

Onderwerp Notitie Reikwijdte en detailniveau en
structuurschets De Suikerfabriek

Steller Jan Kleine en Maarten de Vries



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 06 55191034

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 6946559

Datum 20-6-2018

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In 2008 sloot de Suikerfabriek van Groningen voorgoed haar deuren. Twee jaar later besloot de gemeente Groningen het terrein van ca. 120 hectare aan te kopen en kreeg daarmee een mooie uitdaging in handen.

De initiatieven voor activiteiten op het voorterrein hebben inmiddels een hoge vlucht genomen. Zoals het nu lijkt, zal in 2018 het gehele voorterrein uitgegeven zijn aan tijdelijke huurders en gebruikers die het terrein benutten voor een breed scala aan functies.

In november 2016 is door uw Raad een draaiboek met daarin de ontwikkelstrategie voor het terrein vastgesteld (Nieuwe Energie voor de Suikerfabriek, oktober 2016). Na het vaststellen van het draaiboek met de ontwikkelstrategie is er een Uitvoeringsprogramma gemaakt, met "New Sugar District" van Delva Landscapes architect en Studioninedots als inspiratiedocument. Het Uitvoeringsprogramma is in 2017 door uw Raad vastgesteld. Tezamen met het Uitvoeringsprogramma hebben wij een startaanvraag vastgesteld voor het ontwikkelen van ca. 550 woningen in deelgebied de Kreken. In deze stukken is onder andere aangegeven:

- Maak een plan voor de wijze waarop het eerste deelgebied juridisch - planologisch kan worden uitgewerkt (incl. mogelijke MER plicht)
- Betrek bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan alle belangrijke stakeholders

Om uitvoering te geven aan de deze gebiedsontwikkeling is de planologische procedure (incl. MER) in combinatie met het participatietraject maatgevend.

Daarom hebben wij nu eerst dit spoor opgepakt, om zo de juridisch-planologische basis onder de uitvoering te leggen en om een formeel inspraakkader te bieden.

Planologische strategie

Resultaat van de planologische strategie is een bestemmingsplan met bouwrecht voor ca. 550 woningen, al dan niet in combinatie met andere functies. Omdat op het Suikerfabriek in totaal 2.500-4.000 woningen kunnen komen, is zonder meer sprake van een MER-plicht. Naast het effect van de eerste 550 woningen zal daarmee ook het effect van de invulling van het totale gebied milieutechnisch beoordeeld moeten worden. Vanaf het begin zal dus ook bij iedere deel-ontwikkeling de visie op het gehele gebied meegenomen en beoordeeld moeten worden.

Om hier vorm aan te geven hebben wij een **Structuurschets** gemaakt voor het hele gebied. Op die manier kan de algehele milieutechnische beoordeling in één keer goed vorm krijgen. Bij het formuleren van de Structuurschets is zo volledig mogelijk aangesloten bij het door uw Raad vastgestelde uitvoeringsprogramma en het bijbehorende inspiratiedocument. Gebleken is dat nog niet alle informatie beschikbaar was die nodig is om tot een formeel plandocument te komen. In die lacunes is in de Structuurschets nu voorzien.

De structuurschets is het kader voor de uitwerking van de verschillende deelgebieden. Het is geen blauwdruk voor de komende 30 à 40 jaar, maar is het ruimtelijk raamwerk waarbinnen de gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden. De structuurschets bevat de hoofdprincipes voor de inrichting en ontwikkeling van dit nieuwe stadsdeel. Naast de structurerende inrichtingsprincipes geeft de structuurschets de aard en de locatie van de hoofdinfrastructuur aan, evenals de hoofdstructuur waarbinnen verschillende leef-, woon- en werkmilieus tot ontwikkeling kunnen komen. Op basis van deze richtinggevende uitspraken en keuzes kan de komende jaren verdere invulling worden gegeven aan de ontwikkelingen per deelgebied.

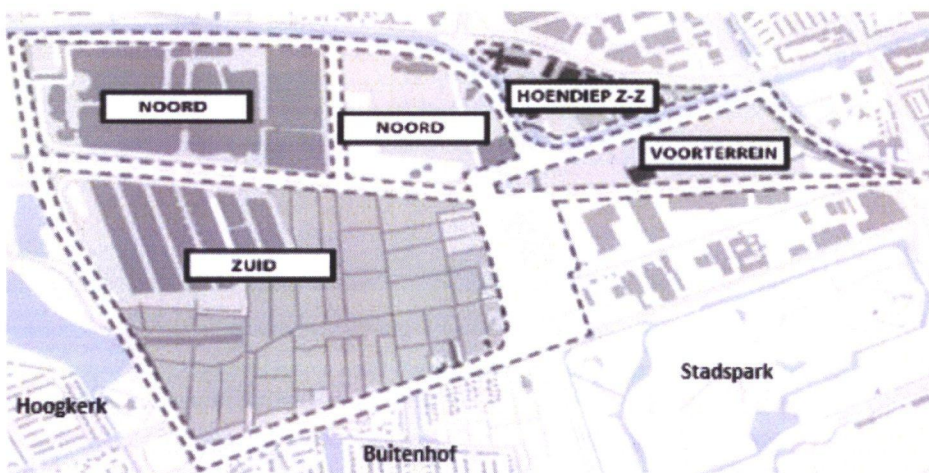
Zonder het vastleggen van de basisuitgangspunten voor het hele gebied, is het niet mogelijk een Milieueffectrapport (MER) op te stellen. De Structuurschets vormt dus de basis voor de planologische procedure voor het eerste deelgebied en meteen ook voor overige toekomstige procedures.

Parallel aan de Structuurschets wordt de **Notitie Reikwijdte en Detailniveau** (NRD) opgesteld. In deze Notitie wordt uitgewerkt op welke wijze de eerste 500-750 woningen in het op te stellen Milieueffectrapport (MER) milieutechnisch onderzocht en beoordeeld gaan worden en op welke wijze er een doorkijk gegeven wordt naar het totaal (2500-5000 woningen).

De Structuurschets en de NRD bieden wij u hierbij ter informatie aan.

Ontwikkelstrategie; locatiekeuze eerste deelgebied

Eind 2017 heeft uw Raad ingestemd met het Uitvoeringsprogramma Suikerfabriek-terrein. In dit uitvoeringsprogramma is een fasering van de ontwikkeling van bouw en infrastructuur opgenomen. Voor de periode 2018-2030 is voorzien in ontwikkeling van tijdelijke functies op het voorterrein, woningbouw in het Krekenlandschap/ZuidWest 1^e fase (ca 550 woningen) en Woningbouw Hoendiep zz 1^e fase (ca 245 woningen). Ter uitvoering hiervan is vervolgens de ontwikkeling van het eerste deelgebied De Kreken voorgesteld. Hiervoor is aangegeven dat daarvoor als eerste stap nu de algemene planologisch-juridische basis wordt gelegd.



We zien nu echter door ontwikkelingen op de Groninger woningmarkt, voortschrijdend technisch inzicht en financiële overwegingen de kans om (ook) het deelgebied Noord te ontwikkelen. En wij stellen voor nu voor de eerste permanente ontwikkeling te starten in het gebied ten noorden van de spoorlijn Groningen – Leeuwarden en ten westen van het voorterrein, aansluitend op het gebied Hoendiep zz. Afhankelijk van de woningbouwontwikkeling aan de westkant van de stad volgt de ontwikkeling van De Kreken kort hierna. Hieronder geven wij u daarvoor onze overwegingen.

De Kreken liggen in het zuidwesten van het gebied, nabij Hoogkerk en de Buitenhof. Doel was hier zo snel mogelijk een “groenstedelijke” buitenwijk te realiseren, om ook na het voltooiën van de wijk Reitdiep tijdig dit woonmilieu aan de westkant van de Stad aan te kunnen bieden. Uiteindelijk zal het Suikerfabriekterrein voor 2/3 van het programma moeten voorzien in meer stedelijke woon- en werkvormen. Dat is in lijn met de totale stedelijke opgave. Wij zien dat de vraag naar stedelijk wonen onveranderd

hoog blijft, maar dat het aanbod daar voorlopig bij achterblijft. Dat heeft alles te maken met de complexiteit van het bouwen in bestaand stedelijk gebied, waaronder ook de versnipperde eigendomssituatie. Het is daarom van strategisch belang dat nu ook de mogelijkheden van het Suikerfabriekterrein (met als groot voordeel dat de grond in publiek eigendom is) worden ingezet om maximaal in de behoefte aan stedelijke woonvormen te kunnen voorzien. De ligging van het Suikerfabriekterrein ten opzichte van de binnenstad biedt immers grote kansen voor die ontwikkeling.

Voorts worden inmiddels ook de eerste stappen gezet in de transformatie van Hoendiep zuidzijde. Daarmee achten wij ook verdere ontwikkeling van dit gebied op relatief korte termijn kansrijk.

Ten slotte kan bij ontwikkeling van het deelgebied Noord maximaal worden geprofiteerd van de langzaam verkeer verbinding Suikerfabriekterrein – binnenstad, waarvoor uw Raad met de vaststelling van het uitvoeringsplan Suikerfabriekterrein eind 2017 middelen ter beschikking heeft gesteld. Om deze redenen willen wij nu de stedelijke ontwikkeling van het deelgebied Noord, ten westen van het voorterrein, ter hand nemen. In dit gebied hebben wij eerder met Terra afspraken gemaakt over tijdelijk gebruik. Inmiddels zijn wij een gezamenlijk planproces gestart, waarbij tijdelijk en permanent gebruik optimaal op elkaar afgestemd worden. Dat biedt voor beide voordelen: waar het tijdelijk gebruik ingepast kan worden in de permanente ontwikkeling ontstaan meer mogelijkheden voor investering voor langere termijn of zelfs direct voor permanent gebruik en de activiteit van tijdelijk gebruik kan eraan bijdragen dat vanaf het begin een levendig en aantrekkelijk woongebied ontstaat. Ook verkennen we de mogelijkheden om andere delen van het Suikerfabriekterrein in te zetten voor tijdelijk gebruik. De huidige bruikleenovereenkomst zal hierop aangepast moeten worden.

Deze keuze voor het starten van een stedelijke ontwikkeling verandert niets aan de geconstateerde noodzaak om op korte termijn ook te voorzien in groenstedelijk aanbod. Eerder kozen wij voor de Kreken omdat daar een woongebied kan worden gerealiseerd waarbij aansluiting kan worden gevonden bij bestaand woongebied (geen geïsoleerde ligging) en omdat realisatie hier ook technisch eenvoudiger leek dan elders in het gebied. Nu wij de meer stedelijke ontwikkeling ten noorden van het spoor inzetten, kan een groenstedelijke ontwikkeling hierop aansluiten. Het voordeel daarvan is dat de mogelijkheid ontstaat om een breder scala aan woonmilieus aan te bieden en dat er een stedenbouwkundig eenheid ontstaat in plaats van twee aparte deelgebieden. Nadere analyse heeft bovendien getoond dat het bouw- en woonrijpmaken van het noordelijk deel in snelheid en complexiteit niet wezenlijk anders is dan in het zuidelijk deel.

In financieel opzicht zijn de ontwikkeling van een groenstedelijk milieu in noord en in zuid qua kosten met elkaar vergelijkbaar. Aan de opbrengstenkant

biedt een gecombineerd en gedifferentieerder milieu kansen om tot een hoger ontwikkeltempo te komen, hetgeen gunstig is voor de grondexploitatie.

Het spoor Groningen-Leeuwarden doorkruist het plangebied van oost naar west. Om de Kreken met de stad te verbinden is een tijdelijke brug over het spoor of een tunnel onder het spoor nodig. Door aan de noordzijde te beginnen, is de verbinding eerst niet nodig. Dat spaart investeringen in tijdelijke infrastructuur uit. Daar staat de aanleg van een brug over het Hoendiep tegenover. Voorts ontstaat er meer tijd voor de uitwerking en aanleg van de definitieve onderdoorgang. Die tijd is ook nodig omdat de ondertunneling complex is. Dat heeft onder meer te maken met de bestaande infrastructuur en bebouwing in dit gebied.

Op basis van programmatische, technische, financiële, stedenbouwkundige en procedurele overwegingen kiezen wij er daarom voor om de permanente ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein te starten in het noordelijk deel van het plangebied. De komende maanden worden de plannen voor dit gebied in samenspraak met omwonenden uitgewerkt. Wij zullen op de kortst mogelijke termijn de eerste resultaten van deze uitwerking met uw Raad delen.

Het planproces zal overigens zodanig worden ingericht dat bij eventuele tegenvallers (technisch, procedureel of financieel) parallel en gefaseerd overgeschakeld kan worden naar de Kreken. Daarmee kan worden geborgd dat de Stad ook bij afronding van Reitdiep en bij beperkte mogelijkheden in De Held kan blijven voorzien in groenstedelijk aanbod in de westrand.

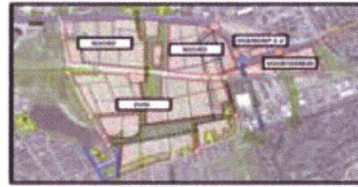
Vervolgprocedure

De Structuurschets en de NRD worden voor de zomervakantie van 2018 vier weken ter inzage gelegd. Vervolgens zal gewerkt worden aan het stedenbouwkundige plan voor het eerste deelgebied en aansluitend aan het bestemmingsplan en het MER voor dit gebied. Dit proces is samengevat in het onderstaande schema:

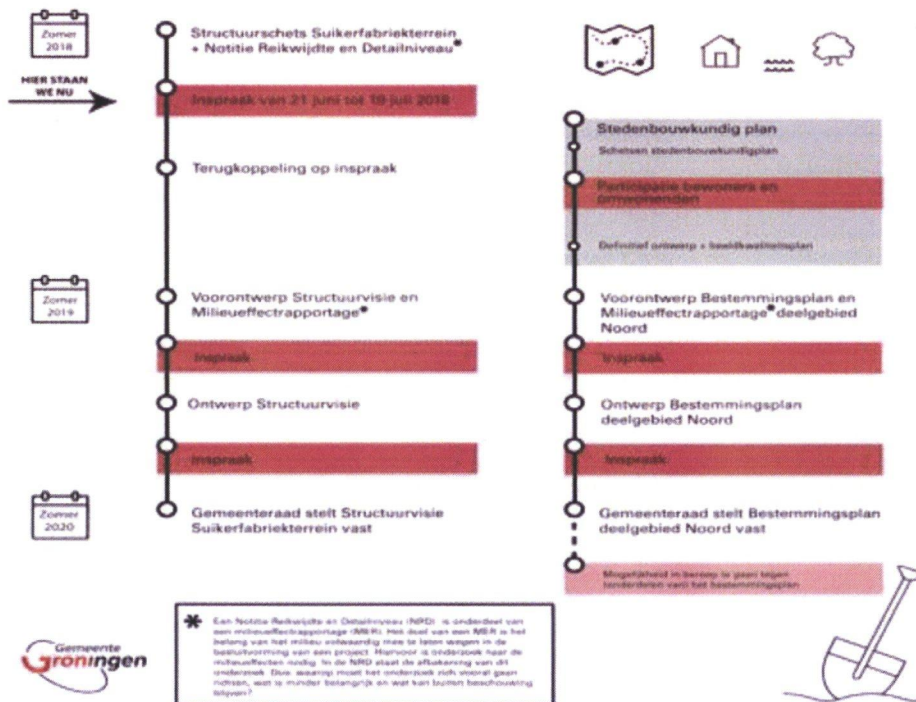
HET PROCES: VAN SCHETS NAAR SCHEP



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



UITWERKING VAN DEELGEBIED NOORD



Participatie

De Structuurschets is een herkenbaar vertrekpunt voor de omgevingscommunicatie. Structuurschets en NRD zullen 4 weken voor reactie ter inzage liggen en er worden inloopbijeenkomsten georganiseerd:

- De inspraakperiode is van 21 juni t/m 18 juli
- Er is op dinsdag 3 juli een informatiebijeenkomst in Dorpshuis Hoogkerk (Zuiderweg 70-4) en op 5 juli op het Suikerfabriek terrein (Zeegebouw op het voorterrein), beide van 16.00 - 20.30 uur.

U zult voor deze bijeenkomsten een uitnodiging ontvangen.



Bij de verdere uitwerking betrekken wij actief de klankbordgroep Suikerfabriekterrein met vertegenwoordigers van onder meer de Buitenhof, Hoogkerk, Gravenburg en de Peizerweg. Daarnaast worden met direct belanghebbenden individuele gesprekken gevoerd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter den Oudsten", written over a horizontal line.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Teesink", written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink