Presentatie De Suikerzijde

6 januari 2021

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen

Inhoud

- Welkom door wethouder van der Schaaf
- Stapje terug in de tijd: van aankoop Suikerfabriekterrein tot heden
- De Suikerzijde: het plan
- Planologie - MER
- Financiën
- Vervolgstappen

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen

Suikerfabriek

“Het overviel je altijd, zo halverwege september. Als de zomer voorbij was, de vakantieverhalen waren verteld en het gewone leven weer was aangevangen.

Je kon dan op een dag de straat oplopen en daar was het: de geur van de Suiker Unie. Zoet, kruidig, een beetje weeïg; er is eigenlijk nooit een goed Gronings woord bedacht voor die geur. En dat is jammer, want de geur van 'de suikerfabriek' hoorde bij de stad Groningen als de havens bij Rotterdam.

Bijna honderd jaar heeft hij tussen de huizen van Stad gehangen, geliefd en verguisd - want stinken kon het ook op sommige dagen. Maar meestal waren dat 'de westerlingen' die zich daaraan stoorden. Voor de meeste Stadjers was de geur een gegeven. Ze snoven hem op en dachten: het wordt herfst. Zullen we de kachel al aandoen?”

(De Jonge. l (2008). De Wolkenfabriek. Groningen, Uitgeverij Noordboek)

Tijdlijn besluitvorming

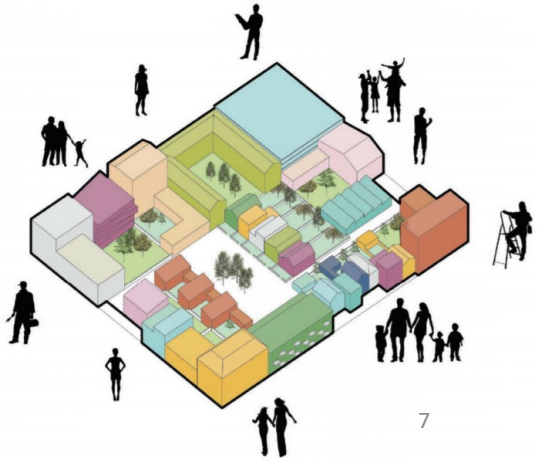
- 1904 Friesch – Groningsche Coöperatieve Beetwortelsuikerfabriek
- 2008 sluiting locatie Heemskerckstraat Suikerunie/CSM
- 2008-2009 crisis woningmarkt
- 09-2009 raadsbesluit aankoop Suikerfabriekterrein
- 10-2010 raadsbesluit vervolg aankooptraject Suikerfabriekterrein
- 04-2013 raadsbesluit kredietaanvraag brug Suikerfabriek
- 09-2013 raadsbesluit kaderstelling tijdelijk gebruik locatie Suikerfabriek
- 11-2013 raadsbesluit begroting 2014: extra beleidsmiddelen waardering gronden Suikerfabriek

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen

Tijdlijn besluitvorming

- 2014 start herstel woningmarkt, groeiende behoefte aan woningen
- 09-2015 raadsbesluit krediet Zeefgebouw Suikerfabriekterrein
- 2015 behandeling begroting 2016, opdracht versnelling woningbouw Suikerfabriekterrein
- 11-2016 raadsbesluit ontwikkelstrategie Nieuwe Energie Suikerfabriek
- Voorjaar 2017 inspiratiedocument New Sugar District (*afbeelding city plot*)
- 12-2017 raadsbesluit uitvoeringsprogramma Suikerfabriekterrein:
  - 2500 – 4.000 woningen
  - start 550 woningen De Kreken
  - langzaam verkeersverbinding
  - voorbereiding MER
  - eerste schatting tentatieve integrale gebiedsbegroting tekort € 90- € 125 mio

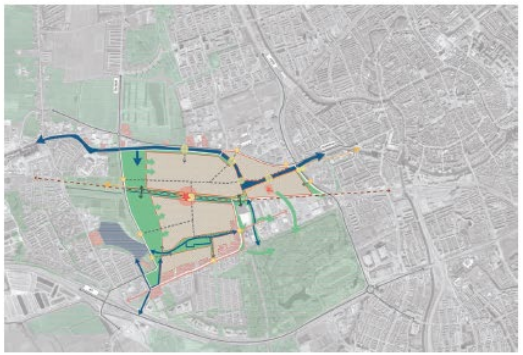


DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Nog altijd ons kompas: bouwstenen ontwikkelstrategie 2016

1. Voor het voormalige Suikerfabriekterrein ontwerpen we een **planologisch raamwerk** waarin verschillende programma's flexibel te huisvesten zijn, we bieden tijdelijke initiatieven de ruimte, en geven kansrijke voorstellen de ruimte zich permanent te bewijzen
2. We bekijken de ontwikkeling van het gebied in **nauwe relatie met de binnenstad**; we leggen nadrukkelijk de **relatie met de gebieden rondom het terrein** van Stadspark tot Vinkhuizen
3. We maken gebruik van de **kernkwaliteiten als dragers** van het gebied: water, industrieel erfgoed en de kades. Investeringen dienen deze kwaliteiten te versterken, deze kwaliteiten geven de investeringen meerwaarde, we nemen daarbij woningbouw als mogelijkheid nadrukkelijk mee;
4. We zetten in op een **duurzame ontwikkeling,** waarbij ruimte wordt geboden voor nieuwe vormen van energie- en watervoorziening, voedselproductie en duurzaam ruimtegebruik.

Het proces: van schets naar schep



Visie op het hele gebied

Het kader voor de uitwerking van alle deelgebieden

Zomer 2018

- Structuurschets Suikerfabriekterrein + Notitie Reikwijdte en Detailniveau
- Inspraak
- Terugkoppeling op inspraak

Voorjaar 2020

- Voorontwerp Structuurvisie en Milieueffectrapport
- Inspraak
- Ontwerp Structuurvisie

HIER STAAN WE NU

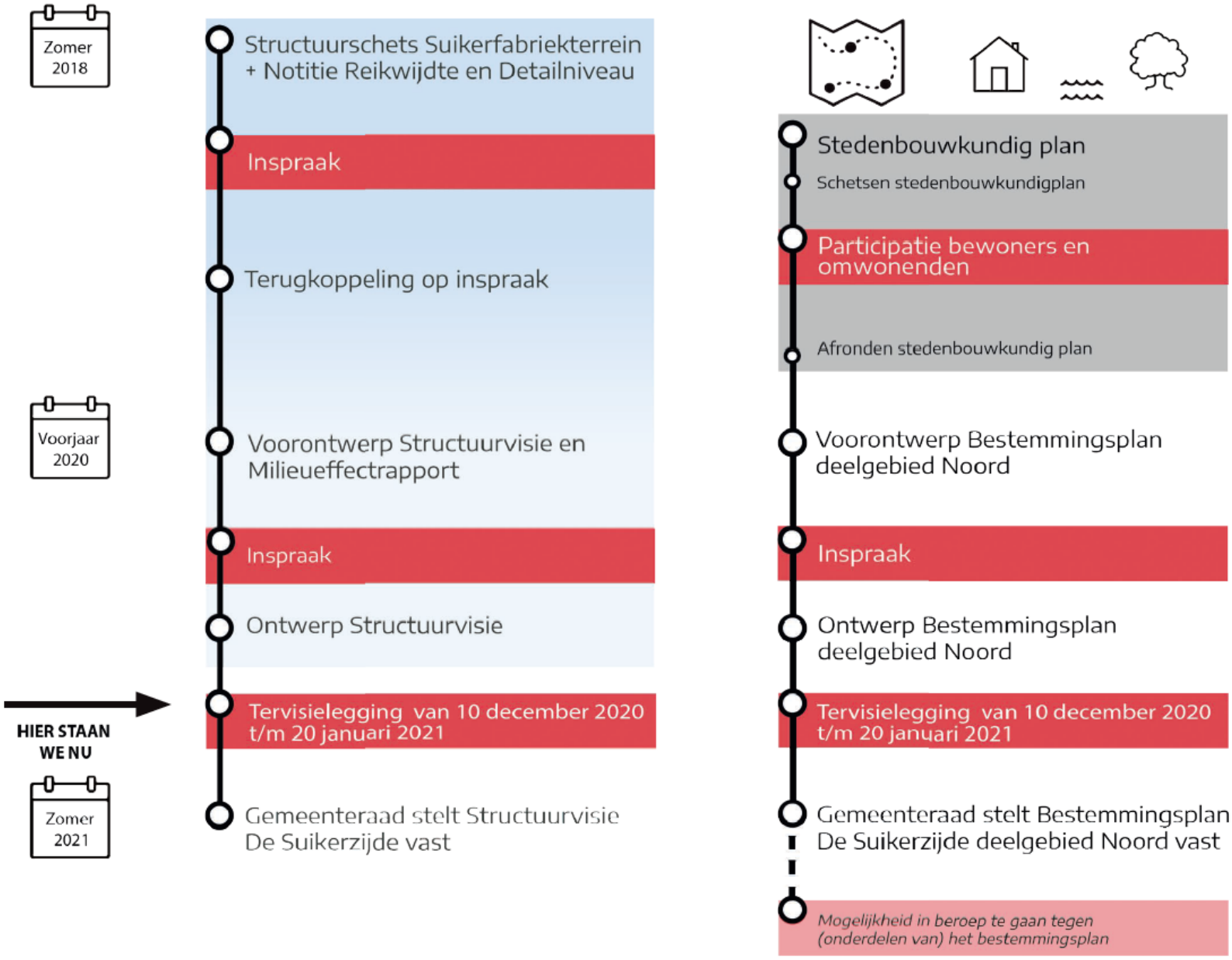
- Tervisielegging van 10 december 2020 t/m 20 januari 2021

Zomer 2021

- Gemeenteraad stelt Structuurvisie De Suikerzijde vast

Uitwerking van deelgebied Noord

- Stedenbouwkundig plan
  - Schetsen stedenbouwkundigplan
- Participatie bewoners en omwonenden
  - Afronden stedenbouwkundig plan
- Voorontwerp Bestemmingsplan deelgebied Noord
- Inspraak
- Ontwerp Bestemmingsplan deelgebied Noord
- Tervisielegging van 10 december 2020 t/m 20 januari 2021
- Gemeenteraad stelt Bestemmingsplan De Suikerzijde deelgebied Noord vast
- *Mogelijkheid in beroep te gaan tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan*


Zomer 2018
Structuurschets Suikerfabriekterrein + Notitie Reikwijdte en Detailniveau
Inspraak
Terugkoppeling op inspraak
Voorjaar 2020
Voorontwerp Structuurvisie en Milieueffectrapport
Inspraak
Ontwerp Structuurvisie
HIER STAAN WE NU
Tervisielegging van 10 december 2020 t/m 20 januari 2021
Zomer 2021
Gemeenteraad stelt Structuurvisie De Suikerzijde vast
Stedenbouwkundig plan
Schetsen stedenbouwkundigplan
Participatie bewoners en omwonenden
Afronden stedenbouwkundig plan
Voorontwerp Bestemmingsplan deelgebied Noord
Inspraak
Ontwerp Bestemmingsplan deelgebied Noord
Tervisielegging van 10 december 2020 t/m 20 januari 2021
Gemeenteraad stelt Bestemmingsplan De Suikerzijde deelgebied Noord vast
Mogelijkheid in beroep te gaan tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan

Tijdlijn planvorming 2018 - heden

- 06-2018 raadsbrief NRD + Structuurschets
  - keuze start uitwerking deelgebied noord ipv De Kreken
  - MER doorkijk 2500 – 5000 woningen
- 03-2019 raadsbrief inspraakverslag NRD + Structuurschets
- 03 -2020 raadsbrief voorontwerp structuurvisie, MER, voorontwerp bestemmingsplan etc
  - introductie De Suikerzijde
- 12 - 2020 raadsbrief ontwerp structuurvisie, aanvulling MER, ontwerp bestemmingsplan etc

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Vaarwel suikerfabriek, hallo Suikerzijde

THEREZA LANGELER

GRONINGEN Nu ligt het goeddeels braak, maar de komende jaren gaat het suikerfabriekterrein flink op de schop. Onder een nieuwe naam De Suikerzijde wil de gemeente Groningen een soort tweede binnenstad realiseren.

Het gebied rond de oude suikerfabriek is zo'n 185 hectare groot en ligt tussen het Hoendiep, de Johan van Zwedenlaan, de spoorweg richting Leeuwarden en de westelijke ringweg. Gisteren publiceerde de gemeente de eerste plannen voor de ontwikkeling van het suikerunieterrein. En de nieuwe naam.

Er komen 2500 tot 5000 woningen voor koop, vrije sectorhuur en sociale huur. Maar de gemeente wil meer dan alleen een woonwijk: „Wij ontwikkelen een nieuw stadsdeel dat in het noordelijk deel aan de binnenstad zal doen denken."

De Suikerzijde moet dezelfde sfeer krijgen als het centrum. Aan zo'n stedelijke sfeer hebben woningzoekers volgens de gemeente behoefte, net als aan voorzieningen 'onder wandelbereik'. Behalve huizen komen in het nieuwe stadsdeel ook winkels, horeca, cultuuraanbod en onderwijsvoorzieningen. Er komt een park aan de westkant en De Suikerzijde krijgt een eigen station.

Openbaar vervoer, wandelen en fietsen krijgen een voorkeurspositie boven autoverkeer. De gemeente wil ook zorgen voor 'een ruim aanbod aan groen en water', niet alleen in het nieuw te realiseren park, maar ook in de woonstraten.

De noordkant, waar nu de vloeivelden liggen tussen Hoendiep en het spoor, wordt het eerst aangepakt. Het plan gaat in eerste instantie uit van 750 woningen en 7500 vierkante meter 'commerciële en maatschappelijke voorzieningen'.

Nu zijn de vloeivelden natuurgebied, dat door onder meer vleermuizen en futen wordt gebruikt om te broeden en eten te zoeken. Ter compensatie gaat de gemeente andere natuurgebieden aanleggen, deels in het zuiden van De Suikerzijde.

Omwonenden kunnen 9 april tot 3 juni inspreken. Door het coronavirus kan dat niet in bijeenkomsten, daarom publiceert de gemeente alle relevante stukken online. De documenten zijn ook in te zien aan het Harm Buiterplein 1. Tegen de zomer van 2021 beslist de gemeenteraad over het bestemmingsplan voor het noorden van De Suikerzijde.

Welke stukken liggen nu ter inzage?

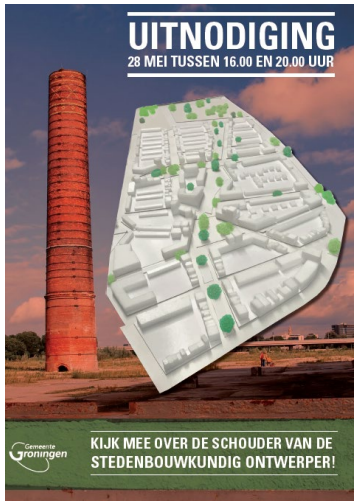
Van 10-12-2020 tm 20-01-2021 mogelijkheid zienswijze in te dienen op:

- Ontwerp structuurvisie
- Aanvulling MER
- Ontwerp bestemmingsplan
  - stedenbouwkundig plan
  - besluit hogere waarden geluid
- Nota van beantwoording (18 reacties)

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen

Participatie en communicatie



Home › Projecten en bestemmingsplannen › Projecten ›

De Suikerzijde

Lees voor

Het terrein van de oude Suikerfabriek in de stad Groningen gaat veranderen. Het wordt een nieuw levendig stadsdeel voor wonen, werken, leren en recreëren.

- De Suikerzijde
- Plan voor de inrichting van het gebied
- Een zienswijze indienen
- Digitaal spreekuur op woensdag 6 januari
- Nieuwe verkeersverbinding voor fiets en voetganger
- Huidig gebruik van het terrein
- Video's over De Suikerzijde
- Kaarten en impressies
- Meer informatie

De Suikerzijde

DAGBLAD VAN HET NOORDEN

21 juni 2018 , pag. 28

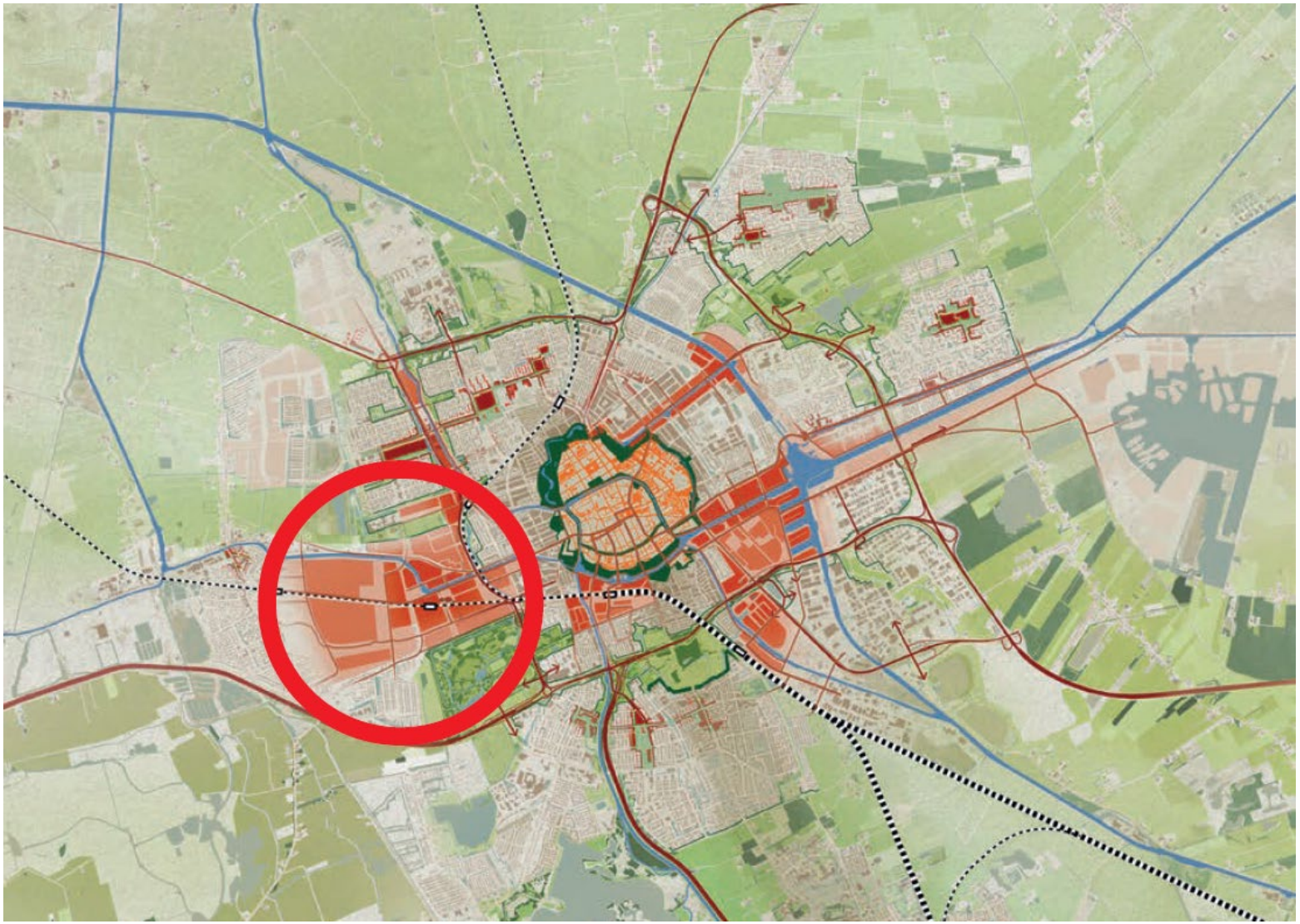
Nieuwbouw op oude vloeivelden

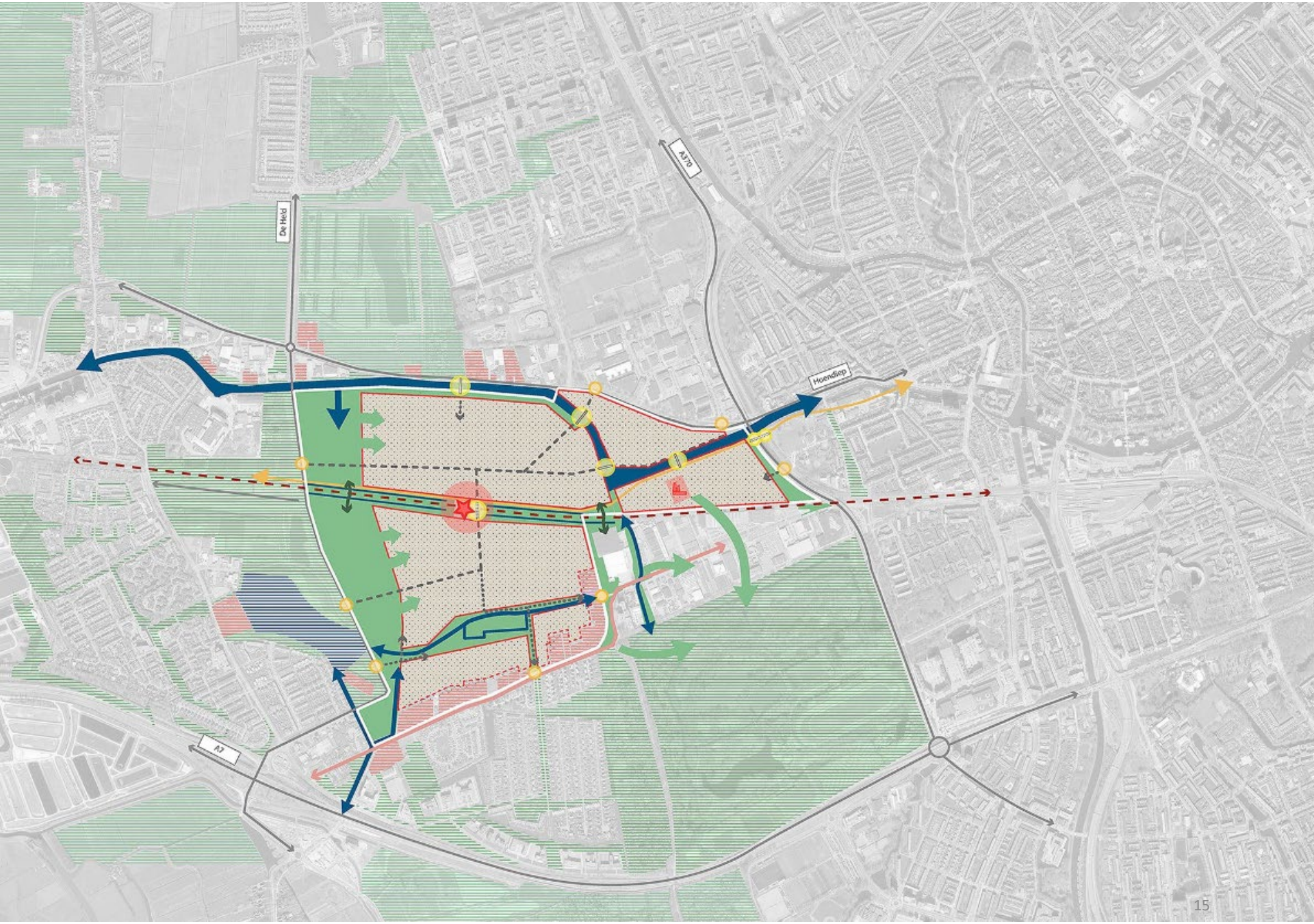
FRANK VON HEBEL

Schetsontwerp deelgebied noord

De Suikerzijde: het plan

DE SUIKER ZIJDE
wonen | leren | werken | leven




De Held
A370
Hoendiep
A7

Ambities Next City en De Suikerzijde

Gezond Groen Gelukkig Groningen

De stad groeit

De groene stad

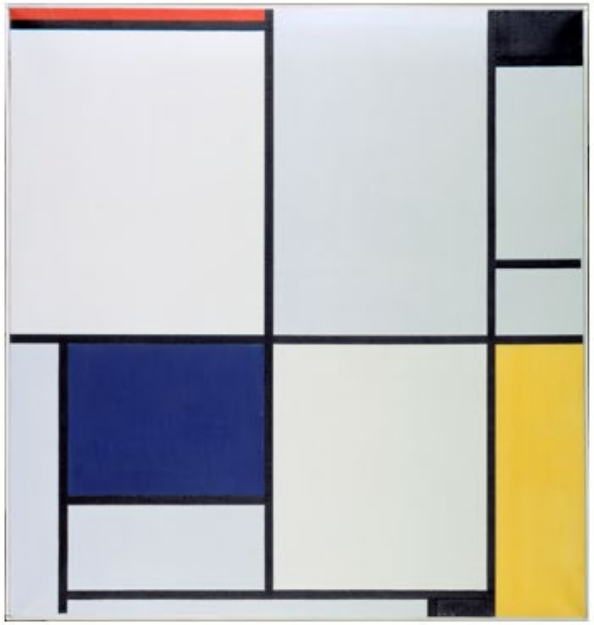
De inclusieve stad

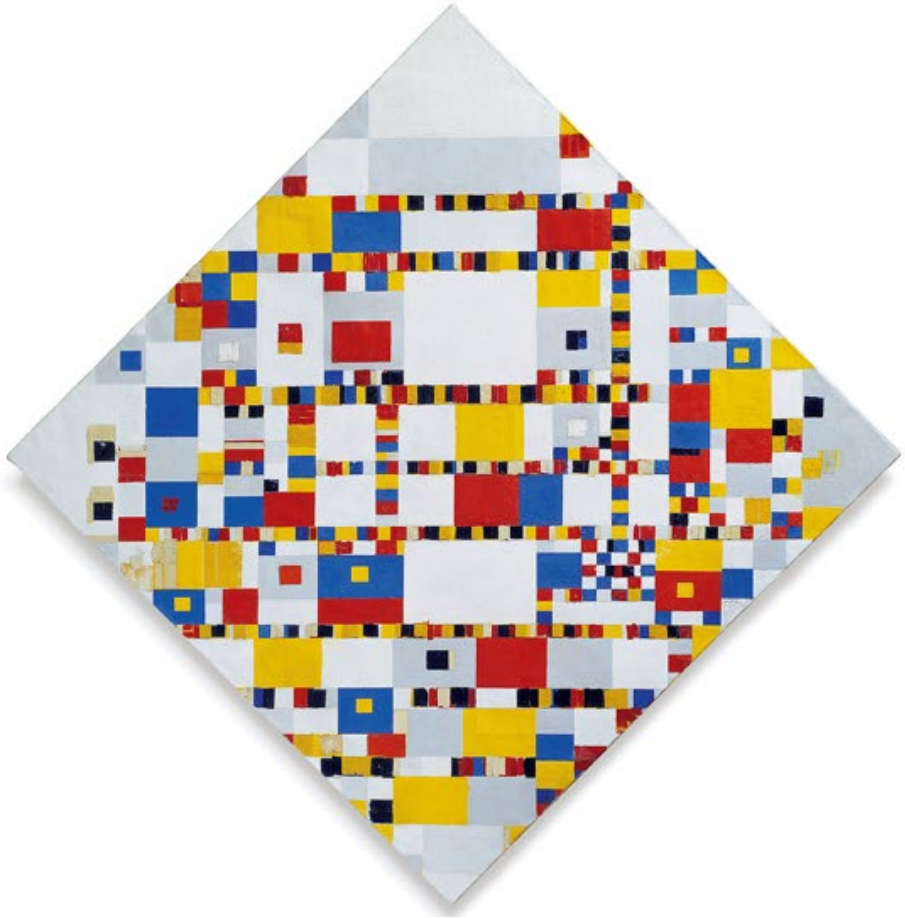
De productieve stad

De duurzame stad

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen



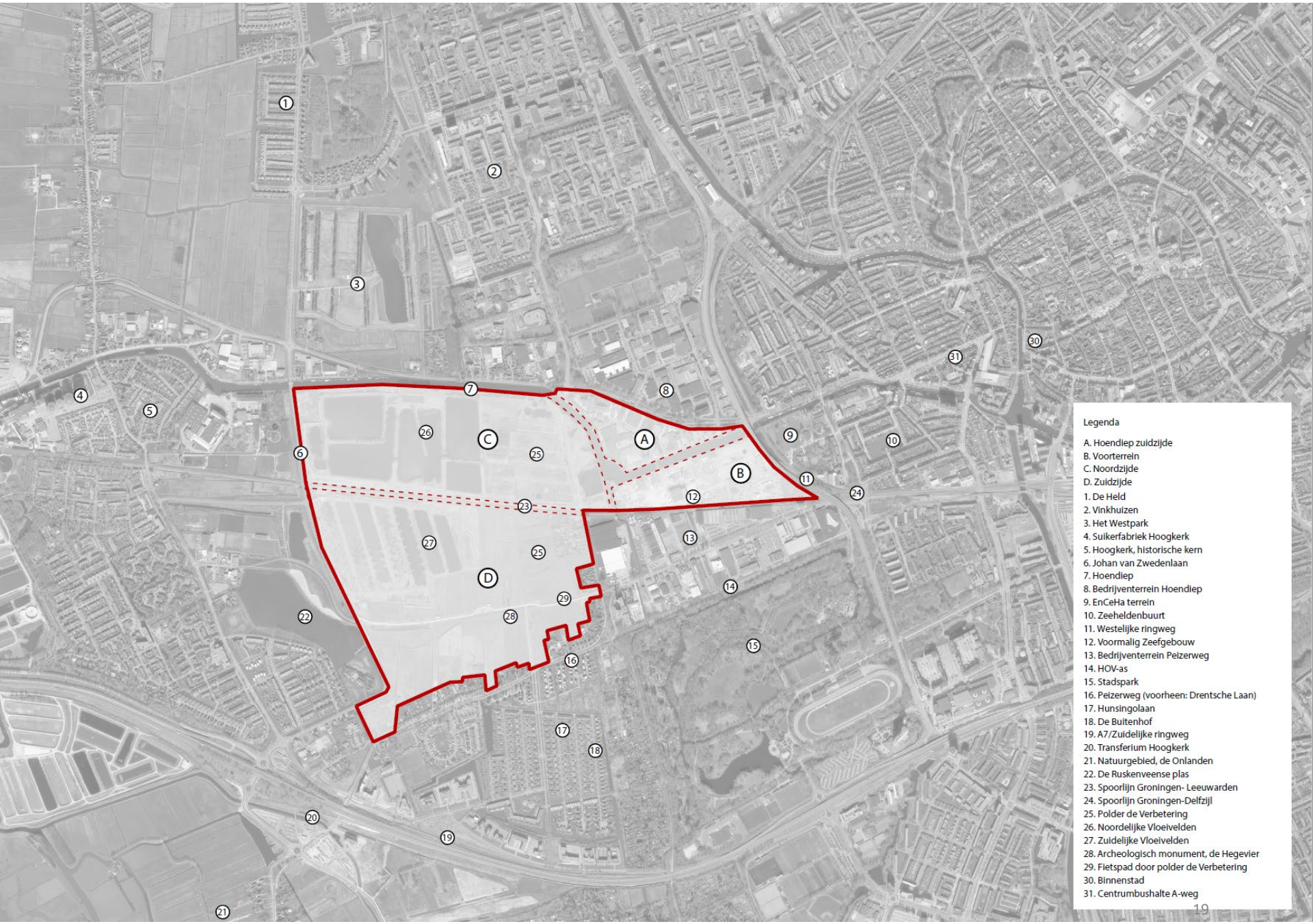


DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

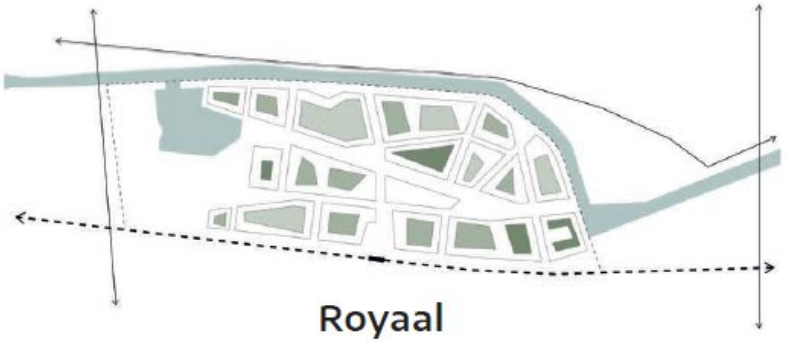
Gemeente Groningen

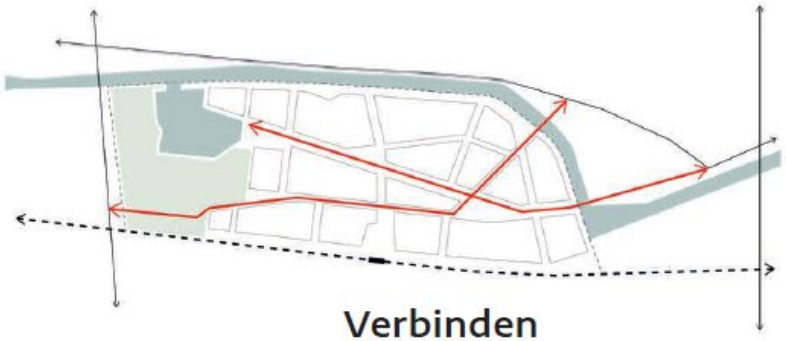
Huidige situatie
Obstakels aan de stadsrand

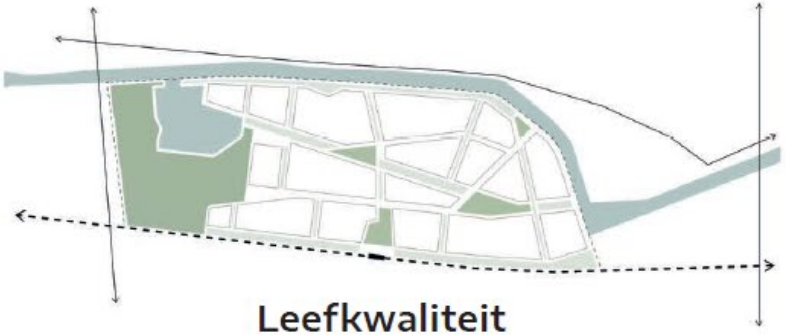
DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

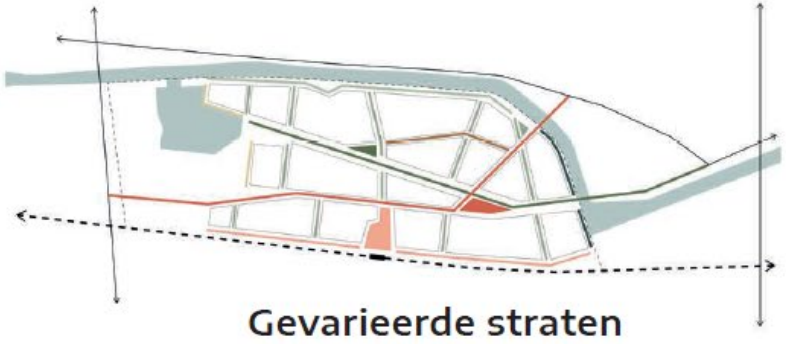

Legenda
A. Hoendiep zuidzijde
B. Voorterrein
C. Noordzijde
D. Zuidzijde
1. De Held
2. Vinkhuizen
3. Het Westpark
4. Suikerfabriek Hoogkerk
5. Hoogkerk, historische kern
6. Johan van Zwedenlaan
7. Hoendiep
8. Bedrijventerrein Hoendiep
9. EnCeHa terrein
10. Zeeheldenbuurt
11. Westelijke ringweg
12. Voormalig Zeefgebouw
13. Bedrijventerrein Peizerweg
14. HOV-as
15. Stadspark
16. Peizerweg (voorheen: Drentsche Laan)
17. Hunsingolaan
18. De Buitenhof
19. A7/Zuidelijke ringweg
20. Transferium Hoogkerk
21. Natuurgebied, de Onlanden
22. De Ruskenveense plas
23. Spoorlijn Groningen- Leeuwarden
24. Spoorlijn Groningen-Delfzijl
25. Polder de Verbetering
26. Noordelijke Vloeivelden
27. Zuidelijke Vloeivelden
28. Archeologisch monument, de Hegevier
29. Fietspad door polder de Verbetering
30. Binnenstad
31. Centrumbushalte A-weg

Vier principes stedenbouwkundig plan



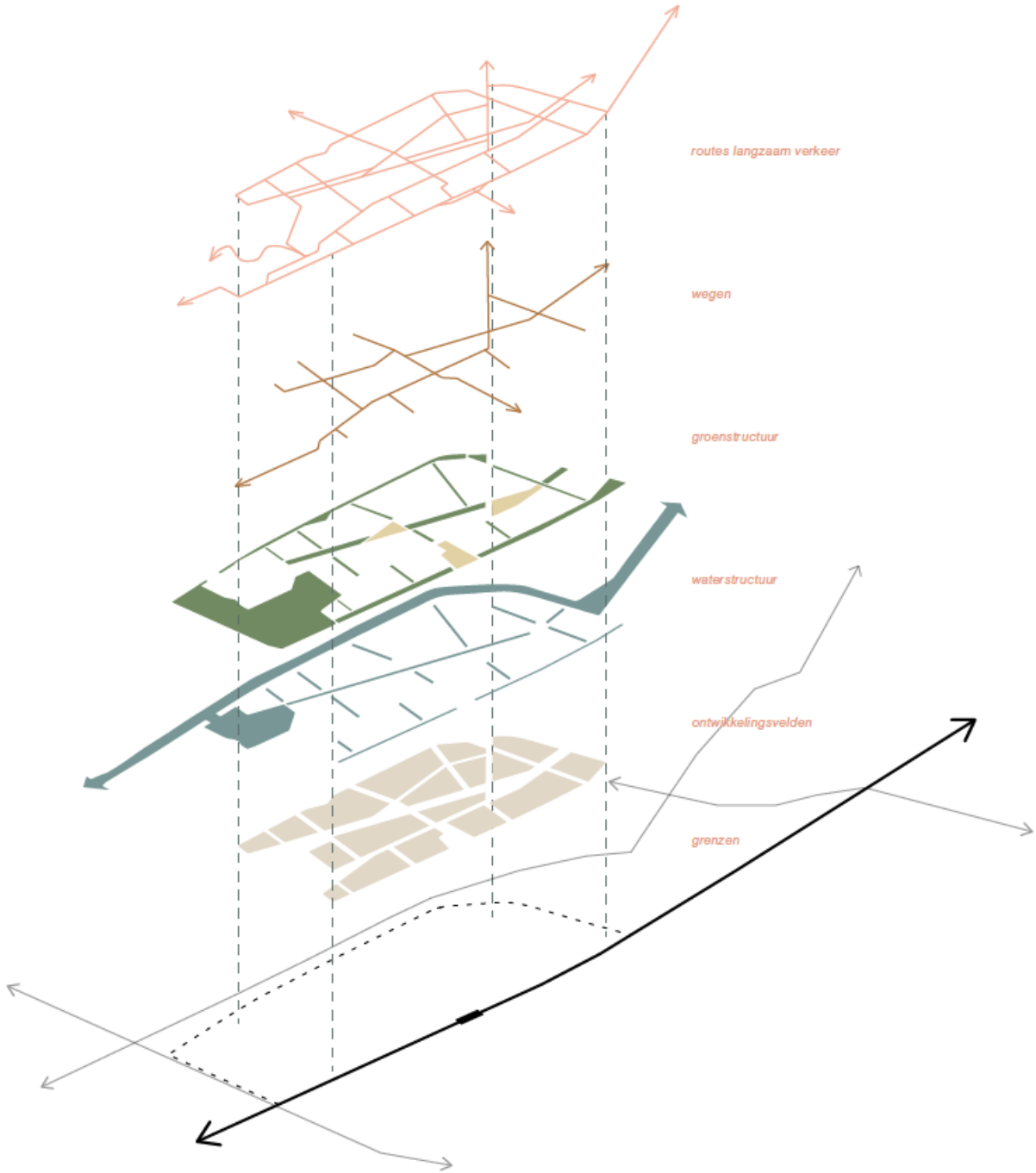






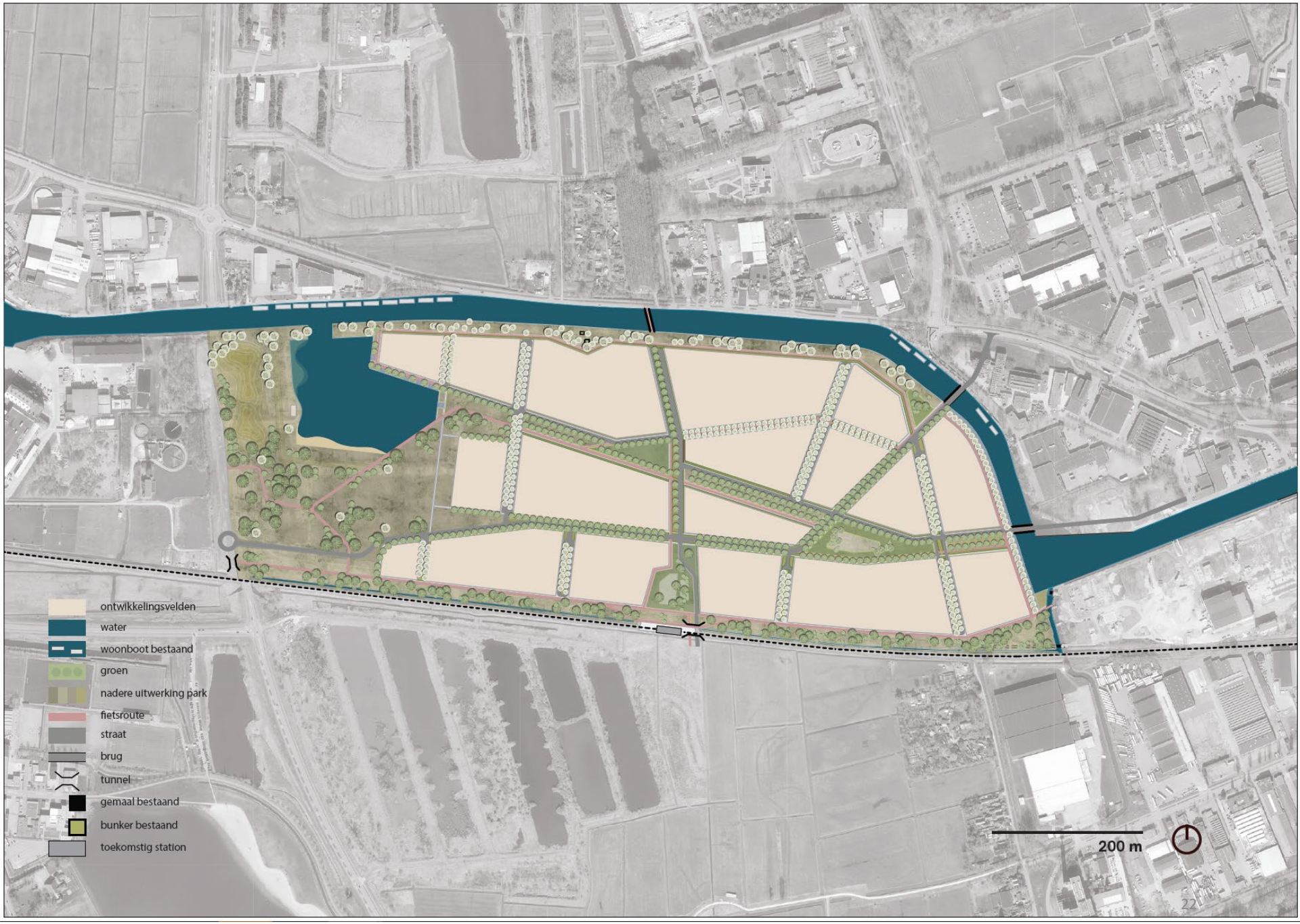
DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen



DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

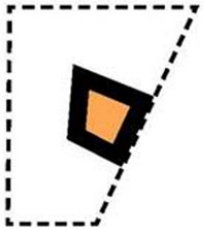
Gemeente Groningen


ontwikkelingsvelden
water
woonboot bestaand
groen
nadere uitwerking park
fietsroute
straat
brug
tunnel
gemaal bestaand
bunker bestaand
toekomstig station
200 m

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen

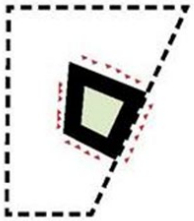
Structurerend element in het bouwveld



Collectieve garage op maaiveld

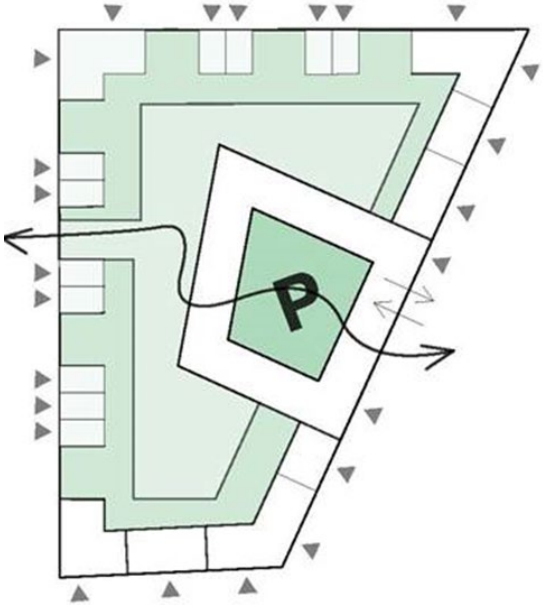
Hof met voordeuren

Informele routes



Collectief groen voor de bewoners

Flexibel programma mogelijk

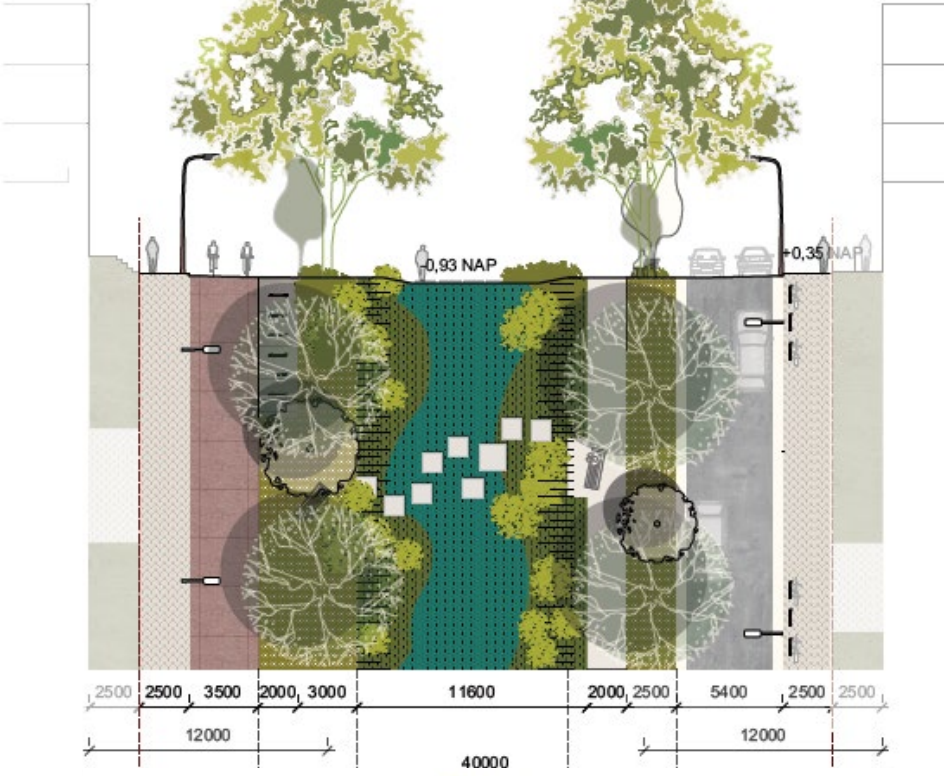


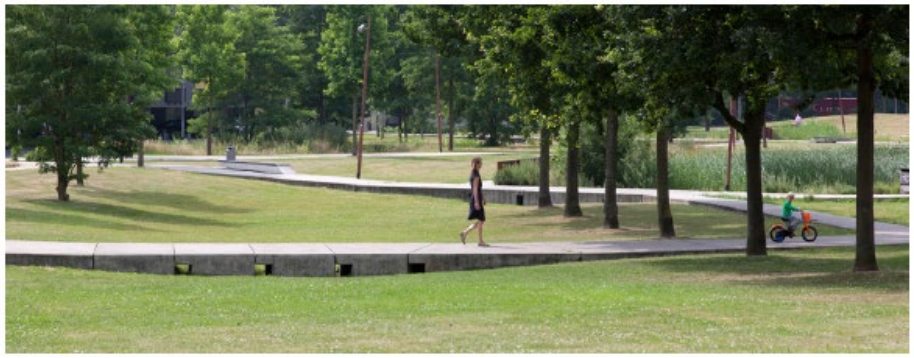
DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Impressie binnenterrein

DE SUIKER ZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Impressie Pioniersplein


0,93 NAP
+0,35 NAP
2500
2500
3500
2000
3000
11600
2000
2500
5400
2500
2500
12000
12000
40000



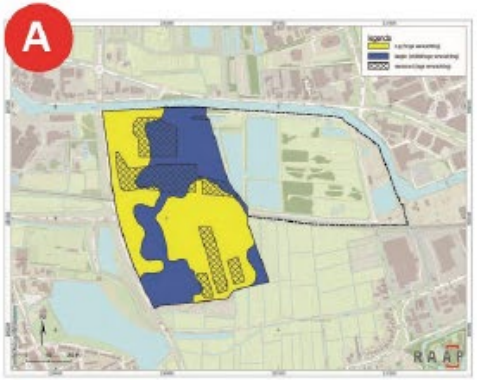
kave

+0,35 NAP
+0,35 NAP

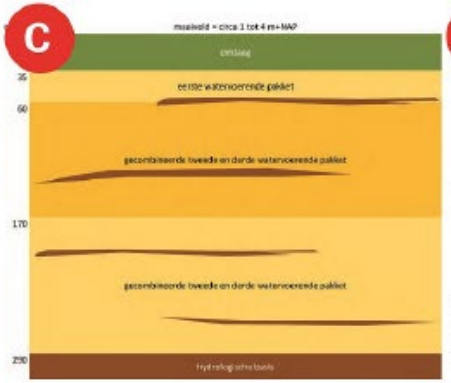
Onderzoeken

Noord meer in detail, zoals geluid, ecologie, archeologie, WKO, klimaat, etc.

A

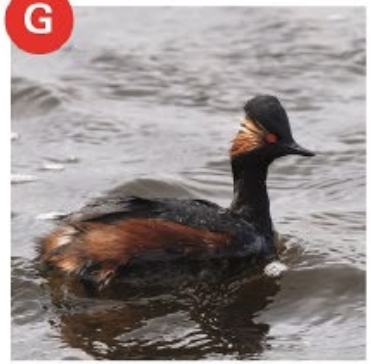


C



E

G



B

D

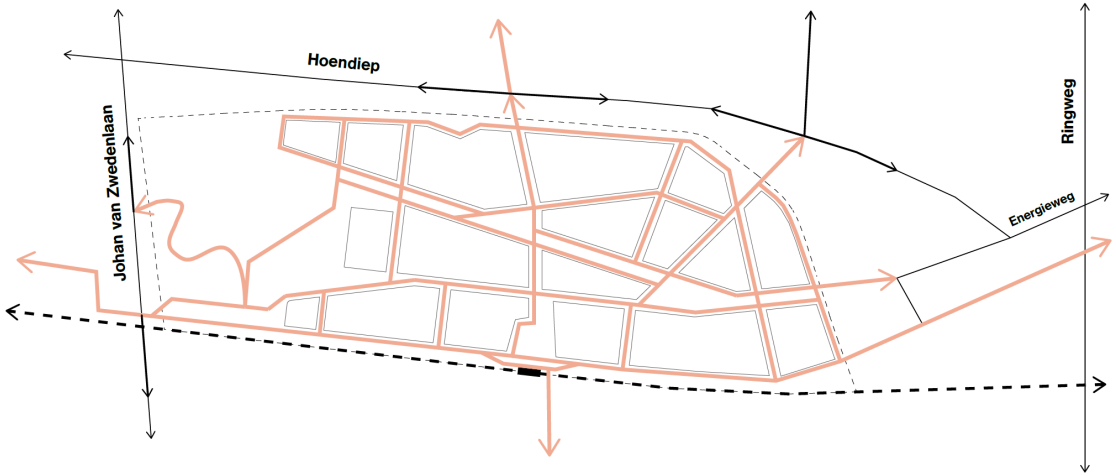
F

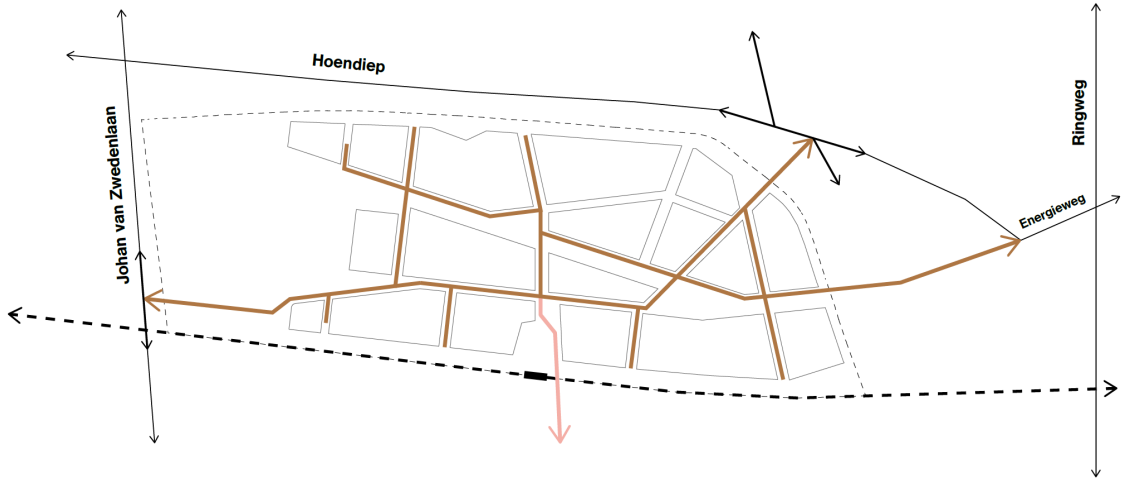
G

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen

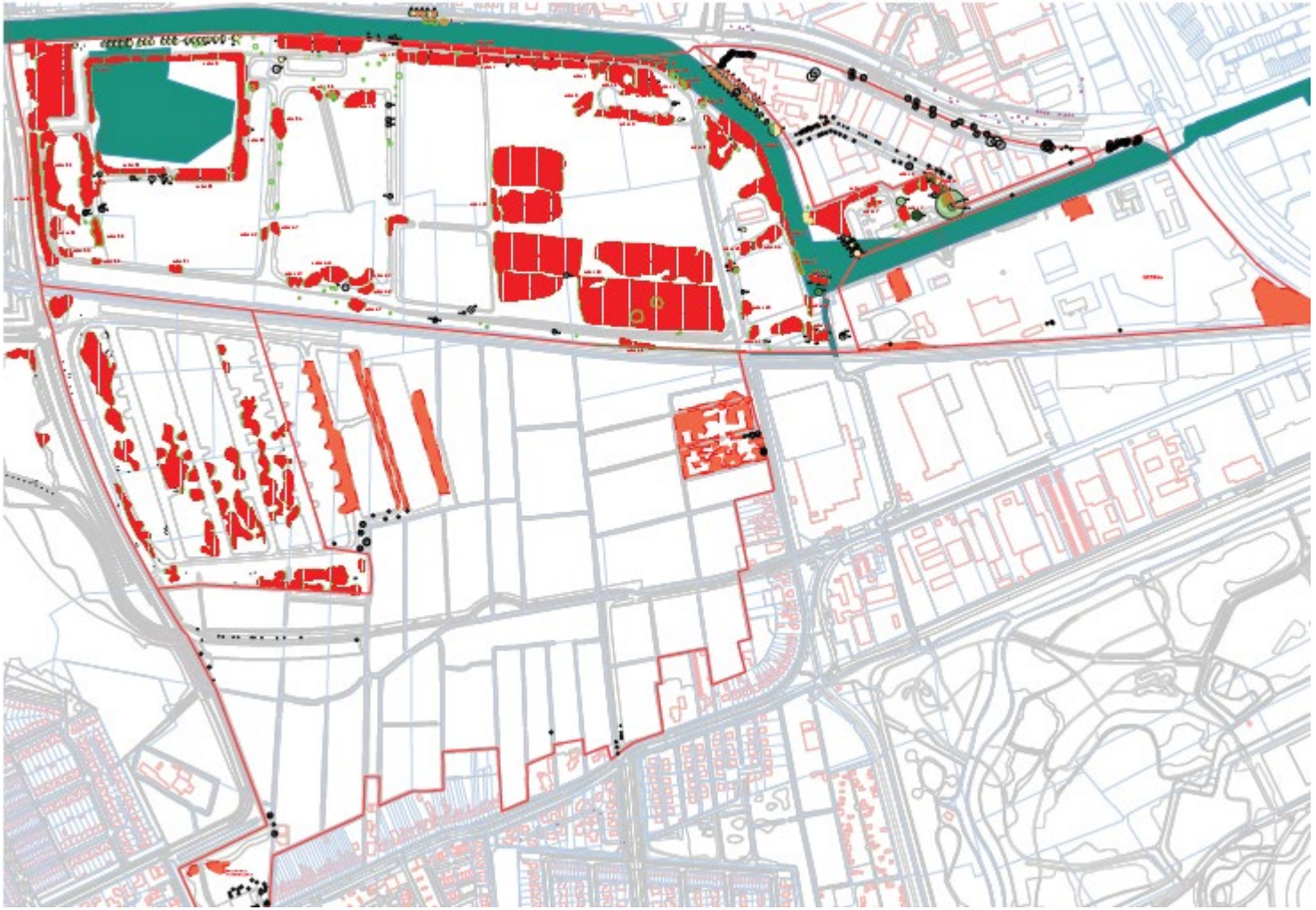
Verkeer

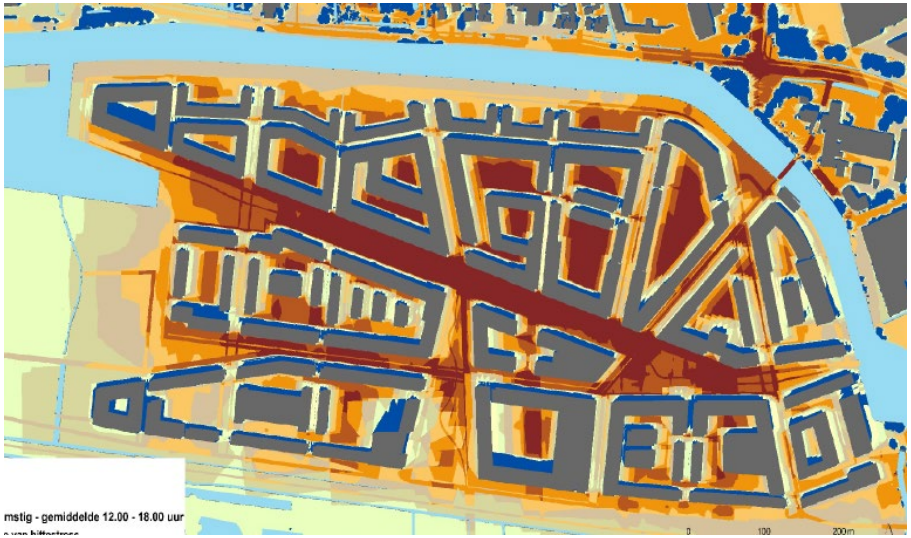


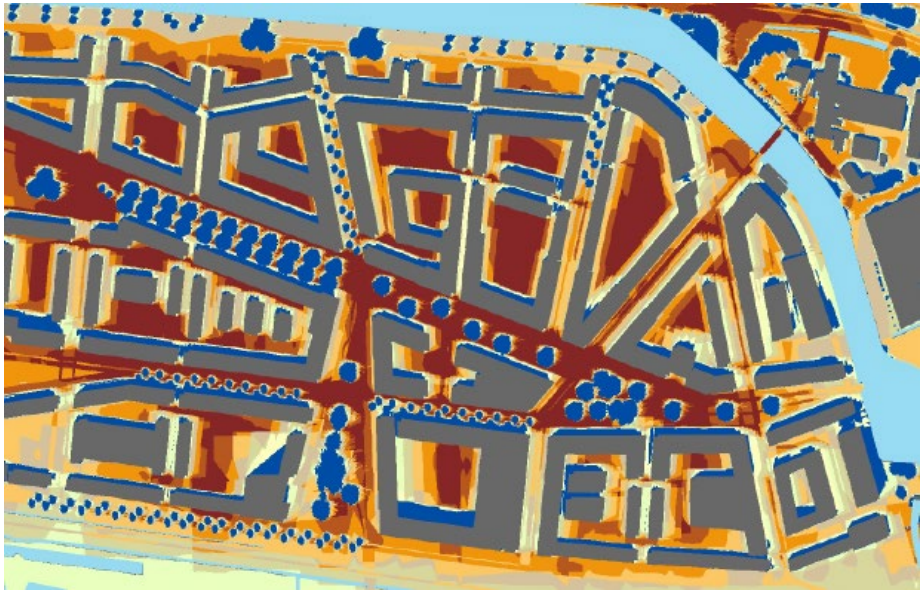


- Verbinden omgeving
- Spreiding
- Monitoring

Groeninventarisatie







Hitte

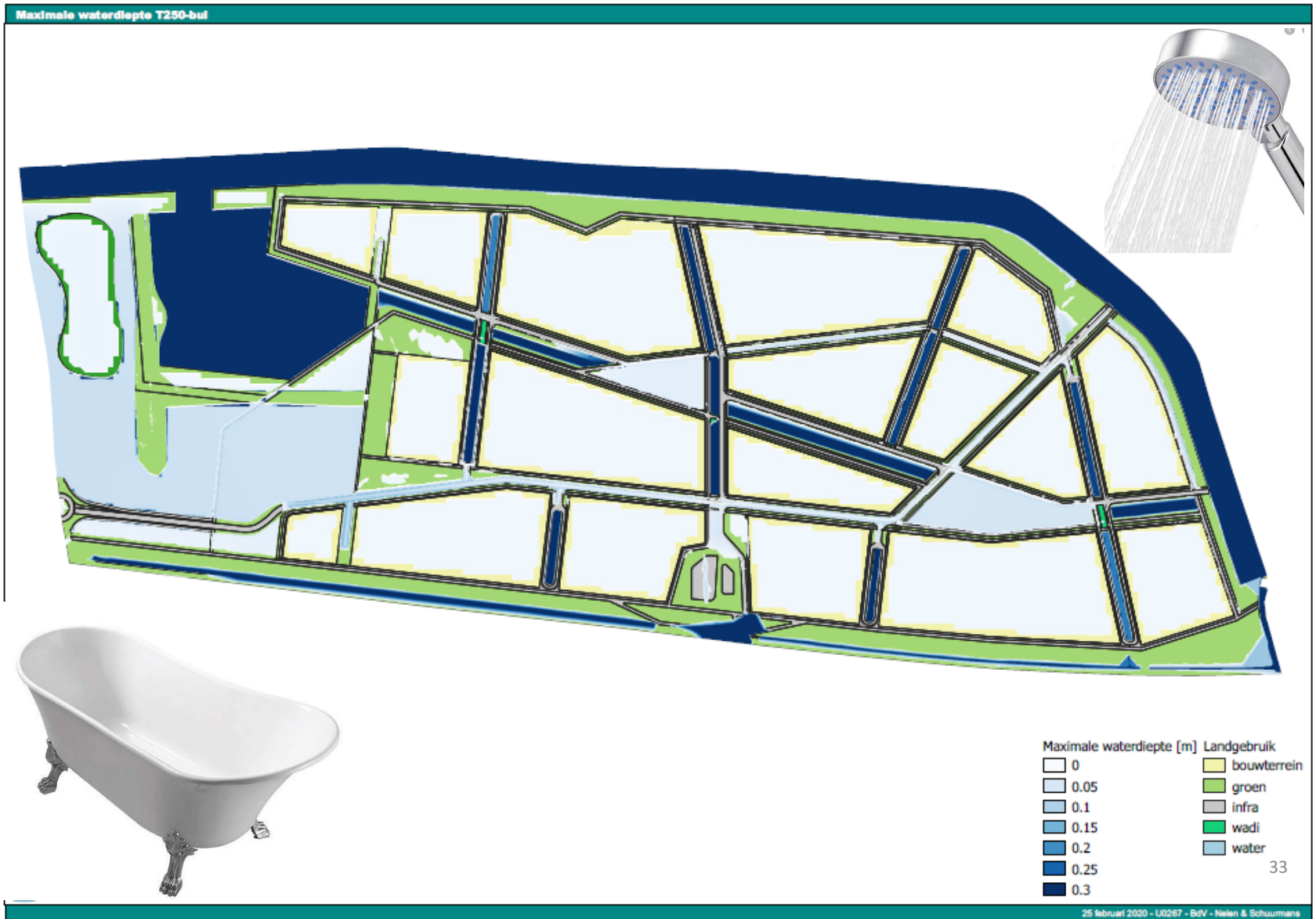
woensdag, 1. juli 2015 - 16:07 - Update: 02-07-2015 9:09

Warmterecord voor 1 juli 2015

De Bilt - Sinds het begin van de metingen van de temperaturen is het op 1 juli nog nooit zo heet geweest als vandaag. Om 14.20 uur tikte het kwik in De Bilt maar liefst 31,7 graden aan en daarmee werd het oude record van 31,5 graden uit 1961 verbroken. Dit meldt Weeronline.nl woensdagmiddag.

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Buien (58, 73 en 111 mm per uur)



Beoordelingscriterium	Alternatief Laag (2.500) zonder station	Alternatief Midden (3.750) zonder station	Alternatief Hoog (5.000) zonder station	Alternatief Hoog (5.000) met station	Alternatief Hoog (5.000) met station en geluidmaatr.
Verkeer en vervoer					
Bereikbaarheid gemotoriseerd verkeer	-	-	-	-	-
Bereikbaarheid langzaam verkeer + OV	+	+	+	+ +	+ +
Verkeersveiligheid	-	-	-	-	-
Leefomgevingskwaliteit					
Verkeerslawaai	0/-	-	- -	- / - -	-
Trillingen railverkeer	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Industrielawaai	-	-	-	-	-
Geurhinder	0	0	0	0	0
Luchtkwaliteit	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-
Externe veiligheid	-	-	-	-	-
Gezondheid	0/-	-	- -	- / - -	-
Gezondheid – G6 kernwaarden	+	+	+	+	+
Groene leefomgeving	+	+	+	+	+
Bodem en water					
Bodemkwaliteit	0/+	0/+	0/+	0/+	0/+
Grondbalans	-	-	-	-	-
Grondwaterkwantiteit	0	0	0	0	0
Oppervlaktewaterkwantiteit	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-
Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit	0/+	0/+	0/+	0/+	0/+
Waterketen, riolering, afkoppeling	0	0	0	0	0
Landschap cultuurhistorie en archeologie					
Landschap	-	-	-	-	-
Cultuurhistorie	-	-	-	-	-
Archeologie	-	-	-	-	-
Natuur					
Gebiedbescherming: Natura 2000	0	0	0	0	0
Gebiedbescherming: NNN	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-
Gebiedbescherming: SES	+	+	+	+	+
Soortenbescherming	-	-	-	-	-
Duurzaamheid					
Energietransitie	0/+	0/+	0/+	0/+	0/+
Energieleverend	+	+	+	+	+
Energieleverend plus tijdelijke opwekking	++	++	++	++	++
Circulariteit	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Klimaatadaptatie	+	0/+	0	0	0

Milieueffectrapport

- 06- 2018 Notitie Reikwijdte Detailniveau: **MER totaal + MER 1e deelgebied**
- 03-2020 Milieueffectrapport
- 06-2020 Voorlopig toetsingsadvies commissie m.e.r

"Het milieueffectrapport voor het nieuwe stadsdeel De Suikerzijde in Groningen gaat onvoldoende in op de ambities op het gebied van duurzaamheid en energie-neutraliteit."

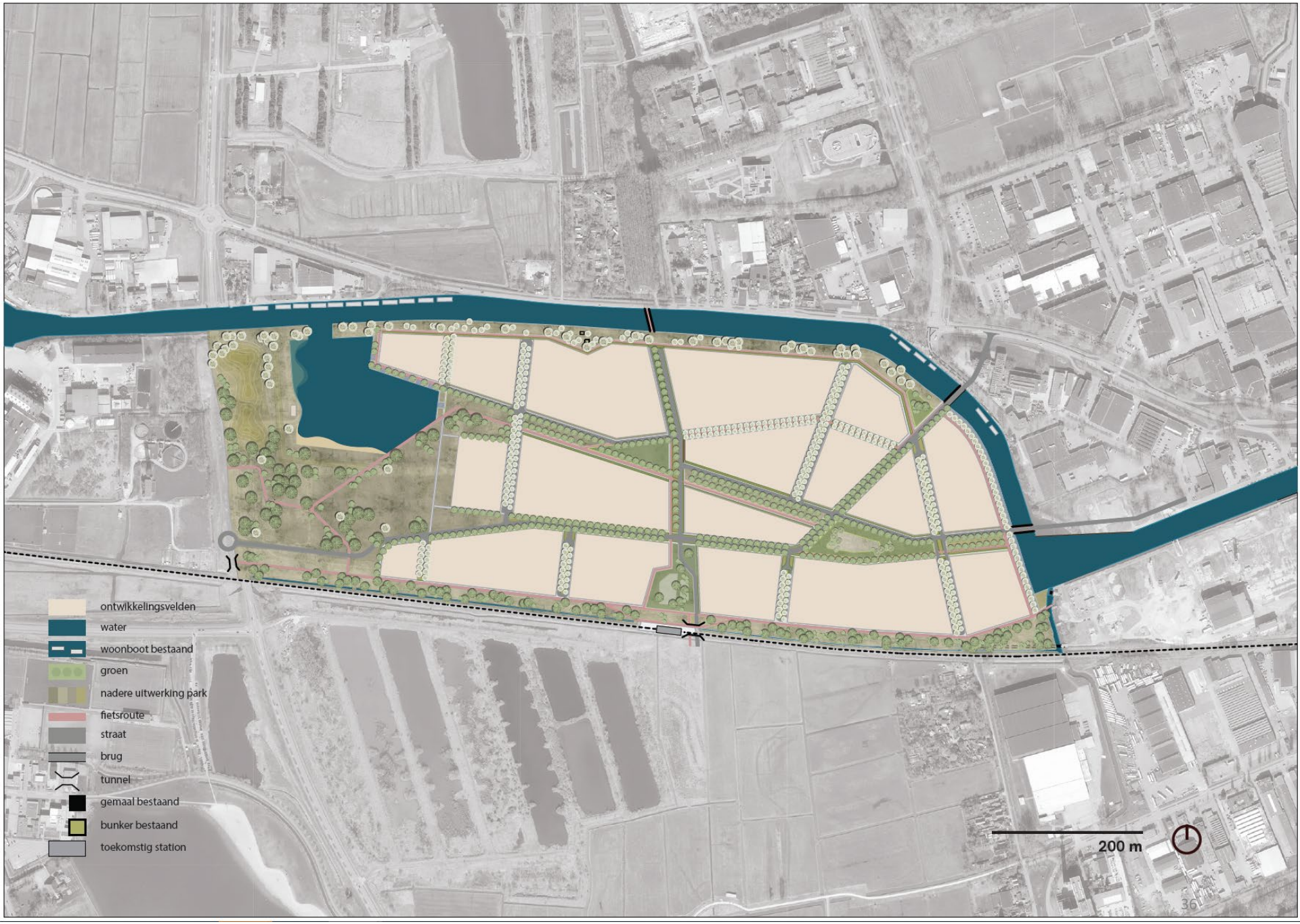
- 2020 Aanvulling MER

Twee aandachtspunten over:
1. Inzicht in de uitwerking en fasering van deelgebied noord en de aanleg van het station
2. Inzicht in de verwachte parkeerdruk bij verdere verdichting en de effecten daarvan op De Suikerzijde zelf en om het omliggende gebied.

Mondelinge toelichting verhelderend + toegevoegd aan stukken

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen


ontwikkelingsvelden
water
woonboot bestaand
groen
nadere uitwerking park
fietsroute
straat
brug
tunnel
gemaal bestaand
bunker bestaand
toekomstig station
200 m

Plangebied

Chw bestemmingsplan De Suikerzijde, deelgebied noord

Enkelbestemmingen

- Gemengd - Ontwikkelgebied
- Groen
- Groen - Park
- Verkeer - Openbaar gebied
- Water - Voorlopig

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Gas
- Waarde - Archeologie 2a
- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 2
- Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie
- overige zone - hoogteaccent A
- overige zone - hoogteaccent B

Functieaanduidingen

- plein
- specifieke vorm van wonen - waterwoningen

Bouwaanduidingen

- specifieke bouwaanduiding - 1
- specifieke bouwaanduiding - 2
- specifieke bouwaanduiding - 3
- specifieke bouwaanduiding - 4

kadastrale en topografische ondergrond

0 40 80 120 160 200m

Chw bestemmingsplan De Suikerzijde, deelgebied noord

NL.IMRO.0014.BP648SuikerzijdeNrdow01

Bevoegd gezag: Gemeente Groningen

Ter Inzage: | Ter Visie: | Vastgesteld:

Projectnummer: 337484
Tekeningnummer: 337484-AV-V01
schaal: 1 : 3000
Gecontroleerd door: AS
Getekend door: RvO
Datum: 13-6-2023
Revisie:

SWECO

Financiën

- 05-2010 Aankoop Suikerfabriekterrein
- 12-2017 Raadsvoorstel uitvoeringsprogramma

  We verwachten dat voor het realiseren van de integrale gebiedsbegroting een aanvullende bijdrage van 90 - 125 miljoen euro nodig is. Deze variatie wordt verklaard door de onzekerheden in bijvoorbeeld de kosten voor bodemsanering, renteontwikkeling en woningmarkt ontwikkelingen. Uitgangspunt 2500 – 4000 woningen (excl Hoendiep)
- *02-2018* Instellen SIF en benoemen onttrekking SIF 100 mln. voor gebiedsontwikkeling Suiker in periode 2021 t.e.m. 2029
- 01-2019 Ondertekenen woondeal met de minister van BiZa
- 03 -2020 raadsbrief

  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
- 11-2020 subsidieaanvraag woningbouwimpuls (NB: betaalbaarheid)

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen

Financiën - kredieten

Overzicht kredieten:

- 2010 verwerving + beheer terrein (eigenaar) € 42,3 mln.
- 2016 Investeringskrediet Voorterrein € 2 mln.
- 2016 Investeringskrediet (beheer) € 2,547 mln.
- 2018 plankostenkrediet € 1,5 mln.
- 2020 Uitvoerings- en plankostenkrediet € 3,6 mln.

- Totaal tlv toekomstige grondexploitatie 42,3 + 3,1 = **€ 45,4 mln.**
- Totaal tlv begroting gemeente (exploitatie) = **€ 6,547 mln.**

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen

Financiën – waar rekenen we mee?

Uitgangspunt 4000 woningen op terrein De Suikerzijde (excl. Hoendiep). Exploitatie periode ca. 25 jaar.

Scenario's programma wonen (vet = basisscenario):

- **15** – 30 % sociale huur (min - max)
- **10** - 25 % midden huur (min - max)
- 45 – **75** % koop. (min - max)

Tentatieve programma overig (onderwijs, welzijn, bedrijven en voorzieningen).

- Realisatie van ca. 75.000 m2 bvo in periode tm 2046.

Programma verkeer.

- verkenning nieuw station op De Suikerzijde (nog niet in berekeningen)
- 4 bruggen
- 2 tunnels
- 2 parken (noord-zuid)
- Diverse rotondes

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen

Financiën- Tentatieve grondexploitatie (basisscenario)

• Investeringen openbaar gebied (incl tunnels, bruggen en park)	€ - 272
• Plankosten	€ - 29
• Rente*	€ - 39
• Kostenstijging*	€ - 50
• Grondopbrengsten (won 15 % 5 % en 80 %) , voorzieningen etc.)	€ + 241
• Opbrengststijging*	€ + 49
• **Resultaat (Stedelijk investeringsfonds)**	**€ - 100**

Afhankelijk van het te kiezen scenario wordt het financiële resultaat negatief geprognotiseerd tussen € 90 mln. en € 125 mln (contant) excl. extra aanvraag woondeal (betaalbaarheid) excl. station

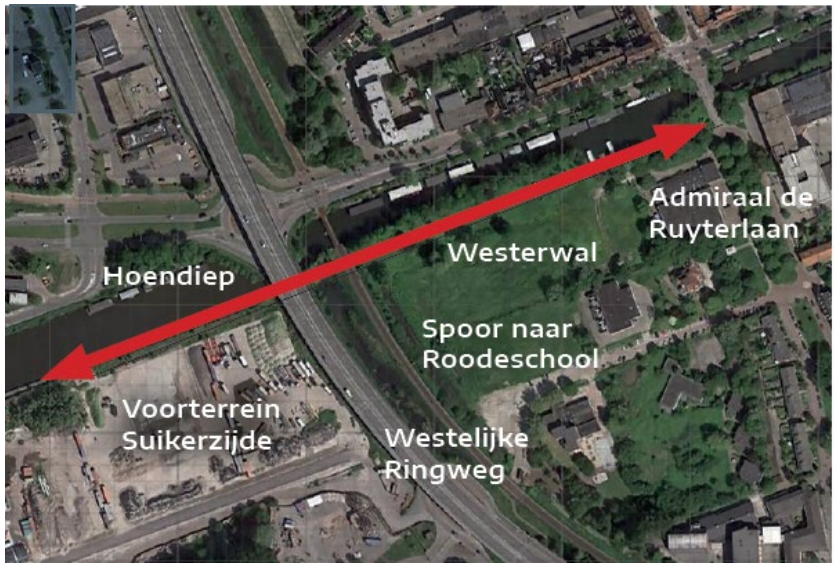
(*) =Parameters gemeente Groningen. Bedragen in mln. Euro's

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen

Aanleg compensatiegebied

Ontwerp eerste langzaam verkeersverbinding



Vervolg – besluitvorming en organisatie

Voor zomerreces 2021 naar raad:

- Structuurvisie ter vaststelling
- Bestemmingsplan deelgebied Noord ter vaststelling
- Voorstel organisatie
- Gebiedsbegroting

Na zomerreces:

- Start grondwerk*
- Vervolg planvorming eerste woongebied

*onder voorbehoud van beroepsprocedures

DE SUIKERZIJDE
wonen | leren | werken | leven

Gemeente Groningen