

Raadsvoorstel



Onderwerp	Vaststelling structuurvisie 'De Suikerzijde, DCP-locatie'	
Telnr.	14 050	Bijlagen 3
Registratienummer	88362-2024	
Classificatie	☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)	
Portefeuillehouder	Van Nijenhuis	
Langetermijn agenda (LTA)	LTA ja: ☒ Maand 6 Jaar 2024	
Raad	LTA nee: ☐ Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het zienswijzenverslag over de ontwerpstructuurvisie 'De Suikerzijde, DCP-locatie' vast te stellen;
- II. de structuurvisie 'De Suikerzijde, DCP-locatie', digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.SV011SuikerPzw109-vg01 inclusief bijlagen en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van 01-03-2024, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig het voorstel vast te stellen;
- III. dit besluit bekend te maken via lokaleregelgeving.overheid.nl en in werking te laten treden op de dag na bekendmaking.

Samenvatting

De locatie van het distributiecentrum van Tabaksfabrikant British American Tobacco (BAT), voorheen Koninklijke Theodorus Niemeijer BV grenst aan het plangebied van De Suikerzijde. Deze locatie speelt een cruciale rol in ambitie bij toekomstige ontwikkelingen vanuit De Suikerzijde verschillende verbindingen te realiseren met omliggende wijken en groengebieden. Om grip op de locatie te hebben en speculatie te voorkomen heeft uw raad 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 bestendigen van dit gevestigde voorkeursrecht vormt de aanleiding om onze beleidsdoelstellingen voor deze locatie in een structuurvisie vast te leggen. Een ontwerp structuurvisie 'De Suikerzijde, DCP-locatie' heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. In die periode zijn 3 ontvankelijke zienswijzen ingediend. De resultaten van deze tervisielegging zijn verwerkt in een zienswijzenverslag. Naar aanleiding van de zienswijzen is de structuurvisie op een enkel punt aangescherpt. Wij stellen uw raad voor om de structuurvisie 'De Suikerzijde, DCP-locatie' vast te stellen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Vaststelling structuurvisie 'De Suikerzijde, DCP-locatie'

Aanleiding en doel

Aanleiding

Met de sluiting van Tabaksfabrikant British American Tobacco (BAT), voorheen Koninklijke Theodorus Niemeyer BV, in 2023 kwamen drie bedrijfslocaties beschikbaar voor een nieuwe invulling. Een van deze locaties, het voormalige distributiecentrum Peizerweg (DCP-locatie) aan de Peizerweg 109, grenst aan het plangebied van De Suikerzijde. De ligging van deze locatie speelt een cruciale rol om in de toekomst verkeerskundige, ecologische, landschappelijke en / of waterverbindingen vanuit De Suikerzijde met omliggende wijken en groengebieden mogelijk te maken. Vooruitlopend op de bedrijfsssluiting heeft de gemeenteraad daarom op 15 september 2021 besloten een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op het (voormalige) distributiecentrum aan de Peizerweg om grip te houden op toekomstige ontwikkelingen op dit perceel. Dit voorkeursrecht geeft de gemeente een voorrangspositie bij verkoop door BAT. Over het proces en ontwikkelingen omtrent de bedrijfslocaties van BAT waarop een voorkeursrecht is gevestigd (locatie Patersoldseweg en Peizerweg), is uw raad in een collegebrief op 1 november 2023 geïnformeerd (kenmerk 345446).

Het gevestigde voorkeursrecht voor de DCP-locatie heeft rechtskracht tot 15 september 2024. Het is mogelijk dit voorkeursrecht met een vervolgbesluit te bestendigen en daarmee het recht van eerste koop te behouden. Het voorkeursrecht vormt dan ook de aanleiding om onze beleidsvoornemens voor de DCP-locatie in een structuurvisie vast te leggen. Een ontwerp structuurvisie 'De Suikerzijde, DCP-locatie' heeft van 10 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Na deze zienswijzenperiode is nu het moment gekomen dat de structuurvisie aan het college en de gemeenteraad ter vaststelling kan worden voorgelegd.

Korte terugblik

Het plangebied De Suikerzijde wordt de komende decennia ontwikkeld tot een onlosmakelijk onderdeel van het stedelijk netwerk. Daarvoor is het nodig om het voormalige suikerfabriekterrein toegankelijk te maken vanuit omliggende gebieden. De DCP-locatie biedt een unieke kans om diverse verbindingen tussen De Suikerzijde en de omgeving tot stand te brengen en te versterken. Verbindingen die zonder deze locatie niet mogelijk zijn. De DCP-locatie vormt daarbij de ontbrekende schakel voor (langzaam) verkeer, de groene, water- en ecologische verbindingen vanuit deelgebieden van De Suikerzijde met de omgeving en het Stadspark.

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 voor De Suikerzijde. In aansluiting op de structuurvisie De Suikerzijde kent deze visie een globale structuur met de verschillende verbindingen. Hierdoor speelt deze locatie op termijn een belangrijke rol voor het creëren van nieuwe, of het versterken en verbinden van bestaande blauwe, groene/ecologische en grijze verbindingen tussen het hele structuurvisiegebied van De Suikerzijde en de omgeving. Voor het gebied, dat niet gebruikt wordt voor de verschillende soorten verbindingen wordt op dit moment nadrukkelijk geen toename van het te realiseren programma voorzien ten opzichte van de structuurvisie van het gehele gebied De Suikerzijde.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Invoeringswet Omgevingswet
- Omgevingsvisie 'Levende ruimte'(2021)

Argumenten en afwegingen

Resultaten zienswijzenperiode

Tijdens de periode van de tervisielegging hebben wij drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn verwerkt in een zienswijzenverslag en voorzien van een gemeentelijke reactie. Dit zienswijzenverslag is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.

In de zienswijzen lezen wij zowel draagvlak van de groen-blauwe en ecologische verbindingen met aanbevelingen voor toekomstige planuitwerking, maar ook vragen en zorgen vanuit de buurt over de concrete uitwerking van de DCP-locatie en de toekomstige uitwerking van de structuurvisie De Suikerzijde. Dit bleek ook tijdens de inloopbijeenkomst op 10 januari jl.

Omdat voorliggende structuurvisie slechts een globaal beleidsmatig kader schept voor de toekomst en op zichzelf geen ontwikkelingen mogelijk maakt, kunnen op dit moment nog geen antwoorden worden gegeven op vragen over de concrete uitwerking van dit gebied. Veel aspecten zullen namelijk pas bij verdere uitwerking van de plannen in de loop der tijd nader worden onderzocht en geconcretiseerd, zoals de wijze waarop een toekomstige verkeersontsluiting vanuit De Suikerzijde deelgebied zuid richting Peizerweg wordt uitgewerkt. Deze structuurvisie biedt de mogelijkheid om op termijn een extra ontsluitingsvariant vanuit De Suikerzijde via de DCP-locatie te onderzoeken. Deze ontsluiting ligt daarmee nog niet vast, maar is een ontwerp-opgave die bij planuitwerking van deelgebied zuid van De Suikerzijde, te zijner tijd pas nader zal worden onderzocht.

Deze structuurvisie is een eerste stap voor toekomstige planvorming en procedures die nog nodig zijn om daadwerkelijk tot planrealisatie te kunnen komen. Bij de verdere planuitwerking voor zowel de DCP-locatie als De Suikerzijde zal het overleg met betrokkenen uit de omgeving worden gecontinueerd.

Het verzoek om de aanwezigheid van een ondergrondse hoogspanningsverbinding als aandachtspunt op te nemen heeft geleid tot een kleine aanpassing van de structuurvisie.

Relatie met de Omgevingswet

Het gevestigde voorkeursrecht is de aanleiding om onze beleidsvoornemens voor deze locatie in een structuurvisie vast te leggen. Op het moment dat het ontwerp van deze structuurvisie ter inzage is gelegd (december 2023), was het onder de oude Wro nog mogelijk om met een structuurvisie een gevestigd voorkeursrecht te bestendigen. Met invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is (een deel van) oude wet- en regelgeving vervallen en zijn er vele - vaak complexe- veranderingen doorgevoerd. Zo ook voor voorkeursrechten. Onder de Omgevingswet is de mogelijkheid vervallen om een gevestigd voorkeursrecht te bestendigen via een structuurvisie. Hiervoor is op basis van de Omgevingswet nu een omgevingsprogramma nodig. Dit is een nieuw instrument in de Omgevingswet. Het blijft gewenst dat uw raad de (globale) visie op dit gebied via deze structuurvisie vast stelt. Een ieder heeft zich over de visie inmiddels kunnen uitspreken. En mocht de komende tijd blijken dat het bestendigen van het voorkeursrecht nog nodig is, dan vormt deze visie de basis voor een omgevingsprogramma. Het college stelt het omgevingsprogramma in dat geval nog deze zomer vast. Wanneer de DCP-locatie eerder kan worden aangekocht vervalt het voorkeursrecht en daarmee de noodzaak om nog een omgevingsprogramma vast te stellen. Naar verwachting zullen wij de gemeenteraad voor de zomervakantie middels een collegebrief informeren over ontwikkelingen omtrent de drie locaties van BAT.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De beoogde ontwikkeling is besproken met de eigenaar van de gronden en afgelopen najaar is de Klankbordgroep De Suikerzijde over het opstellen van de structuurvisie in algemene zin geïnformeerd. Voorafgaand aan de publieke terinzagelegging van de structuurvisie zijn de buurtvertegenwoordiging en naastgelegen bedrijven hiervan telefinisch op de hoogte gesteld. De ontwerp structuurvisie heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van de terinzagelegging is op 10 januari 2024 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Hiervoor zijn buurtbewoners, omliggende bedrijven en de bedrijvenvereniging per brief uitgenodigd. De inloopbijeenkomst is door 18 personen, omwonenden en vertegenwoordigers van naastgelegen bedrijven, bezocht. Tijdens de periode van de tervisielegging hebben wij drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn verwerkt in een zienswijzenverslag en voorzien van een gemeentelijke reactie. Dit zienswijzenverslag is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.

Consultatie van mogelijk betrokkenen bij het verdere uitwerken van de plannen voor De Suikerzijde inclusief de DCP-locatie, zal ook in de toekomst worden doorgezet, zoals dat vanaf het opstellen van de plannen voor De Suikerzijde in gang is gezet. In dat kader hebben wij onze reactie op de zienswijze van de buurt ook met de buurtvertegenwoordiging besproken.

Financiële consequenties

Deze structuurvisie heeft geen financiële consequenties.

Overige consequenties

De structuurvisie wordt vastgesteld als beleid en vormt, zonodig ook het kader voor een omgevingsprogramma.

Vervolg

Uw besluit tot vaststelling van de structuurvisie zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad, Gezinsbode en de gemeentelijke website. De structuurvisie zal digitaal worden ontsloten via de website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Lange Termijn Agenda

Juni 2024