

Onderwerp Ontwerpstructuurvisie ‘De Suikerzijde, DCP-locatie’
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 365032-2023

Datum 06-12-2023

Uw brief van

Uw kenmerk 

Geachte lezer,

Groningen is dé stedelijke magneet van Noord-Nederland. Dat biedt kansen, maar schept ook verplichtingen. Verplichtingen om woon- en werk- milieus aan te bieden, om zo de stad Groningen nog aantrekkelijker te maken voor iedereen die een plek zoekt. Om hier aan te kunnen voldoen zal de stad tot 2030 voor ca. 20.000 nieuwe woningen bouwen. De gemeente heeft deze vastgelegd in de omgevingsvisie The Next City uit 2018 en in 2021 bevestigd in de geactualiseerde omgevingsvisie Levende Ruimte.

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 eigendom van de gemeente Groningen, biedt een unieke kans om in deze behoefte te voorzien.

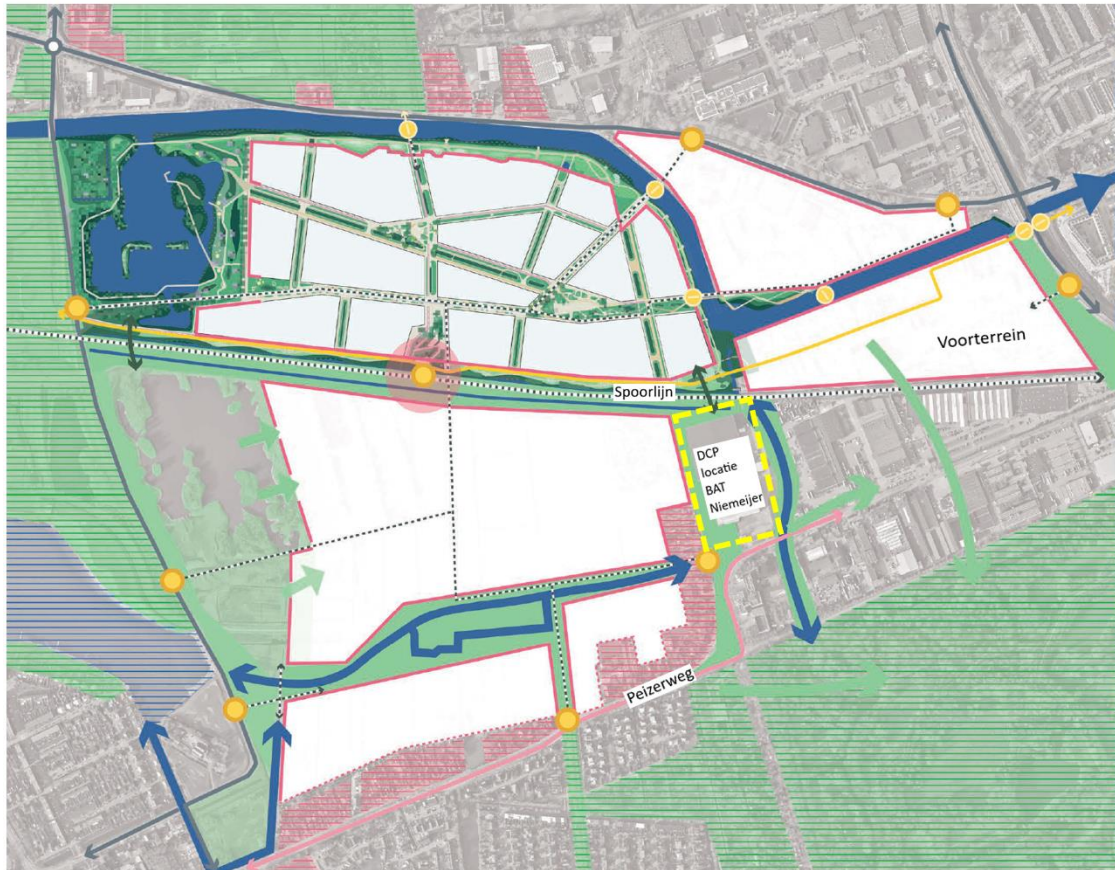
De Suikerzijde

In De Suikerzijde komen de eerste woningen en voorzieningen aan de noordzijde van het spoor Groningen-Leeuwarden. De aanleg van fiets- en wandelverbinding De Suikerzijderoute is in volle gang net zoals de bouw van de eerste nieuwe brug over het Hoendiep. Als alles volgens planning verloopt, start het grondwerk voor de eerste bouwvelden in januari 2024 en kunnen we de eerste bewoners begin 2026 verwelkomen.

De ligging van plangebied De Suikerzijde zorgt ervoor dat met de ontwikkeling vele kansen ontstaan om verbindingen te maken met omliggende wijken en hun groengebieden. In die ambitie speelt ook de locatie het voormalige Distributiecentrum Peizerweg (DCP-locatie) van BAT Niemeyer (hierna: BAT) aan de Peizerweg 109 een

Volgvel 1

belangrijke rol. Hoewel we nog niet toe zijn aan de concrete ontwikkeling van de zuidkant van De Suikerzijde en alle verbindingen die daar bij horen, moeten we nu wel alvast in grote lijnen vooruit kijken in deze structuurvisie om het gevestigde voorkeursrecht te behouden.



Afbeelding 1: Op deze kaart zijn de Structuurvisie De Suikerzijde en het Stedenbouwkundig plan deelgebied noord op het totale plangebied gelegd. Geel omkaderd is de locatie van het distributiecentrum BAT Niemeijer aan de Peizerweg zichtbaar (DCP-locatie).

Wet voorkeursrecht gemeente

De Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) is een juridisch instrument dat overheden kunnen inzetten bij gebiedsontwikkeling. Dit instrument verplicht eigenaren om het perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden.

Om grip op de locatie te hebben en speculatie te voorkomen heeft u op 15 september 2021 (318802-2021) besloten om een voorkeursrecht te vestigen op de percelen in eigendom van BAT Niemeijer aan de Peizerweg 109. Het voorkeursrecht heeft u toen op deze percelen gevestigd, omdat de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in ieder geval afwijken van het gebruik als 'bedrijventerrein' en vermoedelijk (mede) worden aangewend voor het ontwikkelen van verkeerskundige, ecologische, landschappelijke en/of waterverbindingen tussen de verschillende (te ontwikkelen) gebieden. Het realiseren van dergelijke verbindingen is van groot belang om de stadswijken ten

Volgvel 2

noorden van de spoorlijn Groningen-Leeuwarden te verbinden met het gebied ten zuiden daarvan.

De Wvg verplicht om binnen 3 jaar een vervolgbesluit te nemen, indien de gemeente het voorkeursrecht wenst te bestendigen. De bovenstaande redenen voor het vestigen van het voorkeursrecht zijn nog ongewijzigd. Om aan de verplichting van de Wvg te voldoen leggen wij een ontwerp structuurvisie ter inzage. Voor de zomer van 2024 bieden wij u de structuurvisie aan ter vaststelling. Zodra de structuurvisie is vastgesteld, begint een nieuwe termijn van 3 jaar voor de vervolgstap in het proces. Binnen deze nieuwe termijn moet dan een wijziging van het omgevingsplan zijn vastgesteld om het voorkeursrecht opnieuw te bestendigen. Echter, indien wij binnen deze nieuwe termijn de locatie hebben verworven, dan zijn het voorkeursrecht en de daarbij behoorde verplichtingen niet meer van toepassing.

Naast het eigendom aan de Peizerweg, bezit BAT ook twee andere locaties, te weten aan de Paterswoldseweg en de Theodorus Niemeyerstraat. Uw raad is onlangs geïnformeerd (raadsbrief d.d. 1 november 2023 (327526-2023), beeldvormende sessie 15 november) over MWPO. Ontwikkelaar MWPO heeft zich bij de gemeente gemeld met interesse voor alle drie locaties van BAT. De geschetste ontwikkeling voor de locatie Paterswoldseweg lijkt op het eerste oog kansrijk en goed aan te sluiten op het door ons beoogde programma zoals opgenomen in onze brief aan uw raad van 22 november 2022. Gelet op onze huidige verhouding met BAT lijkt het zinvol dit een kans te geven om uit te werken tot een voldragen planconcept. Om in de tussentijd grip te blijven houden op de locatie aan de Peizerweg en aan de verplichting van de Wvg te voldoen leggen we nu het ontwerp van de structuurvisie ter inzage.

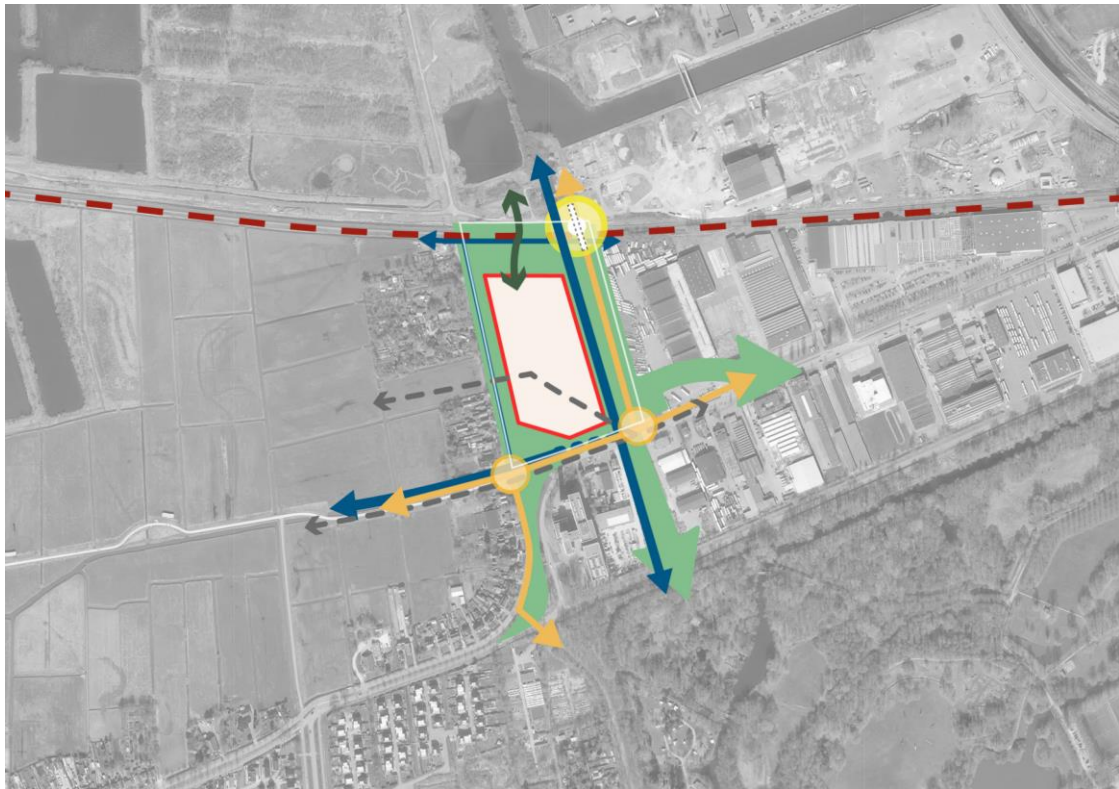
Structuurvisie De Suikerzijde, DCP-locatie

Het voormalige suikerfabriekterrein was voor het gebruik als fabriek voldoende aangesloten op het stedelijk netwerk. Echter voor het huidige en toekomstige gebruik is dit niet toereikend. Door ontwikkeling van De Suikerzijde wordt dit nieuwe stadsdeel de komende decennia getransformeerd tot een onlosmakelijk onderdeel van de stedelijke structuur. Daarvoor is het nodig barrières van spoor, water en wegen op te heffen door bruggen, tunnels en verkeersaansluitingen te realiseren.

Het perceel van het voormalige distributiecentrum van BAT aan de Peizerweg biedt een unieke kans om diverse verbindingen tussen De Suikerzijde en de omgeving tot stand te brengen. Verbindingen die zonder deze locatie niet mogelijk zijn. De schakels tussen het langzame verkeer, de groene, water- en ecologische verbindingen worden vanuit de verschillende deelgebieden van De Suikerzijde met de omgeving en het Stadspark gelegd.

Deze structuurvisie wordt daarom beschouwd als een uitbreiding van en een aanvulling op de structuurvisie 'De Suikerzijde'. Voor de DCP-locatie worden dus dezelfde uitgangspunten en ambities gehanteerd als die van De Suikerzijde. In deze structuurvisie wordt op hoofdlijnen ingegaan op een goede inrichting (de kansen, wensen en kanttekeningen) voor het gebied. Op de DCP-locatie komen verschillende verbindingen uit diverse richtingen samen. Daarom speelt deze locatie een belangrijke rol in het creëren van nieuwe of het versterken van bestaande blauwe, groene/ecologische en grijze verbindingen tussen het hele structuurvisiegebied van De

Suikerzijde en de omgeving aan de zuidoostzijde van De Suikerzijde. De nieuwe verbindingen zijn weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 2: de structuurvisie op de DCP-locatie

Voor het gebied, dat niet gebruikt wordt voor de verschillende soorten verbindingen (binnen de rode omlijning), geldt dat er op dit moment nadrukkelijk geen toename van het te realiseren programma (wonen, bedrijven en voorzieningen) wordt voorzien ten opzichte van de structuurvisie en het MER van het gehele gebied De Suikerzijde.

Afbeelding 3 (volgende pagina) toont de structuurvisie voor de DCP-locatie in samenhang met de structuurvisie van 'De Suikerzijde (2021)' en de directe omgeving. Hierdoor worden de verbindingen binnen de context van het nieuwe stadsdeel, het bedrijventerrein, de Peizerweg en het Stadspark zichtbaar.

Aansluiting huidig beleid

Uit de Omgevingsvisie 'Levende Ruimte' en de gemeente beleidstukken 'Strategie werklocaties', 'Herijking visie Stadspark: Stadspark, park voor de stad' en 'Stedelijke Ecologische Structuur' en 'Vitamine G' blijkt een duidelijke lijn: alle beleidsvisies geven een sterke wens aan om vanuit De Suikerzijde verbindingen te maken voor water, groen en langzaam verkeer richting de bestaande infrastructuur van de Peizerweg en het groen, natuur en water van het Stadspark. Met deze structuurvisie wordt een volgende stap gezet in het realiseren van de ambities uit deze beleidsstukken.

MER-validatierapport

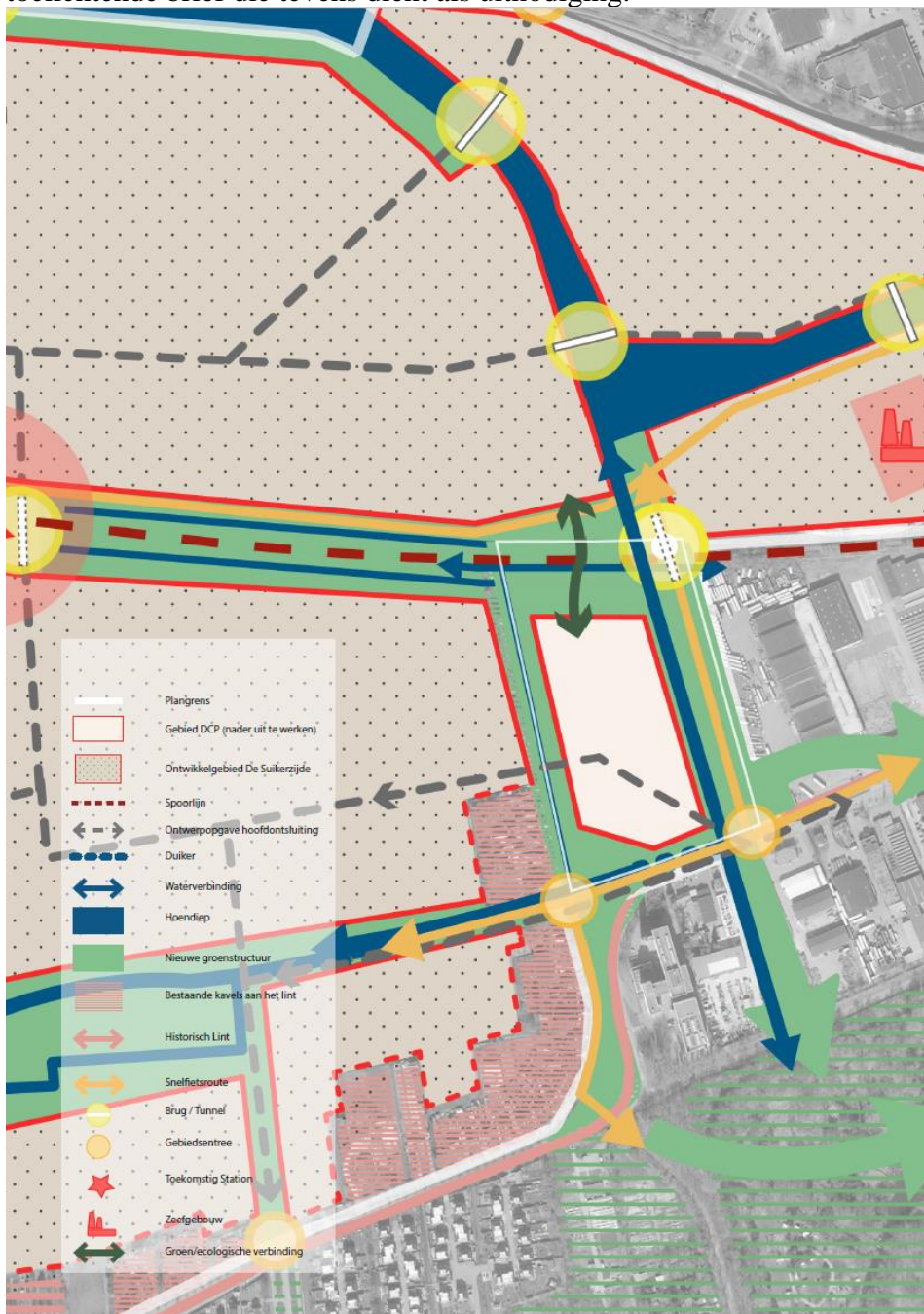
Bij deze ontwerp-structuurvisie is ook een effectbeoordeling op de voorkeursvariant uit het milieueffectrapport (MER) 'Suikerfabriekterrein Groningen' (inclusief aanvullingen) opgesteld. In dit MER-validatierapport is onderzocht of het MER uit

2020 voldoende milieu informatie bevat om ten grondslag te kunnen liggen aan de uitbreiding van de Structuurvisie met de DCP-locatie.

Het rapport concludeert dat de effecten van deze uitbreiding van De Suikerzijde niet leiden tot relevante verschillen in milieugevolgen ten opzichte van de Structuurvisie De Suikerzijde. Het MER uit 2020 kan daarom ten grondslag worden gelegd aan het DCP.

Betrokkenheid omgeving

De ontwikkeling en de betekenis ervan is besproken met de eigenaar van de gronden, de klankbordgroep van De Suikerzijde met vertegenwoordigers van de omwonenden, en naastgelegen bedrijven. Tijdens de periode van de terinzagelegging wordt in januari 2024 een inloopbijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Zij ontvangen een toelichtende brief die tevens dient als uitnodiging.



Volgvel 5

Afbeelding 3: De structuurvisie in samenhang met de structuurvisie 'De Suikerzijde' en directe omgeving.

Vervolg

De ontwerpstructuurvisie wordt van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegd. Een ieder kan hierop een zienswijze indienen. Ontvangen zienswijzen worden vervolgens verwerkt en benodigde aanpassingen worden voorgesteld bij de definitieve versie van de structuurvisie. Deze zal naar verwachting voor de zomervakantie van 2024 ter vaststelling aan u worden aangeboden. Tegen het besluit tot vaststelling van de structuurvisie is geen mogelijkheid voor bezwaar of beroep.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.