

Raadsvoorstel



Onderwerp Parkeerconcept De Suikerzijde, deelgebied Noord, fase 1, 2024
Telnr. 14 050 Bijlagen 5

Registratienummer 92988-2024
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 04 Jaar 2024
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de bedrijfseconomische analyse van het parkeerconcept voor De Suikerzijde, deelgebied Noord, vast te stellen, bestaande uit drie onlosmakelijk verbonden onderdelen:
 - i. Maaiveld (tijdelijk) parkeren
 - ii. Buurtstalling garages, per fase
 - iii. Commerciële garage, per fase
- II. voor de gehele bedrijfseconomische analyse van het parkeerconcept vast te stellen dat de lasten en baten van de te realiseren parkeeroplossingen worden verrekend binnen het onderdeel parkeren van de gebiedsbegroting De Suikerzijde;
- III. voor de eerste fase van de buurtstalling garages:
 - i. dat de eerste fase van het realiseren uit drie buurtstalling garages bestaat;
 - ii. de bijbehorende investerings- en exploitatiebegroting met bijbehorende parameters voor beheer, rente, looptijd, beheerskosten en huuropbrengsten van het onderdeel buurtstalling garages eerste fase (drie buurtstalling garages) vast te stellen;
 - iii. dat uiteindelijk – te weten maximaal 10 jaar na ingebruikneming - de buurtstalling garages door De Suikerzijde BV aan de gemeente financieel worden afgerekend voor de residuele waarde conform de financiële uitgangspunten van de eindafrekening door de gemeente, zoals beschreven in de bijlage;

Samenvatting

In de ontwikkeling van De Suikerzijde staan leefkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit voorop. Eén van de bepalende onderdelen daarin is het parkeren. Zoals aangekondigd bij de aanbidding van de gebiedsbegroting in 2022, hebben we voor De Suikerzijde deelgebied Noord een bedrijfseconomische analyse van het parkeerconcept uitgewerkt. Het is een concept dat bestaat uit een combinatie van meerdere (type) parkeeroplossingen en bijpassende strategieën om tot een haalbare (uitvoerbare) parkeeroplossing te komen.

Er wordt nu uitvoering gevraagd voor de eerste fase: realisatie van drie buurtstalling garages inclusief het voorstel om het financiële exploitatierisico voor maximaal 10 jaar bij De Suikerzijde BV neer te leggen. Voor de vervolgfases leggen we steeds opnieuw een besluit voor aan uw raad.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

- iv. een uitvoeringskrediet van 10,7 miljoen euro te verstrekken voor de stichtingskosten van de drie buurtstalling garages. Waarmee het totaal aan kredieten voor De Suikerzijde 151,5 miljoen euro wordt;
 - v. het uitvoeringskrediet te dekken uit de exploitatiebijdrage op basis van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar, en de huur- en overige parkeeropbrengsten.
- IV. voor de commerciële garages binnen de bedrijfseconomische analyse van het parkeerconcept kennis te nemen van de tentatieve investerings- en exploitatiebegrotingsscenario's van de eerste commerciële garage;
- V. de gemeentebegroting op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Aanleiding en doel

Op het terrein van de voormalige Suikerfabriek komt een nieuw groot woon-, werk- en leefgebied: De Suikerzijde. De Suikerzijde wordt stedelijk en stoer, maar vooral ook groen, royaal en uitnodigend. De Suikerzijde is in alle lagen van het plan doorweven met groen en natuur. Je kunt er straks wonen, werken, naar school gaan en studeren. Maar ook is er alle ruimte voor ontspanning, sporten, wandelen en fietsen. De Suikerzijde wordt een compleet en veelzijdig stadsdeel voor iedereen. Bij dit toekomstgerichte stadsdeel hoort een passend parkeerconcept.

In dit parkeerconcept wordt, zoals in de beleidsregel voor parkeren van de gemeente is vastgelegd, het parkeren niet langer in het openbaar gebied opgelost. We zijn gaan zoeken naar nieuwe collectieve oplossingen in de bouwvelden. We kiezen ervoor extra ruimte en kwaliteit te winnen door het parkeren te concentreren en voor het overgrote deel in gebouwde voorzieningen op te lossen.

Het concept bestaat uit met meerdere type parkeeroplossingen en bijpassende strategieën om binnen de gestelde (financiële) kaders tot een haalbaar concept te komen. Daarbij speelt het vastgestelde stedenbouwkundig plan een zeer belangrijke rol. Het type voorgestelde parkeersoplossingen is hiermee nauw verbonden. Met dit raadsvoorstel vragen we uw instemming met de bedrijfseconomische analyse van het parkeerconcept voor De Suikerzijde, deelgebied Noord, en uw instemming met de uitvoering van de eerste fase hiervan.

Bij de keuze om de uitvoering van het stedenbouwkundig plan bij De Suikerzijde BV neer te leggen, hoort expliciet het voorstel om de afweging tussen ruimtelijke kwaliteit en financiën in één hand te houden. Dat wil zeggen dat de continuïteit van de uitvoering van het parkeerconcept bij De Suikerzijde BV wordt neergelegd.

Voor de uitvoering ervan, als onderdeel van het stedenbouwkundig plan is het risico voor marktpartijen te groot. Zij kunnen niet optimaal sturen op het geheel, zolang de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan nog in ontwikkeling is.

Door de uitvoering van het concept bij De Suikerzijde BV te leggen wordt sturing op de gebiedsontwikkeling, dat wil zeggen op woningaantallen, de ontwikkeling van commercieel en maatschappelijk programma en ook het parkeerconcept in één hand gehouden. Dat maakt het mogelijk om optimale ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

De bedrijfseconomische analyse van het parkeerconcept is ontwikkeld binnen de kaders die uw raad heeft gesteld. Dit zijn verschillende kwalitatieve en financiële kaders:

Parkeren in structuurvisie De Suikerzijde en het Stedenbouwkundigplan (2021)

In De Suikerzijde is de kwaliteit en de beschikbaarheid van de openbare ruimte een belangrijk vertrekpunt. De basis daarvan is gelegd in de Structuurvisie uit 2018 en vervolgens in het Stedenbouwkundigplan en het bestemmingsplan van Deelgebied Noord (kenmerk 183122-2021). Als uitgangspunt is genomen dat er niet in de openbare ruimte geparkeerd wordt en het de voorkeur heeft het parkeren van auto's op te lossen in collectieve parkeervoorzieningen. In het plangebied is binnen de bouwvelden voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein te faciliteren. Dit is in lijn met het parkeerbeleid van de gemeente Groningen, waarin het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Doordat er geen geparkeerde voertuigen in de openbare ruimte staan, wordt ruimte gewonnen en kan de ruimte ingezet worden voor andere doeleinden waaronder groen.

Parkeren in De Suikerzijde B.V. (2022)

In juni 2021 heeft uw raad wensen en bedenkingen uitgesproken over het voornemen voor de ontwikkeling van De Suikerzijde een bv op te richten (232233-2021). In april 2022 is De Suikerzijde BV opgericht (kenmerk 112372-2022). De Suikerzijde BV voert werken en diensten uit en geeft daarmee uitvoering aan de integrale gebiedsontwikkeling van

het project. Bij de oprichting van De Suikerzijde BV heeft het college besloten dat de BV tijdelijk vastgoed en openbare voorzieningen kan exploiteren om gewenste ontwikkelingen op gang te brengen dan wel te faciliteren.

Parkeren in de gebiedsbegroting

In december 2022 heeft de gemeenteraad de gebiedsbegroting van De Suikerzijde vastgesteld (kenmerk 509426-2022). In de gebiedsbegroting is het uitgangspunt dat het parkeren op basis van de gemeentelijke parkeernormen gerealiseerd wordt op eigen terrein (met name voor de woningen uit de categorie duur) en in de binnenterreinen. In de gebiedsbegroting is echter ook aangegeven dat het uit stedenbouwkundige overwegingen de voorkeur heeft om in bepaalde deelgebieden het parkeren op te lossen met gebouwde parkeergarages van meerdere lagen. Door binnen bouwvelden het parkeren te concentreren en te stapelen komt er veel ruimte vrij waarmee de leef- en woonkwaliteit een extra kwaliteitsslag maakt.

Er is destijds ook aangegeven dat onderzocht zou worden in welke mate deze parkeergarages rendabel te exploiteren zijn. Financieel blijft het uitgangspunt voor de gebiedsbegroting van De Suikerzijde dat parkeren kostendekkend is.

Verkenning van de parkeeropgave in De Suikerzijde met deze uitgangspunten

Met deze kwalitatieve ambities en financiële uitgangspunten is een zoektocht gestart binnen het project om tot een haalbaar parkeerconcept van collectieve, gebouwde parkeeroplossingen te komen. Voor de eerste fase van De Suikerzijde deelgebied Noord is dit verder uitgewerkt tot drie buurtstalling garages met een verkenning van een commerciële garage.

Kader

Sinds de aankoop van het terrein van de Suikerunie in 2009 heeft uw raad diverse malen besluiten genomen over het gebied, het programma, de ruimtelijk kaders en over de financiën. Daarnaast zijn er ook nog voorstellen over specifiek juridische regelingen aan uw raad voorgelegd.

1. 30-09-2009 Aankoop Suikerunie-terrein eo.;
2. 20-10-2010 Vervolg aankooptraject Suikerunie 1 miljoen euro;
3. 25-03-2015 Kadernota Verbonden Partijen;
4. 30-09-2015 Kredieten Zeefgebouw Suikerunieterrein 393 duizend euro;
5. 30-03-2016 Uitgangspunten ontwikkelstrategie en kredietaanvraag terrein Suikerfabriek 2,55 miljoen euro;
6. 20-12-2017 Uitvoeringsprogramma Suikerfabriek terrein 1,5 miljoen euro;
7. 24-06-2020 Uitvoerings- en voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling De Suikerzijde 2,9 miljoen euro;
8. 16-06-2021 Raadsbrief organisatievorm De Suikerzijde en Stadshavens, procedure wensen en bedenkingen
9. 30-06-2021 Voorlopig Ontwerp en Bomen Effect Analyse Suikerzijderoute Voorbereidings- en Uitvoeringskrediet Suikerzijderoute 13,0 miljoen euro;
10. 11-11-2020 Raadsbesluit Gemeenterekening 2020 Gemeente Groningen: voorbereidingskrediet voor de Suikerzijde langzaam verkeersroute 1,5 miljoen euro;
11. 15-09-2021 Investing zonnepanelen Zeefgebouw Suikerterrein 482 duizend euro;
12. 02-06-2021 Structuurvisie De Suikerzijde, bestemmingsplan De Suikerzijde deelgebied noord en MER De Suikerzijde;
13. 10-11-2021 Resultaten herzieningen grondexploitaties 2021 6,3 miljoen euro;
14. 02-03-2022 Collegebrief oprichting De Suikerzijde BV;
15. 21-12-2022 RV gebiedsbegroting De Suikerzijde met een uitvoeringskrediet van 140,8 miljoen euro.

De bijlagen (Bedrijfseconomische analyse parkeerconcept De Suikerzijde deelgebied Noord 2024, Businesscase buurtstalling garages De Suikerzijde deelgebied Noord fase 1 2024, Second opinion Rebel 2024, Juridische uitwerking 2024, Tentatieve begroting scenario's commerciële garage 2024) zijn op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 de letter b en letter f Wet open overheid geheim verklaard en worden op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet onder oplegging van geheimhouding aan de raad verstrekt. We doen dit omdat er in de bijlagen bedrijfseconomische gegevens zijn opgenomen waarvan openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente dan wel de Suikerzijde BV kan schaden.

Argumenten en afwegingen

De bedrijfseconomische analyse van het parkeren voor deelgebied Noord met collectieve, gebouwde parkeervoorzieningen heeft geleid tot een ruimtelijk voorstel met vier onlosmakelijk verbonden parkeeroplossingen:

- A. Buurtstalling garages alleen voor bewoners
- B. Commerciële parkeervoorzieningen (garages) openbare voorziening

- C. Een beperkt aantal parkeerplaatsen op eigen terrein maaiveld
- D. Tijdelijk parkeren

Uit de financiële analyse blijkt dat de twee typen garages allebei nodig zijn en een onderlinge relatie hebben. Het zijn allebei bovengrondse garages. Het verschil tussen beide zit vooral in bouwkosten en in de aard van het exploitatiemodel. Omdat de commerciële garage een openbare voorziening is, gelden bijvoorbeeld andere eisen en zijn de bouwkosten hoger dan voor de buurtstalling die alleen voor bewoners is.

A. De buurtstalling garage

De buurtstalling garage (in de bijlage 'buurtstalling') is de primaire parkeeroplossing voor de (eerste) auto van bewoners in De Suikerzijde. Ten behoeve van de leefkwaliteit in De Suikerzijde is het de wens om een fijnmazige structuur van parkeeroplossingen in de bouwvelden aan te bieden. Dat past in de stedenbouwkundige structuur, verkleint loopafstanden voor bewoners (vergroot comfort), zorgt voor herkenning, maakt het (sociaal) veilig en creëert ontmoeting tussen burens.

B. De commerciële garage

De commerciële garage wordt een openbare parkeergarage voor alle bezoekers van De Suikerzijde, bezoekers van bewoners en voorzieningen (bezoek en medewerkers). Tevens kunnen medewerkers van de voorzieningen en bewoners met een tweede auto er parkeren. Deze garage is een collectieve bovengronds gebouwde parkeergarage, die mogelijk wordt verrijkt met andere functies, zoals deelmobiliteit en/of pakketbezorging.

C. Beperkt aantal parkeerplaatsen op maaiveld

Op zorgvuldig ingepaste plekken in het stedenbouwkundig plan is er op eigen terrein een beperkt aantal parkeerplaatsen geclusterd op maaiveld voorzien. Deze parkeerplekken zijn gekoppeld aan specifieke doelgroepen (waaronder sociale huur, waarvoor de woningbouwcorporaties de tarifiering bepalen).

D. Tijdelijk parkeren

Tijdelijk parkeren op maaiveld is een belangrijk onderdeel van de strategieën voor beide typen garages om het risico van de exploitatie te verkleinen. Het maakt het mogelijk om in de gebiedsontwikkeling de ontwikkeling van de garages optimaal aan te laten sluiten op de vastgoedontwikkeling. Vrij vertaald: niet alle garages zijn direct helemaal nodig. De realisatie van de tijdelijke parkeeroplossingen is al opgenomen in de kaders van de gebiedsbegroting waarbinnen De Suikerzijde BV opereert.

De eerste fase: vier bouwvelden

De uitvoering van de ruimtelijke parkeeroplossing wordt operationeel gemaakt per fase. Dit maakt het mogelijk om de best mogelijke inpassing te kiezen, te leren van vorige toepassingen, in te spelen op daadwerkelijk gebruik en om de strategie optimaal in te zetten. Er wordt per fase een besluit aan uw raad voorgelegd. De eerste fase bestaat uit drie buurtstalling garages (A) en een verkenning van een commerciële garage (B).

In de eerste vier bouwvelden van De Suikerzijde worden in deelgebied Noord circa 730 woningen en 6.000m² bvo aan voorzieningen gerealiseerd. De Suikerzijde BV gaat in deze vier bouwvelden drie buurtstalling garages realiseren, elk met circa 105 parkeerplaatsen.

De kosten van de buurtstalling garages worden gedekt door een exploitatiebijdrage op basis van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar voor de eerste fase, Dura Vermeer, en vervolgens door het financieel exploiteren van de garage.

Middels een koop en koop-aanneemovereenkomst wordt tussen de gemeente en De Suikerzijde BV vastgelegd: de opdracht tot realisatie van de drie buurtstalling garages en het financiële exploitatierisico voor maximaal 10 jaar door De Suikerzijde BV. Na maximaal 10 jaar is er een stabiele exploitatie verwacht, en gaat dit risico naar de gemeentelijke organisatie.

We hechten grote waarde aan sociaal maatschappelijk verkeer en zullen daarom bij de verdere uitwerking zorgvuldig kijken hoe we dit goed mogelijk kunnen blijven maken. Hierbij wordt flexibiliteit in het parkeerconcept benut. Dat doen we door te onderzoeken hoe maatschappelijk gewenst verkeer een plaats kan krijgen in de buurtstalling op moment dat er feitelijk sprake is van leegstand.

Voor onder andere bezoekers van woningen en bezoekers en werknemers van voorzieningen willen we in deelgebied Noord op een later moment (ca. 2030) een commerciële garage realiseren. Het gebied moet eerst een aantal jaren in gebruik zijn, zodat de parkeerbehoefte van een garage hoog genoeg is om een rendabele exploitatie te hebben. In de tijdelijkheid zal er nabij geclusterd op maaiveld geparkeerd worden (D). Het doel is dat deze tijdelijke parkeervoorziening uiteindelijk plaats zal maken voor een openbare parkeervoorziening als een functioneel parkeergebouw ('een parkeergarage'). Door ook hier het parkeren te concentreren en stapelen draagt de parkeeroplossing bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de binnenterreinen in de bouwvelden. De afhankelijkheid tussen deze garage en het te realiseren programma in De Suikerzijde is groot. Verschillende soorten commercieel en maatschappelijk programma hebben immers elk een eigen parkeernorm en mogelijkheden voor dubbelgebruik.

Net als bij de buurtstalling garages worden de kosten van de commerciële garage gedekt door een exploitatiebijdrage op basis van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars en door het exploiteren van de garage. Hierbij is het uitgangspunt de gangbare tarieven in de gemeente Groningen voor parkeergarages. Tentatieve scenario's van de businesscase zijn doorgerekend. De berekeningen zijn niet bedoeld als definitieve businesscase, echter geven de resultaten vertrouwen in een nadere uitwerking van de commerciële garage. Een voorstel gebaseerd op een actuele businesscase, inclusief kansen en risico's, leggen wij dan graag aan u voor.

Een thema hierin

wij hechten grote waarde aan sociaal maatschappelijk verkeer en zullen daarom bij de verdere uitwerking zorgvuldig kijken hoe we dit goed mogelijk kunnen blijven maken. Hierbij wordt flexibiliteit in het parkeerconcept benut.

In de eerste vier bouwvelden worden ook een beperkt aantal parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd door Dura Vermeer/de corporaties. Tevens is tijdelijk parkeren onderdeel van de strategie in de eerste fase.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De Structuurschets Suikerfabriek en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) Suikerfabriekterrein Groningen hebben in 2018 ter inzage gelegen. Over alle volgende stappen in de planvorming en de inspraakrondes zijn bewoners en belanghebbenden geïnformeerd via informatiebijeenkomsten, films en een open atelier.

Gedurende het hele planproces wordt tevens regelmatig bijgepraat met de klankbordgroep De Suikerzijde, bestaande uit vertegenwoordigers van direct betrokken omwonenden en ondernemers en omliggende wijken (Buitenhof, Hoogkerk, Vinkhuizen).

Daarnaast worden alle omwonenden en ondernemers geïnformeerd over ontwikkelingen van De Suikerzijde middels de informatie nieuwsbrief. Deze informatie is ook ten alle tijden te raadplegen op de website.

Financiële consequenties

Risico en uitkomsten second opinion Rebel

De business case geeft een realistisch financieel beeld van de investeringen en de exploitatie van drie buurtstalling garages in Suikerzijde deelgebied Noord fase 1. Op onderdelen zijn conservatieve uitgangspunten gekozen, bijvoorbeeld ten aanzien van de investeringskosten. Ook heeft de businesscase een duidelijk positief saldo. Dit betekent dat er ruimte is om tegenvallers en onverwachte kosten op te vangen, bijvoorbeeld vertraging in het vollopen van de garages. Tot slot is goed om nogmaals te benoemen dat de business case alleen de drie stallingsgarages in deelgebied Noord fase 1 bevat.

Kredieten

Dit voorstel leidt tot de volgende begrotingswijzigingen:

Begrotingswijziging Investerings 2024
Parkeerconcept De Suikerzijde, deelgebied Noord, fase 1

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling						
Naam voorstel	Parkeerconcept De Suikerzijde, deelgebied Noord, fase 1						
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad						
Incidenteel / Structureel	I						
Soort wijziging	Investering						

Financiële begrotingswijziging							<i>Bedragen x 1.000 euro</i>	
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren		
01.1 Economie en werkgelegenheid	01 Economie en Ruimte	Dir. SO Ontwikkeling en Uitv.	I	10.700	10.700	0		
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				10.700	10.700	0		

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Er wordt per volgende fase een besluit aan uw raad voorgelegd.

Lange Termijn Agenda

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.