



# Samenvatting plannen De Suikerzijde

September 2022

## **Inhoudsopgave**

<b>1 Inleiding en opgave</b>	<b>3</b>
<b>2 Gebied met geschiedenis</b>	<b>5</b>
<b>3 Omgevingsvisies The Next City &amp; Levende Ruimte</b>	<b>7</b>
<b>4 Verbinder van de Westflank: de Structuurvisie</b>	<b>9</b>
<b>5 Deelgebied Noord Stedenbouwkundig plan</b>	<b>11</b>
<b>6 Proces en participatie</b>	<b>14</b>

# Inleiding en opgave

Groningen groeit. En blijft ook in de toekomst in trek. Dat geldt voor wie in Groningen wil wonen, wil werken of wil leren. Groningen is dé stedelijke magneet in Noord-Nederland. Dat biedt veel kansen, maar schept ook verplichtingen. Verplichtingen om woon-en werk- milieus aan te bieden die in die groeiende vraag kunnen voorzien, om zo de stad Groningen nog aantrekkelijker te maken voor iedereen die een plek zoekt. Dat betekent dat Groningen tot 2030 voor ca. 20.000 nieuwe woningen moet zorgen. De gemeente heeft deze opgave vastgelegd in de omgevingsvisie The Next City uit 2018 en in 2021 bevestigd in de geactualiseerde omgevingsvisie Levende Ruimte.

Een groot deel van die vraag naar nieuwe woningen richt zich op de meer stedelijke milieus. De binnenstad van Groningen en de direct aanpalende wijken staan hoog op de verlanglijstjes van woningzoekenden. Naast wonen is er steeds meer behoefte aan een omgeving waar ook gewerkt kan worden en waar voorzieningen op fiets – of loopafstand voorhanden zijn. Het terrein van de oude suikerfabriek, sinds 2010 in handen van de gemeente Groningen, biedt een unieke kans om in deze behoefte te voorzien.

## De Suikerzijde in het kort:

- Een impuls voor de westkant van de stad door de bijzondere kwaliteiten van het terrein zelf én door de verbinding met de binnenstad en omliggende wijken;
- Aansluiten bij de uitgangspunten van de compacte stad: De Suikerzijde wordt ontwikkeld binnen de contouren van de bestaande stad;
- Een gemengd stedelijk gebied voor wonen, werken, leven en recreatie;
- Bouw van 5000 gevarieerde woningen, te beginnen aan de noordkant;
- Respect en aandacht voor de bijzondere kwaliteiten van het gebied: water, ecologie, industrieel erfgoed, kades en het landschap;
- Leefkwaliteit voorop: veel groen, hoge kwaliteit van openbare ruimte en veel ruimte voor ontmoeting;
- Stimuleren van duurzame ontwikkeling: klimaatbestendig, aardgasloos CO-neutraal en nieuwe vormen van energie- en watervoorziening;
- Fietser en voetganger hebben prioriteit: voorzieningen zijn op loop – of fietsafstand.  
Daarna komt het openbaar vervoer, gevolgd door de auto.

Het totale gebied is 165 hectare groot en biedt ruimte aan 5000 nieuwe, gevarieerde woningen verdeeld over vier deelgebieden. Milieuonderzoeken hebben aangetoond dat de bouw hiervan mogelijk is.

We hebben de plannen flexibel en gefaseerd opgebouwd, zodat we ook op de langere termijn kunnen blijven reageren op wat de markt voor wonen, werken en opleiden van ons vraagt. Met een sterke hoofdstructuur en openbare ruimte en met grote bouwvelden die we flexibel kunnen invullen, zijn we in staat in te spelen op de vraag en de behoefte van veel doelgroepen.



*De ligging van het totale plangebied van De Suikerzijde in de stad Groningen.*

## Gebied met geschiedenis

Om goed inzicht te krijgen in de transformatieopgave van De Suikerzijde is het belangrijk de geschiedenis van het gebied te kennen. In 1914 werd op een omvangrijk terrein ten westen van de stad Groningen de 'Friesch-Groningsche Coöperatieve Beetwortelsuikerfabriek' opgericht. De fabriek werd aangelegd bij en op de Middeleeuwse polder 'De Verbetering'. Na de Tweede Wereldoorlog is het fabriekscomplex vele malen gemoderniseerd en zijn met name de vloeivelden uitgebreid in westelijke richting. De fabriek groeide uit tot één van de grootste en modernste suikerfabrieken in Nederland.

Tot begin jaren vijftig van de vorige eeuw geschiedde de aanvoer van de bieten nog voor een belangrijk deel over het water (Hoendiep) en via het spoor. Het voorterrein is het voormalige fabrieksterrein van de Suiker Unie waar het productieproces plaatsvond. Ten westen van het eigenlijke fabrieksterrein werden grote vloeivelden aangelegd; deze werden gebruikt als bezinkbassins waarin het water waarmee de bieten werden schoongespoeld werd gepompt.

Door een aanpassing van het suikermarktbeleid door de Europese Unie, waarbij het suikerbietenquotum werd verlaagd, besloot Cosun, daarvoor Suikerunie, in januari 2008 tot onmiddellijke sluiting van de fabriek. Slechts enkele delen, waaronder de oude schoorsteen en het zeef- gebouw zijn van de slopershamer gered. Twee jaar later besloten we als gemeente Groningen dit terrein aan te kopen. We kregen daarmee een uniek avontuur in handen. Hoe vaak gebeurt het immers dat een gebied met zo'n omvang en zo'n centrale ligging beschikbaar komt voor stedelijke ontwikkeling? De ligging van het terrein ten opzichte van het centrum van de stad is ideaal: de afstand tussen het voorterrein van de voormalige suikerfabriek en de Grote Markt is nog geen twee kilometer.



### Tijdelijke initiatieven tot 2030

Plannen voor een definitieve invulling van het terrein van de voormalige suikerfabriek waren er aanvankelijk niet. Het was vanaf het begin wel de bedoeling het gebied te ontwikkelen met nieuwe woningen, maar de aankoop gebeurde destijds midden in een economische crisis met een gestagneerde woningmarkt. Vanaf 2010 hebben we een groot deel van het voorterrein uitgegeven aan tijdelijke huurders en gebruikers die het terrein benutten voor een brede verscheidenheid aan culturele en economische functies en evenementen. Een deel van de voormalige vloeivelden is in bruikleen gegeven aan AOC Terra (onderwijs).

Het is nu hoog tijd dat de schep de grond in gaat. Aangezien De Suikerzijde vlakbij de binnenstad ligt, kunnen de terreinen van de voormalige suikerfabriek prima voorzien in de behoefte aan stedelijk wonen en zo een belangrijke invulling geven aan de opgaven die gesteld zijn in de Groningse omgevingsvisie The Next City: ruimte voor verschillende woonvormen in de bestaande stad, ruimte voor werken en recreëren.

## Transformatie: een enorme opgave

Op de afbeelding hieronder is te zien hoe het fabrieksterrein eruit zag toen het nog volop in bedrijf was. De sporen daarvan zijn nog duidelijk afleesbaar, boven en onder de grond. Al meer dan tien jaar ligt het terrein voor het grootste deel braak, ingesloten tussen bedrijventerreinen, wegen, kanalen en de achterkanten van lintbebouwing. Het terrein is in onze stedelijke structuur een grote barrière.



# Omgevingsvisies The Next City & Levende Ruimte

Over 10-15 jaar is de stad Groningen met een kwart gegroeid naar misschien wel 250.000 inwoners. Belangrijke strategische keuze is dat we die groei willen opvangen in de bestaande stad. Dat brengt een heel stevige ontwikkelopgave met zich mee; in de schaarse beschikbare ruimte moet veel gebeuren.

De oververhitte woningmarkt zorgt voor een tekort aan passende woningen. Er zijn in Groningen te weinig woningen om iedereen die dat wil een plek in de gemeente aan te bieden. We hebben tot 2030 20.000 nieuwe woningen nodig, waarbij we vasthouden aan het ontwerpprincipes van de compacte stad. Zo programmeren we de woningbouwopgave voor twee derde in de bestaande stad. Groningen houdt daardoor een kleine footprint en tegelijk blijft de leefkwaliteit op



peil. We koesteren het landelijk groen en kiezen voor verdichting en voor de transformatie van voormalige bedrijventerreinen en industriegebieden in de bestaande stad. Het terrein van de voormalige Suikerfabriek sluit dus naadloos aan op de beoogde ontwikkeling van een compacte stad. Naast 5000 woningen, creëert De Suikerzijde naar verwachting 2.000 tot 3.000 arbeidsplaatsen.

Belangrijke uitgangspunten van de omgevingsvisies The Next City en Levende Ruimte zijn:

- Vasthouden aan de compacte stad, niet extra in buitengebied bouwen;
- We ontwikkelen langs radialen die stad en ommeland verbinden;
- We benutten de ontwikkelzones om de wijken aan elkaar te hechten;
- We ontwikkelen alleen gemengde aantrekkelijke leefgebieden; binnen deze gebieden is differentiatie mogelijk
- We benutten bestaande kwaliteiten, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.
- We versterken en groen en de verbindingen

We transformeren dus huidige of voormalige bedrijventerreinen geleidelijk tot gemengde stedelijke gebieden met een mix van wonen, werken en voorzieningen. De omgevingsvisie geeft daarom prioriteit aan de ontwikkeling van het terrein van de voormalige suikerfabriek tot een nieuw en compleet stadsdeel, waarbij verbinding, ruimtelijke kwaliteit, leefklimaat en duurzaamheid (CO-2 neutraal, aardgasloos en klimaatbestendig) voorop staan.

### **Gevarieerd en betaalbaar woningaanbod**

Het is inmiddels helder dat de vraag naar woningen in Groningen groot is. Omdat we in

De Suikerzijde Noord alle grond in bezit hebben, ligt de regie hier volledig bij de gemeente. We kiezen in De Suikerzijde voor een gevarieerd woonprogramma. Het plan maakt een combinatie van gebouwtypen mogelijk: stadshuizen, vrijstaande woningen, collectieve blokken en hoogbouw. Van de 5000 geplande woningen is 20% bedoeld voor sociale huur. Omdat de vraag naar betaalbare woningen zo groot is, zijn van de eerste 700 woningen 300 woningen voor sociale huur en middenhuur.



# Verbinder van de westflank: de Structuurvisie

De structuurvisie is het ruimtelijke raamwerk en kader voor de uitwerking van alle deelplannen.

Het voormalige fabrieksterrein vormde tot nu toe een witte, ontoegankelijke vlek op de kaart.

We zetten in op nieuwe en goede verbindingen met de gebieden rondom De Suikerzijde. Ook willen we het gebied van betekenis laten zijn in het groene en recreatieve netwerk.

We zien De Suikerzijde als een stedelijk gebied, met een herkenbare structuur en eenzelfde diversiteit als in de binnenstad en de Hortusbuurt. De ondergrond van De Suikerzijde verkleurt van compact, stenig en robuust (met industrieel erfgoed) op het oostelijk gelegen voorterrein, naar meer landschappelijk met groen en water in het westelijk gelegen gebied. In het zuidwestelijk deel van het plangebied voorzien we een groenstedelijk woonmilieu, in aansluiting op omliggende wijken zoals De Buitenhof. Omdat de vraag naar stedelijk wonen groot is hebben we er in 2018 voor gekozen te starten met de noordzijde van De Suikerzijde.

De Suikerzijde wordt gevarieerd, veelzijdig en biedt een uitstekend klimaat voor ondernemers, met ruimte voor 3.000 arbeidsplaatsen. Er ontstaan volop mogelijkheden voor stedelijke groeisectoren zoals onderwijs, consumentendiensten, financiële en zakelijke dienstverlening. In het hart van De Suikerzijde wordt stevig ingezet op de komst van een treinstation. Hier kan een regionale mobiliteitshub ontstaan, waarmee we de werkgelegenheid verder willen versterken.

## Flexibiliteit

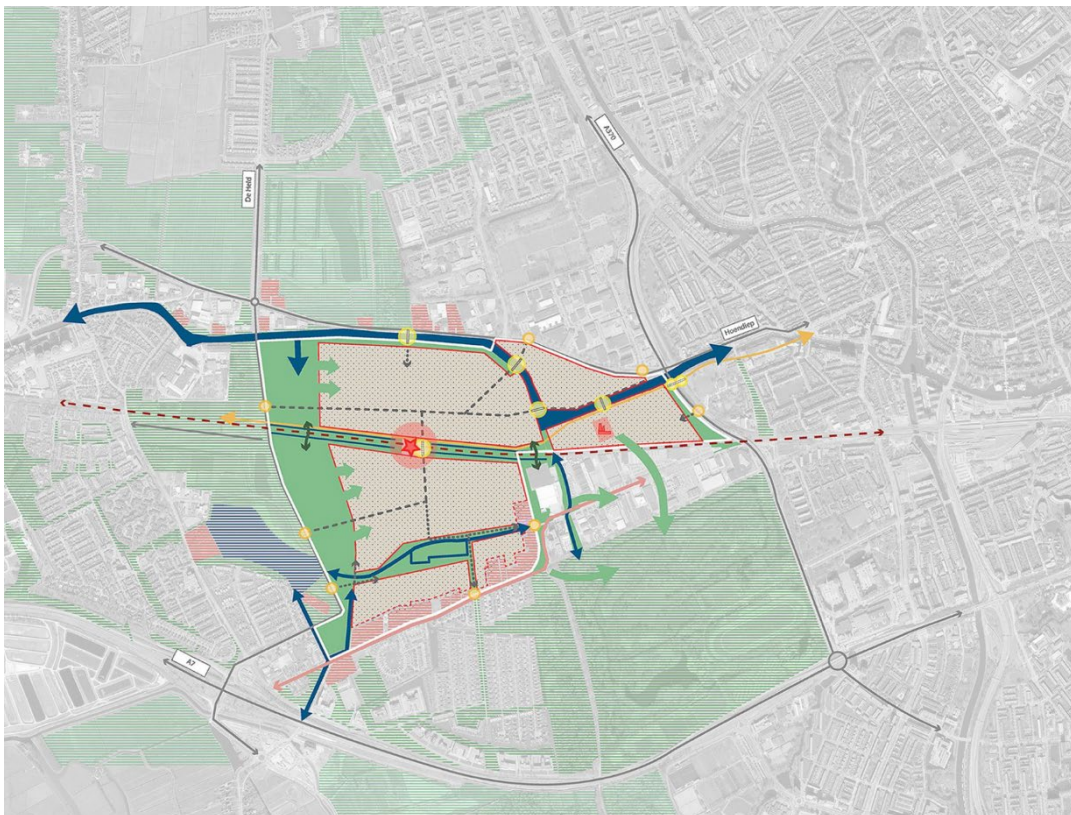
Vanwege de lange looptijd heeft de structuurvisie een globaal en indicatief karakter. Het plan is geen blauwdruk maar bevat de hoofdprincipes voor de inrichting en ontwikkeling van dit nieuwe stadsdeel. Naast die structurerende inrichtingsprincipes schetst de structuurvisie de aard en de locatie van de hoofdinfrastructuur, evenals de hoofdstructuur waarbinnen verschillende leef-, woon- en werkmilieus kunnen worden ontwikkeld. Op basis van deze richting- gevende uitspraken en keuzes, kan de komende decennia verdere invulling worden gegeven aan de ontwikkelingen per deelgebied, daarbij inspeland op de behoeften van dat moment.

## Ruimtelijke structuur: verbinding

De Suikerzijde wordt een nieuw stadsdeel met een sterke ruimtelijke structuur van wegen, een flexibele invulling van bouwkavels en woningen, wijk- en buurtgroen. Aan de westkant krijgt het groen een verbinding met de parken in de omgeving, zoals het Westpark en de Ruskenveenseplas.

We geven in het plan prioriteit aan voetganger, fiets en openbaar vervoer. Dat past ook bij de stad Groningen. Door onder andere de aanleg van een nieuwe snelfietsroute verbinden we De Suikerzijde met de binnenstad en ontstaat een veilige en snelle fietsroute die op termijn ook Hoogkerk met de binnenstad verbindt.

Centraal in het plangebied zal een tunnel onder het spoor de noord- en zuidzijde verbinden voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en auto's. Hiermee ontstaat een goede noord-zuid verbinding voor alle modaliteiten. Bij deze tunnel kan met de komst van een trein-station een knooppunt in het regionale openbaar vervoersnetwerk ontstaan. Dit versterkt de bereikbaarheid van de gehele westflank van de stad: van het Reitdiepgebied en Vinkhuizen tot het voorterrein, de Buitenhof en de P+R Hoogkerk.



*Kaart van de structuurvisie De Suikerzijde*

## Groen en klimaat

Door de aanleg van een nieuw park in het westelijk deel van De Suikerzijde, ontstaat een groen hart aan de westzijde van de stad. Het recreatiegebied Hoogkerk koppelen we hieraan. Het nieuwe park zorgt voor een verbinding met de omliggende wijken. Bestaande voorzieningen worden in het park opgenomen, zoals de sportvelden, de recreatieplas en de moestuinen aan de westkant van de Johan van Zwedenlaan.

Met de ontwikkeling van De Suikerzijde wordt een nieuwe stap gezet in de realisatie van de Stedelijk Ecologische Structuur (SES). Bovendien voorziet het plan in een verbinding tussen het Stadspark en Westpark. De SES sluit elders weer aan op Natuur Netwerk Nederland buiten de stad. Ook de oever van het Hoendiep wordt volledig openbaar gebied met natuurvriendelijke oevers en een groene uitstraling. Bovendien is het ontwerp van deelgebied Noord zeer robuust en klimaat adaptief met grote groenblauwe structuren die piekbuien kunnen opvangen.

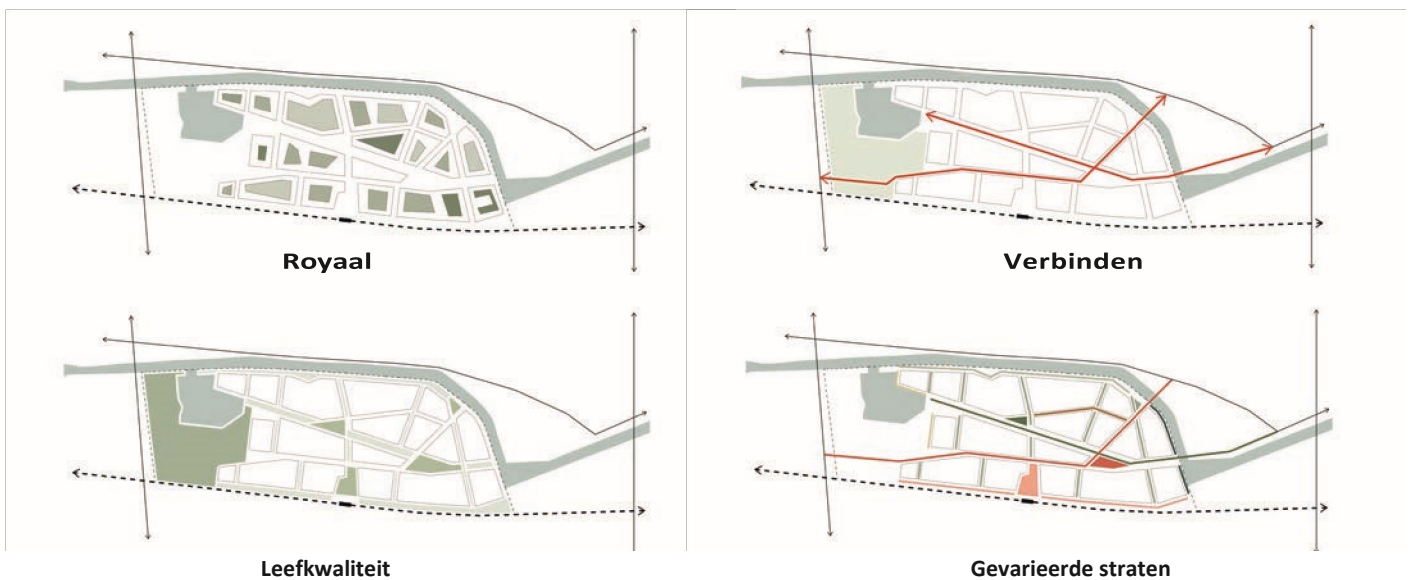
We geven invulling aan de ambitie CO2 neutraal te zijn door onder meer een WKO-systeem te ontwikkelen in De Suikerzijde. Voor de opwekking van energie plaatsen we zonnepalen op daken. Het zonnedak op het Zeefgebouw met 911 zonnepanelen is een mooi voorproefje van hoe we van De Suikerzijde stap voor stap een groen, gezond en CO2 neutraal stadsdeel willen maken.

# Deelgebied Noord Stedenbouwkundig plan

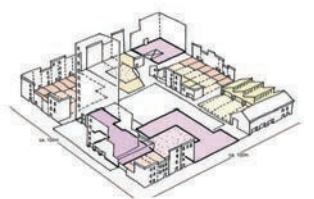
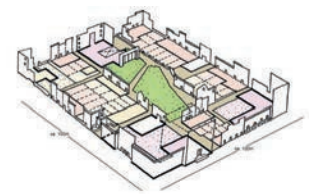
Het Noordelijk deelgebied met een oppervlakte van ruim 56 hectare brengen we als eerste tot ontwikkeling. Daarom is de structuurvisie hier al verder uitgewerkt en geconcretiseerd in het Stedenbouwkundig Plan De Suikerzijde (zie [desuikerzijde.groningen.nl](http://desuikerzijde.groningen.nl)). Deelgebied Noord wordt een gemengd stadsdeel met een centrumstedelijk karakter, met een goede verhouding tussen wonen, werken, leren, ontspannen. Behalve wonen worden ook andere passende functies toegelaten, zoals horeca, detailhandel, onderwijs, zorg, cultuur en/of lichte bedrijvigheid. Het noordelijk deelgebied wordt CO2-neutraal. Er is voldoende ruimte voor natuur, groen en openbare pleinen, met de nadruk op lopen, fietsen en openbaar vervoer.

We zetten stevig in op een hoge kwaliteit van de openbare ruimte, essentieel voor de leefkwaliteit van dit nieuwe stadsdeel. Die openbare ruimte is in eerste instantie voor de voetganger en de fietser. De aanwezigheid van auto's daar is niet vanzelfsprekend. Er komt een maximale parkeernorm en parkeren kan alleen op de binnenhoven of in collectieve voorzieningen.

Het noordelijk deelgebied is ontworpen volgens 4 principes: royaal, verbinden, leefkwaliteit en levendige straten.



- **Royaal:** deelgebied noord maakt met royale bouwblokken een flexibele invulling mogelijk;
- **Verbinden:** De Suikerzijde-Noord verbindt de westelijke wijken met elkaar;
- **Leefkwaliteit:** De Suikerzijde, deelgebied noord bestaat voor een aanzienlijk deel uit prettige en groene openbare ruimte die volop gelegenheid biedt tot ontmoeten en bewegen;
- **Gevarieerde straten:** De Suikerzijde, deelgebied noord kent afwisselende straatbeelden voor een verscheidenheid aan functies en beleving;



## Programma

Het plan gaat uit van royale ontwikkelvelden die op verschillende manieren ingevuld kunnen worden. Deelgebied Noord biedt ruimte aan ca. 2000 gevarieerde woningen en aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

De inzet is minimaal 20% sociale huur. We zien in De Suikerzijde kans om de bouw van sociale huurwoningen naar voren te halen. We kunnen dus op korte termijn meer sociale huur toevoegen aan de woningvoorraad met het plan voor de eerste 700 woningen dat we samen met Dura Vermeer, Nijestee en Patrimonium maken.

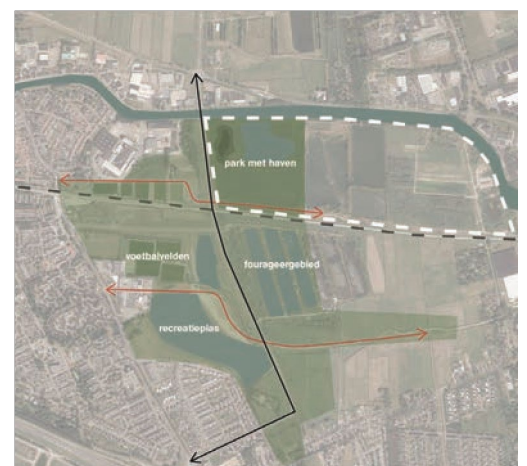


*Kaart van het stedenbouwkundig plan van deelgebied Noord*

## Groen en klimaat

Aan de westkant komt een nieuw park. In dit park ontstaat volop ruimte voor bewegen, ontdekken, spelen en ontmoeten. Dit nieuwe recreatiepark wordt een actief stadslandschap met drukke en rustige plekken voor mens en dier; een waterrijk gebied met groene oevers en houtwallen.

Ook de openbare ruimte richten we groen en klimaat adaptief in, onder andere langs het spoor en het Hoendiep. Wadi's zorgen voor waterberging tijdens hevige regenval, grote bomen zorgen voor schaduw in hete zomers. Bovendien biedt het groen compensatie voor natuurwaarden, bijvoorbeeld voor de leefgebieden van vleermuizen. Het plan voor de openbare ruimte is samengevat in de folder De Suikerzijde: Stedelijk en Groen.



We stimuleren de aanleg van groene daken op gebouwen; op buurtniveau worden de straten en pleinen ingericht met groen, bomen en planten.

## De Suikerzijde Noord bereikbaar

De belangrijkste opgave voor de eerste fase van De Suikerzijde is het opheffen van de geïsoleerde ligging. We moeten zorgen voor een goede ontsluiting van het gebied en dat betekent een forse infrastructurele opgave. De basis is een samenhangend stelsel van rechtstreekse en aantrekkelijke looproutes, veilige, snelle en comfortabele fietsverbindingen, hoogwaardig openbaar vervoer en een autonetwerk met voldoende capaciteit. We willen het verkeer spreiden, zodat de impact op het bestaande netwerk beperkt blijft. Zo is de komst van twee bruggen noodzakelijk. De Energiebrug (werktitel) is de eerste ontsluiting van het gebied voor deelgebied noord, bestemd voor fietsers, voetgangers, auto's en openbaar vervoer.

De Diamantbrug (werktitel) is de ontsluiting voor alle verkeersmodaliteiten richting het westen (ringweg en binnenstad) en richting het noorden (Vinkhuizen en andere wijken).

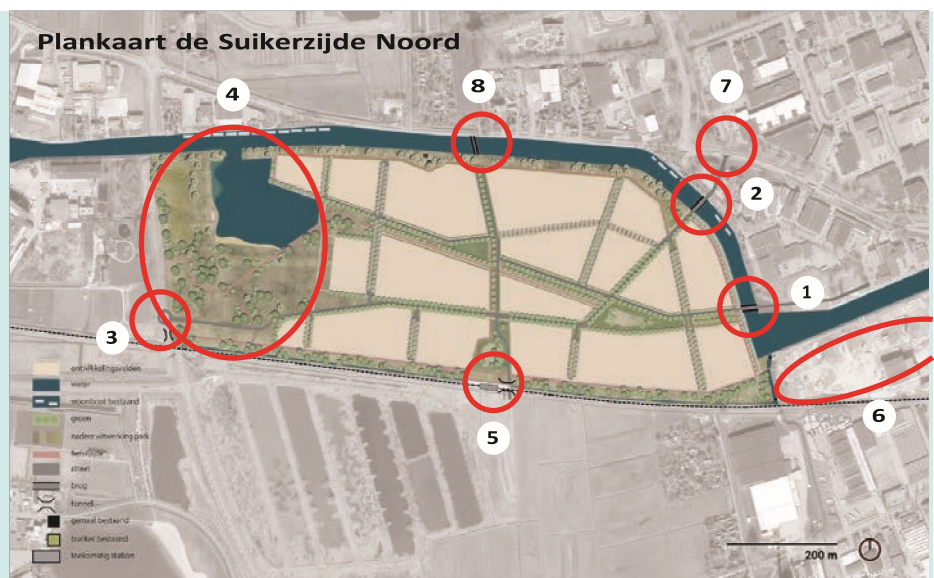
Ook de aanleg van verschillende tunnels is noodzakelijk om barrières te slechten. Zo zorgt een fiets – en voetgangerstunnel onder de westelijke ringweg en de spoorlijn Groningen – Sauwerd voor de hoofdverbinding richting het oosten en de binnenstad (De Suikerzijderoute).

Een fietstunnel aan de westkant onder de Johan van Zwedenlaan zorgt voor een snelle verbinding tussen de Suikerzijde/binnenstad en Hoogkerk.

Een belangrijke rol speelt de tunnel midden in het plangebied: een verbinding voor wandelaars, fietsers, auto's en bus. De tunnel ligt niet alleen centraal in het nieuwe stadsdeel, maar ook centraal tussen binnenstad, Vinkhuizen, De Buitenhof en Hoogkerk. We willen op termijn de tunnel combineren met een station. De komst van een station zorgt voor een uitgesproken kansrijke ontwikkeling van De Suikerzijde, bijvoorbeeld voor stedelijke groeisectoren zoals onderwijs, consumentendiensten, financiële en zakelijke dienstverlening.

Naast bruggen en tunnels moeten ontsluitingswegen aangelegd en bestaande wegen een opwaardering krijgen.

- 1 Energiebrug
- 2 Diamantbrug
- 3 Ronde + fietstunnel  
Joh. van Zwedenlaan  
+ fietsroute deelplan Noord
- 4 Park, inclusief water en kades
- 5 Tunnel onder het spoor
- 6 Fietstunnel westelijke ringweg +  
fietsbrug Wolkenfabriek
- 7 Verbinding Hoendiep
- 8 Fietsbrug Hoendiep



# Proces en participatie

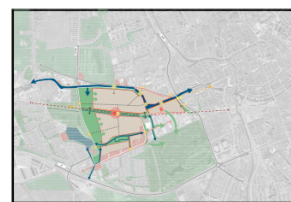
In 2017 zijn we gestart met de planvorming voor De Suikerzijde. De Structuurschets Suikerfabriek en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) Suikerfabriekterrein Groningen waren in 2018 klaar en hebben we in een reeks informatiebijeenkomsten toegelicht. Over alle volgende stappen in de planvorming en de inspraakrondes zijn bewoners en belanghebbenden geïnformeerd via informatiebijeenkomsten, films en een open atelier.

Gedurende het hele planproces is de klankbordgroep De Suikerzijde meegenomen. Deze klankbordgroep bestaat uit vertegenwoordigers van direct betrokken omwonenden en ondernemers en omliggende wijken (Buitenhof, Hoogkerk, Vinkhuizen). Ook met de diverse natuurorganisaties is vanaf de start van de planvorming overleg geweest. Dit overleg is het afgelopen jaar geïntensiveerd.

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 webpagina.

In juni 2021 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan voor deelgebied noord en de structuurvisie definitief vast. Op dit moment lopen bezwaar- en beroepsprocedures. De benodigde ontheffing op de Wet Natuurbescherming is in juli 2022 voorlopig geschorst. Dit betekent dat we de start van de grondwerkzaamheden hebben uitgesteld. Werkzaamheden waar deze ontheffing niet voor nodig is, kunnen wel doorgaan. We blijven de plannen voor De Suikerzijde verder uitwerken zodat we snel aan de slag kunnen als dat weer mag.

## HET PROCES: VAN SCHETS NAAR SCHEP



**VISIE OP HET HELE GEBIED**  
Het kader voor de uitwerking van alle deelgebieden



**UITWERKING VAN DEELGEBIED NOORD**

