

Onderwerp Voorontwerp Structuurvisie De Suikerzijde, Milieueffectrapportage
en voorontwerp bestemmingsplan De Suikerzijde deelgebied noord
Steller Jan Kleine en Linda Peuscher

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 06-55191034
Datum 25-3-2020

Bijlage(n)

Kenmerk



Geachte heer, mevrouw,

Groningen groeit. En Groningen blijft ook in de toekomst in trek. Dat geldt zowel voor wie een woning zoekt, als voor wie een opleiding of werk zoekt. Groningen wordt daarmee steeds meer dé stedelijke magneet in Noord-Nederland. Dat biedt veel kansen, maar dat schept ook verplichtingen. Verplichtingen om woon-en werkmilieus aan te bieden die in die aantrekkelijke vraag kunnen voorzien, om zo de stad Groningen aantrekkelijk te maken en te houden voor iedereen die er een plekje zoekt. Zo moet Groningen de komende decennia voorzien in ca. 20.000 nieuwe woningen. Een groot deel van die vraag naar nieuwe woningen richt zich op de meer stedelijke milieus. Niet meer verder de weilanden en ommelanden in, maar liefst zo dicht mogelijk bij de Martinitoren. Niet voor niets staan de binnenstad van Groningen en de direct daaromheen liggende wijken hoog op de verlanglijstjes van woningzoekenden. En daarbij is er ook steeds meer behoefte om te wonen in een omgeving waarin niet alleen maar gewoond wordt, maar waarin ook gewerkt kan worden en waarin voorzieningen onder hand- (of wandel)bereik zijn. Het terrein van de oude suikerfabriek, sinds 2010 in handen van de gemeente Groningen, biedt een unieke kans tegemoet te komen aan deze behoefte.

Waar staan we nu?

We zijn volop aan het werk om ervoor te zorgen dat de schep spoedig de grond in kan. In navolging van de Structuurschets 'De Suikerfabriek, een nieuw stadsdeel voor Groningen' en de 'Nota Reikwijdte en Detailniveau 2018' hebben we de afgelopen tijd een groot aantal milieuonderzoeken uitgevoerd. We hebben gekeken naar de consequenties van het ontwikkelen van het hele (structuurvisie)gebied en van het eerste deelgebied aan de noordkant van het spoor. Deze resultaten zijn verwerkt in een milieueffectrapport (MER). De uitkomsten van het MER hebben we gebruikt bij de uitwerking van de structuurschets tot een voorontwerp structuurvisie. Deze structuurvisie gaat dienen als ontwikkelkader voor het gehele terrein voor de komende decennia. Voor deelgebied noord heeft het stedenbouwkundig plan een juridische vertaling gekregen in een voorontwerp bestemmingsplan.

Met deze brief informeren wij u over de uitgewerkte plannen die we hebben gemaakt. We gaan tevens in op de dialoog met de omgeving, lichten een tipje van de sluier op over marketing en schetsen de uitvoeringsplanning.

Een nieuwe naam: De Suikerzijde

Nu de plannen steeds meer vorm krijgen, vonden we het tijd om het voormalige Suikerfabriekterrein een herkenbare naam te geven. Een logische naam die goed past bij het gebied. De nieuwe naam verwijst naar het oorspronkelijke gebruik en duidt het gebied tegelijkertijd als dié kant van de stad, de zijde van het Suikerfabriekterrein: De Suikerzijde.

Structuurvisie De Suikerzijde: de ambities

Met het nieuwe stadsdeel De Suikerzijde wil de gemeente Groningen in de groeiende behoefte aan een moderne, aantrekkelijke stedelijke omgeving voorzien. Aan de westelijke zijde van de binnenstad, op de terreinen van de voormalige suikerfabriek en op nog geen kwartier fietsen van de Grote Markt ontwikkelen wij een nieuw stadsdeel dat bijna twee keer zo groot is als de binnenstad, maar daar in het noordelijk deel qua sfeer wel aan zal doen denken. Een stadsdeel met ruimte voor zeker 2500-5000 woningen van sociale huur tot vrije sector koop, met dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand, met een station waaromheen zowel opleidingen als werkfuncties een plek kunnen krijgen, met culturele functies en met een ruim aanbod aan groen (op straat, in de bouwvelden, in het nieuw te realiseren park, in de directe omgeving) en water (Hoendiep, in de wijk, in het park).

Een stadsdeel dus waar Groningers niet alleen kunnen wonen, maar waar ze ook kunnen werken, waar ze hun opleiding kunnen volgen, waar ze boodschappen kunnen doen en uit kunnen gaan, waar ze kunnen sporten, wandelen en flaneren, waar drukte en rust elkaar afwisselen, waar groen zorgt voor schaduw en water voor een aantrekkelijke woonomgeving, waar de wandelaar, de fietser en de busreiziger het voor het zeggen hebben. Niet de enorme bezoekersdrukke van de binnenstad, maar wel de sfeer van ontspannen stedelijkheid. Met De Suikerzijde willen we het stedelijk aanbod compleet maken voor zowel onze Stadgers als ook voor de nieuwe generatie Groningers die in onze stad hun werkperspectief hebben gevonden of zelf organiseren. We zien dat de werkgelegenheid in Groningen de afgelopen jaren enorm gegroeid is en verwachten dat dit de komende jaren verder zal toenemen. We bieden in De Suikerzijde ruimte voor 2.000 tot 3.000 arbeidsplaatsen.

In De Suikerzijde komen leefkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit voorop te staan. De openbare ruimte zal onder andere uitnodigen om te sporten en te bewegen. Zo komt er aan de westzijde van De Suikerzijde een park, als verbindend groen hart met het recreatiegebied van Hoogkerk, vergelijkbaar met het Noorderplantsoen in de binnenstad. Ook wordt straks duurzaam gewoond, gewerkt, geleerd en ontspannen: CO₂-neutraal, aardgasloos en klimaatbestendig. We zien volop mogelijkheden deze ambities bij de uitwerking concreet te maken, bijvoorbeeld met collectieve

energiesystemen en met een openbare ruimte die verkoeling geeft bij hitte en grote hoeveelheden water kan opvangen bij heftige regenbuien.

De Suikerzijde wordt een stadsdeel dat goed bereikbaar is en naar alle zijden verbonden is met de omringende wijken, parken en landschap. Daarvoor zijn nieuwe verbindingen nodig naar alle windrichtingen. Zo krijgt De Suikerzijde ook betekenis voor de omliggende wijken en de stad als geheel; de verbindingen met andere stadsdelen zijn essentieel. Fietser en voetganger hebben prioriteit: voorzieningen zijn op loop- en fietsafstand. Daarna komt het openbaar vervoer, gevolgd door de auto.

Het totale gebied is 185 ha groot. Daarom hebben we 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 in kunnen vullen, zijn we in staat veel doelgroepen te bereiken.

Structuurvisie De Suikerzijde: kader voor de uitwerking

De structuurvisie is het kader voor de uitwerking van alle deelgebieden. Vanwege de lange looptijd en de grote omvang van het gebied heeft de structuurvisie een globaal en indicatief karakter. Het bevat de hoofdprincipes voor de inrichting en ontwikkeling van dit nieuwe stadsdeel, waarbinnen verschillende leef-, woon- en werkmilieus worden ontwikkeld. Op basis van de richtinggevende uitspraken en keuzes kunnen we per deelgebied de komende decennia verdere invulling geven aan ontwikkelingen binnen programma's zoals wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, leefkwaliteit, bereikbaarheid en duurzaamheid.

Stedenbouwkundig plan voor deelgebied noord

Het noordelijk deelgebied brengen we als eerste tot ontwikkeling. Daarom is het structuurvisiebeleid hier al verder uitgewerkt en geconcretiseerd in een stedenbouwkundig plan. Deelgebied noord wordt een gemengd stadsdeel met een centrum-stedelijk 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 geschikt voor functiemenging. Ook is er veel ruimte voor groen en openbare pleinen, anticiperen we op klimaatveranderingen, zorgen we voor duurzame opwekking van energie en leggen we de nadruk op wandelen, fietsen en openbaar vervoer. Het noordelijk deelgebied is ontworpen volgens de 4 principes: verbinden, levendige straten, royaal en leefkwaliteit:

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

Chw-voorontwerp bestemmingsplan deelgebied noord

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet biedt de Crisis- en herstelwet (Chw) de mogelijkheid om alvast te experimenteren met de mogelijkheden van de Omgevingswet. Hierdoor kunnen plannen worden opgesteld met een bredere reikwijdte. Op basis van het stedenbouwkundig plan voor deelgebied noord is een globaal bestemmingsplan opgesteld met een dergelijke ‘verbrede reikwijdte’. Dit Chw-bestemmingsplan kent een moderne regeling die uitgaat van het principe van uitnodigingsplanologie. Het biedt de ruimte om het gebied gevarieerd en gefaseerd tot ontwikkeling te brengen. Het bestemmingsplan beperkt zich tot de hoofdlijnen en de hoofdstructuren van de gewenste gebiedsontwikkeling, maar biedt voldoende basis voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Met dit eerste bestemmingsplan wordt nu ruimte geboden voor maximaal 750 woningen en 7500 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het deelgebied is qua omvang echter zo groot dat er makkelijk veel meer programma in past. Hier is in de ruimtelijke structuur rekening mee gehouden. Zodra duidelijk wordt hoe het gebied zich na dit eerste bestemmingsplan verder gaat ontwikkelen, zullen later, via aparte procedures onder de Omgevingswet, het aantal woningen en de voorzieningen in deelgebied Noord worden vergroot.

Uitgevoerde onderzoeken: ecologische waarden

Het terrein van de voormalige suikerfabriek herbergt natuurwaarden. Ontwikkelen van deelgebied noord betekent dat er op de voormalige vloeivelden gebouwd gaat worden. Behoud van (een deel van) de vloeivelden is geen realistisch alternatief. Uit ecologische onderzoeken is gebleken dat deze vloeivelden een belangrijk foerageergebied zijn voor verschillende soorten vleermuizen. Ook vormen de bassins broedgebied voor een relatief groot aantal geoorde futen. Er zijn goede mogelijkheden om deze natuurwaarden op een andere plek, deels in deelgebied zuid, deels elders, hoogwaardig te compenseren. Daarom zal voor de genoemde soorten een ontheffing worden aangevraagd vanuit de Wet Natuurbescherming. Na het broedseizoen van 2020 zal in deelgebied zuid het eerste compensatiegebied worden ingericht. Met de provincie als bevoegd gezag stemmen wij dit allemaal af.

Voor de realisatie van een tweede compensatiegebied worden een aantal opties nader onderzocht, om zo de compensatie volledig te maken. Het aantasten van bestaand foerageergebied en het tijdig beschikbaar komen van compensatiegebieden wordt in het kader van de ontheffing Wet Natuurbescherming goed op elkaar afgestemd.

Milieueffectrapport

De effecten van ontwikkeling van het structuurvisiegebied en het noordelijk deelgebied naar een nieuw gemengd stedelijk woongebied zijn milieutechnisch beoordeeld. Volgens de m.e.r.-systematiek zijn meerdere indicatieve programma's onderzocht en beoordeeld ten opzichte van de situatie dat het terrein van de voormalige Suikerfabriek niet zou worden ontwikkeld. Hierbij is onder meer gekeken naar verkeersontwikkeling, verkeersveiligheid, geluid, luchtkwaliteit, stikstof,

ecologie, trillingen, milieucontouren, geurcontouren, energie, archeologie, bodemkwaliteit, hittestress, water (o.a. buien stresstest) en externe veiligheid. Ook zijn drie gevoeligheidsanalyses uitgevoerd naar mogelijke externe factoren die zich tijdens de ontwikkeling van De Suikerzijde kunnen voordoen. Het m.e.r.-onderzoek heeft geresulteerd in een milieueffectrapport (MER).

Het MER geeft inzicht in de draagkracht van het gebied, hoeveel woningen en/of werkfuncties het gebied kan verdragen en wat daarvan de consequenties zijn. Het MER concludeert dat de drie onderzochte indicatieve programma's op de meeste beoordelingscriteria gelijk scoren. De verschillen zitten met name in de effecten van verkeer en verkeerslawaaï. Meer woningen en arbeidsplaatsen zorgen voor meer verkeersbewegingen, verspreid over nieuwe routes. De effecten op de bestaande waarden zoals bodem, water, landschap, cultuurhistorie, archeologie en natuur hangen vooral samen met het feit dat het gebied in gebruik wordt genomen voor ander gebruik. Hierdoor maakt het relatief minder uit hoe intensief het gebied wordt ingevuld.

Daarmee is de conclusie gerechtvaardigd dat er wel verschillen in effecten zijn, maar dat deze niet principeel zijn en op voorhand niet leiden tot onaanvaardbare uitkomsten. De effecten wijken niet af van de verkeersdrukte en verkeerslawaaï elders in de stad en horen bij de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel met daarbij horend verkeer en verkeerslawaaï. Afgezien van een enkel plaatselijk knelpunt kan de ontwikkeling van De Suikerzijde plaatsvinden binnen het huidige wettelijke normenstelsel.

Financiën

Voor de ontwikkeling van het gehele terrein wordt op dit moment een integrale gebiedsbegroting opgesteld. De uitwerkingen die inmiddels voor deelgebied Noord c.q. het bestemmingsplangebied zijn gemaakt, vormen daar belangrijke input voor. Na de zomer van 2020 zullen wij uw raad over de gebiedsbegroting informeren.

Dialogoog met de omgeving

We hechten ook bij dit project veel waarde aan zorgvuldige omgevingscommunicatie. Over de plannen hebben we daarom de afgelopen twee jaar meermaals overleggen gevoerd met omwonenden, omliggende bedrijven, met een klankbordgroep en met belangengroeperingen. Sommige gesprekken waren persoonlijk aan de keukentafel, anderen in groepsverband. Dat maatwerk blijven we toepassen.

Ook hebben we in de afgelopen periode meerdere informatieavonden en inloopbijeenkomsten georganiseerd. Zo heeft de Structuurschets Suikerfabriek en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) Suikerfabriekterrein Groningen in 2018 ter inzage gelegen en zijn hierover twee inloopbijeenkomsten georganiseerd. Dit heeft 44 inspraakreacties opgeleverd, die wij in een inspraaknota hebben verwerkt. In het algemeen zagen we draagvlak en waardering voor het plan. Op een aantal onderdelen werd verzocht om scherping of wijziging. Op verschillende plekken hebben we de

structuurvisie aangepast ten opzichte van de structuurschets. Voor een ander deel ging het ook om suggesties die pas bij de uitwerking aan de orde komen.

In mei 2019 organiseerden we over het stedenbouwkundige plan voor deelgebied noord twee open ateliers. Hier hebben we zo'n 200 bezoekers ontvangen. Ook hier merkten wij over het algemeen draagvlak en waardering voor het plan.

Ook de komende periode blijven we waar mogelijk dergelijke laagdrempelige bijeenkomsten organiseren. Sinds kort beschikken we over een informatiecentrum aan Energieweg 9 waar we bijeenkomsten kunnen organiseren en in de toekomst ook inloopspreekuren ed.

Periode van uitvoering en start marketing

Nadat de planologische procedures afgerond zijn, starten we met de uitvoering. We beginnen met het grondwerk in het eerste deelgebied. Na "zetting" van de grond kunnen we het gebied bouwrijp maken, zodat de bouwvelden straks ook echt bebouwd kunnen worden. Om het gebied bereikbaar te maken voor fietsers, openbaar vervoer en auto's maken we een fietstunnel onder de Ringweg en het spoor en een brug over het Hoendiep. We verwachten dat we na afronding van de planologische procedure ongeveer 1,5 jaar nodig hebben voordat we echt kunnen gaan bouwen.

Dit betekent dat we in de komende 3 à 4 jaar het accent gaan verleggen van omgevingscommunicatie naar marketing. De gefaseerde aanpak is er nu op gericht nieuwsgierigheid naar het nieuwe stadsdeel te creëren en een 'buzz' in de stad te laten ontstaan. De toon en inhoud van de communicatie zal met name positionerend zijn (wat wordt De Suikerzijde voor een stadsdeel, wat wordt de sfeer (het dna) en op welke manier kan je er straks wonen, werken en leven?). Daarna gaan we geleidelijk de concrete producten c.q. woon- en woningbeelden communiceren als aanloop naar de daadwerkelijke verkoopcampagne. Uiteraard in overleg met de ontwikkelende marktpartijen.

De 'onderhoudende' en positionerende campagne zal op geëigende momenten en plekken gepresenteerd worden. Zo hebben we bijvoorbeeld meegedaan met het laatste Let's Gro met een debat vanuit verschillende invalshoeken over dit nieuwe stadsdeel. We willen deze aanpak de komende jaren langzaam verder opbouwen, onder andere met een projectwebsite die langzaam van kleur gaat verschieten.

Huidige procedure

Wij hebben besloten het voorontwerp structuurvisie De Suikerzijde, het bijhorende milieueffectrapport en het voorontwerp bestemmingsplan De Suikerzijde deelgebied noord vrij te geven voor inspraak, zienswijzen en vooroverleg. De inspraakperiode is van 9 april tot en met 3 juni 2020.

We waren van plan in deze inspraakperiode een inloopbijeenkomst te organiseren voor omwonenden, belangenorganisaties en andere betrokkenen. Dat is helaas niet mogelijk vanwege de situatie met het coronavirus. Ook de geplande bijeenkomst met de

klankbordgroep kan niet doorgaan. We zetten daarom alternatieve communicatiekanalen in. De webpagina over De Suikerzijde speelt daarin een grote rol. Daar publiceren we alle stukken die ter inzage liggen, maar bijvoorbeeld ook alle materialen die we anders tijdens de inloopbijeenkomst hadden getoond zoals informatiepanelen en een samenvattende flyer. Bewoners uit omliggende wijken, gebruikers van het voorterrein en andere direct betrokkenen ontvangen per post een kaart waarin we de inspraakronde toelichten en verwijzen naar de website. In de Gezinsbode plaatsen we een publicatie over de inspraak en wie de stukken fysiek in wil zien, kan op afspraak terecht bij het Loket Bouwen en Wonen, aan het Harm Buitenplein 1.

Om iedereen in deze bijzondere periode voldoende de gelegenheid te geven de stukken in te zien en hierop te reageren, hebben we besloten de inspraakperiode twee weken langer te laten duren dan gebruikelijk. Van de inspraakreacties die we ontvangen wordt een verslag gemaakt, dat deel gaat uitmaken van de ontwerp structuurvisie en het ontwerp bestemmingsplan deelgebied noord. Over deze documenten verwachten we in het najaar wel weer een brede inloopbijeenkomst te kunnen organiseren.

Ook uw raad wilden we met een bijeenkomst graag nader informeren over onze plannen voor De Suikerzijde. Dat is helaas niet mogelijk. Vanaf 9 april kunt u ook alle documenten en toelichtende informatie raadplegen op desuikerzijde.groningen.nl. In het najaar kunt u een uitnodiging tegemoet zien voor een toelichtende bijeenkomst over de ontwerp structuurvisie en het ontwerp bestemmingsplan deelgebied noord.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

loco-burgemeester,
Mattias Gijsbertsen

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.