

Suikerunieterrein: woningnood en natuur

Deskundigen noemen de natuurwaarden van de voormalige vloeivelden zeer hoog. Het vertrouwen van natuurorganisaties in de compensatiemaatregelen is ronduit laag. Woningnood wordt echter gezien als een acceptabele reden om het natuurgebied op te offeren. De gemeente begint de noodzakelijke stedelijke bouw dan ook in deelgebied Noord (50 ha) met het dempen van de vloeivelden. De plannen voor deelgebied Zuid (80 ha) zijn echter nog niet bekend.

In de nieuwe wijk Stadshavens worden op 34,5 hectare 3.300 woningen gebouwd. Op het Suikerunieterrein worden op 160 hectare 5000 woningen gebouwd; een enorm verschil. Het is goed mogelijk dat de vloeivelden worden opgeofferd voor relatief weinig, grote en dure huizen in deelgebied Zuid, terwijl de woningnood waar het om begonnen was, nou juist de lagere- en middeninkomens treft.

De plannen voor Noord én Zuid zouden dus bekend moeten zijn om een goed oordeel te kunnen vellen. Door stedelijk te bouwen in deelgebied Zuid zou het gewenste aantal (betaalbare) woningen namelijk ruimschoots kunnen worden gehaald mét behoud van de vloeivelden.



- Bereikbaarheid Zuid: er ligt per direct een nieuw, breed fietspad langs de Peizerweg, er loopt een busbaan richting station en een rijweg richting ringweg. Park nabij.
- Hoek Hoendiep: verbinding met het voorterrein en/of het deel waar het Terra College nu zit is nodig voor zowel starten in Noord als in Zuid. (Was het een vergissing, die tijdelijke vergunningen voorterrein en Terra College tot 2030?)
- Spoor: er is sowieso al een spoortunnel gepland, het station kan zowel aan de noord- als aan de zuidkant van het spoor worden gebouwd.
- Afstand binnenstad en problemen lijken niet beduidend groter, of meer aanwezig dan bij deelgebied Noord. Andersom gaat er waardevolle natuur verloren.

3.2 De Suikerzijde

De Suikerzijde bestaat uit 4 deelgebieden:

- **Voorterrein:** Dit is het voormalige fabrieksterrein van de Suiker Unie waar het productieproces plaatsvond. Het terrein is ca 10 hectare en grotendeels verhard. Tot 2030 is het voorterrein verhuurd aan derden. Zij zijn verantwoordelijk voor beheer en invulling van het terrein. Na 2030 stoppen de tijdelijke activiteiten en zal het terrein worden herontwikkeld door de gemeente.
- **Deelgebied Noord:** Dit deelgebied is ca 50 hectare en ligt tussen het spoor en het kanaal Hoendiep. Momenteel zijn hier oude vloeivelden aanwezig. AOC Terra heeft delen van het gebied in tijdelijk gebruik.
- **Deelgebied Zuid:** Dit deelgebied is ca 80 hectare groot en omvat de zuidelijke vloeivelden en het overige gebied ten zuiden van de spoorlijn. Hiertoe behoren ook de voormalige droogbedden en de aan de percelen van de Peizerweg grenzende weilanden.
- **Deelgebied Hoendiep-Zuid:** Dit gebied van 14 hectare is bestaand stedelijk gebied. Er is veel verharding en bedrijfsbebouwing aanwezig.

Deelgebied Noord wordt als eerste ontwikkeld. Daarvoor is gekozen omdat dit deelgebied zich goed leent voor juist die stedelijke woonvormen waar momenteel de meeste vraag naar is. Bovendien worden inmiddels de eerste stappen gezet in de transformatie van het bedrijventerrein Hoendiep zuidzijde, een logische aansluiting op de ontwikkeling van het noordelijk deel.

2. Kenmerken opgaven en kentallen

De ontwikkeling van De Suikerzijde en Stadshavens kenmerken zich qua schaal, looptijd, eigendomssituatie en risico's als bijzonder ten opzichte van andere projecten in de stad. Alleen Meerstad is enigszins vergelijkbaar. Hieronder een aantal kentallen op een rij:

	De Suikerzijde	Stadshavens
Omvang te ontwikkelen gebied	160 hectare	34,5 hectare
Opgave aantal woningen	5.000	3.300
Commerciële en maatschappelijke voorzieningen	13.200 m2 (Deelgebied Noord)	35.000 m2
Doorlooptijd	25-30 jaar	20-25 jaar
Grondeigendom	100 % gemeente	40% gemeente
Totale investering (op eindwaarde)	€ 400 miljoen	€ 126 miljoen
Extra complexiteit opgave	Sanering grond Aanleg meerdere bruggen Aanleg treinstation Klimaatadaptieve maatregelen	Sanering grond Aanpak Damsterdiep Klimaatadaptieve maatregelen