



# De Suikerzijde - Tweede Fase

Waar we staan en hoe we verder bouwen



Impressie Fase 2

## Inhoud

01	Inleiding	04
02	De Suikerzijde	08
2.1	Groningen groeit: een nieuw stadsdeel aan de westkant	10
2.2	Kernwaarden van De Suikerzijde	12
2.3	De Sociale stad	14
2.4	Tijdelijke inrichting	16
2.5	De Suikerzijde B.V.	18
03	Deelgebied Noord	20
3.1	Stedenbouwkundige principes	22
3.2	Openbare ruimte	26
3.3	Kernwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan	28
3.4	Mobiliteit	30
3.5	Warmtestad	31
3.6	Omgevingsmanagement, marketing en communicatie	32
04	Eerste fase	34
05	Tweede fase	40

01  
**Inleiding**





## 01 Inleiding

De Suikerzijde wordt een aantrekkelijk, stoer, stedelijk en toekomstgericht stadsdeel. Ruim en royaal van opzet. Met veel groen en veel ruimte om te wandelen, te fietsen en te sporten. En met gastvrije en coole plekken waar je elkaar kunt ontmoeten.

Het wordt niet alleen een stadsdeel om te wonen, maar ook om te leren, te werken en te recreëren. In De Suikerzijde kijk je naar elkaar om en zet je samen de schouders eronder om het wonen en het leven in De Suikerzijde zo plezierig en gezond mogelijk te maken.

De Suikerzijde. Samen wonen, samen doen!

### Doel

Het doel van dit boekwerk is om een helder en compact overzicht te bieden van De Suikerzijde. We willen uitleggen waar we voor staan en welk eindbeeld we voor ogen hebben. In het boekje beschrijven we de ontwikkeling van De Suikerzijde, met bijzondere aandacht voor de voortgang van deelgebied Noord. We geven inzicht in de stappen die gezet zijn voor de realisatie van de eerste fase en leggen uit hoe wij fase 2 voor ons zien.

### Leeswijzer

Dit boekwerk bestaat uit 5 hoofdstukken.

- Hoofdstuk 2 beschrijft De Suikerzijde in zijn geheel
- Hoofdstuk 3 beschrijft deelgebied Noord van De Suikerzijde
- Hoofdstuk 4 beschrijft de ontwikkeling van de eerste fase van deelgebied Noord
- Hoofdstuk 5 beschrijft de aankomende tweede fase van deelgebied Noord (met een doorkijk naar fase 4)



## 2.1 Groningen groeit: een nieuw stadsdeel aan de westkant



De Suikerzijde in de stad (omgevingsvisie The Next City (2018))

Groningen groeit hard en zal richting 2035 doorgroeien naar circa 250.000 inwoners. De druk op de woningmarkt is al jaren hoog, waardoor extra bouwen noodzakelijk is om de stad voor iedereen toegankelijk te houden. Daarom heeft de gemeente in het Volkshuisvestingsplan opgenomen om 16.000 nieuwe woningen te gaan realiseren in de periode 2026-2035, vooral binnen de bestaande stad en in ontwikkelzones zoals De Suikerzijde.

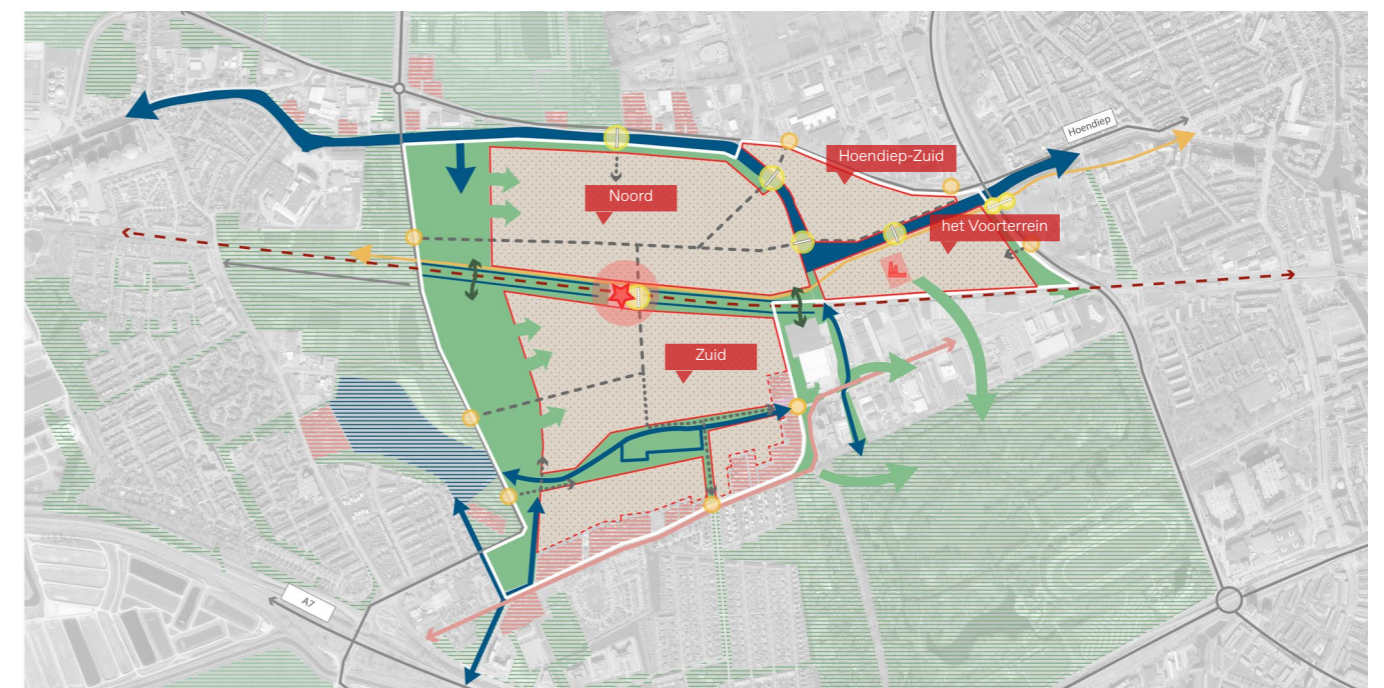
De gemeente Groningen kiest hierbij voor de compacte stad: bouwen op goed bereikbare plekken, dicht bij voorzieningen en OV knooppunten. Aan de westflank van de stad worden de komende jaren ruim 8.000 woningen toegevoegd, waarbij De Suikerzijde de grootste gebiedsontwikkeling vormt.

De Suikerzijde vrijst op het 160 hectare grote terrein van een voormalige suikerfabriek, een plek met een karakteristiek industrieel verleden. Iconische elementen zoals de schoorsteen en het Zeefgebouw blijven behouden en geven het gebied een eigen identiteit. Het wordt een hoogstedelijk, groen en gemengd stadsdeel met ruimte om te wonen, werken, leren en ontspannen waarbij leefkwaliteit centraal staat. In totaal komen er circa 5.500 woningen en 110.000 m<sup>2</sup> aan commerciële en

maatschappelijke voorzieningen. De Suikerzijde biedt hierbij niet alleen ruimte voor wonen, maar ook om te werken, naar te school te gaan en te studeren. Alle gebouwen worden aangesloten op het warmtenet van WarmteStad. De openbare ruimte is van hoge kwaliteit en is gericht op de wandelaar en fietsers; in veel straten zijn auto's slechts gast en geparkeerde auto's verdwijnen uit het straatbeeld. Parkeren gebeurt in collectieve voorzieningen en soms in binnenhoven. Zo ontstaat een hoogstedelijk stadsdeel waar duurzaamheid, comfort en ontmoeting samenkomen.

De Suikerzijde ligt aan de westkant van de stad, direct langs de spoorlijn Groningen-Leeuwarden en op steenworp afstand van de binnenstad. Bereikbaarheid staat centraal: nieuwe bruggen over het Hoendiep, hoogwaardige fietsroutes en een nieuw station vormen de ruggengraat van het gebied en verbinden de wijk naadloos met de binnenstad, omliggende wijken en de regio.

De ontwikkeling is flexibel en gefaseerd opgezet, zodat het gebied kan meebewegen met nieuwe inzichten, behoeften en toekomstige ontwikkelingen. De Suikerzijde bestaat uit vier deelgebieden (Noord, Zuid, het Voorterrein en Hoendiep-Zuid).



Structuurvisie de Suikerzijde (November 2021)

Verdieping: Structuurvisie De Suikerzijde uit 2021

Een overzicht van relevante documenten is te vinden op de [website](#) van De Suikerzijde.

## 2.2 Kenmerken van De Suikerzijde

Het uitbreiden van Groningen doen we niet zomaar. De Suikerzijde is ontworpen met een duidelijke visie: het moet voelen als een verlengstuk van de binnenstad, maar ook eigentijds en klaar voor de toekomst. Autoluw, groen en gezond vormen de basis van dit stedelijke nieuwe stadsdeel. Vanuit deze gedachte ontwikkelen we De Suikerzijde verder, aan de hand van onze kenmerken:

### STEDELIIK & GROEN.

De Suikerzijde wordt stads en stedelijk, maar ook heel groen en klimaatadaptief. Langs brede lanen met grote bomen en wadi's staat stedelijke bebouwing van zes verdiepinglagen (incidenteel hoger), met een rijke menging aan functies. Pleinen en straten worden groen ingericht en nodigen uit om te ontmoeten. Grote bomen zorgen voor schaduw in warme zomers, en straten en pleinen krijgen een rijke beplanting. Tussen de bebouwing ontstaan weelderige groene binnengebieden. Langs het Hoendiep komen natuurvriendelijke oevers en aan de westzijde komt het groene Aletta Jacobspark.

### REURING & GEZELLIGHEID.

De Suikerzijde wordt een bruisend en gezellig stadsdeel. Dat kan ook bijna niet anders met de grote verscheidenheid aan bewoners en gebruikers (scholen, bedrijven), en de stedelijke opzet van het stadsdeel. De pleinen worden, naast de binnentuinen en buurtkamers, dé plekken om elkaar te ontmoeten. Met veel 'reuring' en bijzondere activiteiten. Met daaromheen allerlei voorzieningen zoals winkeltjes, een supermarkt, een kapper, een fietsenmaker en leuke koffietentjes.

### SAMEN DOEN.

Samen wonen, samen doen! In De Suikerzijde zet je als bewoners samen je schouders eronder om het wonen en leven in het gebied zo leuk en ontspannen mogelijk te maken. Er komen 'buurthosts' die daarbij gaan helpen. Ze worden de vaste aanspreekpunten in je buurt en je kunt altijd bij hen terecht met je ideeën, wensen of klachten.

### EEN PLEK VOOR IEDEREEN.

De Suikerzijde is er voor iedereen. En dat zie je gelijk aan de diverse woningtypen die we aanbieden en mixen per bouwveld: sociale huurwoningen, midden- en hogere huur appartementen en het uitgebreide koopassortiment. Maar denk ook aan de bedrijven, de organisaties, de scholen en de andere opleidingen die zich er gaan vestigen. Samen met de bewoners zorgen zij straks voor een levendig straatbeeld en een bijzondere sfeer: dynamisch, gastvrij en positief.

### BEWEGEN & SPORTEN.

Zo gauw je je voordeur uitloopt, nodigt De Suikerzijde je uit om actief te zijn door de vele autovrije wandel- en fietsroutes. Je krijgt dan gelijk zin om te gaan wandelen, te hardlopen, te fietsen of te skaten, maar ook om bijvoorbeeld yoga te doen in het park. Verspreid in het gebied komen ook allerlei uitnodigende sport- en spelfaciliteiten.



# SAMENLEVEN IN DE SUIKERZIJD



## 2.3 sociale stad

In De Suikerzijde staat samenleven centraal. Het gebied wordt bewust ontworpen als een plek waar ontmoeting vanzelfsprekend is. De stedenbouwkundige opzet, de positie van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte zijn gericht op contact leggen: via buurtkamers, uitnodigende pleinen, levendige plinten en de ligging van fiets- en wandelroutes. Overal in het gebied ontstaan plekken waar mensen elkaar kunnen treffen, blijven hangen en simpelweg onderdeel worden van het dagelijks leven van de buurt.

De openbare ruimte wordt het sociale hart van De Suikerzijde. Ze nodigt uit tot bewegen, spelen, ontspannen en ontmoeten – net zo natuurlijk als het groen dat overal om je heen aanwezig is. Op loopafstand zijn voorzieningen aanwezig die het dagelijks leven ondersteunen en verrijken. Hierdoor ontstaat een wijk die vanaf het begin functioneert als een complete leefomgeving, waar bewoners elkaar snel leren kennen. En juist dat kennen van elkaar vormt de basis voor noaberschap: een gemeenschap waarin mensen naar elkaar omkijken, betrokken zijn en verantwoordelijkheid delen.

Onderzoek laat zien dat mensen die leven in een omgeving waar sociale cohesie sterk is, gezonder en vaak ook ouder worden. In De Suikerzijde bouwen we daarom actief aan die sociale structuur. De wijk groeit stap voor stap mee met haar inwoners: al lerende, al ontwikkelende, met ruimte voor initiatieven van bewoners zelf. Samenwerking tussen buurtbewoners en professionals vormt een belangrijke pijler. Zij werken intensief samen om goed aan te sluiten bij de behoeften, wensen en het welzijn van de community. Een gezonde leefstijl, sociale interactie en preventie worden hierbij de drijvende krachten: door vroegtijdig signaleren en structureel naar elkaar om te kijken, voorkomen we problemen in plaats van ze achteraf te moeten oplossen.

De sociale ambitie van De Suikerzijde gaat dus verder dan alleen het bouwen van woningen. We creëren een betekenisvolle, veilige en gezonde leefomgeving waar noaberschap vanzelfsprekend is, waar mensen zich verbonden voelen en waarin samenleven de kern vormt van het dagelijks leven.



Burenborrel in EM2 en op locatie (georganiseerd door Dura Vermeer 2026)

## 2.4 Tijdelijke inrichting

Sinds 2010 wordt een deel van het voorterrein van de voormalige suikerfabriek (het Suikerterrein) tijdelijk gebruikt door uiteenlopende huurders en initiatieven. Zij hebben het gebied de afgelopen jaren gevuld met een grote diversiteit aan culturele, maatschappelijke en economische activiteiten. Van grote dance-evenementen tot padelbanen, deze programmering heeft ervoor gezorgd dat het Suikerunieterrein stevig op de kaart staat bij heel veel Groningers.

Ook het onderwijs speelt een rol in de tijdelijke ontwikkeling van het gebied. Een deel van de voormalige vloevelden in het noordelijk deelgebied is in bruikleen gegeven aan AOCTerra. Hier worden groene opleidingen gegeven op mbo niveau.

Meer informatie over het Suikerterrein vindt u op de [website](#).



Evenement op het voorterrein



## 2.5 De Suikerzijde B.V.

Per 1 april 2022 is De Suikerzijde B.V. opgericht om de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel De Suikerzijde te organiseren en te realiseren. In de komende 25 jaar wordt het gebied van de voormalige Suikerfabriek en het bedrijventerrein Hoendiep stap voor stap omgevormd tot een stedelijk en groen stadsdeel. Met de oprichting van De Suikerzijde B.V. is gekozen voor één organisatie die zich volledig op deze gebiedsontwikkeling richt. Hierdoor kan er sneller en flexibeler worden gewerkt, kan beter worden ingespeeld op ontwikkelingen in de markt en blijft er gedurende het hele proces voldoende focus en continuïteit. De gemeente Groningen is volledig (100%) aandeelhouder van deze B.V.

Ons projectbureau bevindt zich midden in het projectgebied, wat zorgt voor een directe verbinding met de locatie, de werkzaamheden en de stakeholders. Door in het gebied zelf te werken, blijven we nauw betrokken bij alle ontwikkelingen en kunnen we als team optimaal samenwerken aan ons gezamenlijke doel: de totstandkoming van De Suikerzijde als nieuw en toekomstbestendig stadsdeel. Het team van De Suikerzijde wordt aangevoerd door een Directie met Jan Kleine als Algemeen Directeur en Wim Duursema als Financieel Directeur. Het team van De Suikerzijde is samengesteld uit een mix van (ervaren) professionals, afkomstig van de Gemeente Groningen en adviesbureaus.



De Suikerzijde start bouw najaar 2025

De Suikerzijde start bouw najaar 2025

03

# Deelgebied Noord





### 3.1 Stedenbouwkundige principes

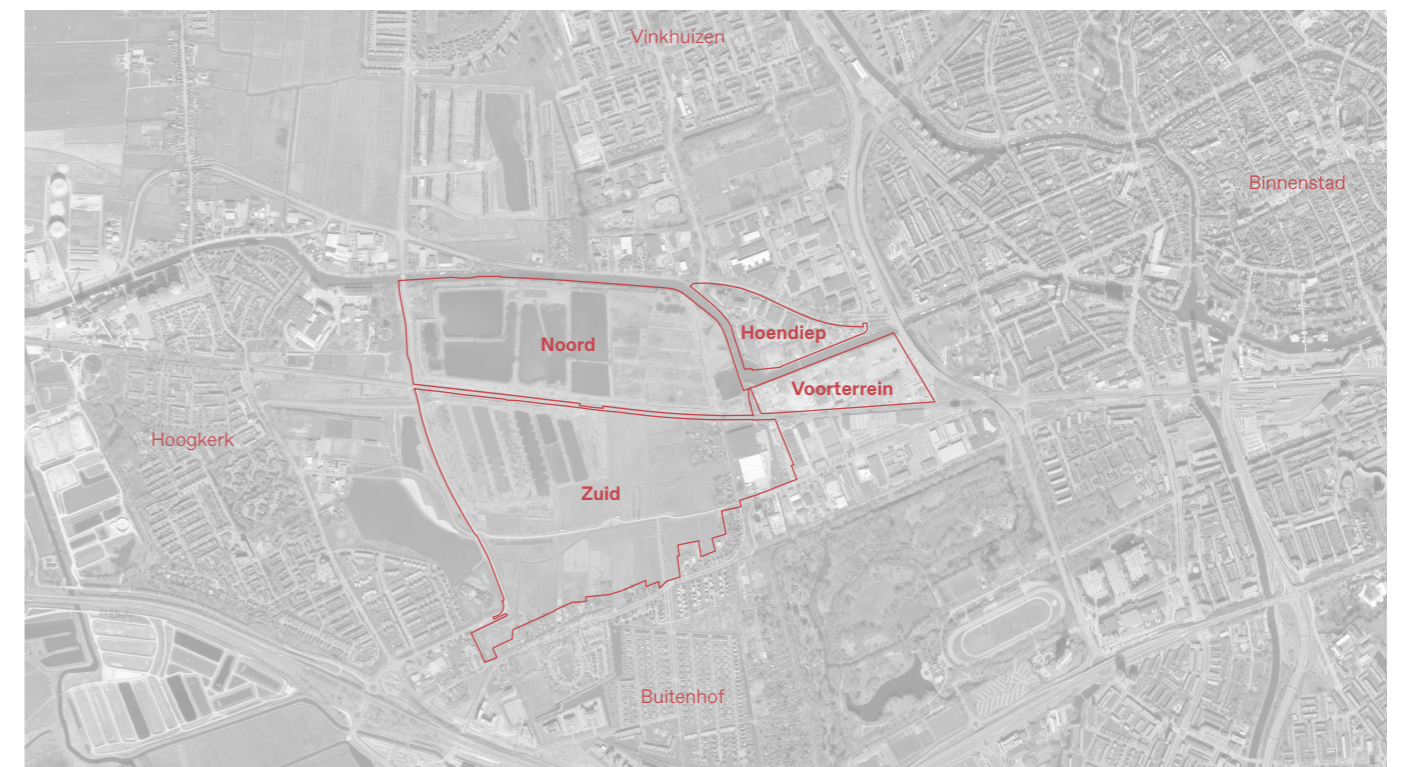
Deelgebied Noord van De Suikerzijde is het eerste deelgebied dat ontwikkeld wordt. De planvorming hiervoor is in 2018 gestart. Voor het gebied is een stedenbouwkundigplan gemaakt, dat vervolgens vertaald is naar een eerste bestemmingsplan. Deelgebied Noord is ca. 57 ha groot; het gebied is ongeveer 1,5 kilometer lang en 500 meter breed.

Het bestemmingsplan voor het noordelijke deelgebied is in 2021 vastgesteld en voorziet in de bouw van 750 woningen en 12.500 m<sup>2</sup>. Omdat in de eerste fase deze aantallen al bereikt worden is in 2025 een procedure gestart voor het wijzigen van het Omgevingsplan. Het nieuwe omgevingsplan zal ruimte bieden aan 2.500 woningen en 55.000 m<sup>2</sup> aan voorzieningen.

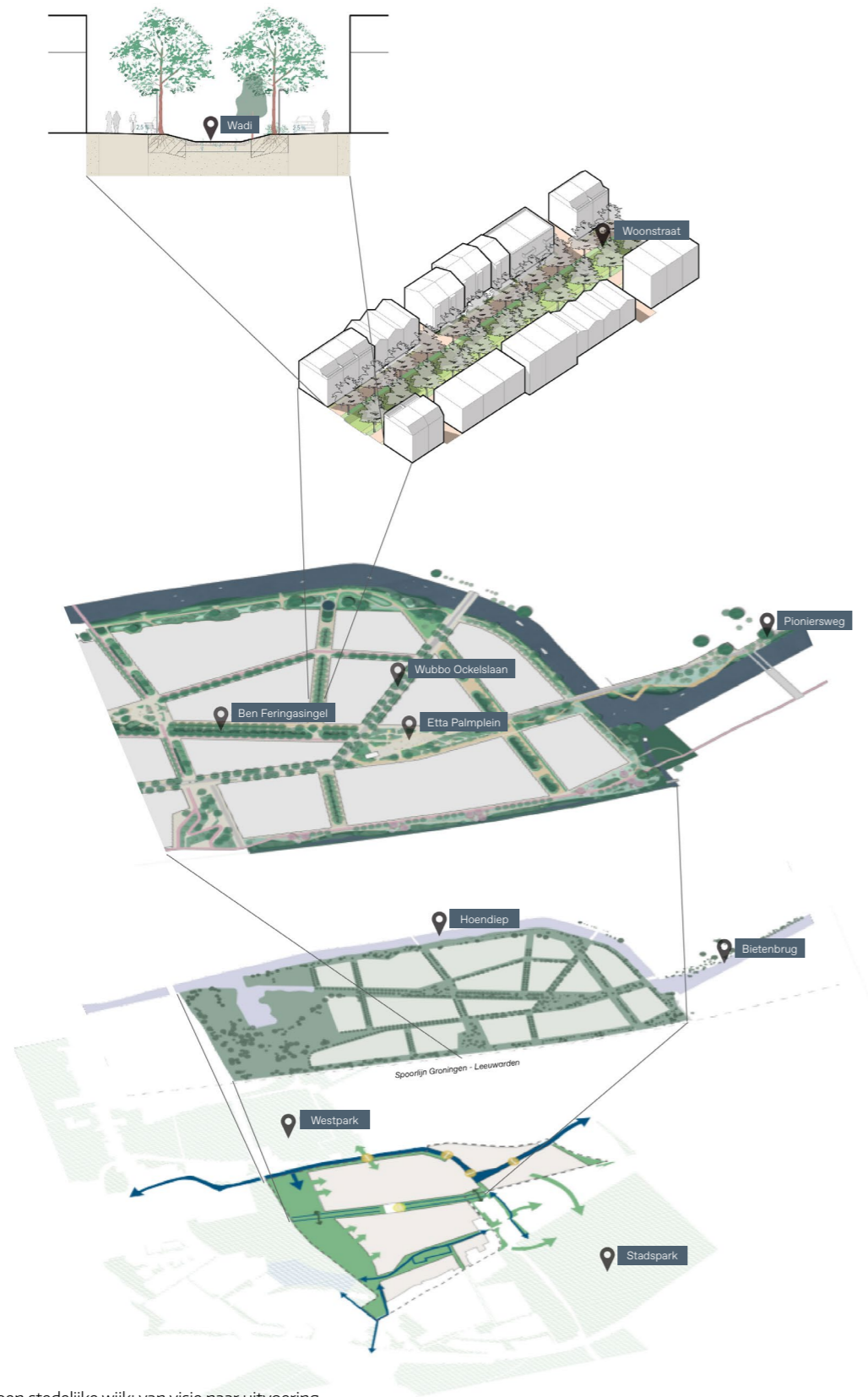
Het deelgebied wordt gefaseerd ontwikkeld om gedurende de hele looptijd een stabiele en voorspelbare productie te realiseren. Het doel is om jaarlijks circa 200–250 woningen op te leveren, zodat het gebied in een constant tempo kan groeien en de benodigde voorzieningen gelijke tred kunnen houden met de ontwikkeling. Met deze aanpak

wordt verwacht dat de laatste woningen van de eerste fase rond 2030 worden opgeleverd. Op deze wijze groeit De Suikerzijde stapsgewijs verder uit tot een gemengd en stedelijk stadsdeel met een hoge dichtheid, een groen-stedelijke sfeer en een gezonde balans tussen wonen, werken, leren en ontspannen.

De plannen voor deelgebied Noord zijn ontwikkeld volgens de principes van de gemeentelijke omgevingsvisie The Next City en de Structuurvisie: compact, duurzaam, groen en toekomstbestendig. Het stadsdeel wordt CO<sub>2</sub>neutraal, krijgt hoogwaardige voorzieningen en richt zich sterk op fietsen en openbaar vervoer. Tegelijkertijd wordt het gebied zorgvuldig verweven met de bestaande stad en het omringende landschap, zodat het terrein van de voormalige suikerfabriek daadwerkelijk onderdeel wordt van Groningen.



Overzicht verschillende deelgebieden Suikerzijde



De Suikerzijde een groen stedelijke wijk; van visie naar uitvoering

Verdieping:

Website: [Stedenbouwkundig plan De Suikerzijde Noordzijde, 2020](#)

Website: [Bestemmingsplan De Suikerzijde, deelgebied Noord](#)

Het bestemmingsplan geeft ruimte aan de bouw van 750 woningen en 12.500 m<sup>2</sup> aan voorzieningen. Omdat in de eerste fase deze aantallen al bereikt worden is in 2025 een procedure gestart voor het wijzigen van het Omgevingsplan. Het nieuwe omgevingsplan zal ruimte bieden aan 2.500 woningen en 55.000 m<sup>2</sup> aan voorzieningen.

De stedenbouwkundige structuur kent de volgende vier uitgangspunten:

### 1. Verbinden

Nieuwe bruggen en in de toekomst een fietstunnel zorgen voor goede verbindingen met de stad. Een fijnmazig netwerk van routes maakt de wijk toegankelijk en stimuleert ontmoeting, waarbij we naast fysieke verbindingen ook actief werken aan sociale verbindingen door gedeelde voorzieningen, collectieve ruimtes en plekken die ontmoeting tussen burens vanzelfsprekend maken.

### 2. Gevarieerde straten

De wijk krijgt een rijke variatie aan straten, lanen, pleinen en plekken passend bij de Groningse stedelijke traditie. Rustige en levendige straten wisselen elkaar af en vormen het podium voor het dagelijks stedelijk leven.

### 3. Royaal

De stedenbouwkundige structuur biedt veel ruimte en flexibiliteit. De opzet van bouwblokken, plinthoogtes en straatmaten biedt ruimte voor een veelzijdige mix van functies zoals winkels, horeca, onderwijs, bedrijvigheid en nieuwe mobiliteits- en energieconcepten. Deze royale structuur maakt flexibiliteit en experiment mogelijk.

### 4. Leefkwaliteit

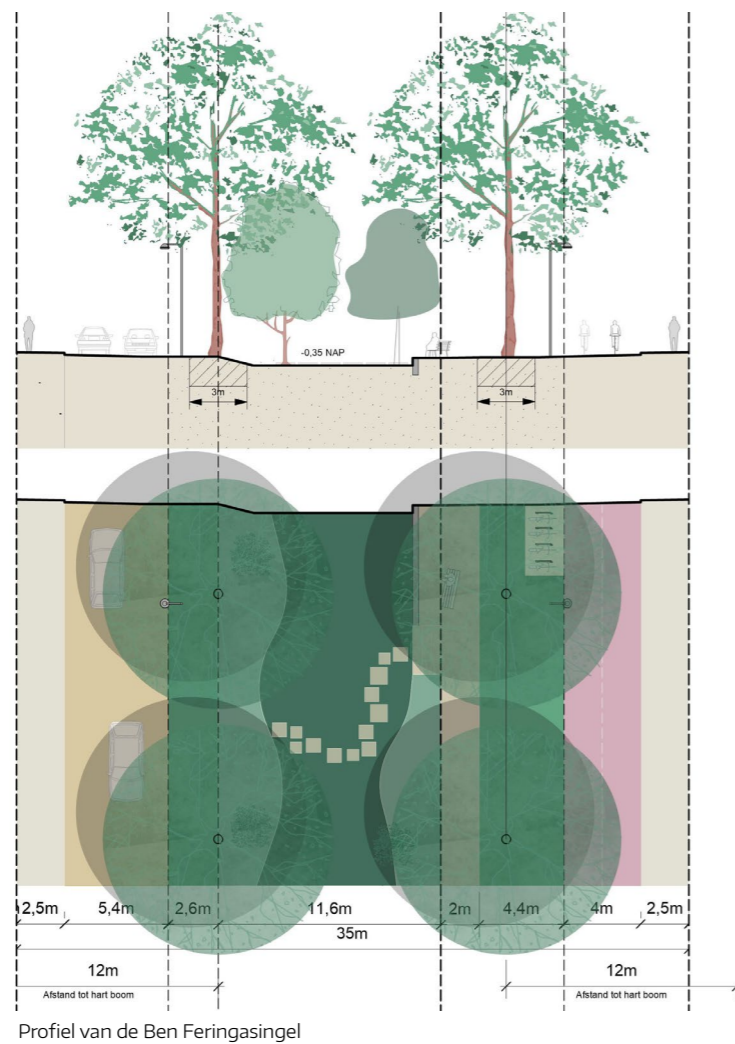
De openbare ruimte wordt groen, klimaatadaptief en uitnodigend. Met parken, singels, geveltuinen en wadi's ontstaat een gezonde leefomgeving die verkoeling biedt, water kan opvangen en uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. Auto's krijgen minder ruimte; doordat parkeren grotendeels in gebouwde voorzieningen plaatsvindt, ontstaat op maaiveld ruimte voor groene straten, schaduwrijke plekken en informele ontmoetingsruimtes. Hier ontstaat een levendig woonmilieu waar bewoners elkaar vanzelf vinden.

Op basis van deze 4 uitgangspunten is een hoofdstructuur voor deelgebied Noord ontwikkeld.

Leidend in het Stedenbouwkundig Plan is het robuuste raamwerk van stadsstraten, pleinen en diverse groenstraten. De hoofdassen in het plan zijn de Wubbo Ockelslaan en de Ben Feringasingel. De Wubbo Ockelslaan verbindt het Hoendiep met de Johan van Zwedenlaan, en is de belangrijkste verbinder voor gemotoriseerd vervoer, zoals de bus. De straat heeft een stedelijk karakter en herbergt een veelheid aan functies in de plinten. De Ben Feringasingel verbindt de Energieweg met het nieuwe Aletta Jacobspark en rijgt bijzondere verblijfsplekken aan elkaar; Suikerkade, Etta Palmplein, Singelplein en Aletta Jacobspark. De Ben Feringasingel heeft een statige uitstraling. Aan de randen van het plan liggen robuuste brede groenzones, met aangrenzende bebouwing. Dit geeft een voorname stadsentree aan deze nieuwe wijk. Daartussen zijn de groenstraten opgespannen, als leefstraten. Het Station met het Stationsplein ligt centraal in het plan en vormt een royale verbinding tussen deelgebied noord en zuid. Het wordt een hoogdynamisch plein dat de ruimte voor reizigers en pendelaars één maakt met de stad. Deze plek rondom het nieuwe station kan grote gebouwen als een mbo school opnemen.

De Suikerzijde Noord laat een grote diversiteit in groene profielen zien, (a)symmetrisch gelegen wadi's, continue bomenlanen, groenstroken in de zon of juist in de schaduw. De diverse profielen zijn herkenbaar en nodigen uit tot verschillend gebruik, met uitlopmogelijkheid vanuit privé voortuintje of stoep. Geen plek is hetzelfde in De Suikerzijde Noord. Er wordt niet geparkeerd in de openbare ruimte van De Suikerzijde Noord. Al het parkeren wordt opgelost binnen de bouwvelden, in buurtstallingen en deels op maaiveld binnen de bouwblokken. Bezoekers parkeren hun auto in gemeentelijke commerciële parkeergarages.

Het niet-woonprogramma concentreert zich langs de Wubbo Ockelslaan en de pleinen. Voor het gehele plangebied Noord is de richtlijn per bouwveld ongeveer 5-10% ruimte voor niet-woon programma (commercieel en/of maatschappelijk). Hiermee spelen we in op de gewenste levendigheid en interactie verspreid over het stadsdeel. Functies in de plint aan de hoofdstructuur hebben een uitlopmogelijkheid richting het binnenterrein. De formele publieke ruimte aan de straten en pleinen staat in contrast met de informele binnenwerelden.



Profiel van de Ben Feringasingel



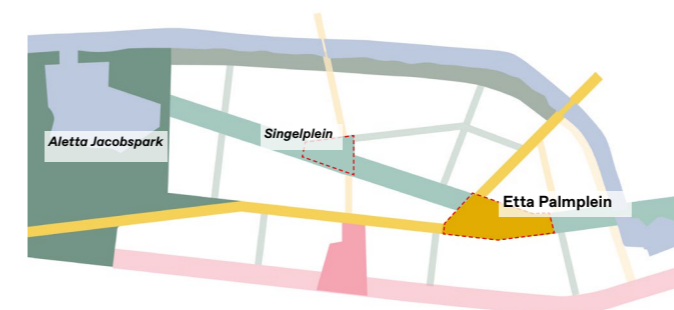
Render van de Ben Feringasingel

## 3.2 Openbare ruimte

Het ontwerp van de openbare ruimte in De Suikerzijde Noord sluit aan bij de Leidraad Openbare Ruimte van de gemeente Groningen. De straat wordt gezien als een gedeelde ruimte voor mensen, waarin niet alleen mobiliteit centraal staat, maar een combinatie van tien dimensies: mobiliteit, toegankelijkheid, veiligheid, beleving, gezondheid, sociale interactie, ecologie, klimaatadaptatie, economie en cultuurhistorie. Deze brede benadering vormt de basis voor de inrichting van De Suikerzijde Noord.

In Deelgebied Noord is de openbare ruimte al vroeg uitgewerkt. Het grondwerk is de afgelopen jaren uitgevoerd, waardoor de hoofdstructuur van straten, wegen, pleinen en verblijfsplekken nu vastligt. Deze structuur geeft richting aan de mobiliteit en biedt per plek een eigen karakter en ontwikkelperspectief voor aangrenzende bouwvelden. Daarnaast vormt de openbare ruimte het raamwerk voor groen op verschillende schaalniveaus, van hoofdgroenstructuur tot buurtgroen.

De groene zone tussen De Suikerzijde en Hoogkerk verbindt bestaande en nieuwe natuurgebieden. Ten zuiden van de spoorlijn is al circa twaalf hectare nieuw natuurgebied aangelegd als foerageergebied voor onder meer vleermuizen en vele andere soorten. Hiermee ontstaat een robuust, doorlopend groennetwerk dat stad en landschap met elkaar verweeft. Aan de westzijde, ontstaat het Aletta Jacobspark. Een groot, waterrijk stadspark waar bewoners en bezoekers kunnen spelen, bewegen, ontdekken en elkaar ontmoeten, in een landschap met zowel levendige plekken als rustige natuurzones. Zie hiervoor onderstaande kaartje.



De openbare ruimte wordt weelderig groen en volledig klimaatadaptief. Wadi's zorgen voor waterberging bij hevige regenval, grote bomen bieden verkoeling in de zomer en groene daken worden gestimuleerd om het stedelijk klimaat te verbeteren. Zie hiervoor de render en het profiel van de Ben Feringasingel op linker pagina. Straten en pleinen krijgen een rijke beplanting van bomen en planten. Doordat auto's zoveel mogelijk in gezamenlijke parkeervoorzieningen worden ondergebracht, veranderen de woonstraten in rustige leefstraten met volop ruimte voor spelen, ontmoeting, groenstructuren en wateropvang. Zo ontstaan veilige, prettige plekken waar ook sociale verbindingen zich gemakkelijk kunnen vormen.

Binnen een raamwerk van groene lanen liggen de bouwvelden met voornamelijk collectieve binnentuinen, vergelijkbaar met de groene hoven in de Hortusbuurt. Deze binnentuinen versterken zowel de leefkwaliteit als het natuurinclusief bouwen (puntensysteem van de gemeente Groningen) en bieden bewoners collectieve ruimtes om samen te komen.

De twee nieuwe pleinen vormen de levendige ankerpunten van het gebied. Het Etta Palmplein wordt een bruisende plek met terrassen, buurtwinkels, horeca, marktjes en ruimte voor kleine festivals en speelplekken. Het Singelplein (voorlopige werknaam) wordt een groen en gelaagd plein waar hoogteverschillen en een wadi samenkomen in een aantrekkelijk landschap. De tredes kunnen worden gebruikt als tribune of podium, en met een basisschool aan het plein ontstaat hier dagelijks reuring en ontmoeting.

### 3.3 Kernwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan De Suikerzijde Noordzijde geeft richtlijnen voor de bouw binnen het robuuste raamwerk van openbare ruimte uit het Stedenbouwkundig Plan. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de kwaliteiten van het groene raamwerk en zorgen ervoor dat nieuwe ontwikkelingen de structuur van royale stadsstraten, pleinen en groenstraten versterken.

Het plan heeft als doel de samenhang binnen het nieuwe stadsdeel te waarborgen en een herkenbare identiteit voor de Suikerzijde te creëren. Zo ontstaat een gebied waarin architectuur, openbare ruimte en groen op een vanzelfsprekende manier met elkaar verbonden zijn.

Verdieping:  
Meer informatie over het Beeldkwaliteitsplan De Suikerzijde Noordzijde, 2023 vindt u op de [website](#).



#### Beeldkwaliteit, Supervisor en architecten

De inhoudelijke basis voor de kwaliteitsborging is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Meerdere ruimtelijke en private partijen werken binnen gezamenlijke randvoorwaarden toe naar één samenhangend beeld. De kwaliteitsborging binnen De Suikerzijde bestaat uit zowel een voorbereidend proces met de Supervisor van de Suikerzijde (Jeroen de Willigen, De Zwarte Hond) als een (pre) vergunningstraject met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Groningen (welstand; CRK). De supervisor bewaakt de stedenbouwkundige samenhang en kwaliteit van het project en stuurt actief op verbetering en verrijking van de plannen. In overleg met de supervisor worden bijvoorbeeld bepalende plekken aangewezen en kunnen per deelgebied een selectie van architecten samengesteld worden. Een plan wordt pas voorgelegd aan de CRK wanneer de supervisor heeft vastgesteld dat het daarvoor geschikt is. Zijn beoordeling wordt daarbij als zwaarwegend advies meegenomen.

#### 1 | DE OPENBARE RUIMTE IS LEIDEND

Gebouwen reageren op en zijn dienend aan de openbare ruimte



#### 4 | FORMEEL BUITEN, INFORMEEL BINNEN

Formele buitenzijde met verrassende en informele binnenwereld



#### 2 | CONTINUE LIJNEN VAN MENSELIJKE MAAT

Horizontale gebaren, verticale ritmiek; eenheid in verscheidenheid



#### 5 | LEVENDIG STRAATBEELD

Mix aan programma met uitnodigende entrees en passende overgangen



#### 3 | WOONKWALITEIT VOOROP

Rijkheid aan typologieën, bijzondere plattegronden en goede buitenruimte

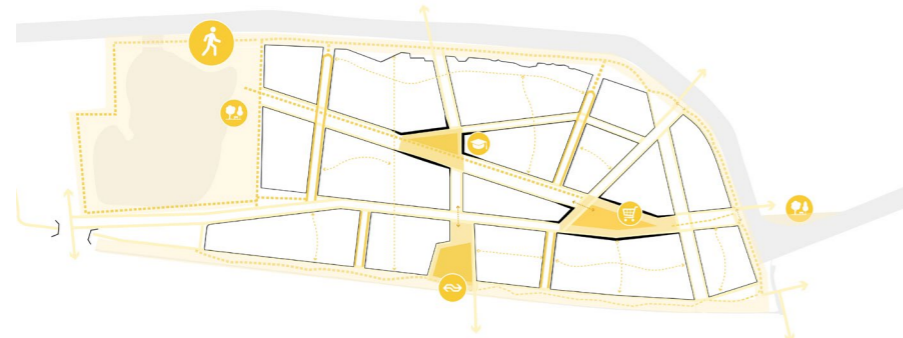


#### 6 | GEZOND EN DUURZAAM

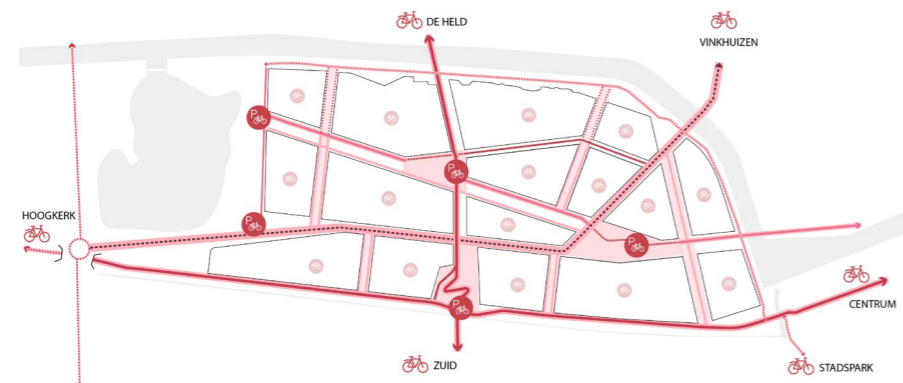
Toekomst – en klimaatbestendig, gericht op sociale cohesie en ontmoeting. De centrale parkeergarages hebben hierin een belangrijke rol.



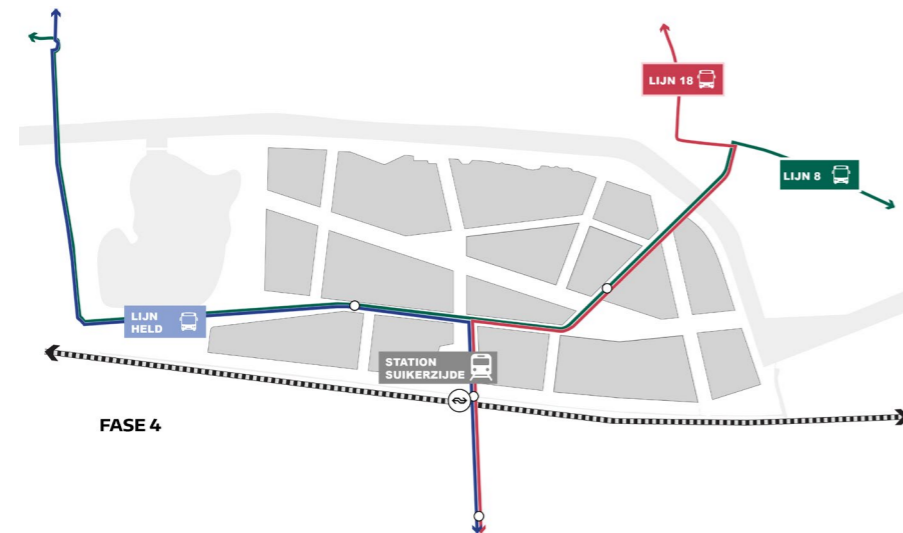
## 3.4 Mobiliteit



Voetgangersnetwerk



Fietsnetwerk



OV netwerk



Autonetwerk met parkeren geconcentreerd in buurtstallingen en hubs

In De Suikerzijde staat een compacte, duurzame en gezonde leefomgeving centraal. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals scholen, supermarkten, horeca en buurtwinkels, bevinden zich op loop- en fietsafstand en zijn bereikbaar via groene, veilige en snelle routes. Door parkeren slim te organiseren en te concentreren, ontstaat er meer ruimte voor groen en een hoogwaardige openbare ruimte waarin wonen en verblijven centraal staan.

De voetganger en de fietser staan centraal. Daarom vormen de routes voor langzaam verkeer de belangrijkste verbindingen in het nieuwe stadsdeel. Er komt een snelle fietsverbinding naar de binnenstad en naar Hoogkerk, en tussen de bouwvelden wordt een fijnmazig netwerk van rustige fietsroutes aangelegd. In het hele gebied worden daarnaast gezamenlijke fietsenstallingen gerealiseerd. Zowel in- als uitpanding.

Auto's zijn welkom in de wijk, maar worden gezien als gast. Dit betekent dat parkeerplaatsen niet vanzelfsprekend direct aan de woning of op eigen terrein liggen. In plaats daarvan ontstaat er ruimte voor groene, rustige woonstraten waarin voetgangers en fietsers voorrang hebben. Parkeren vindt voornamelijk plaats in buurtstallingen en openbare parkeergarages die strategisch in de wijk worden geplaatst en vanaf iedere woning op loopafstand bereikbaar zijn. Bewoners maken gebruik van de parkeervoorziening die bij hun

woningtype hoort, zoals een parkeerplaats op VvE-terrein of een parkeerabonnement in een buurtstalling. Daarnaast worden diverse deellovertuigen aangeboden via mobiliteitshubs, variërend van deelfietsen en deelscooters tot deelauto's en mogelijk ook deelbakfietsen. In eerste instantie zijn er laadpalen beschikbaar en het streven is om deze zo snel mogelijk aan te vullen met snellaadpalen om elektrisch rijden verder te faciliteren.

De Suikerzijde zet in op een hoogwaardig openbaar vervoer zodat De Suikerzijde uitstekend verbonden wordt met zowel Groningen als de regio. Centraal in het gebied komt een eigen treinstation langs het spoor tussen Leeuwarden en Groningen, waardoor reizen richting Leeuwarden of via Groningen Hoofdstation de rest van het land in eenvoudig wordt. Meerdere buslijnen sluiten de wijk bovendien aan op de rest van Groningen en zorgen voor directe verbindingen met belangrijke bestemmingen in de stad en daarbuiten. Daarmee is de Suikerzijde optimaal toegankelijk voor bewoners, bezoekers en reizigers.

Tegelijkertijd ontwikkelt De Suikerzijde zich nadrukkelijk als een bestemming op zichzelf: een plek waar mensen graag naartoe komen voor onderwijs, horeca en andere voorzieningen. Dankzij de sterke bereikbaarheid wordt de wijk niet alleen een goed verbonden woongebied, maar ook een levendige plek die mensen uit de stad en de regio aantrekt.

Voor bezoekers worden openbare parkeergarages gerealiseerd die verspreid in het stadsdeel komen te staan. Totdat deze gereed zijn, zijn tijdelijke parkeerterreinen beschikbaar om de parkeerbehoefte op te vangen. Door deze gezamenlijke en gebiedsgerichte aanpak blijft er meer ruimte over voor groen, frisse lucht en een rustig straatbeeld, waardoor De Suikerzijde een veilige, leefbare en toekomstbestendige wijk wordt voor iedereen.

### 3.5 Warmtestad

Alle gebouwen in De Suikerzijde worden aangesloten op het warmtenet van Warmtestad. Het warmtenet wordt gefaseerd gerealiseerd conform het WKO (Warmte- en Koude Opslag) principe. Middels het WKO-systeem gaat WarmteStad (gasloos) ruimteverwarming, warm tapwater en passieve koeling leveren aan alle toekomstige bewoners en gebruikers.

Het WKO-systeem werkt als het ware als een natuurlijke batterij: Met de koude bronnen kunnen de gebouwen in de zomer (passief) gekoeld worden. Het koude bronwater onttrekt warmte uit de woning die vervolgens opgeslagen wordt in de warme bron. In de winter wordt het water uit de warme bron gebruikt om de woning te verwarmen. Het water wordt in de technische ruimte door middel van een centrale warmtepomp op de juiste temperatuur gebracht. In de woning bevindt zich een afleverset in plaats van een Cv-ketel.

Het hoofdtracé van Warmtestad is inmiddels aangelegd. De komende jaren moeten de verschillende bouwvelden hier stap voor stap op worden aangesloten. Per twee bouwvelden dient doorgaans één technische ruimte gerealiseerd te worden ten behoeve van de centrale warmtepompstelling. Van hieruit wordt een distributienet gerealiseerd om alle aansluitingen te voorzien. Voor de verdere ontwikkeling van fase 2 is het belangrijk om hier in het ontwerp tijdig rekening mee te houden. De inpassing van deze technische ruimte vraagt om een zorgvuldige afstemming tussen stedenbouw, architectuur, techniek en bouwplanning.

### 3.6 Omgevingsmanagement, marketing en communicatie

Van ontwikkelpartners in De Suikerzijde wordt een actieve bijdrage aan het omgevingsmanagement, de marketing en communicatie verwacht. Vanwege de complexiteit en omvang van de gebiedsontwikkeling is projectorganisatie De Suikerzijde in de lead. De Suikerzijde heeft een heldere visie op het merk en de markt. In uitingen trekken we altijd gezamenlijk op binnen de door ons vastgestelde stijl en kanalen. Voor de bouwfase hanteert De Suikerzijde een BLVC-kader waarin onder meer staat dat voor de bouw een omgevingsmanager wordt aangesteld.



04

# Eerste fase





Render buurtbos Dura Vermeer Fase 1



Render bebouwing Dura Vermeer Fase 1

## 04 Fase 1

In 2021 is Dura Vermeer, naast Nijestee en Patrimonium, geselecteerd als partner voor de ontwikkeling van de eerste vier bouwvelden in het noordelijk deelgebied. Samen met De Suikerzijde B.V. is gewerkt aan een stedenbouwkundig model en een bijpassende parkeerstrategie. De woningen in de eerste twee bouwvelden zijn inmiddels in aanbouw, terwijl in het derde bouwveld volop wordt ontwikkeld. In totaal worden in Fase 1 ruim 750 woningen gerealiseerd verdeeld over vier bouwvelden, met uiteenlopende categorieën, waaronder sociale en midden huur.

Een belangrijk startpunt in de samenwerking met de partners was het vertalen van de stedenbouwkundige principes en de hoofdstructuur van De Suikerzijde, naar concrete ambities, ontwerpprincipes en kavelpaspoorten voor de eerste bouwvelden.

### De ruimtelijke structuur van de eerste fase

Na onderzoek van verschillende referentiebuurten en stedenbouwkundige modellen, zijn ruimtelijke kenmerken gedefinieerd:

#### Stap 1: Het Superblok

De bouwvelden krijgen een duidelijke en samenhangende buitenrand. Deze buitenkant is wat formeler en stedelijker vormgegeven dan het binnengebied, zodat het geheel goed aansluit op de openbare ruimte.

#### Stap 2: Versnijden

Binnen het blok worden openingen gemaakt die toegang geven tot de binnengebieden. Deze doorgangen liggen nooit recht tegenover elkaar, waardoor je vanaf de straat altijd zicht hebt op een groen of binnenterrein, en niet direct door het hele blok heen kijkt.

#### Stap 3: Collectief parkeren

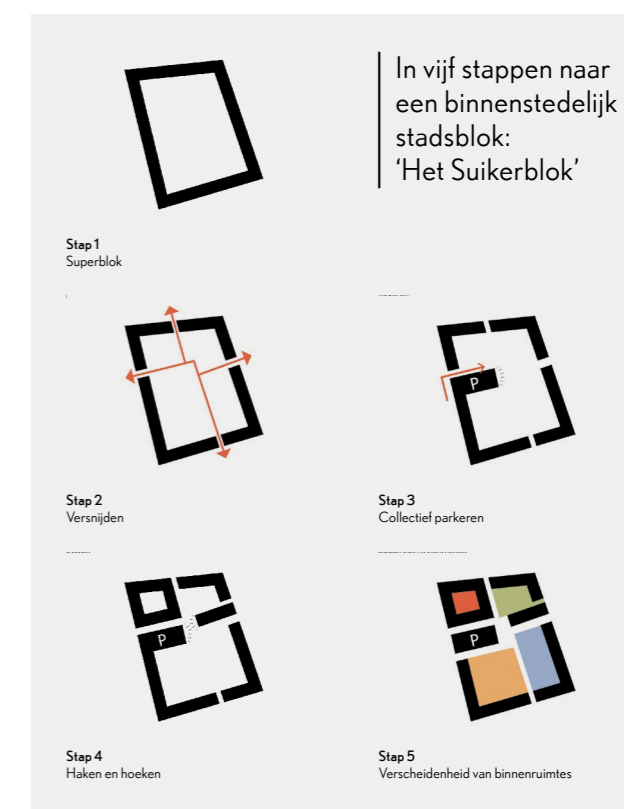
Waar mogelijk wordt parkeren gezamenlijk opgelost, zodat er minder ruimte nodig is op straatniveau. Deze parkeervoorzieningen sluiten aan op de woonstegen en zijn nooit 'blinde' plekken: de achterzijden worden altijd actief gebruikt, bijvoorbeeld door rug-aan-rugwoningen of gemeenschappelijke functies.

#### Stap 4: Haken en hoeken

De woonstegen in de bouwvelden worden aan één kant begeleid door bebouwing, waardoor een speelse structuur ontstaat. Deze afwisseling zorgt voor een informele sfeer en vergroot de sociale veiligheid omdat bewoners zicht hebben op de routes.

#### Stap 5: Verscheidenheid van binnenwerelden

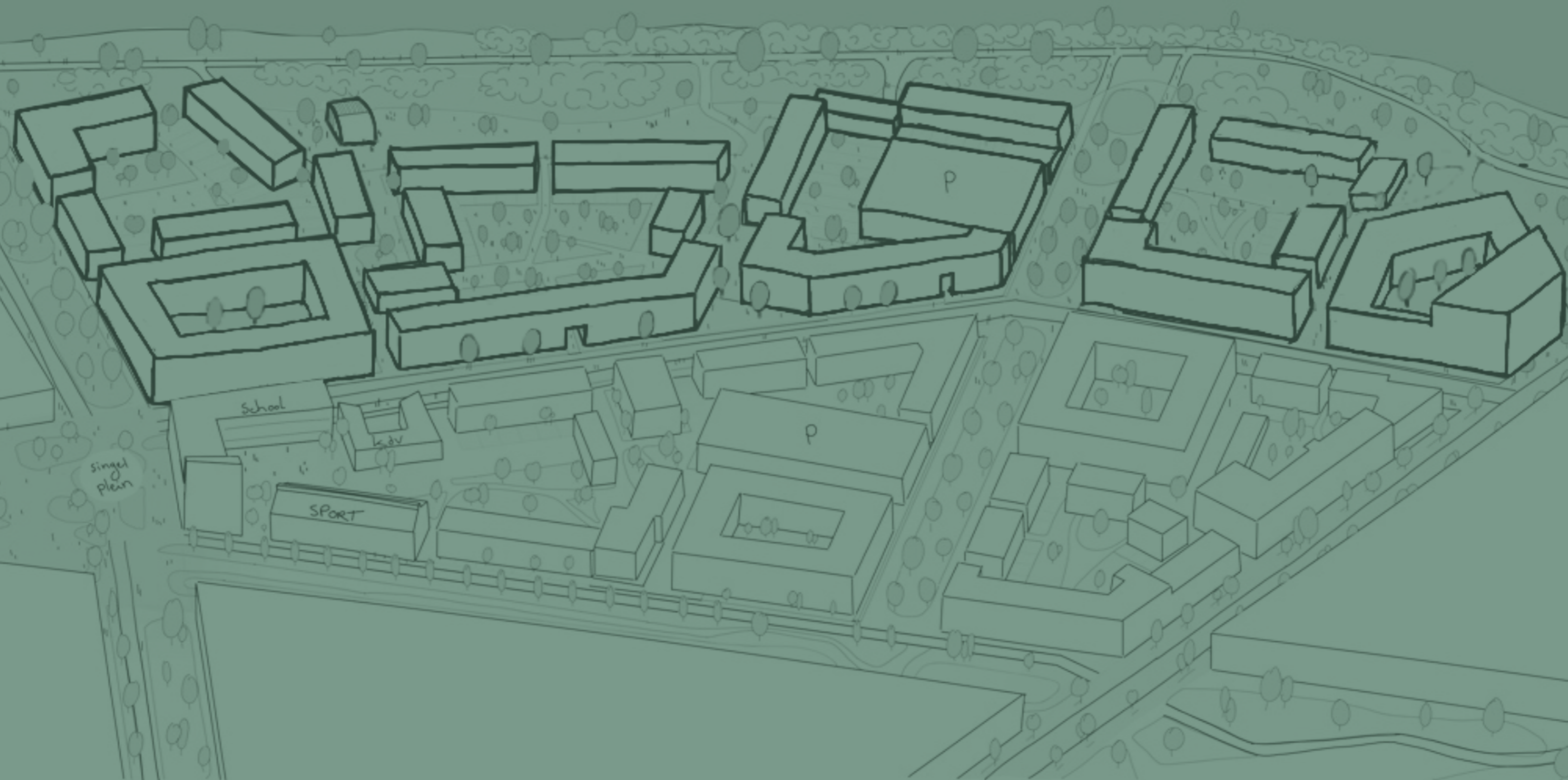
De binnenruimtes die zo ontstaan kunnen allemaal een eigen karakter krijgen. De ene plek wordt meer openbaar of collectief, de andere juist privé. Door middel van muurtjes, poorten en schuren ontstaan unieke woonplekjes met verschillende sferen. De Hortusbuurt in Groningen diende hierbij als belangrijke inspiratie. De dwaalmilieus, doorwaadbaarheid en informele binnenwerelden van deze buurt vormden een aantrekkelijk perspectief voor de nieuwe stadswijk.



Principes verkaveling bouwvelden



05  
Tweede fase

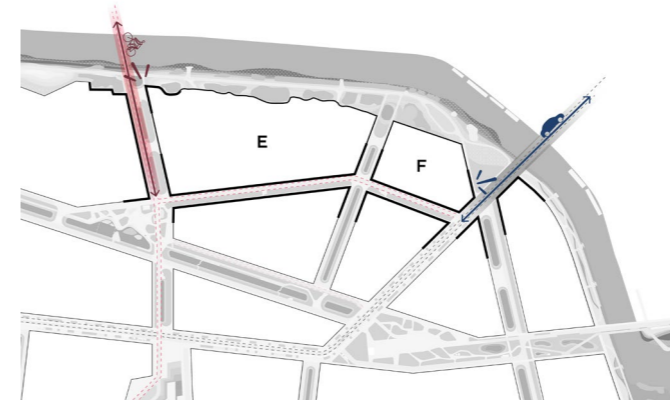




## 5 Tweede fase

### Ligging van de bouwvelden

Fase 2 bestaat uit twee bouwvelden in het noordelijk deel van deelgebied Noord. De bouwvelden grenzen aan de Hoendiepoeverzone en liggen tussen de Wubbo Ockelsbrug aan de oostkant en de toekomstige fietsbrug aan de westkant. Hiermee hebben beide bouwvelden een rol in het aanzicht van de entrees van De Suikerzijde.

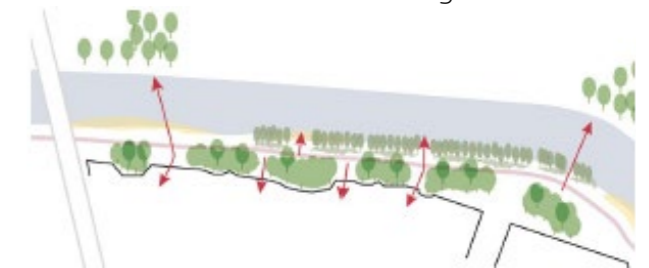


Het is de bedoeling dat fase 2 zowel stedenbouwkundig als architectonisch reageert op de tegenoverliggende velden uit fase 1. Continuïteit van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten in deelgebied noord is belangrijk, waarbij we lessen leren uit eerdere fasen en waar nodig verbeteringen doorvoeren in de komende fasen.

De bouwvelden in fase 2 sluiten aan de noordzijde aan op de groene Hoendiepoever. In de bredere groenzone langs de noordrand ontstaat de kans om plekken voor recreatie toe te voegen. De randen van deze bouwvelden zijn minder strak dan in fase 1, omdat hoogteverschillen en bestaande bomen en struiken behouden blijven. Dat levert een meer natuurlijk landschap op en geeft ruimte voor informele plekken om te bewegen, spelen en ontspannen. Langs het Hoendiep worden de huidige hoogtes zoveel mogelijk gehandhaafd. Deze hoogtes lopen op van 1m tot 5m NAP. Dit gaat hand in hand met de te behouden meidoorns langs de waterkant.

### Visie voor de tweede fase

De bouwvelden in fase 2 sluiten aan de zuidkant aan op de ontwikkeling uit de eerste fase. Aan de zuidkant ligt de fietsstraat – een straat waar wel auto's kunnen komen maar die vooral voor de fietsers is ingericht – en aan de andere kant van de straat liggen de bouwvelden uit de eerste fase met onder andere de basisschool en kinderopvang.



De paden hebben af en toe door openingen in de dichte beplanting een relatie met het Hoendiep. Hierdoor ontstaan prettige doorkijkjes en zie je steeds een andere combinatie van groen, water en gebouwen. De groenzone blijft daarbij open genoeg om goed doorheen te kijken.



De noordrand wordt onderdeel van het recreatieve rondje Suiker

Het denken over de eerste fase is vertaald in een basisvariant voor de verkaveling van de tweede fase. De basisvariant laat zien hoe het team vanuit De Suikerzijde de inrichting van het gebied ziet, waarbij de planvorming met de partners in de haalbaarheidsfase een vervolg gaat krijgen. De basisvariant is een verbeelding van hoe de denkbeelden uit de eerste fase gecontinueerd kunnen worden en geeft daarnaast veel inzicht over het laadvermogen van dit gebied. In de basisvariant is ook gekozen voor een mix van privé-tuinen en gedeelde binnentuinen. Door meer variatie in woningtypen toe te voegen, kunnen verschillende bewoners hun plek vinden. Woningen aan de collectieve tuinen krijgen een kleine privétuin met een zachte overgang naar het gezamenlijke groen, zodat privacy en ontmoeting hand in hand gaan.

Net als in fase 1 worden de bouwvelden in de basisvariant zo ingericht dat er ruimte ontstaat voor groene binnentuinen, gedeelde plekken en verschillende soorten buitenruimtes. Smalle groene straatjes die verspringen bij kleine pleinen zorgen voor een speels en uitnodigend patroon waar bewoners kunnen dwalen en elkaar op een vanzelfsprekende manier kunnen ontmoeten. De straatjes en pleinen in de bouwvelden zijn autovrij en vormen veilige plekken waar kinderen kunnen spelen en buurtgenoten elkaar tegenkomen.

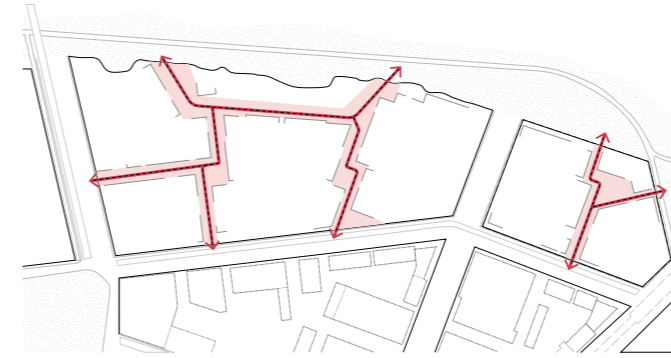
De openbare ruimte vormt een belangrijk onderdeel van dit geheel. De brede straatprofielen bieden ruimte om te wandelen, fietsen, spelen en sporten, en dragen tegelijkertijd bij aan meer biodiversiteit en klimaatbestendigheid. De aansluiting tussen bouwvelden en openbare ruimte wordt zorgvuldig uitgewerkt – van de toegangen en hoogtes tot het behoud van bestaand groen, de beplanting, speelaanleidingen en de afwatering.



Ruimte voor recreatief groen aan de noordzijde



Activeren van groen aan de noordzijde



Fijnmazige verbindingen met omliggende openbare ruimte



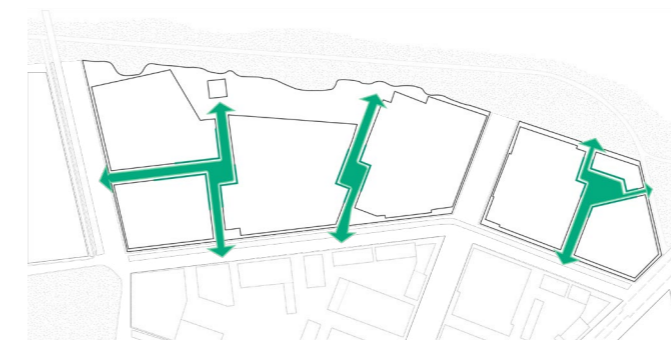
Informele plekken binnen de bouwvelden



Adressen aan de openbare ruimte



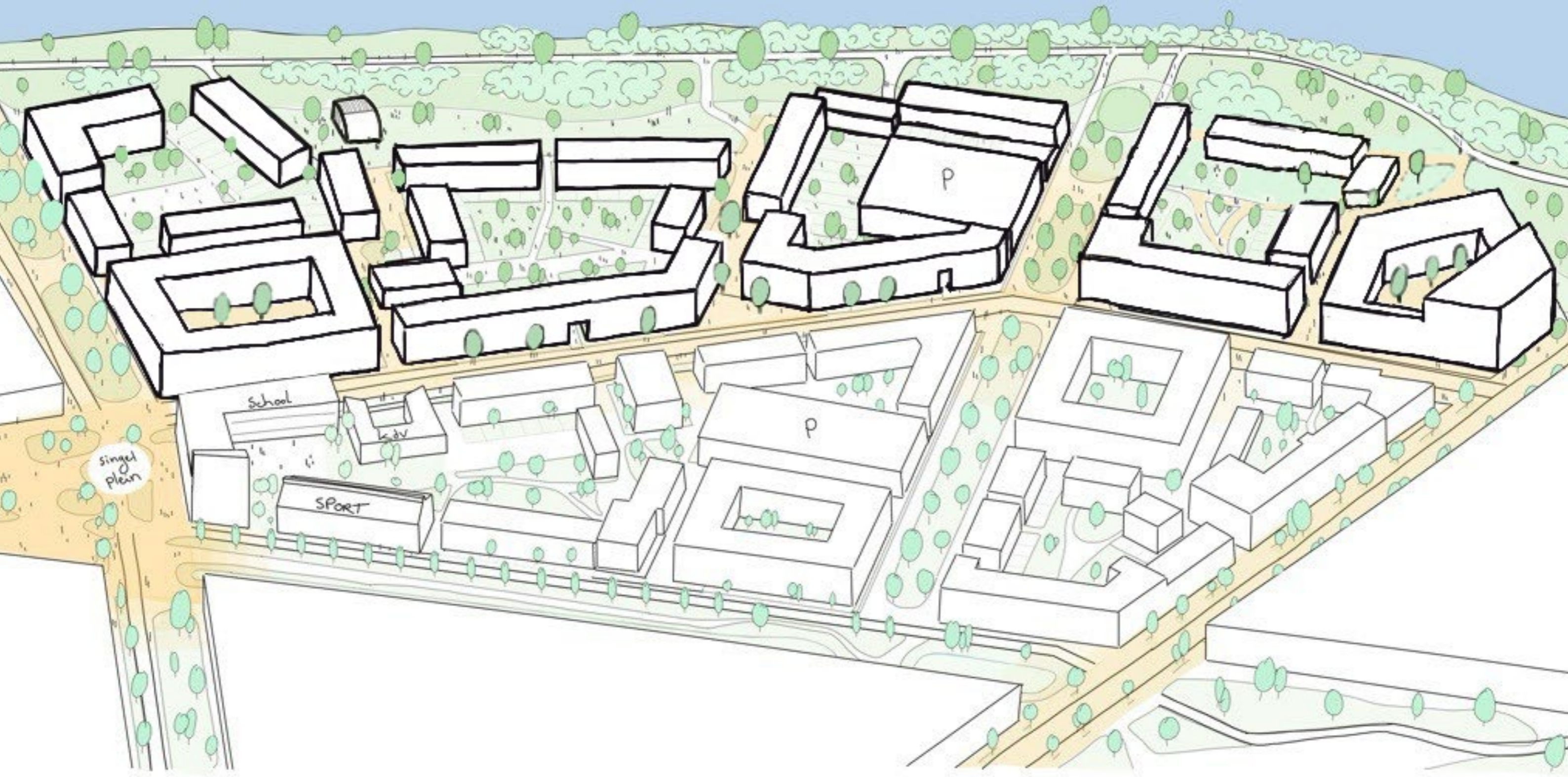
Belangrijke hoeken in de verkaveling



Groene straten met voortuinen en openbaar groen op verschillende hoogtes



Collectieve tuinen in de bouwblokken



### Het woonprogramma

In De Suikerzijde Noord streven we naar een breed en gevarieerd woningaanbod, zodat uiteenlopende doelgroepen hier een passende plek kunnen vinden. Net als in fase 1 ligt de nadruk op betaalbaarheid. Voor 2026 hanteren we een prijsgrens van €420.000 voor betaalbare koopwoningen en de NHGgrens van €470.000 als tweede segment. Voor fase 2 gaan we uit van circa 370 woningen, onderverdeeld in circa 160 woningen voor de woningcorporaties (ca. 120 sociale huur en 40 middenhuur), 25 woningen voor een wooncoöperatie en ca. 185 woningen voor de te selecteren partner. Het programma voor de partner is onderverdeeld in ca. 38 betaalbare koopwoningen onder de €420.000, 60 woningen met V.O.N. prijzen onder de €470.000 en 87 woningen in de vrije sector met V.O.N. prijzen boven € 470.000,. Aandachtspunt hierbij is dat de woningen worden gerealiseerd binnen de vastgestelde betaalbaarheidsgrenzen die gelden op het moment van verkoop.

Het woonprogramma in fase 2 onderscheidt zich door een mix van woningtypologieën die aansluit bij de vraag in Groningen en bij de schilwijken rond het centrum van Groningen. Binnen het betaalbare segment (< €420.000) en het segment tot €470.000 zien wij vooral kansen voor woningen in de vorm van appartementen, beneden-bovenwoningen, compacte gezinswoningen van 70-90 m<sup>2</sup> gbo in de vorm van bijvoorbeeld tweelaagse grondgebonden woningen met daarboven appartementen, duplexwoningen of andere meerlaagse typologieën. In de vrije sector (> €470.000) is ruimte voor ruimere grondgebonden woningen en/of appartementen.

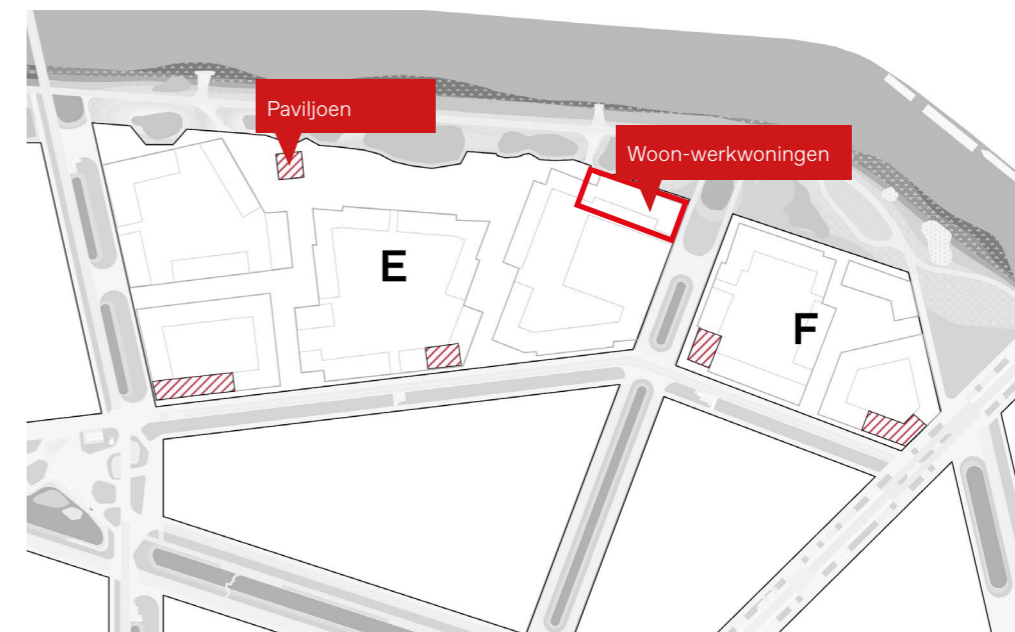
Aan beide zijden van het plangebied worden in de basisvariant bouwblokken voor de woningcorporaties opgenomen, met per blok circa 80 woningen, waarvan 75% sociale huur en 25% middenhuur. Daarnaast willen we in fase 2 ruimte bieden aan een wooncoöperatie, passend bij de ambitie voor een sociaal, betrokken en duurzaam stadsdeel. Voor deze coöperatie wordt uitgegaan van circa 25 middenhuurappartementen, waarbij bewoners gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor hun woonomgeving.

### Het niet-woonprogramma

In De Suikerzijde Noord hebben we de ambitie om in elk bouwveld een gemengd programma te bieden. Niet alleen in woontypologieën maar ook in het aanbod voorzieningen; 'iets anders dan wonen'. Rondom het station en het Etta Palmplein zal het zwaartepunt van dit programma liggen, maar in elk bouwveld wordt gekeken naar passend niet-wonen programma.

In fase 2 krijgt een aantal niet-woonfuncties een plek op strategische locaties in het gebied. In Fase 2 gaan we uit van 600-900 m<sup>2</sup> aan niet-woonprogramma, waarbij de partners in samenwerking de locatie en invulling bepalen. De exacte vorm en omvang wordt later onderzocht, maar belangrijk is dat deze functies geen grote stroom autoverkeer aantrekken, gezien de ligging.

In de basisvariant is aan de noordzijde, langs de Hoendiepzone, ruimte gereserveerd voor een kleinschalig paviljoen. Hier zou bijvoorbeeld een scoutingvereniging, een kinderdagverblijf of een buurtfunctie kunnen komen. Zo'n paviljoen voegt leven en variatie toe aan deze recreatieve route en zorgt voor een prettige, herkenbare plek in het landschap.



Indicatie niet-woonprogramma

### Mobiliteit

In deelgebied Noord ligt de structuur voor fietsers en voetgangers al vast; de routes binnen de bouwvelden sluiten hier logisch op aan. De gedachte is om in de tweede fase op dezelfde manier om te gaan met parkeren als in eerste fase: met gezamenlijke buurtstallingen voor bewoners en beperkt parkeren op het maaiveld. Bezoekers kunnen gebruik maken van de openbare parkeergarages die in andere fases worden gerealiseerd.

In de basisvariant is een oplossing getekend door in het midden van dit gebied een buurtstalling te maken. Aan de zijkanten van het plangebied is woonprogramma ingetekend waarbij het parkeren op eigen terrein opgelost wordt, namelijk binnen

twee gebouwen van de corporaties en op beperkte schaal op maaiveld. Met deze oplossing blijven loopafstanden relatief beperkt.

Ook in de tweede fase moet er ruimte komen voor gezamenlijke fietsenstallingen.

Op welke wijze de verkaveling en de parkeeroplossingen daadwerkelijk vormgegeven gaan worden, is onderdeel van de haalbaarheidsstudie.



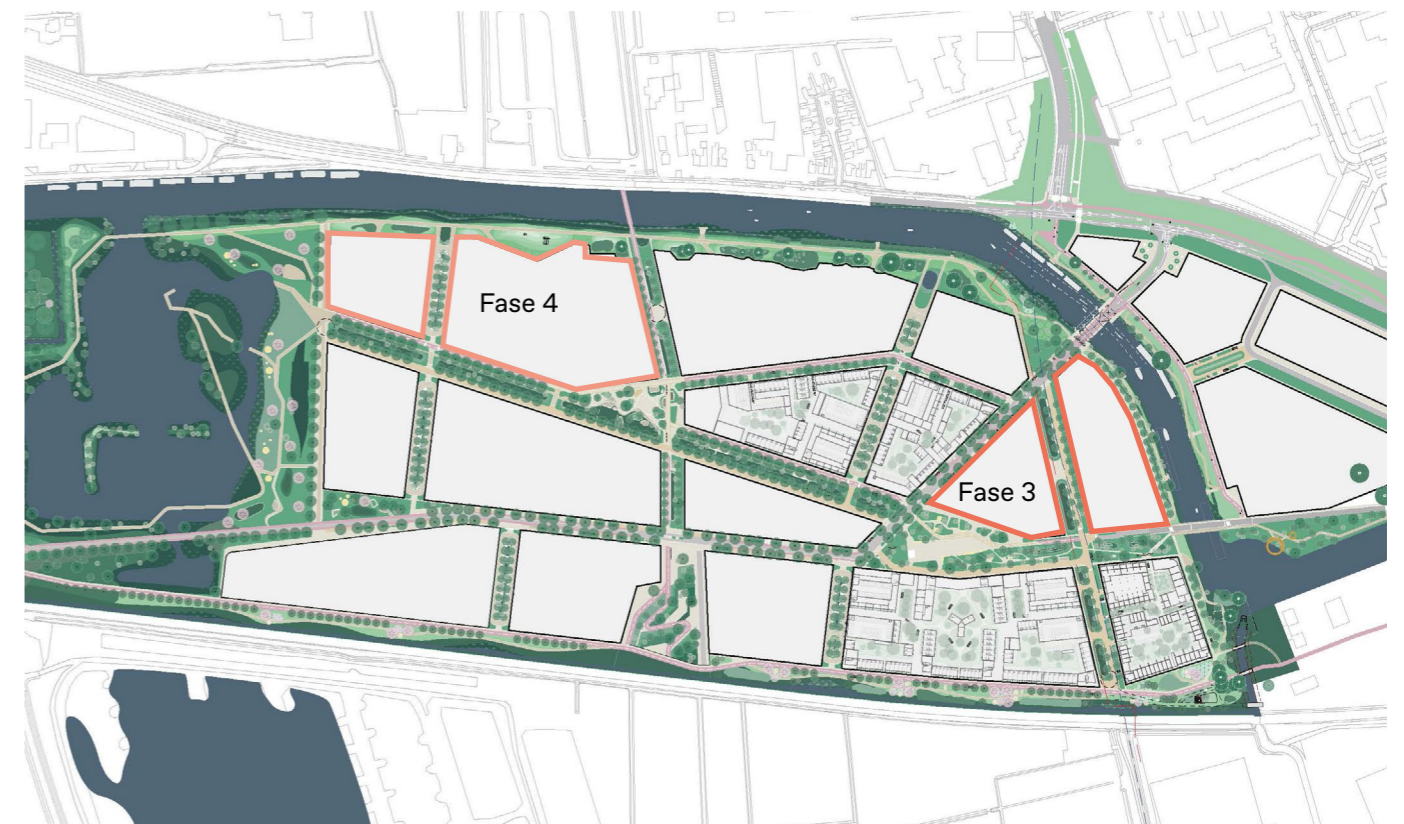
Loopafstanden tot buurtstallingen

### Derde fase

De twee bouwvelden van fase 3 bevinden zich tussen de bouwvelden van fase 1 en fase 2. Het betreft het bouwveld dat ten noorden grenst aan het Etta Palmplein, als het bouwveld waar op dit moment mbo-instelling AOC Terra in de tijdelijkheid is gehuisvest. In deze derde fase beogen we de komst van woningen en voorzieningen, waaronder een supermarkt, die de levendigheid van het plein versterken. Ook de openbare parkeergarage, waar zowel bezoekers van de Suikerzijde, als bewoners en ondernemers kunnen parkeren, willen we hier een plek geven. Het programma voor fase 3 staat nog niet vast en wordt nog verder uitgewerkt. Op hoofdlijnen voorzien wij fase 3 na de start van fase 2 en vóór de start van fase 4. Deze planning is indicatief en kan indien nodig worden aangepast. Fase 3 is geen onderdeel van de aanbesteding.

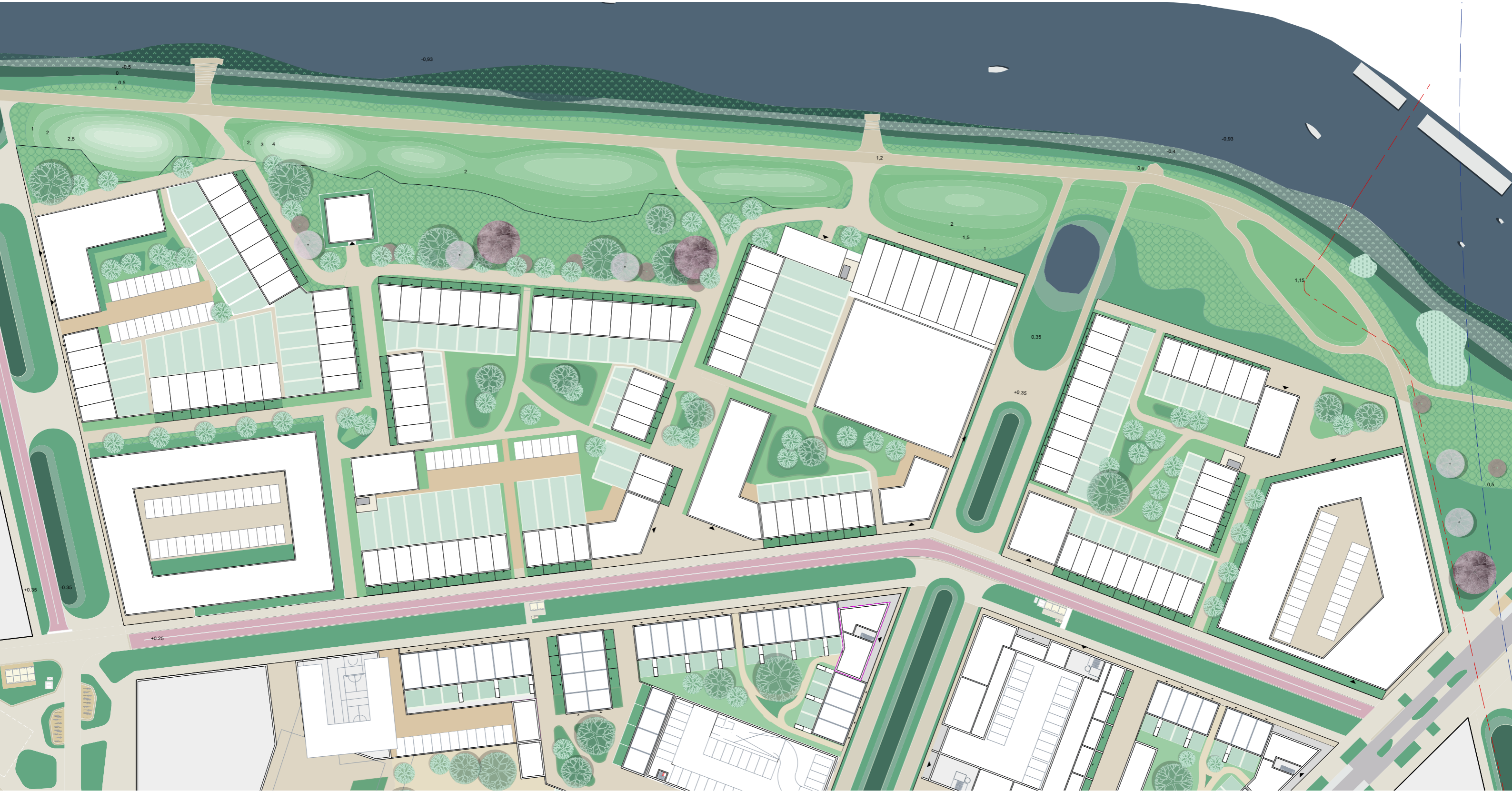
### Vierde fase

De bouwvelden van fase 4 bevinden zich westelijk van fase 2 en zullen op hoofdlijnen vergelijkbaar zijn met fase 2. Eén van de bouwvelden ligt gedeeltelijk aan het Singelplein, waar wordt gedacht aan een programma dat niet enkel gericht is op wonen, zodat het plein een centrale ontmoetingsplek in het gebied vormt. De kop van het gebied grenst aan het Aletta Jacobspark, wat kansen biedt voor een sterke relatie met het groen en een hoogwaardige verblijfskwaliteit. Het programma voor fase 4 staat nog niet vast en moet nog verder worden uitgewerkt.



Locatie fase 4 in deelgebied noord

Basisvariant





## Disclaimer

Dit Informatieboek beschrijft de hoofdlijnen van de planvorming van De Suikerzijde en geeft een visie weer op de inrichting van Fase 2, maar is onderhevig aan wijzigingen op basis van voortschrijdend inzicht, participatie en besluitvorming. De Suikerzijde BV staat niet in voor de volledigheid van deze informatie. Aan de visualisaties en inrichtingsteksten kunnen geen rechten worden ontleend. Typefouten en wijzigingen voorbehouden.