

Raadsvoorstel

Onderwerp **Structuurvisie De Suikerzijde, bestemmingsplan De Suikerzijde deelgebied noord en het MER De Suikerzijde**
Steller/telnr. Kleine & Peuscher/ 06-55191034 Bijlagen 15

Classificatie

Portefeuillehouder	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk Van der Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> Maand juni Jaar 2021 LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. de zienswijzen geheel, gedeeltelijk of niet over te nemen, overeenkomstig het zienswijzenverslag over het ontwerp structuurvisie De Suikerzijde, het ontwerp CHW bestemmingsplan De Suikerzijde, deelgebied noord, en het MER inclusief aanvulling;
- II. de nota van wijzigingen over het ontwerp structuurvisie De Suikerzijde, het ontwerp CHW bestemmingsplan De Suikerzijde, deelgebied noord, en het (aanvulling) MER vast te stellen;
- III. de structuurvisie De Suikerzijde, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.NL.IMRO.0014.SV008Suikerzijde-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van 25-11-2020, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- IV. het bestemmingsplan CHW bestemmingsplan De Suikerzijde, deelgebied noord, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP646SuikerzijdNrd-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van 14-10-2019, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- V. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in art. 6.12 Wro;
- VI. het Milieueffectrapport Suikerfabriekterrein Groningen met bijhorende twee aanvullingen vast te stellen.

Samenvatting

Om De Suikerzijde tot ontwikkeling te kunnen brengen zijn planologische kaders uitgewerkt in een Structuurvisie en een bestemmingsplan voor deelgebied noord. Voor deze ontwikkeling is een milieueffectrapportage (MER) met een aanvulling hierop opgesteld. Het ontwerp structuurvisie en het ontwerp bestemmingsplan deelgebied noord en een aanvulling op het MER hebben in de periode van 10 december tot en met 20 januari 2021 ter visie gelegen. In die periode zijn 29 ontvankelijke zienswijzen op de plannen ingediend. De resultaten van deze tervisielegging zijn verwerkt in een zienswijzenverslag.

Naar aanleiding van de zienswijzen, nieuwe onderzoeksresultaten, het eindadvies van de Commissie m.e.r. en voortgaande planvorming zijn de plannen voor De Suikerzijde op een enkel onderdeel aangepast of aangescherpt. Hiermee is nu het moment bereikt dat de Structuurvisie, het bestemmingsplan deelgebied noord en het MER met aanvullingen ter vaststelling aan uw gemeenteraad kunnen worden voorgelegd.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In 2008 sloot de suikerfabriek in Groningen haar deuren. Met de aankoop van het voormalige suikerfabrieksterrein in 2010 kreeg gemeente Groningen de unieke kans om het voormalige fabrieksterrein te transformeren naar een nieuw en onlosmakelijk deel van de stad. De afgelopen jaren heeft vooral het voorterrein ruimte geboden aan diverse tijdelijke activiteiten, waarmee inwoners van de stad kennis konden maken met de strategische ligging van het terrein vlak bij de binnenstad en omliggende woonwijken.

Inmiddels is de urgentie ontstaan om De Suikerzijde een permanente invulling te geven. De komende decennia heeft de stad zo'n 20.000 nieuwe woningen nodig. Deze omvangrijke woningbouwopgave willen wij oplossen vanuit het principe van de compacte stad. Door te kiezen voor verdichting in de bestaande stad houden we de leefbaarheid van de stad op peil en ontzien we landelijke gebieden. De Suikerzijde biedt ons de kans om invulling te geven aan de opgaven die in de omgevingsvisie The Next City zijn geformuleerd. De ambities uit de omgevingsvisie zijn voor De Suikerzijde vertaald in een Structuurvisie. Deze Structuurvisie vormt een globaal en indicatief raamwerk, dat ruimte biedt voor een gefaseerde inrichting en ontwikkeling voor de komende decennia.

De ontwikkeling van De Suikerzijde begint in deelgebied noord, een gebied dat wordt begrensd door de spoorlijn Groningen-Leeuwarden, de Johan van Zwedenlaan, het Hoendiep en de Energieweg. Voor dit deelgebied zijn de plannen uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en planologisch vertaald in een bestemmingsplan De Suikerzijde, deelgebied noord.

Voor deze ontwikkeling is een milieueffectrapportage (MER) en een aanvulling hierop gemaakt. In een gecombineerde plan/projectmer voor het bestemmingsplan en de structuurvisie is onderzoek gedaan naar mogelijke milieueffecten. De in deze MER uitgevoerde onderzoeken maken duidelijk dat de keuzes die in de plannen zijn gemaakt, geen grote negatieve milieueffecten zullen veroorzaken. Op 17 december 2020 heeft de Commissie m.e.r. een toetsingsadvies uitgebracht over het MER met bijhorende aanvulling.

Het ontwerp Structuurvisie De Suikerzijde, het ontwerp bestemmingsplan De Suikerzijde deelgebied noord, een Aanvulling op het Milieueffectrapportrapport (MER) en ontwerp-besluit Hogere Grenswaarden hebben van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 ter visie gelegen. Hier is het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r met een toelichtende notitie direct na de bekendmaking aan toegevoegd.

De resultaten van de tervisielegging zijn verwerkt in een zienswijzennota. Als gevolg hiervan, en op basis van doorgaande planvorming, zijn de structuurvisie en het ontwerp bestemmingsplan op een aantal punten aangescherpt en geactualiseerd. Daarmee is nu het moment bereikt dat de structuurvisie De Suikerzijde, het bestemmingsplan De Suikerzijde, deelgebied noord, en het MER met aanvullingen ter vaststelling aan uw gemeenteraad kunnen worden aangeboden.

Kader

- Beleidskader: Omgevingsvisie The Next City (2018)
- De Wet ruimtelijke ordening (Wro): Structuurvisie en het CHW bestemmingsplan De Suikerzijde, deelgebied noord;
- Crisis- en Herstelwet (CHW): CHW bestemmingsplan De Suikerzijde, deelgebied noord;
- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage is een MER opgesteld;
- De Wet Geluidhinder vormt de basis voor het besluit Hogere Grenswaarden geluid.

Argumenten en afwegingen

Structuurvisie

De behoefte aan nieuwe woningen blijft onverminderd groot. De Suikerzijde biedt de mogelijkheden om hier de komende decennia een substantiële bijdrage aan te leveren. De ambities uit The Next City zijn daartoe vertaald in een Structuurvisie De Suikerzijde. Deze Structuurvisie vormt een globaal en indicatief raamwerk, dat ruimte biedt voor een gefaseerde inrichting en ontwikkeling voor de komende decennia. Het bevat de hoofdprincipes voor de inrichting en ontwikkeling, waarbinnen verschillende leef-, woon- en werkmilieus kunnen worden ontwikkeld. Vanuit een sterke hoofdstructuur en openbare ruimte kan bij het uitwerken van de grote bouwvelden in de verschillende deelgebieden flexibel worden ingespeeld op de veranderende behoeftes vanuit de stedelijke opgaven.

Overeenkomstig het principe van de compacte stad wordt De Suikerzijde ontwikkeld tot een onlosmakelijk onderdeel van de stad, met ruimte voor wonen, werken, leren en recreëren. De Suikerzijde biedt ruimte voor de bouw van 5.000 woningen, van sociale huur tot vrije sector koop, en met nieuwe commerciële en maatschappelijke voorzieningen voor de dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand. Goede ontsluitingen voor alle vormen van verkeer is belangrijk, waarbij lopen en fietsen in de plannen prioriteit krijgen. De komst van een station kan zorgen voor goede openbaar vervoerverbindingen, waar opleidingen en werkfuncties een goede plek kunnen krijgen. De thema's verbinding, ruimtelijke kwaliteit, leefklimaat en duurzaamheid staan in de plannen voorop. In het openbare gebied, in de straten, in het park, in de bouwvelden, en langs het water van het Hoendiep, is veel ruimte voor groen en respect voor bestaande en nieuwe natuurwaarden.

Deelgebied noord

De ontwikkeling van De Suikerzijde begint in het noordelijke deelgebied. Hier is de structuurvisie al concreet uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Deelgebied noord krijgt een centrum-stedelijk karakter, waarin ruimte is voor wonen, werken, leren en ontspannen. Naast wonen worden ook andere passende functies toegelaten, zoals onderwijs, detailhandel, horeca, zorg, cultuur en / of lichte bedrijvigheid die geschikt zijn voor functiemenging. Deelgebied noord wordt zo een compleet en nieuw deel van de stad, met dagelijkse voorzieningen op loopafstand, basisonderwijs met kinderopvang, ruimte voor beroepsonderwijs nabij het station en nog veel meer functies. Als eerste stap biedt het bestemmingsplan ruimte voor maximaal 12.500 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het openbare gebied wordt groen en klimaatadaptief ingericht, met onder andere een nieuw park aan de westzijde met ruimte om te recreëren en te sporten en een brede groene zone langs het Hoendiep. In de grote bouwvelden is plek voor bebouwing, en voor (semi-) openbare ruimte. De gebouwgebonden energiebehoefte zal duurzaam worden opgewekt middels zonne-energie en WKO. Het openbare gebied wordt vooral geschikt voor wandelen, fietsen en het openbaar vervoer. In de straten zorgen wadi's voor waterberging tijdens hevige regenval en grote bomen zorgen voor schaduw in hete zomers. In De Suikerzijde worden veel nieuwe bomen geplant. Het groen wordt kwalitatief gezien heel divers, met een rijke en diverse mix aan beplanting die de biodiversiteit en kwaliteit van de wijk versterkt. Ook op de binnenterreinen van bouwvelden is ruimte voor groen en bomen. Over de inrichting van de openbare ruimte en de Bomen Effect Analyse Deelgebied Noordoost hebben wij u recent geïnformeerd.

In het eerste bestemmingsplan voor deelgebied noord wordt nu ruimte geboden voor maximaal 750 woningen en 12.500 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Ook maakt dit bestemmingsplan mogelijk de aanleg en inrichting van het openbare gebied, zoals straten, bruggen, pleinen en het park. Deelgebied noord 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.

Als uitwerking van de Watervisie zoekt de gemeente naar nieuwe locaties voor wonen op het water. Een mogelijke locatie is De Suikerzijde. De mogelijkheden om in en rond De Suikerzijde nieuwe ligplaatsen te maken zijn uiterst beperkt, onder meer als gevolg van wettelijke regels over geluid (wegen en bedrijven). Binnen De Suikerzijde is de waterpartij in het park in deelgebied noord de enige plek met kansen om wonen op het water mogelijk te maken. In het bestemmingsplan voor deelgebied noord is in deze waterpartij nu de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van drijvende woningen. Een besluit hierover kan echter pas in een later stadium van de planontwikkeling worden genomen, bij de uitwerking van het park met waterpartij. Bij deze complexe ontwerpogave komen veel doelstellingen samen die integraal moeten worden afgewogen, zoals ecologie, recreatie, groen, waterkwaliteit, wonen, privatisering openbare ruimte, invloed op andere ontwikkelmogelijkheden en de financiële consequenties. Hier komen wij in een later stadium bij uw raad op terug.

Aan de noordoostkant van deelgebied noord liggen in het Hoendiep drie woonschepen, op de locatie waar op termijn de aanleg van een nieuwe brug over het Hoendiep naar de Diamantlaan is voorzien. Deze brug wordt pas op een later moment aangelegd. Vandaar dat in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen dat deze boten op termijn worden wegbestemd. Dit biedt de gelegenheid om de komende tijd in overleg met de eigenaren tot een passende oplossing te komen. Met de betrokken eigenaren wordt sinds 2019 overleg gevoerd over mogelijke alternatieven.

Natuurwaarden deelgebied noord

Uit ecologische onderzoeken is gebleken dat de voormalige vloeivelden in deelgebied noord essentieel foerageergebied vormen voor water- en meervleermuizen. Ook vormen de vloeivelden essentieel broedgebied voor een relatief groot aantal geoorde futen. Voor het ontwikkelen van deelgebied noord tot nieuwe wijk is het onmogelijk de huidige

vloevelden te behouden; deze beslaan namelijk circa tweederde deel van het noordelijk deelgebied. Wij hebben echter goede alternatieven gevonden om deze beschermde natuurwaarden elders duurzaam te compenseren. In het zuidelijk deelgebied van De Suikerzijde is in de herfst en winter van 2020 – 2021 inmiddels een eerste natuurcompensatiegebied ingericht. Hier zijn 4 voormalige vloevelden, die vrijwel waren drooggevallen en begroeid, weer uitgegraven en ingericht tot een grote waterpartij met verscheidenheid aan diepe en ondiepe delen en luwteplekken en bosschages.

Voor de resterende compensatieopgave hebben we een ontwerp om een strook weilanden, grenzend aan de Johan van Zwedenlaan en de Vierverlatenweg, in te richten als een tweede natuurcompensatiegebied. Dit gebied voldoet aan de voorwaarden die vanuit de compensatie voor geoorde futen en vleermuizen worden gesteld, zoals de nabijheid van de huidige vliegroutes van vleermuizen, en het kan overeenkomstig de voorwaarden die worden gesteld aan de compensatie worden ingericht. In het ontwerp houden we waar mogelijk rekening met aanwezige weidevogels. Het gedeelte weidevogelgebied dat vanwege de aanleg van het compensatiegebied verdwijnt, gaan we elders meer dan voldoende compenseren. Gemeentelijke weilanden nabij Leegkerk zullen als weidevogelgebied geschikt worden gemaakt en weidevogelbeheer worden toegepast.

Met de ontwikkeling van De Suikerzijde voegen we zo gelijktijdige grote en nieuwe natuurgebieden aan de gemeente toe. Een ontheffingsaanvraag Wet Natuurbescherming is begin februari 2021 bij het bevoegde gezag (provincie Groningen) aangevraagd. Hierin is nauwkeurig uiteengezet op welke wijze de beschermde natuurwaarden van De Suikerzijde duurzaam worden gecompenseerd. Voor het aanleggen van het tweede compensatiegebied wordt een buitenplanse afwijkkingsprocedure gevolgd.

Het Milieueffectrapport (MER)

In het milieueffectrapport (maart 2020) zijn de effecten van ontwikkeling van het structuurvisiegebied en het noordelijk deelgebied naar een nieuw gemengd stedelijk woongebied milieutechnisch beoordeeld. Hierin zijn indicatieve programma's onderzocht en beoordeeld ten opzichte van de situatie waarin De Suikerzijde niet zou worden ontwikkeld. Ook zijn drie gevoeligheidsanalyses gedaan naar mogelijke externe factoren die zich tijdens de ontwikkeling van De Suikerzijde mogelijk kunnen voordoen. In het MER is onder meer gekeken naar verkeersontwikkeling, verkeersveiligheid, geluid, luchtkwaliteit, stikstof, ecologie, trillingen, milieuocontouren, geurcontouren, energie, archeologie, bodemkwaliteit, hittestress, water (o.a. buien) en externe veiligheid. Daarbij is onderzocht of de verschillende varianten leiden tot andere milieueffecten. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een milieueffectrapport (MER).

Naar aanleiding van een voorlopig advies van de Commissie m.e.r. is in een Aanvulling op de MER (oktober 2020) nader ingegaan op de wijze waarop de ambities uit The Next City zijn vertaald in de plannen voor De Suikerzijde, welke keuzes daarbij zijn afgewogen en wat de bijdrage van De Suikerzijde is aan de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid en energieneutraliteit. Op de thema's geluid, duurzame mobiliteit en energie zijn aanvullende onderzoeken gedaan en de milieueffecten daarvan zijn onderzocht.

Het MER met bijhorende Aanvulling concludeert dat de plannen voor De Suikerzijde goed aansluiten bij de ambities uit The Next City. De onderzochte indicatieve programma's scoren op de meeste beoordelingscriteria redelijk gelijk. 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. De verschillen zitten met name in de aspecten verkeer en verkeerslawaaï. Hoewel meer woningen en arbeidsplaatsen zorgen voor meer verkeersbewegingen, ontstaan er bij de ontwikkeling van De Suikerzijde veel nieuwe routes, waarover het verkeer zich verspreidt. Dit heeft tot gevolg dat de effecten hiervan relatief beperkt zijn. Er ontstaan goede kansen op het gebied van duurzame mobiliteit doort het realiseren van een station De Suikerzijde met een mobiliteitshub en bijbehorende busverbindingen. Het verminderen van het autoverkeer heeft onder meer positieve effecten op het verminderen van milieuhinder, zoals geluidsbelasting. Een station met een mobiliteitshub heeft ook voor de hele westkant van de stad Groningen positieve effecten. Via monitoring houden wij de ontwikkeling van onder meer de geluidsbelasting bij. Indien nodig kunnen in de toekomst op basis daarvan aanvullende maatregelen worden overwogen om bijvoorbeeld een verdere vermindering van de geluidsbelasting op de gevels te bereiken. Ditzelfde geldt ook voor de omliggende wegen rond De Suikerzijde, hoewel de verkeersontwikkeling op deze wegen niet alleen afhankelijk is van de ontwikkeling van De Suikerzijde.

Op het gebied van energie blijkt uit het MER dat de gebouwgebonden energievraag in De Suikerzijde energieneutraal kan worden ontwikkeld. Ook zijn er mogelijkheden om al dan niet tijdelijk meer zonne-energie op te wekken dan nodig is voor de gebouwgebonden energiebehoefte. Deze mogelijkheid vraagt om nadere bestudering op haalbaarheid, vanwege

vele praktische, juridische en financiële consequenties. Dit complexe vraagstuk zal op stadsbreed niveau nader op haalbaarheid worden onderzocht.

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

Eindadvies Commissie m.e.r.

Op 17 december 2020 heeft de Commissie m.e.r. een toetsingsadvies uitgebracht over het MER en de aanvulling daarop. De Commissie m.e.r. constateert dat De Suikerzijde een uitgelezen kans biedt om invulling te geven aan de ambities zoals verwoord in The Next City. Het gebied is veelbelovend voor het realiseren van een aardgasvrije wijk, het terugdringen van het autogebruik en het invullen van (een deel van) de urgente bouwopgave. De onderzochte alternatieven hebben vergelijkbare en relatief beperkte milieueffecten en zijn alleen onderscheidend wat betreft de aspecten verkeerslawaai/gezondheid en klimaatadaptatie. Het geluidsonderzoek geeft goede informatie en indien nodig, kunnen maatregelen worden getroffen om deze effecten te verminderen. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er voldoende informatie beschikbaar is voor het nemen van een besluit over WKO, over de waterhuishouding en over de klimaatbestendigheid. Verder constateert de Commissie m.e.r. dat er geen belangrijke nadelige effecten zijn op Natura 2000-gebieden omdat deze gebieden te ver van het plangebied liggen. Ook het natuuronderzoek brengt de effecten goed in beeld en negatieve effecten op een aantal beschermde soorten kunnen worden gecompenseerd.

Omdat het bestemmingsplan voor deelgebied noord nu uitgaat van een beperkt programma, dat in een latere fase middels planologische procedure onder de Omgevingswet zal worden uitgebreid, adviseert de Commissie m.e.r. nog twee punten nader uit te werken ter onderbouwing bij de besluitvorming over het bestemmingsplan en de structuurvisie. De Commissie adviseert inzicht te geven in de effecten van een fasering van de ontwikkeling van deelgebied noord en de effecten van verdichting op de parkeerdruk. Een toelichting op deze punten werd door de Commissie m.e.r. al als positief beschouwd, en zijn in een tweede Aanvulling op het MER nader gemotiveerd. Hieruit valt te concluderen dat de wijze van faseren bij de ontwikkeling van deelgebied noord tot nagenoeg geen verschil in milieueffecten leidt. Ook de effecten van de parkeerdruk zal naar verwachting niet tot nadelige effecten leiden. Indien nodig, kunnen er mitigerende maatregelen worden getroffen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het opstellen van deze plannen is sinds begin 2018 uitgevoerd met een brede en regelmatige consultatie van zoveel mogelijk betrokkenen, zowel in georganiseerd verband als op individuele basis. Zo zijn er onder meer de afgelopen jaren meermaals overleggen gevoerd met omwonenden, omliggende bedrijven, met een klankbordgroep en met belangengroeperingen. Ook zijn er meerdere informatieavonden en inloopbijeenkomsten georganiseerd. Bij het verder uitwerken van de plannen en het verwerken van de reacties hebben wij deze werkwijze zoveel mogelijk doorgezet. Wij hopen met deze aanpak een zo groot mogelijk draagvlak voor onze plannen te organiseren, op basis waarvan we in het najaar van 2021 de uitvoering ook voortvarend kunnen aanpakken.

Het ontwerp structuurvisie De Suikerzijde, het ontwerp bestemmingsplan De Suikerzijde deelgebied noord, de aanvulling op het MER en het ontwerp-besluit Hogere grenswaarden geluid hebben gedurende de wettelijk voorgeschreven periode van 6 weken, van 10 december tot en met 20 januari 2021, ter visie gelegen. In die periode waren alle documenten op afspraak in te zien en ook op de gemeentelijke website, waar ook een toelichtende film was te zien. Helaas was het vanwege het coronavirus niet mogelijk om in die periode publiekbijeenkomsten te organiseren. Wel kon de maquette van deelgebied noord en toelichtende panelen in de etalage van het projectbureau aan de Energieweg 9 worden bezichtigd. Ook is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om digitaal een afspraak te maken, voor een nadere toelichting of vragen over de plannen. Met de Klankbordgroep is digitaal overleg gevoerd.

Tijdens deze periode hebben wij 30 zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze was te laat ingediend en derhalve niet-ontvankelijk. Van de overige 29 zienswijzen is een verslag gemaakt en voorzien van een gemeentelijke reactie. Dit verslag maakt deel uit van de structuurvisie en het bestemmingsplan voor deelgebied noord.

Financiële consequenties

Vooruitlopend op het vaststellen van de Structuurvisie en het bestemmingsplan voor deelgebied noord zijn door de gemeenteraad financiële middelen beschikbaar gesteld voor de integrale ontwikkeling van plangebied De Suikerzijde.

Hierbij is onder andere rekening gehouden met bovenwijkse investeringen die voor de ontwikkeling van het totale plangebied van De Suikerzijde noodzakelijk zijn, zoals bruggen, spoorwegkruisingen, ecologische verbindingzones en aansluitingen op het omliggende autowegennet en regionale fietssysteem.

De integrale gebiedsbegroting is in een vertrouwelijke bijeenkomst gedeeld met uw gemeenteraad. Uit de totale gebiedsexploitatie blijkt dat de integrale ontwikkeling van De Suikerzijde economisch uitvoerbaar is. Omdat voor het tot ontwikkeling brengen van het eerste deelgebied aanzienlijke investeringen noodzakelijk zijn in de infrastructuur, is de grondexploitatie van deelgebied noord niet sluitend. Het berekende tekort valt echter binnen de geormerkte financiële middelen. Daarnaast zijn in de overige deelgebieden binnen De Suikerzijde voldoende mogelijkheden aanwezig om het financiële resultaat voor de gemeente in positieve zin te verbeteren. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

Alle gronden in het bestemmingsplangebied zijn eigendom van de gemeente Groningen. Het bestemmingsplan maakt daarom geen ontwikkelingen mogelijk op gronden die in bezit zijn van derden. Hierdoor is het niet noodzakelijk om tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen ter verzekering van het kostenverhaal. De gemeente Groningen gaat alle bouwkavels zelf op basis van actief grondbeleid tot ontwikkeling brengen.

Overige consequenties

Organisatie

Een voorstel voor de organisatie van de gebiedsontwikkeling De Suikerzijde zal binnenkort separaat aan uw raad worden voorgelegd.

Vervolg

Na uw besluit de structuurvisie, het bestemmingsplan en het MER vast te stellen, wordt het bestemmingsplan overeenkomstig de Wro toegezonden aan de Provincie Groningen voor de mogelijkheid tot een reactieve aanwijzing. Hierna worden alle stukken voor een termijn van 6 weken ter visie gelegd voor een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State. Enkel tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan én het besluit tot vaststellen van de Hogere Grenswaarden geluid is beroep mogelijk. Tegen de Structuurvisie is geen beroepsprocedure mogelijk. Indien er geen beroep wordt aangetekend tegen beide besluiten, worden deze onherroepelijk.

Nadat het bestemmingsplan deelgebied noord onherroepelijk is geworden, zijn wij voornemens om in het najaar van 2021 met het grondwerk in deelgebied noord te starten, zodat naar verwachting in 2023 gestart kan worden met de bouw van de eerste woningen. Deze planning is onder voorbehoud van eventuele beroepsprocedure.

Lange Termijn Agenda

Raadsvergadering juni 2021

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.