

PROGRAMMERING STATIONSGBIED GRONINGEN

17 JANUARI 2023



PROGRAMMERING STATIONSGEBIED GRONINGEN

17 JANUARI 2023

Status:

Eindrapport

Datum:

17 januari 2023

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
BSP@sweco.nl

Team Gebiedsontwikkeling en strategie

Charissa Banwari MSc

Ellen Scholten MSc

Ilse de Vries MSc

Ir. Joris Quaedflieg

Rard Claessen MSc

Voor meer informatie:

Review:

Ir. Joris Quaedflieg

In opdracht van:

Gemeente Groningen



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100381

Referentie: 52100381_Programmering Stationsgebied Groningen 170123

MANAGEMENTSAMENVATTING	6
INLEIDING	11
1 GEBIEDSPOTENTIE EN POSITIONERING STATIONSGBIED.....	13
1.1 HUIDIGE POSITIONERING	
1.2 BELEIDSKADERS	
1.3 KWALITEITEN EN KNELPUNTEN	
1.4 CONCURRENTIE-ANALYSE GEMENGDE GEBIEDEN	
1.5 GEBIEDSPOTENTIE EN GEWENSTE POSITIONERING	
2 MARKTONDERZOEKEN STEDELIJKE FUNCTIES	21
2.1 WONEN	
2.2 KANTOREN	
2.3 VOORZIENINGEN	
3 PROGRAMMERING STATIONSGBIED	37
3.1 MULTICRITERIA-ANALYSE EN AFWEGING FUNCTIES	
3.2 KANSRIJKE PROGRAMMAMIX	
3.3 RUIMTELIJKE VERTALING VAN HET PROGRAMMA	
3.4 REFERENTIES EN PRODUCTMARKTCOMBINATIES	
4 BOUWSTENEN VOOR DE ONTWIKKELSTRATEGIE	58
4.1 RANDVOORWAARDEN PROGRAMMA	
4.2 INSTRUMENTEN	

MANAGEMENTSAMENVATTING

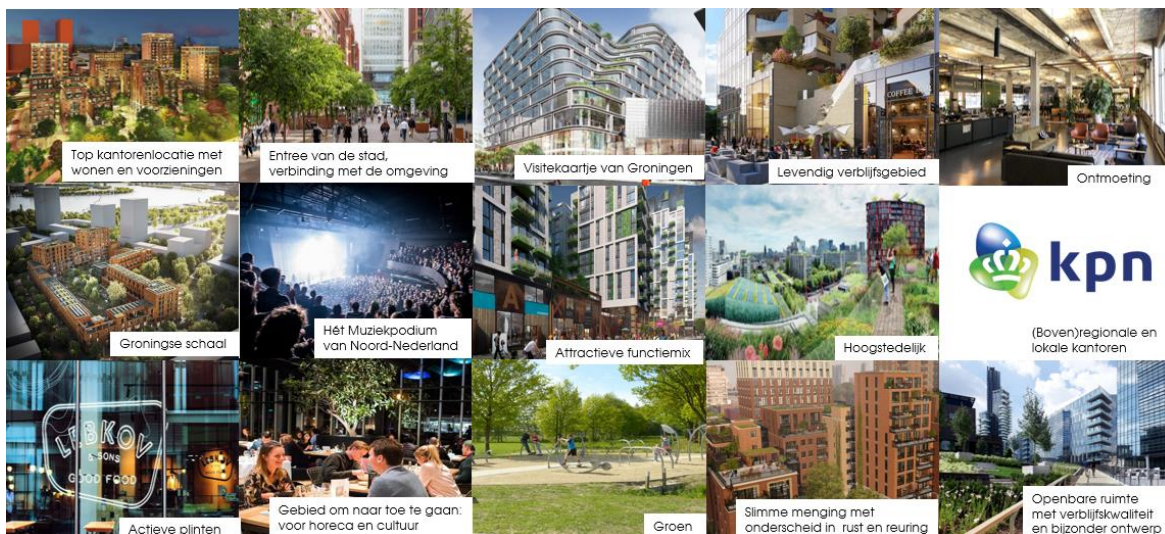
AANLEIDING >>

De ontwikkeling van het Stationsgebied in Groningen betreft een majeure ontwikkeling voor de stad. Aan zowel de noord- als de zuidzijde komt ontwikkelruimte vrij voor een combinatie van werken, wonen en voorzieningen. De ontwikkelingen leiden er toe dat de noord- en zuidzijde in de toekomst een samenhangend geheel worden en het Stationsgebied een waardevolle toevoeging voor de stad. In deze visie adviseren wij over de kansrijke programmamix van het Stationsgebied en een ruimtelijke vertaling, zodat de ontwikkeling optimaal aansluit bij de wensen van de beoogde doelgroepen en de diverse functies elkaar versterken.

POSITIONERING >>

Bij het ontwikkelen van het Stationsgebied staan de volgende punten centraal:

- Het Stationsgebied is de topkantorenlocatie met wonen en voorzieningen;
- Het Stationsgebied is het visitekaartje van Groningen;
- In het Stationsgebied is het prettig verblijven. Daarnaast is het de verbinding tussen (onder andere) het centrum en de zuidelijke wijken en de noord- en zuidzijde van het gebied.
- Het Stationsgebied is hét muziekpodium van Noord-Nederland;
- Het Stationsgebied is levendig en hoogstedelijk;
- Binnen het Stationsgebied is er synergie en wisselwerking tussen functies.



POSITIONERING STATIONSGBIED IN BEELD

KANSRIJKE PROGRAMMAMIX >>

Voor de ontwikkeling van het Stationsgebied is een kansrijke programmamix opgesteld die is gebaseerd op:

- de kwaliteiten en knelpunten van de locatie en positionering;
- de marktruimte en beleidsmatige wensen voor de functies;
- en het vergroten van de synergie tussen de functies.

In de zuidzijde) van het stationsgebied is voor het toe te voegen programma het uitgangspunt 40% werken, 40% wonen en 20% voorzieningen¹. Ook voor de noordzijde adviseren we voor het toe te voegen programma een verdeling van 40% werken, 40% wonen en 20% voorzieningen.² Inclusief het reeds bestaande programma leidt dit tot een uiteindelijke verdeling van ca. 55% werken, 30% wonen en 15% voorzieningen.

Wij adviseren om in totaal ca. 450 - 650 woningen in het Stationsgebied te ontwikkelen. Het precieze aantal woningen is afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkelruimte in het stedenbouwkundig plan, dat voor de noordzijde nog opgesteld moet worden. Voor de noordzijde bedraagt de bandbreedte ca. 200 – 400 woningen. Gezien de marktruimte voor appartementen is er flexibiliteit in het programma. Belangrijk hierbij is dat de verhouding tussen de verschillende functies (wonen, werken, voorzieningen) wel ongeveer gelijk blijft om de positionering als topkantorenlocatie te verzekeren. In deze programmamix gaan wij uit van een indicatief aantal van in totaal 450 woningen waarvan 200 aan de noordzijde en 250 aan de zuidzijde.

FUNCTIE	PROGRAMMERING (M ² BVO)	
	NOORD	ZUID
Kantoren	25.000 plus 40.000 m ² vervanging	27.000 m ²
Wonen	Ca. 25.000 m ² (ca. 200 won.) Bandbreedte: 200 – 400 woningen	Ca. 27.000 m ² (ca. 250 won.)
Horeca	750 – 1.500	750 – 1.500
Muziekcentrum/ theater		30.000
Sport/ Fitness (commercieel)	1.000 – 2.000	
Hotels	3.000 – 5.000	10.000 – 15.000
Commerciële dienstverlening	100 – 400	-
Maatschappelijk (in vastgoed)	0	300

¹ Vanuit Concept stedenbouwkundig plan Spoorkwartier Groningen (2021)

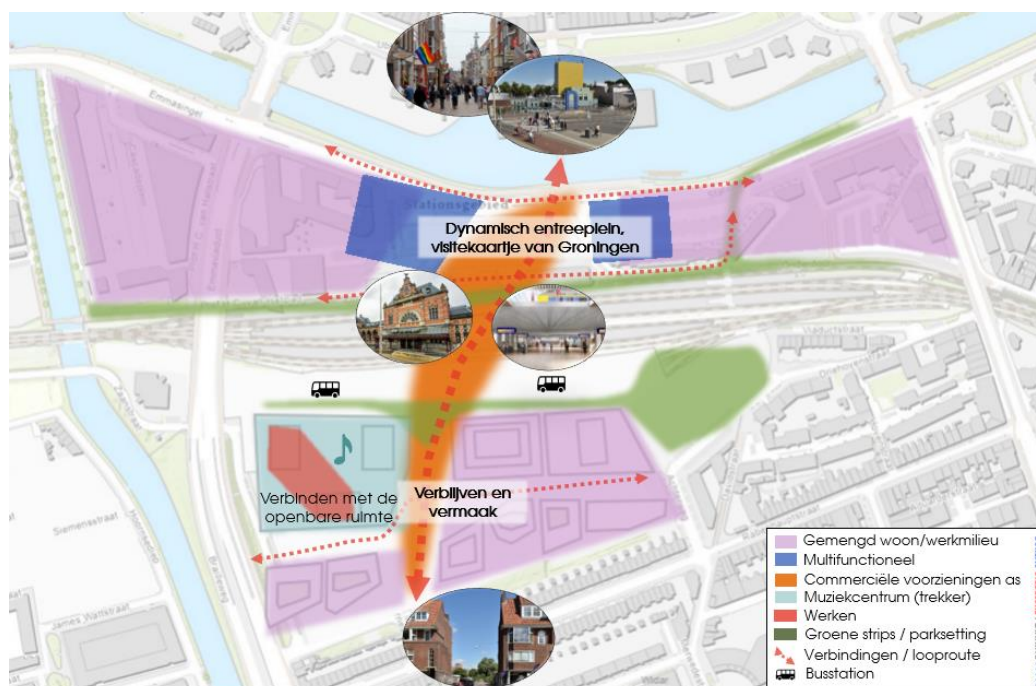
² Inclusief bestaand programma is de verdeling aan de noordzijde: 55% werken, 30% wonen en 15% voorzieningen.

Maatschappelijk (in openbare ruimte)	500	1.200
KANSRIJKE EXTRA FUNCTIES BIJ VOLDOENDE MASSA / INITIATIEVEN		
Leisure overig: bioscoop	-	4.500 – 10.000
Maatschappelijk: onderwijs	-	ca. 7.000

KANSRIJKE PROGRAMMAMIX VOOR DE NOORD- EN ZUIDZIJDE VAN HET STATIONSGBIED

RUIMTELIJKE VERTALING >>

Voor de ruimtelijke vertaling adviseren we om qua functiemenging, maat en schaal onderscheid te maken tussen de noord- en zuidzijde. Hierbij is het wel van belang dat de noord- en zuidzijde met elkaar verbonden zijn. In onderstaande figuur is het concept achter de ruimtelijke vertaling weergegeven (de ruimtelijke vertaling is verder uitgewerkt in paragraaf 3.3 van het rapport).



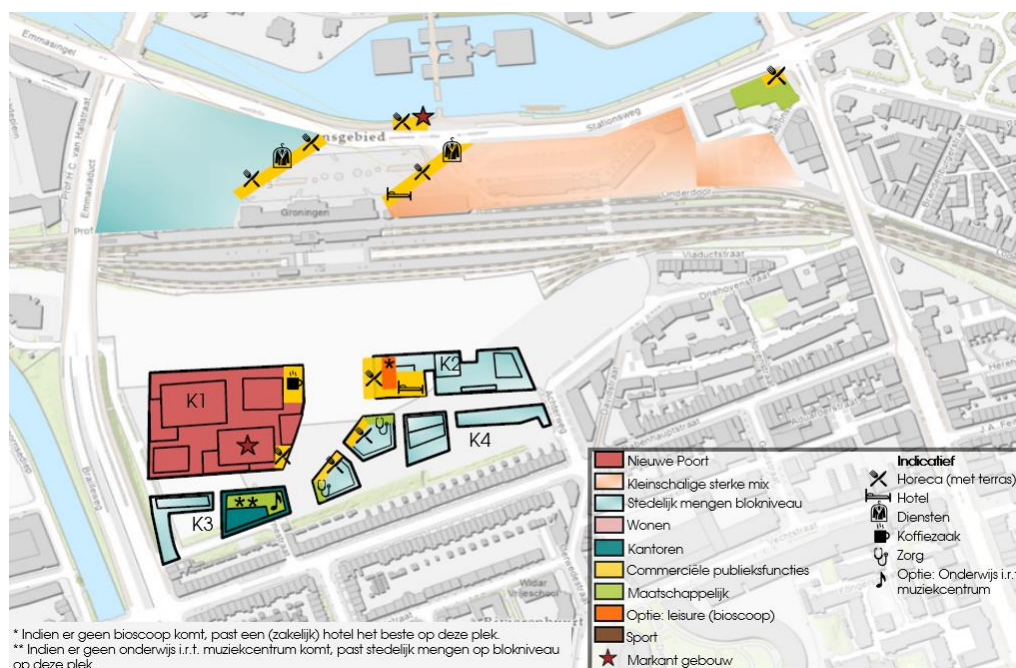
CONCEPT ACHTER RUIMTELIJKE VERTALING VAN HET PROGRAMMA

Wij adviseren om de noord- en zuidzijde ruimtelijk en programmatisch met elkaar te verbinden. Samen vormen zij de **topkantorenlocatie van Groningen met wonen en voorzieningen**. In het Stationsgebied adviseren wij een diversiteit aan woningen, voorzieningen en werkplekken. De noord- en zuidzijde vullen elkaar aan, maar onderscheiden zich ook van elkaar:

- De **noordzijde** vormt het entretegebied van de stad Groningen. Het gebied heeft zowel een verbindings- als verblijfsfunctie. Het verbindt het Spoorkwartier met de binnenstad. Binnen het gebied ligt de focus op werken, maar tegelijk is de

noordzijde een prettig gebied om te verblijven. Niet alleen de reiziger staat centraal, maar ook de bezoeker en de bewoner van de stad.

- Ook aan de **zuidzijde** (het Spoorkwartier) staat verbinden, verblijven en vermaak centraal. Het muziekcentrum is een belangrijke trekker van het gebied. Hier gaat de reiziger over in een bezoeker van het Spoorkwartier en het muziekpodium van Noord-Nederland. In het Spoorkwartier is ruimte voor **hoogstedelijke ontwikkelingen op Groningse schaal-plus**. Er wordt echter nooit afgeweken van de uitgangspunten voor een aantrekkelijk verblijfsgebied. Daarbij zijn er voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig die grootschaliger zijn en een groot verzorgingsbereik en aantrekkingskracht kennen. Meer richting het zuiden sluit het Spoorkwartier qua schaal en maat aan bij de Rivierenbuurt.
- De pleinen in het Stationsgebied functioneren als koppelstukken en vormen de centrale assen van het gebied. Programma met een publieksgerichte functie (horeca, leisure en diensten) clustert zich rondom deze assen. De functies worden langs de pleinen geprogrammeerd en dragen bij aan de leefbaarheid en levendigheid in het gemengde woon-werkgebied.



RUIMTELIJKE VERTALING BEGANE GROND MET INDICATIEF PROGRAMMA (PLINTINVULLING)

NB: Van het Stationsgebied-Noord is nog geen stedenbouwkundige invulling gemaakt

SYNERGIE FUNCTIES EN VOORZIENINGEN EN DYNAMIEK OPENBARE RUIMTE >>

De voorgestelde programmamix, plintprogrammering en positionering van de functies aan de centrale as en pleinen bieden een solide basis voor een dynamisch gebied. Het creëren van synergie tussen de verschillende functies en voorzieningen is maatwerk en dient plaats te vinden in gezamenlijke afstemming tussen de partijen (o.a. gemeente, ontwikkelaars, ondernemers, toekomstige eigenaren, NS

en het muziekcentrum). De precieze programmamix zal dan ook een voortvloei- sel (moeten) zijn van het proces en de initiatieven die zich aandienen en/of gevonden worden (en inpasbaar zijn). Dit alles om een optimale functiemix te realiseren: verschillende functies en voorzieningen, naar buiten georiënteerd en in synergie met elkaar. Dit optimaliseert, naast combinatiebezoek en dynamiek, de zichtbaarheid van de verschillende voorzieningen en de levendigheid van het gebied. Voor de gewenste dynamiek in de openbare ruimte is de focus van de voorzieningen (naar buiten toe, gericht op de omgeving) hierbij essentieel.

BOUWSTENEN VOOR DE ONTWIKKELSTRATEGIE >>

Om te komen tot een succesvolle gebiedsontwikkeling zijn er randvoorwaarden waardoor de ontwikkeling optimaal aansluit op de wensen en vestigingscriteria van de eindgebruikers. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op onder andere een aantrekkelijke openbare ruimte, een juiste functiemix per deelgebied/kavel en een ruimtelijke positionering waardoor wisselwerking en synergie tussen de verschillende functies ontstaat.

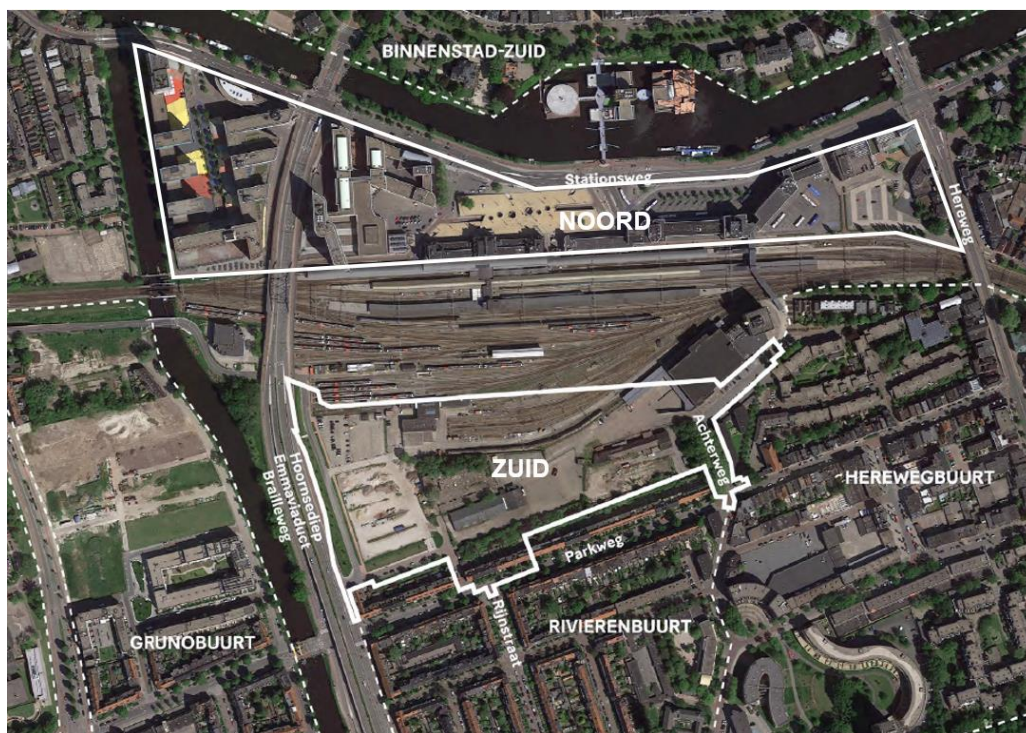
Voor het realiseren van het beoogde programma kunnen verschillende instrumenten worden ingezet die zijn gericht op:

- een goede samenwerking en afspraken met de markt;
- planologisch-juridische en publiek-private borging van het te realiseren programma;
- financiële verevening om ook minder rendabele (maar voor de beleving van het gebied belangrijke) functies mogelijk te maken;
- flexibiliteit om bij te kunnen sturen op nieuwe ontwikkelingen in de markt en wensen eindgebruikers, maar passend binnen de beoogde positionering van topkantorenlocatie met werken, wonen en voorzieningen in de juiste mix;
- een slimme fasering en placemaking in de tijdelijke situatie;
- structurele organisatie van alle in de ontwikkeling betrokken partijen: gemeente, markt, eigenaren, muziekcentrum en ondernemers. In het bijzonder gericht op het realiseren van het gewenste plintprogramma.

INLEIDING

Het Stationsgebied in Groningen gaat op de schop. Zowel de noord- als de zuidzijde van het station worden de komende jaren aangepakt. Het betreft een majeure ontwikkeling voor de stad. Aan zowel de noord- als de zuidzijde komt ontwikkelruimte vrij voor een combinatie van werken, wonen en voorzieningen. De ontwikkelingen moeten ertoe leiden dat de noord- en zuidzijde in de toekomst een samenhangend geheel worden. In deze programmatische visie adviseren wij over de kansrijke programmamix van het Stationsgebied en een ruimtelijke vertaling zodat de ontwikkeling optimaal aansluit bij de wensen van de beoogde doelgroepen en de diverse functies elkaar versterken.

Voor de zuidzijde, het Spoorkwartier, liggen er concrete uitgangspunten, zoals de nieuwbouw van het muziekcentrum Nieuwe Poort. Parallel aan het programmeringsvraagstuk zijn deze uitgangspunten door PosadMaxwan vertaald naar het stedenbouwkundig plan. Dit advies voor de programmering en het stedenbouwkundigplan zijn daarmee in wisselwerking tot stand gekomen. Voor de noordzijde zijn de uitgangspunten nog minder concreet en ligt er nog geen (concept) stedenbouwkundig plan.



FIGUUR 1 LIGGING NOORD- EN ZUIDZIJDE STATIONSGBIED

Bron: PosadMaxwan, bewerking door Bureau Stedelijke Planning

ONDERZOEKSOPZET >>

Het onderzoek is gebaseerd op de volgende bouwstenen:

- De **gebiedspotentie en de positionering** van het Stationsgebied binnen de stad voor nu en de toekomst;
- **Marktonderzoek** naar de behoefte aan kantoren, wonen en voorzieningen (detailhandel, horeca, leisure, dienstverlening, cultuur, maatschappelijke voorzieningen, hotel/congres);
- De **kansrijke programmering** voor het Stationsgebied en de **ruimtelijke uitwerking** hiervan. We maken hierbij onderscheid in Stationsgebied Noord en Stationsgebied Zuid.
- De **aanknopingspunten voor de ontwikkelstrategie**. We benoemen instrumenten, randvoorwaarden en aanbevelingen voor het vergroten van de ontwikkelkansen voor het Stationsgebied.

Om te komen tot een gedragen programma hebben wij vijf werksessies gehouden samen met de gemeente Groningen en het muziekcentrum, is er afstemming geweest met de gemeentelijke projectgroep en hebben wij marktonderzoek en deskresearch gedaan. Hierin hebben we o.a. bestaande documenten zoals het (concept) stedenbouwkundig plan Spoorkwartier, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten en (markt)onderzoeken naar diverse stedelijke functies bestudeerd en vertaald naar de situatie voor het Stationsgebied.

LEESWIJZER >>

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- **Gebiedspotentie en positionering van het Stationsgebied (hoofdstuk 1):** een beschrijving van de ontwikkeling van het gebied, de huidige positionering en de toekomstige positionering en potentie van het Stationsgebied op basis van een analyse van beleidskaders, kansen en knelpunten, en concurrerende gebieden.
- **Marktonderzoeken stedelijke functies (hoofdstuk 2):** voor de functies wonen, kantoren en ondersteunende voorzieningen.
- **Programmering Stationsgebied (hoofdstuk 3):** afwegingen in de programmering, de ruimtelijke vertaling, referenties en productmarktcombinaties.
- **Bouwstenen voor de ontwikkelstrategie (hoofdstuk 4):** instrumenten, randvoorwaarden en aanbevelingen voor een succesvolle herontwikkeling van het Stationsgebied.

1 GEBIEDSPOTENTIE EN POSITIONERING STATIONSGBIED

In dit hoofdstuk gaan we in op de gebiedspotentie en positionering van het stationsgebied. Dit doen we door allereerst de huidige positionering van het gebied te typeren. Vervolgens kijken we op basis van een analyse van beleidskaders, een SWOT-analyse en een verkenning van concurrerende gebieden naar de potentie van het Stationsgebied.

1.1 HUIDIGE POSITIONERING

Het Groninger stationsgebied is in ontwikkeling. Momenteel is het stationsgebied met name een knooppunt voor het openbaar vervoer. Voor zowel veel treinen als bussen is station Groningen het begin- of eindpunt. Naast openbaar vervoer zijn er op het station ook een aantal kantoren en winkels gevestigd. KPN en het UWV hebben een groot kantoor nabij het Stationsgebouw. Richting de zijkanten van het gebied zijn kantoren te vinden van onder andere De Sociale Verzekeringsbank, Kadaster, Groningen Archieven, GasTerra, het Nederlands Migratie Instituut en andere middelgrote bedrijven.



FIGUUR 2 HUIDIGE SITUATIE STATIONSGBIED

Bron: NOS (links), Groningen Spoorzone (rechtsboven) en OVPro (rechtsonder)

Wat betreft detailhandel bevinden zich in het Stationsgebied momenteel hoofdzakelijk kleinschalige winkels voor dagelijkse voorzieningen (AH to Go, Etos, Kiosk), afhaalrestaurants en/of ketens. Zaken als Burger King en Starbucks bieden weliswaar zitplaatsen, maar nauwelijks verblijfswaarde. Het gebied is hoofdzakelijk ingericht op een gemiddeld korte verblijfsduur en biedt, naast de functie als trein- en busstation en kantoren, geen intrinsieke bezoek- of verblijfsmotieven. Dit is ook het geval in de directe omgeving van het

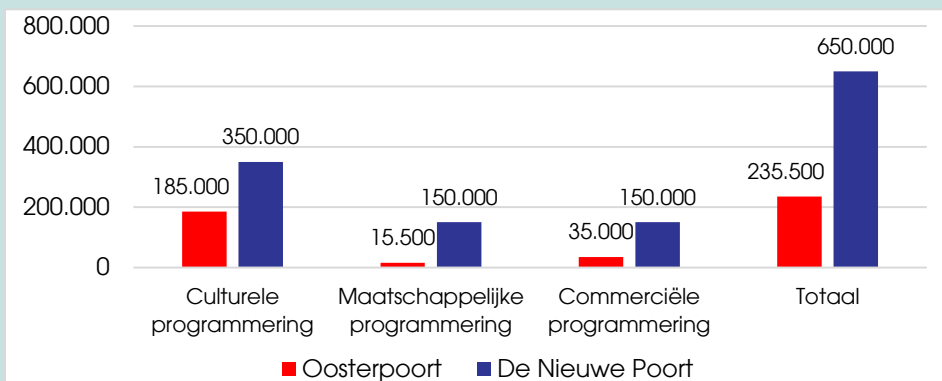
stationsgebied; pas aan de Rabenhauptstraat is aan de zuidkant enige horeca met verblijfswaarde gesitueerd. Het aanbod in dit deel van de stad (de Rivierenbuurt en de wijk Oud-Zuid) blijft beperkt.

Aan de noordkant grenst het Stationsgebied aan het stadscentrum. Direct ten noorden van de Stationshal ligt het Groninger Museum. Vanwege de bijzondere architectuur is dit, daar waar het Stadsbalkon het zicht niet belemmert, een blikvanger bij het uitlopen van de stationshal. Vanaf het station is het ca. 10 minuten lopen naar het midden van het centrum (Grote Markt). Aan de zuidkant grenst het Stationsgebied aan de Rivierenbuurt; een woonwijk met voornamelijk laagbouw maar ook incidenteel hoge(re) bouw.

De verbinding van het Stationsgebied met de Rivierenbuurt is beperkt. Er is een voetgangersbrug vanaf het Stationsgebied naar de Rivierenbuurt. Deze ligt echter verscholen en is aan weerszijden slecht toegankelijk; aan de noordzijde is de trap enkel bereikbaar via het busstation (middels een passage onder het UWV-kantoor), terwijl men aan de zuidzijde uitkomt in een kleine openbare fietsenstalling. Naast een kleinschalige tabakszaak is er geen directe omliggende detailhandel, waarmee de trap, omringd door kantoren en/of woningen zonder plint, (letterlijk) wegvalt in de (stenen) omgeving; de trap is niet zichtbaar voor mensen die het stationsgebied vanuit de noordzijde bezoeken.

Het Muziekcentrum: Van De Oosterpoort naar De Nieuwe Poort

Het nieuwe muziekcentrum wordt de belangrijkste trekker aan de zuidzijde van het Stationsgebied. De 'Nieuwe Poort', die De Oosterpoort vervangt, wordt ca. 30.000 m² bvo groot en krijgt vier verschillende zalen. De ambitie is om het aantal bezoekers te verdrievoudigen en door te groeien naar de top 5 muziekcentra van Nederland, met ruim 56% bezoekers van buiten Groningen. De grootste zaal wordt met een capaciteit van 3.200 bezoekers groter dan de grootste zaal in de huidige De Oosterpoort, waar staand ca. 2.000 bezoekers in passen. Deze zaal is daarmee ook groter dan de grootste zaal in TivoliVredenburg.



BEREIK OOSTERPOORT VS NIEUWE POORT UITGEDRUKT IN VERWACHTE AANTAL BEZOEKERS

Naast een uitgebreid cultureel en commercieel programma, vervult De Nieuwe Poort een belangrijke maatschappelijke rol. Zo komen er verschillende opleidingen, waarmee het gebouw vrijwel 24/7 een bruisende plek van ontmoeten, leren en beleven wordt. Naast de bezoekers wordt het gebouw ook gebruikt door artiesten, het NNO, personeel, studenten en leveranciers. De rest van het commerciële programma kan hier complementair aan te zijn en van het Stationsgebied een bruisend en levendig geheel te maken.

ONTWIKKELING VAN HET STATIONSGBIED TOT EEN LEVENDIGE STADSKUURT >>

De komende jaren ondergaat het Stationsgebied een metamorfose. Het oude spooreplacement maakt plaats voor nieuwe perrons, een nieuwe reizigerstunnel die de noord- en zuidzijde met elkaar verbindt en een nieuw stationsgebouw aan de zuidzijde. Hierbij wordt ook het busstation verplaatst en bereikbaar gemaakt vanuit de reizigerstunnel. Aan de zuidzijde van het station wordt een verbinding gemaakt met de Parkweg. De ontwikkelingen bieden kans om het stationsgebied te transformeren naar een levendige stadsbuurt. Het voornemen is om deze stadsbuurt te ontwikkelen tot een gemengd gebied met werken, wonen en voorzieningen. De komst van het muziekcentrum is een belangrijke ontwikkeling in het gebied.



FIGUUR 3 ONTWIKKELINGEN STATIONSGBIED

Bron: PosadMaxwan

1.2 BELEIDSKADERS

In deze paragraaf zijn de belangrijkste beleidspunten geformuleerd die relevant zijn voor het Stationsgebied.

BELEIDSDOCUMENT	AANKNOPINGSPUNTEN STATIONSGBIED
Omgevingsvisie Provincie Groningen (2022)	<ul style="list-style-type: none"> • Evenwicht in vraag en aanbod in de kantorenmarkt in de gemeente Groningen. De provincie voert op dit moment geen specifiek kantorenbeleid. • De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners. • In de stad Groningen ruimte bieden aan grootschalige detailhandels- en leisure voorzieningen met een (boven)regionaal belang. Recreatieve en culturele voorzieningen dragen bij aan de verbetering van het vestigingsklimaat.
Strategie Werklocaties (2021)	<ul style="list-style-type: none"> • Het Stationsgebied is aangewezen als één van de dynamo's van de werkgelegenheid en als ontwikkelzone. Er wordt in het gebied ingezet op een gemengd woonwerkmilieu (werken dominant). De bereikbaarheid van het gebied ziet de gemeente als vliegwiél om diverse bedrijven aan te trekken. Het gebied is aangewezen als toplocatie voor nieuwe kantoren.
Bouwstenen voor het Deltaplan (2021)	<ul style="list-style-type: none"> • De (inter)nationale en (inter)regionale bereikbaarheid van Noord-Nederland wordt geoptimaliseerd, ook de spoorverbinding met Groningen. Zo neemt de aantrekkelijkheid als vestigingsplaats voor bedrijven toe.
Woonvisie – Een thuis voor iedereen (2021)	<ul style="list-style-type: none"> • In de woonvisie worden vijf speerpunten genoemd: [1] Bouwen, bouwen en nog eens bouwen, maar wel met kwaliteit; [2] Binden door samenwerking: het Woonakkoord met woningbouwcorporaties, bouwers, ontwikkelaars en bewoners; [3] Publieke regie en sturing: een gemeente voor iedereen; [4] Groningen en de regio: verstedelijkingsstrategie; [5] Nieuwe focus voor doelgroepen.
Detailhandels- en horecavisie gemeente Groningen – Ruimte voor Retail (2021)	<ul style="list-style-type: none"> • In de entreegebieden is meer ruimte voor horeca, diensten, leisure, cultuur, werken, onderwijs en zorg. Balans in de functiemix is essentieel. • Horeca als bestemming, met attractieve hotels; sociale waarde als ontmoetingsplek. Het vergroot de aantrekkelijkheid van en de reuring in woonwijken en ontwikkelzones, recreatieve hotspots en centrumgebieden.
Meerjarenprogramma sport en bewegen 2021-2025 (2021)	<ul style="list-style-type: none"> • Sportaccommodaties en -faciliteiten groeien qua capaciteit mee met de groei van de stad. Naast sportaccommodaties en -faciliteiten zet Groningen in op andere soorten innovatieve sport- en beweegplekken (in de openbare ruimte). Ruimte voor (buiten)spelen is ook van belang.
Aanpak Broedplaatsen (2020)	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoende en betaalbare huisvesting (behouden) voor de creatieve industrie. Broedplaatsen hebben toegevoegde waarde voor gebiedsontwikkeling door bij te dragen aan zichtbaarheid en aantrekkingskracht.

Kadernota Cultuur 2021-2028: Gemeente Groningen (2020)	<ul style="list-style-type: none"> • Kunst en cultuur in gemeente Groningen is voor iedereen toegankelijk. Het culturele aanbod is inclusief en spreekt inwoners en bezoekers van alle leeftijden en culturele achtergronden aan.
Omgevingsvisie 'The Next City' (2018) en vervolg Omgevingsvisie 'Levende ruimte' (2021)	<ul style="list-style-type: none"> • In ontwikkelzones ruimte beschikbaar houden voor betaalbare locaties voor startende bedrijven en initiatieven (o.a. broedplaatsen en bedrijfsverzamelgebouwen). • Grote kansen voor knooppuntontwikkelingen in Groningen. Bij het hoofdstation liggen kansen voor een zeer intensief hoogstedelijk programma (voorzieningen, werken en onderwijs leidend en wonen ondersteunend). Ook wordt ingezet op het beter verbinden van de zuidelijke wijken met de binnenstad (tunnel onder het station).

1.3 KWALITEITEN EN KNELPUNTEN

KWALITEITEN	KNELPUNTEN
<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid met het OV. • Centrale en strategische ligging in de stad (aan het water). • Belangrijke entree van de stad. • Korte afstand tot historische binnenstad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Matige ruimtelijke kwaliteit en verblijfsklimaat; weinig groen, infrastructuur en busstation dominant, fietsenstalling beïnvloedt aanzicht stationsgebouw. • Het spoor als fysieke barrière. • Geen duidelijke looproute richting de binnenstad.
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid inzetten als vliegwiel. Aantrekken van bedrijvigheid. • Impuls door verdichting en functiemenging (synergie). Komst van het muziekcentrum. • Koppelstuk zuidelijke wijken en binnenstad. Dit wordt versterkt door de nieuwe stationstunnel. • Ruimtelijk en functionele samenhang noord- en zuidzijde station. • Ruimte voor langzaam verkeer en vergroenen. • Creëren aantrekkelijke verbinding met binnenstad, Stadspark, Martini Trade Park en MartiniPlaza. 	<ul style="list-style-type: none"> • Concurrentie met de binnenstad en andere gemengde gebieden. • Samenhang met andere ontwikkelingen in het gebied (o.a. nieuw busstation, stationsgebouw en reizigerstunnel). • Huidige gebruikers in bestaande bebouwing noordzijde. • Toename verkeersdruk.

- **Kwaliteiten.** Het Stationsgebied heeft een goede OV-bereikbaarheid en is een belangrijke schakel tussen Groningen en andere plaatsen in (Noord-) Nederland. Hiermee vormt het gebied een belangrijke entree voor de stad. Tevens is het Stationsgebied de centrale schakel in de stad Groningen. Het gebied ligt precies tussen de historische binnenstad en de zuidelijke wijken.

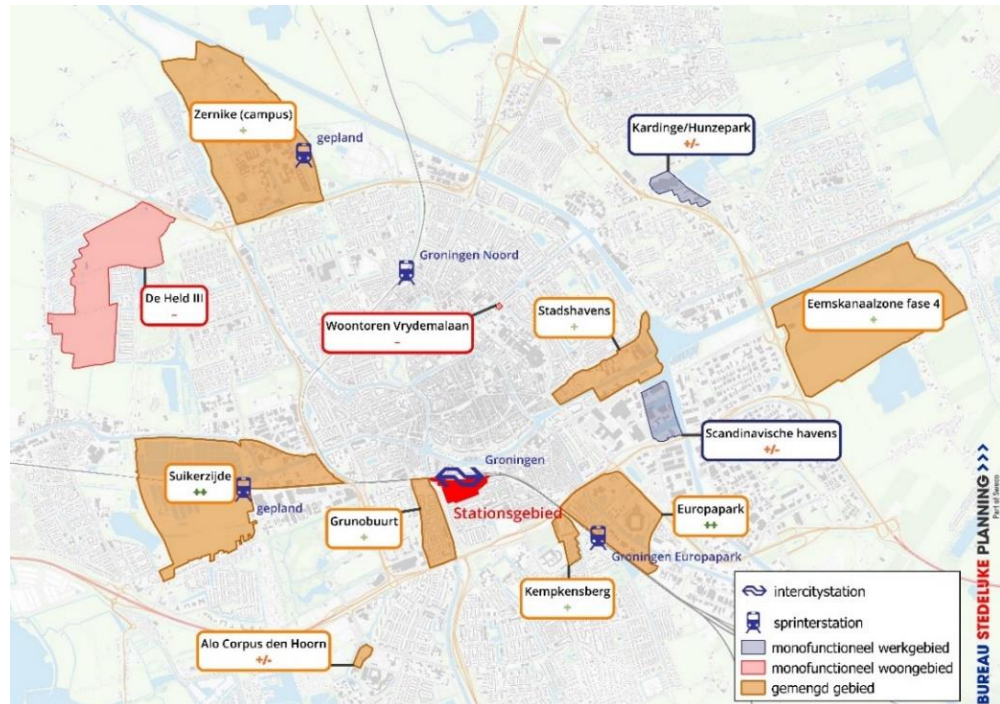
- **Knelpunten.** In de huidige situatie is de verbinding tussen het Stationsgebied, de binnenstad en de zuidelijke wijken beperkt. Het spoor vormt een fysieke barrière. Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en het verblijfsklimaat matig.
- **Kansen.** Door de schakelfunctie is sprake van omvangrijke bezoekersstromen en een hoge dynamiek. Dit biedt mogelijkheden voor het ontwikkelen van een hoogstedelijk gebied met een multifunctioneel karakter. Herontwikkeling biedt ook de mogelijkheid om een nieuw stuk Groningen te ontwikkelen, dat de verschillende gebieden in de stad ruimtelijk en functioneel met elkaar verbindt en het visitekaartje voor de stad is. Het nieuwe muziekcentrum is een belangrijke kans voor het gebied.
- **Bedreigingen.** Momenteel zijn verschillende ontwikkelingen gaande in het gebied, die samenhangen met de ontwikkeling van het toekomstige woonwerkgebied. Het onderscheidend vermogen van het Stationsgebied is belangrijk gezien de andere ontwikkelingen van woonwerkgebieden in Groningen. Van belang is dat het Stationsgebied niet concurreert met de binnenstad.

1.4 CONCURRENTIE-ANALYSE GEMENGDE GEBIEDEN

In deze paragraaf beoordelen we concurrerende ontwikkelingen met een multicriteria-analyse. Er is gekeken naar gemengde locaties binnen de gemeente Groningen (Figuur 4). De ontwikkellocaties zijn beoordeeld op basis van profilering, ligging, OV-bereikbaarheid, functiemix en ruimtelijke kwaliteit. Hieruit blijkt dat met name **Europapark en Suikerzijde** concurrerend zijn.

- De combinatie van de toekomstige ruimtelijke kwaliteit en de functiemix maken de te ontwikkelen wijk Suikerzijde een interessante locatie. De OV-bereikbaarheid van het gebied en de ligging ten opzichte van de binnenstad zijn in vergelijking met het Stationsgebied minder sterk.³ Daarnaast ligt de focus bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk met name op wonen in plaats van werkfuncties. Dit maakt dat, ondanks dat beide gebieden een gemengd karakter hebben, de gebieden qua karakter en focus zeker van elkaar verschillen.
- Het Europapark heeft de potentie om een sterk concurrerende locatie te worden door een aantrekkelijke functiemix en een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te realiseren. De aanwezigheid van de Euroborg (multifunctioneel complex en stadion FC Groningen) maakt het Europapark onderscheidend. Gezien de ligging ten opzichte van de binnenstad en het feit dat het treinstation Europapark geen IC-station is, is de positie van Europapark in vergelijking met het Stationsgebied minder concurrerend.

³ De gemeente streeft echter naar een nieuw treinstation in de te ontwikkelen wijk Suikerzijde. Bron: <https://www.gic.nl/bereikbaarheid-verkeer/rover-niet-alleen-treinstation-bij-nieuwe-wijk-suikerzijde-maar-ook-bij-zernike-campus>



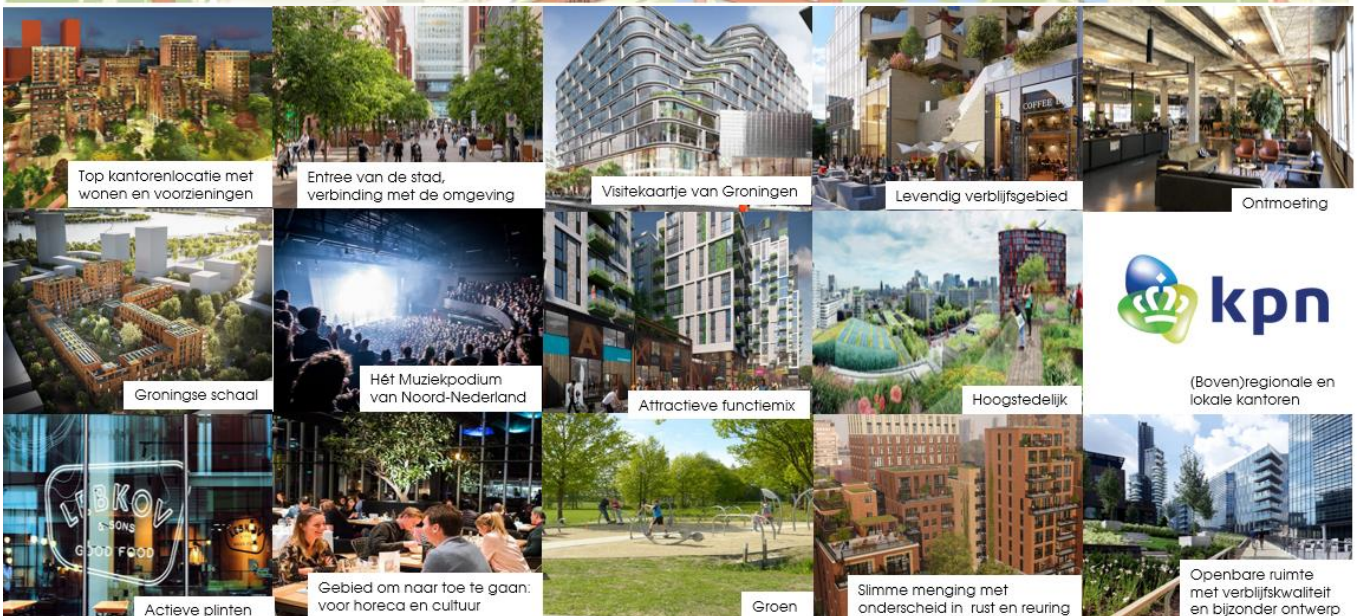
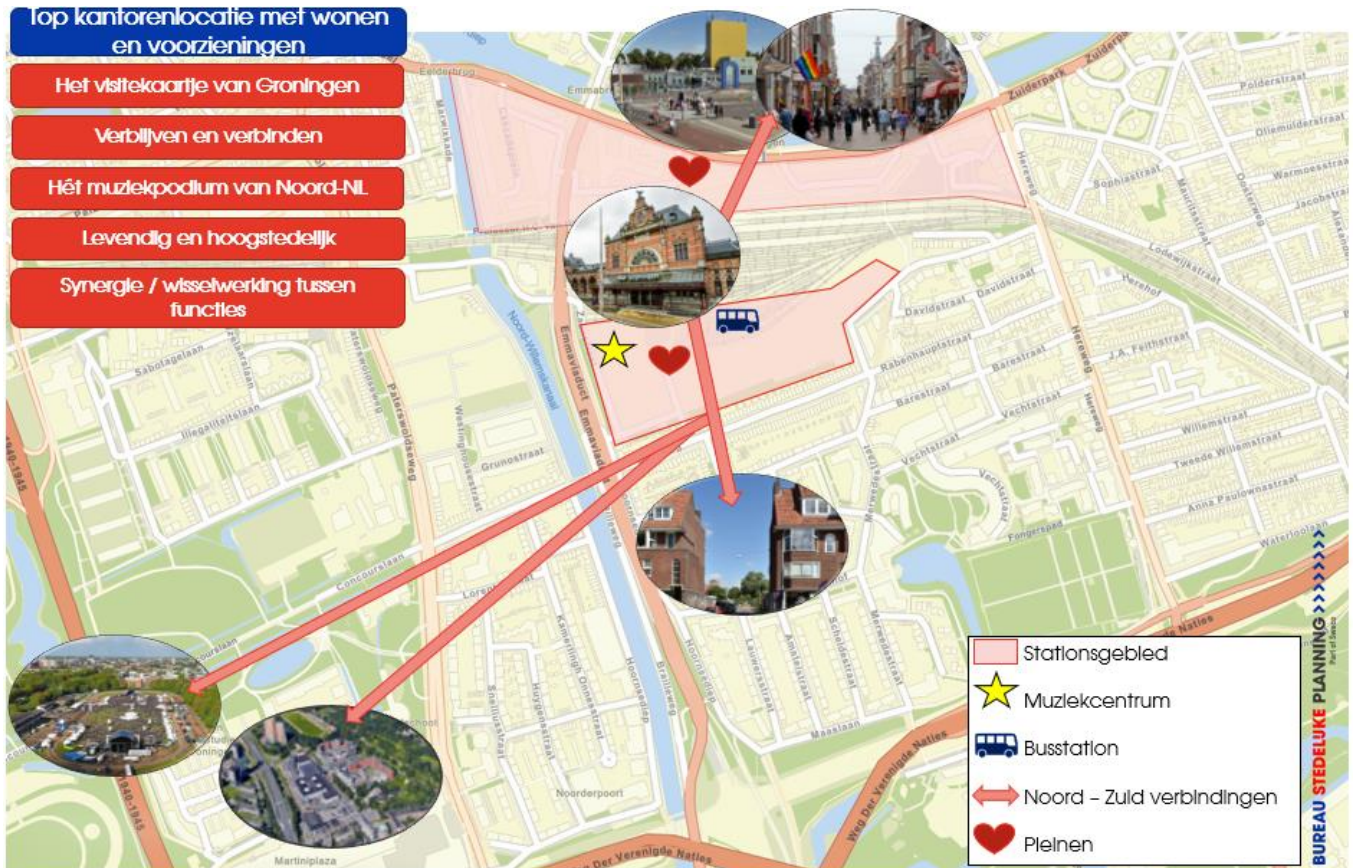
FIGUUR 4 CONCURRERENDE GEBIEDEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

1.5 GEBIEDSPOTENTIE EN GEWENSTE POSITIONERING

Met de herontwikkeling van het Stationsgebied naar een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen kunnen de kwaliteiten van het gebied optimaal worden benut en versterkt. Bij het ontwikkelen van het Stationsgebied staan de volgende punten centraal:

- Het Stationsgebied is de topkantorenlocatie met wonen en voorzieningen;
- Het Stationsgebied is het visitekaartje van Groningen;
- In het Stationsgebied is het prettig verblijven. Daarnaast verbindt het Stationsgebied, onder andere het centrum met de zuidelijke wijken en de noord- en zuidzijde van het gebied.
- Het Stationsgebied is het muziekpodium van Noord-Nederland;
- Het Stationsgebied is levendig en hoogstedelijk;
- Binnen het Stationsgebied is er synergie en wisselwerking tussen functies.



FIGUUR 5 POSITIONERING STATIONSGBIED IN KAART EN BEELD

2 MARKTONDERZOEKEN STEDELIJKE FUNCTIES

2.1 WONEN

VOLDOENDE MARKTRUIMTE VOOR STEDELIJK WONEN >>

Het aantal huishoudens in de gemeente Groningen groeit de komende jaren met 15.850 huishoudens tussen 2022-2032 en 22.400 tussen 2022-2042. Alle verschillende huishoudentypes groeien. De alleenstaanden groeien het hardst, gevolgd door de paren zonder kinderen. Momenteel zijn ook de alleenstaanden en de paren de grootste huishoudensgroepen. De gemeente heeft veel plannen voor het bouwen van woningen in de aankomende jaren. Tot 2032 zijn er in totaal plannen voor 20.800 woningen en tussen 2032-2042 voor nog eens 7.600 woningen (zowel zachte als harde plannen).

Het Stationsgebied zal zich in de komende jaren ontwikkelen tot een woon-werkgebied. De dynamiek die een woon-werk gebied met zich meebrengt is uniek en is niet te vergelijken met monofunctionele gebieden. Wonen in een woon-werkgebied is niet voor iedere doelgroep even aantrekkelijk en geschikt. Daarom gaan we bij het bepalen van de behoefte naar woningen in het Stationsgebied niet uit van de totale behoefte naar woningen, maar brengen we specifiek de behoefte naar wonen in een dynamisch woon-werkgebied in beeld. Bij de confrontatie van de vraag naar wonen in een woon-werkgebied met het aanbod van woningen in een woon-werkgebied blijkt dat er behoefte is voor ca. 3.300 woningen in een woon-werkgebied. Dit biedt voldoende ruimte voor het ontwikkelen van woningen in het Stationsgebied.

DIVERSE KANSRIJKE DOELGROEPEN VOOR WONEN >>

Voor het Stationsgebied zien wij verschillende doelgroepen als kansrijk. Bij bepaling van de kansrijke doelgroepen zijn niet alleen de natuurlijke groei en woonvoorkeuren meegenomen, maar ook in welke mate de doelgroepen aansluiten bij en een toevoeging zijn aan het Stationsgebied. De kansrijke doelgroepen zijn als volgt:

- jongvolwassenen tussen de 23-35 jaar (één- en tweepersoonshuishoudens);
- kleine huishoudens tussen de 35-50 jaar (één- en tweepersoonshuishoudens);
- 'vitale senioren' met een voorkeur voor een levendige woonomgeving;
- jonge stedelijke gezinnen (<35 jaar).

Van de bovenstaande doelgroepen zien wij de één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 23-50 jaar als meest kansrijk. Dit is ook terug te zien in het kansrijke woonprogramma.

WOONPROGRAMMA: FOCUS OP APPARTEMENTEN >>

Het marktonderzoek, de beoogde positionering van het Stationsgebied, de locatie en de kansrijke doelgroepen leiden tot een advies over het kansrijke woningprogramma voor het gebied. Wij adviseren om in totaal **ca. 450-650 woningen in het Stationsgebied te ontwikkelen**. Het precieze aantal woningen is afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkelruimte in het stedenbouwkundig plan, dat voor de noordzijde nog opgesteld moet worden. Gezien de marktruimte voor appartementen is er flexibiliteit in het programma. Belangrijk hierbij is dat de verhouding tussen de verschillende functies (wonen, werken, voorzieningen) wel ongeveer gelijk blijft om de positionering als topkantorenlocatie te verzekeren.

TYPE WONINGEN

Qua type woning adviseren we een programma volledig gericht op appartementen. De nadruk van het programma ligt op woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in verschillende leeftijdsgroepen. Wel zien wij ruimte voor vernieuwende concepten voor appartementen om deze ook geschikt te maken voor gezinnen of doelgroepen die op zoek zijn naar iets speciaals. Denk bijvoorbeeld aan grotere appartementen of appartementen met meerdere verdiepingen (maisonnettes). Daarnaast zien wij ook mogelijkheden voor andere woonvormen zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of wooncoöperaties.

Voor de grotere appartementen en meer bijzondere woonconcepten zien wij met name ruimte aan de zuidzijde van het gebied. Vanwege de sterkere nadruk op werken en voorzieningen aan de noordzijde van het Stationsgebied zien wij deze concepten als minder geschikt voor de noordzijde van het gebied.

PRIJSSEGMENT WONINGEN

Qua prijssegmenten van de woningen adviseren we om in te zetten op een divers programma. Een programma met verschillende prijssegmenten zorgt ervoor dat er voor verschillende doelgroepen plaats is in het Stationsgebied. De woningbouwontwikkeling is niet leidend, maar ondersteunend aan de gehele ontwikkeling van het Stationsgebied. Dat maakt dat de nadruk moet liggen op hoogwaardige kwaliteit van woningen die past bij de positionering. Ten eerste zien we daarom, mede vanwege de uitstekende locatie, ruimte voor appartementen in de duurdere sector. Ten tweede adviseren we om woningen toe te voegen in het betaalbare segment. Dit zijn huurwoningen tot €1.000 per maand en koopwoningen tot €355.000. Binnen het betaalbare segment zien we vooral kans voor het middensegment en in mindere mate voor het sociale segment. Er is rondom het Stationsgebied al een relatief hoog aandeel sociale huur aanwezig. Voor de dynamiek in het gebied en de nadruk op hoogwaardige, kwalitatieve

woningbouw zien we daarom de meeste kansen voor het middeldure en dure segment. In de recente woonvisie⁴ is vastgelegd dat de gemeente in wil zetten op woningdifferentiatie, waaronder het toevoegen van woningen in het sociale huur segment. De gemeente heeft de ambitie om ook woningen in het sociale segment in het Stationsgebied toe te voegen. In het kansrijke woningbouwprogramma gaan we uit van een indicatief aantal van 450 woningen (de bandbreedte bedraagt 450 – 650 woningen).

	GROOTTE (GBO)	AANDEEL/ AANTAL	GBO TOTAAL	SEGMENT	DOELGROEP
Appartementen	50 – 65 m ²	25% = ca. 115	Ca. 6.615 m ²	Betaalbare huur ⁵ Betaalbare koop ⁶	Starters, alleenstaanden > 35 jaar
	65 – 80 m ²	35% = ca. 160	Ca. 11.675 m ²	Betaalbare huur Betaalbare koop	Starters, alleenstaanden en stellen > 35 jaar, vitale senioren
	80 – 95 m ²	30% = ca. 135	Ca. 12.075 m ²	Dure koop	Alleenstaanden en stellen > 35 jaar, Jonge gezinnen
	95– 130 m ² (Eén- en meerlaags)	10% = ca. 45	Ca. 5.175 m ²	Dure koop	Jonge gezinnen, alleenstaanden en stellen > 35 jaar
Totaal		100% = ca. 450 ⁷ Bandbreedte: 450–650 won.	Ca. 36.000 GBO = Ca. 51.500 BVO ⁸		

TABEL 1 KANSRIJK WONINGPROGRAMMA

Bron: Bureau Stedelijke Planning

KANSRIJKE CONCEPTEN WONEN >>

Hieronder geven wij de kansrijke concepten voor woningen in het Stationsgebied (Figuur 6):

- **Kleine en middelgrote appartementen voor starters.** Deze zijn goed te combineren met werkfuncties en voorzieningen in de plint en goed te plaatsen in dynamische omgevingen.
- **Grotere appartementen** voor starters en oudere één- en tweepersoonshuishoudens die graag in de stad willen wonen en jonge stedelijke gezinnen. Wij adviseren om deze appartementen levensloopbestendig te maken. Dit zorgt ervoor dat er diverse groepen

⁴ Woonvisie gemeente Groningen (2020): Een thuis voor iedereen

⁵ Betaalbare huur = tot €1.000 per maand

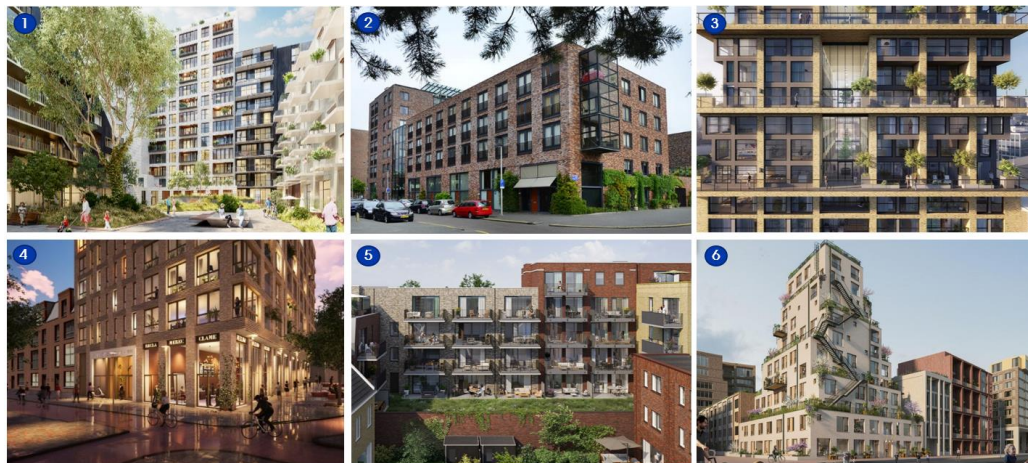
⁶ Betaalbare koop = tot de NHG-Grens van 2022: €355.000

⁷ Zoals hierboven ook aangegeven kan het precieze aantal woningen veranderen binnen de geadviseerde bandbreedte van 400-600 woningen bij verandering van de ontwikkelruimte, zolang de verdeling tussen functies gelijk blijft.

⁸ Bij vormfactor van 70%: GBO is 70% van BVO.

kunnen wonen en dat bewoners er ook lang kunnen blijven wonen als ze willen.

- **Hoogbouw met daarin appartementen geschikt voor jonge stedelijke gezinnen en starters.** Op deze manier kunnen er woningen met genoeg ruimte voor gezinnen worden geboden in een stedelijke omgeving. Ook bij gestapelde bouw is het mogelijk om meerlaagse woningen toe te voegen. In onderstaand figuur laten we een aantal voorbeelden zien van plaatsen waar hoogbouw appartementen/ maisonnettes geschikt voor gezinnen gerealiseerd zijn/worden (afbeelding 3, 5 en 6).
- **Nieuwe en innovatieve woonvormen.** Denk bijvoorbeeld aan **Wooncoöperaties** of **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**. Hierbij ontwikkelen huishoudens gezamenlijk de hun toekomstige woning. Vaak maken de bewoners van een CPO-gemeenschap gebruik van gezamenlijke voorzieningen zoals een gezamenlijke tuin/dakterras en een berging/schuur.



FIGUUR 6 REFERENTIEBEELDEN KANSRIJKE CONCEPTEN

1. APPARTEMENTEN VOOR STARTERS MET WERKFUNCTIES IN DE PLINT. 2. GROTERE APPARTEMENTEN. 3. APPARTEMENTEN (ÉÉN- EN TWEELAAGS) VOOR GEZINNEN. 4. APPARTEMENTEN ONTWIKKELD VIA CPO. 5. MAISONNETTE VOOR GEZINNEN. 6. APPARTEMENTEN VOOR GEZINNEN

Bron: 1. Notting Hill, Hyde Park (Hoofddorp), 2. Anopolis (Rotterdam), 3. De Maasbode (Rotterdam) 4. Overhoeks (Rotterdam), 5. Vijverpark (Haarlem), 6. Wonen in Babel (Rotterdam)

2.2 KANTOREN

VOLDOENDE MARKTRUIMTE VOOR KANTOREN >>

De vraag naar kantoren is in beeld gebracht op basis van de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de vervangingsvraag en de historische opname. De berekening van de marktruimte richt zich op kantoorhoudende sectoren en de creatieve en (lichte) maakindustrie. In dit marktonderzoek richten wij ons alleen op de vraag

vanuit deze sectoren naar kantoorruimte. Wij hebben in het marktonderzoek rekening gehouden met de uitkomsten van eerdere marktonderzoeken.⁹

De vraag naar kantoren in Groningen bedraagt ca. 159.000 tot 237.000 m² tot 2035. Hier staat een harde plancapaciteit (Europapark) van ca. 66.800 m² tegenover. Het huidige aanbod ligt onder het gewenste frictieniveau van 5%. Om die reden is dit aanbod niet meegenomen in de vraag-aanbod confrontatie. Dit betekent een marktruimte van ca. **92.000 tot 170.000 m² tot 2035**.

Er spelen een aantal **belangrijke onzekerheden** waardoor de vraag naar kantoren voor de komende periode zich moeilijk laat voorspellen. Onduidelijk zijn de (structurele) gevolgen van COVID-19 op de kantorenmarkt: door deels thuiswerken is er sprake van een substantiële verborgen leegstand. Daarnaast zijn de economische gevolgen van de oorlog in Oekraïne nog zeer onzeker. Momenteel hebben de sterk gestegen energieprijzen en de hoge inflatie al wel een remmend effect op de economie.

Impact van corona op de kantorenbehoefte

De coronapandemie heeft ertoe geleid dat veel bedrijven meer zijn gaan thuiswerken en heeft de trend richting hybride werken versneld. De grootste verandering voor kantoorruimte is naar verwachting kwalitatief in plaats van kwantitatief: vooral het gebruik van het kantoor verandert. Het kantoor zal steeds meer fungeren als plek voor ontmoeting en vergaderingen in plaats van een standaard werkplek. Zeker voor kantoren op goed bereikbare locaties zoals het Stationsgebied. Ook zal het belangrijk blijven om plekken op het kantoor te hebben waar men zich goed kan concentreren. De eisen voor de indeling van kantoren worden bijgesteld: van open vloeren naar kleinere, huiskamerachtige kantoren die de ene dag wel en de andere dag niet worden gebruikt. Bedrijven zullen ook vaker bij elkaar gaan zitten en faciliteiten delen.

De gevolgen van de coronapandemie op de kwantitatieve vraag naar kantoren zullen naar verwachting gering zijn. De grootste verandering is kwalitatief.

Onder invloed van het hybride werken en nieuwe kantoorconcepten gericht op flexibiliteit en ontmoeting vertoont de kantoorquotiënt een dalende trend. Anderzijds zijn er ook verwachtingen voor een gelijkblijvende kantoorquotiënt. Wij adviseren om voor het Stationsgebied kwalitatieve werkplekken met voldoende ontmoetingsplekken en ruimte te realiseren. Om de kantoorquotiënt te bepalen, houden wij rekening met zowel de invloed van het nieuwe werken als het creëren van kwalitatieve, ruim opgezette kantoren. Wij hanteren in de komende

⁹ Bron: Marktanalyse Werklocaties, Bureau Buiten (2018), Update Marktanalyse Werklocaties, Bureau Buiten (2020) en Economische potenties ontwikkellocaties Groningen, Bureau Louter (2019).

periode een kleine daling van de kantoorquotiënt en gaan uit van een kantoorquotiënt van ca. 18 m².¹⁰

SLUIT AAN OP DE KWALITATIEVE VRAAG >>

- Op de kantorenmarkt is een duidelijke trend zichtbaar waarbij kantoorhoudende bedrijven zich bij voorkeur vestigen in het centrum van de stad, nabij belangrijke OV-knooppunten en met een aantrekkelijk voorzieningenpakket. Met name grootschalige kantoren (zoals nationale en regionale hoofdkantoren) hebben behoefte aan stationslocaties vanwege de goede bereikbaarheid, het imago, de uitstraling en de aanwezigheid van voorzieningen. Voor het Stationsgebied streeft de gemeente naar het ontwikkelen van een topkantorenlocatie met wonen en voorzieningen. De gemeente wil naast **Groningse bedrijven** ook **grote (boven)regionale kantoorgebruikers** aantrekken. De ontwikkeling van het Stationsgebied tot hoogstedelijk gemengd woon/werkmilieu sluit aan bij de vestigingscriteria van grootschalige kantoorgebruikers.
- Daarnaast is onder invloed van de coronapandemie de trend richting hybride werken versneld. Het hybride werken zorgt voor een behoefte aan **nieuwe kantoorconcepten**, waarbij flexibiliteit en ontmoeten centraal staat.
- De historische transactiedata wijzen op een voorkeur voor **multi-tenant gebouwen**. De opname bestond met name uit kleinschalige kantoren (< 250 m²). Wel is de meeste kantoorruimte opgenomen in de categorie 1.000 tot 5.000 m². Er hebben enkele grote transacties plaatsgevonden (> 5.000 m²).

SECTOR EN MATE VAN MENGBAARHEID	MARKTVRAAG	VESTIGINGSCRITEARIA	PASSEND IN GEBIED	KANSRIJK?
Advisering en onderzoek ①	++	++	++	++
Creatief & Ambachtelijk ②	-	+/-	-	-
Financiële instellingen ①	+	++	++	+
High tech maak & Life Sciences ② ③	+/-	+/-	-	+/-
Informatie en communicatie ①	+/-	++	++	+
Kunst ①	+	+	+	+
Openbaar bestuur ①	+	+	+/-	+/-
Overige zakelijke dienstverlening ①	++	++	++	++
Verhuur en handel onroerend goed ①	+	++	++	+

TABEL 2 KANSRIJKSE SECTOREN VOOR HET STATIONSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Wij adviseren om in totaal **ca. 52.000 m² kantoren in het Stationsgebied toe te voegen**. Dit is haalbaar, mits keuzes worden gemaakt in de nog te ontwikkelen zachte

¹⁰ Ter vergelijking: bij flexwerkplekken ligt de kantoorquotiënt rond de 15 m².

plancapaciteit in Groningen (Tabel 3). Bij het maken van deze keuze adviseren wij voor de ontwikkeling van kantoren in Groningen primair in te zetten op het Stationsgebied. Het Stationsgebied is een sterke locatie voor de ontwikkeling van kantoren vanwege de ligging, de OV-bereikbaarheid en de toekomstige functiemix met voorzieningen en wonen.

VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT	ZACHTE PLANCAPACITEIT (EXCL. PLANNEN STATIONSGBIED)	MARKTRUIMTE TOT 2035 EXCL. ZACHTE PLANNEN	MARKTRUIMTE TOT 2035 INCL. ZACHTE PLANNEN
159.000 tot 236.600 m ²	66.800 m ²	120.800 m ²	92.200 tot 169.800 m ²	- 28.600 tot 49.000 m ²

TABEL 3 MARKTRUIMTE KANTOREN TOT 2035

KANSRIJKE DOELGROEPEN: BEDRIJVEN IN DE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING, KUNST EN MEDIA & ICT >>

Voor het Stationsgebied zien wij verschillende doelgroepen als kansrijk. Bij bepaling van deze doelgroepen zijn niet alleen de markt vraag, de mate van mengbaarheid en de vestigingscriteria van de sectoren meegenomen, maar ook of de sector passend is in het Stationsgebied. De vraag is bijvoorbeeld of de sector aansluit op het beleid, passend is bij de locatie, passend is bij de positionering of meerwaarde heeft. Het meest kansrijk zijn **bedrijven in de Zakelijke dienstverlening en bedrijven in de Kunst en Media & ICT**.

KANSRIJKE CONCEPTEN VOOR KANTOREN >>

TOPKANTORENLOCATIE MET WONEN EN VOORZIENINGEN

DOELGROEPEN

- (Boven)regionale bedrijven, maar ook lokale, Groningse bedrijven.
- Bedrijven in de zakelijke dienstverlening en in de Kunst en Media & ICT (passend bij het Muziekcentrum).

OMVANG

- Programma dient zich met name te richten op het kleine (< 250 m²) en middelgrote segment (250 – 1.000 m²).
- Daarnaast ook op grootschalige kantoorruimtes (1.000 – 5.000 m²). Enkele single tenant kantoren reserveren voor het geval deze zich aandienen (> 5.000 m²).

(RUIMTELIJKE) RANDVOORWAARDEN

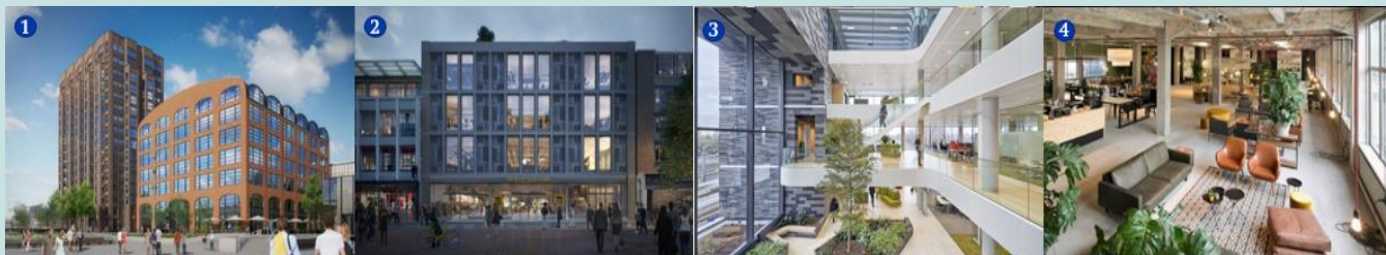
- Aantrekkelijke looproutes in het gebied en van en naar het station.
- Ruimtelijke en functionele verbinding in het Stationsgebied en met de omliggende wijken en binnenstad.
- Hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit om een levendig en dynamisch woon/werk- en verblijfgebied te creëren.
- Mix aan functies met transparante, actieve plinten.
- Afwisseling in rust en reuring.
- Mogelijkheden voor interactie en ontmoeting. Gedeelde voorzieningen als vergaderruimten, kantine/horeca.
- Ondersteunende voorzieningen als hotel en congresfaciliteiten. Verbondenheid met het muziekcentrum.

PRODUCTMARKTCOMBINATIES

De onderstaande productmarktcombinaties zijn kansrijk. Met referentiebeelden zullen wij voorbeelden uit de praktijk geven.

- **Multitenant kantoorgebouwen** met gemeenschappelijke faciliteiten, flexwerkplekken en ondersteunende voorzieningen als retail/horeca (afbeelding 1 en 2). De units variëren van kleinschalig tot middelgroot. **Flexibiliteit** maakt de units aanpasbaar en geschikt voor verschillende bedrijven (type, grootte). Gemeenschappelijke voorzieningen als vergaderfaciliteiten en ontmoetingsruimten stimuleren synergie en kruisbestuiving (afbeelding 4).
- **Kantoorgebouwen met actieve en/of transparante plint.** Plinten zijn essentieel voor de beleving van het gebied. Transparante gevels zorgen voor levendigheid op straatniveau (afbeelding 3). Daarnaast kunnen plinten actief worden ingericht, bijvoorbeeld met (publieke) voorzieningen als retail/horeca of gedeelde faciliteiten voor kantoorgebruikers (afbeelding 1 en 2). De transparante, actieve plint dient als verlengstuk van de openbare ruimte.
- **Grote kantoren** voor grote kantoorgebruikers. Ook in deze kantoren wordt flexibiliteit toegepast (afbeelding 3). Indien grote kantoorgebruikers zich niet aandienen, zijn de gebouwen aanpasbaar om andere bedrijven te huisvesten.

REFERENTIEBEELDEN



REFERENTIEBEELDEN KANSRIJKE CONCEPTEN 1. PLAN T (TILBURG). 2. GROOT HANDELSHUIS (GRONINGEN) 3. RABOBANK (GOUDA). 4. C'PARK BATA (BEST).
Bron: 1. VKP Bouw. 2. Groot Handelshuis. 3. Kraaijvanger Architecten. 4. C'Park Bata.

2.3 VOORZIENINGEN

BEHOEFTE COMMERCIEËLE VOORZIENINGEN (KWANTITATIEF EN KWALITATIEF) >>

Het is de wens dat het Stationsgebied met de realisatie het muziekcentrum nog sterker als bronpuntlocatie voor de binnenstad gaat functioneren. De connectie met het centrum, zeker vanaf de noordzijde van het station moet optimaal worden. Dit gebied krijgt dan ook een verblijfs- en ontmoetingskarakter. De commerciële voorzieningen kunnen hier een belangrijke rol bij spelen.

SUPERMARKT

In de gemeente Groningen is in de huidige en toekomstige situatie door verdere inwonersgroei een kwantitatieve ruimte voor toevoeging van (meerdere) supermarkten. **Deze marktruimte bedraagt in 2035 ca. 4.000 m² wvo.** Het draagvlak (zowel inwoners als werknemers en bezoekers) zal de komende jaren sterk toenemen in het gebied. Toevoeging van supermarkten zorgt doorgaans voor de bevordering van leefbaarheid, ontmoeting tussen verschillende doelgroepen in het gebied en synergie met andere functies (combinatiebezoek). Op dit moment is er enkel een kleine Albert Heijn To Go supermarkt in het gebied gevestigd.

OVERIG DAGELIJKSE DETAILHANDEL

Door draagvlaktoename en ontwikkeling van verschillende dagelijkse clusters in het Stationsgebied, is er in kwantitatieve zin ruimte voor de toevoeging van overig

dagelijks aanbod (versspeciaalzaken en drogisterijen). Voor de gemeente Groningen gaat het om **ca. 3.000 m² wvo** in 2035. Deze worden bij voorkeur geclusterd met ander commercieel aanbod, supermarkten voorop. Gezien de functie van het Stationsgebied (meer bezoeken en verblijven dan echt veel inwoners) is het in dit gebied logischer dat het aanbod meer gericht is op gemak, mogelijk in de vorm van blurring met horeca. Hierbij kan gedacht worden aan een concept als het Vlaamsch Broodhuys of STACH.

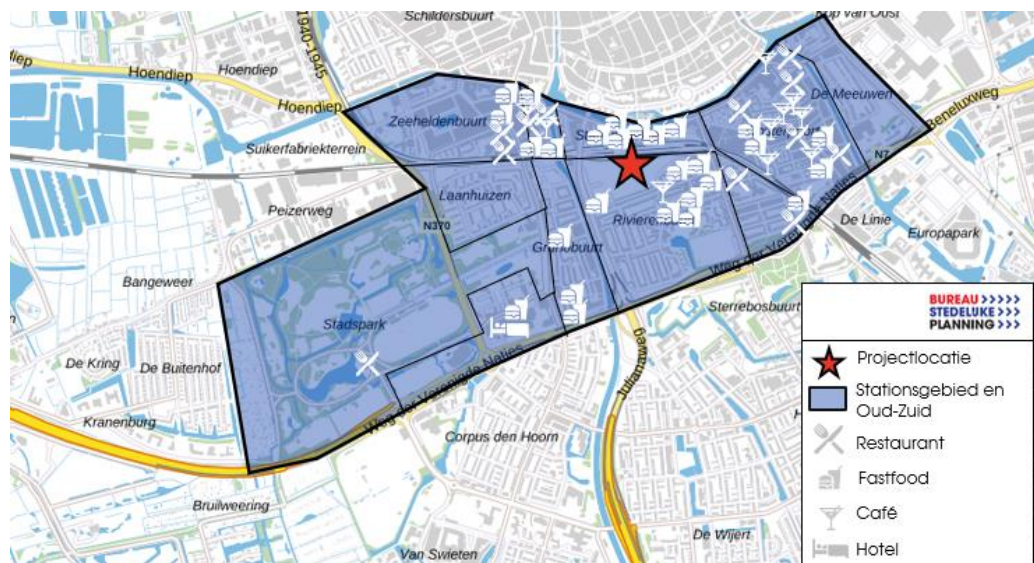
NIET-DAGELIJKSE (RECREATIEVE) DETAILHANDEL

De niet-dagelijkse detailhandel staat steeds meer onder druk, met name door het grote aandeel van online winkelen. Daarom geldt dat alle focus op de binnenstad moet liggen bij eventuele nieuwvestiging van niet-dagelijkse winkels. Er zijn dan ook slechts beperkte kwalitatieve mogelijkheden (een enkele unit, bij voorkeur complementair is aan het karakter van het gebied) voor niet-dagelijkse detailhandel in het Stationsgebied. Ook hiervoor geldt dat deze idealiter worden geclusterd met andere commerciële functies. Daarnaast is niet-dagelijkse detailhandel als ondergeschikte functie bij een andere hoofdfunctie (zoals horeca, diensten, maakindustrie of sport) een optie.

HORECA

In het hernieuwde Stationsgebied zullen verschillende doelgroepen samenkomen: inwoners, werknemers, reizigers en bezoekers (aan het muziekcentrum). Dit zorgt voor een sterke uitgangspositie voor horeca. De gemeente Groningen kent in 2035 een **indicatieve uitbreidingsruimte van ca. 2.200 - 4.400 m² wvo aan horeca**.

Binnen de gemeente Groningen valt op dat er relatief veel, maar wel voornamelijk kleinschalige horeca gevestigd is. In het Stationsgebied en Oud-Zuid is in de huidige situatie een beperkt horeca aanbod aanwezig. De focus ligt echter sterk op fastservice, afhaal en to-go.



FIGUUR 7 HORECA STATIONSGBIED EN CBS-WIJK OUD-ZUID

Bron: PDOK Achtergrondkaart, Locatus 2022, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Eten en drinken speelt een cruciale rol in de synergie tussen het Stationsgebied en de rest van de stad Groningen. Het is wenselijk om in de verschijningsvormen, concepten en openingstijden te variëren om zo in horeca te voorzien dat elkaar versterkt in plaats van elkaar sterk beconcurrereert. Door dit op de juiste manier te doen kan er in het Stationsgebied een complementair aanbod gerealiseerd worden. Denk hierbij aan grotere horecagelegenheden (in de binnenstad veel kleinschalige zaken), horeca waar gewerkt of vergaderd kan worden en/of een chique uitgaansgelegenheid.

Door de dynamiek in het Stationsgebied zien we **in kwalitatieve zin ruime horecamogelijkheden**. Horeca kan daarbij goed in blurring-concepten toegepast worden, waarbij horeca de hoofdbestemming is en als ondergeschikte detailhandel bijpassende producten verkocht worden. Een combinatie met sport en dienstverlening zijn ook steeds vaker voorkomend.

COMMERCIEËLE DIENSTVERLENING

Voor Groningen als geheel geldt in 2035 een indicatieve marktruimte van **ca. 1.300 m² wvo**. Commerciële dienstverlening, met name financiële en particuliere dienstverlening, staat onder druk door online concurrentie. Ambachtelijke diensten als kapper, fietsenmaker en stomerij functioneren nog steeds goed. Ca. 55% van de diensten bestaat uit ambachten.

Deze ambachtelijke functies zien we door het toenemen van het draagvlak en de diversiteit aan doelgroepen (waaronder werknemers en treinreizigers) in het Stationsgebied landen. Op het gebiedsniveau van het Stationsgebied en Oud-Zuid gaat het om ca. 100 m² wvo aan kwantitatieve mogelijkheden, wat zich vertaalt tot ca. 2 units. Commerciële dienstverlening draagt bij aan de levendigheid in het gebied en dient bij voorbaat geclusterd te worden met andere functies.

COMMERCIEËLE SPORTVOORZIENINGEN / FITNESS

Door toename van het aantal inwoners in het gebied, neemt ook de behoefte aan sportvoorzieningen toe. De indicatieve kwantitatieve marktruimte voor 2035 bedraagt (voor de algehele gemeente Groningen) **ca. 7.200 – 14.400 m² wvo**. Ook het Stationsgebied kent in de huidige situatie een onderverzorging.

Sportvoorzieningen sluiten aan op het dynamische karakter van het toekomstig Stationsgebied. Het is het prettig om dichtbij je woning te kunnen sporten, maar ook werknemers en inwoners van omliggende buurten is het een goede optie. Met name aan de zuidzijde van het spoor zijn nu relatief weinig sportvoorzieningen.

HOTELS

Groei van het aantal hotelovernachtingen

De hotelmarkt in de gemeente Groningen ontwikkelt zich positief. Dit hangt samen met een landelijke trend, maar ook de groei van het (zakelijk) toerisme in Groningen.

- **Provincie Groningen.** Tussen 2015 en 2019 steeg het aantal overnachtingen in hotels en pensions in de provincie gemiddeld met 4,2% per jaar. Over de periode 2009-2019 lag dit op 2,4%. Voor Nederland (excl. Amsterdam en Schiphol) was dit 2,8%, slechts marginaal meer.
- **Gemeente Groningen.** Tussen 2015 en 2019 steeg het aantal overnachtingen in hotels en pensions gemiddeld met 8,5% per jaar. Dit is aanzienlijk hoger dan het gemiddelde van Nederland (excl. Amsterdam); 4,9%. Over de periode 2010-2019 werd een gemiddelde jaarlijkse groei van 6,7% geconstateerd.

Vraagprognose (en effecten corona)

Voor de prognoses voor de toeristische markt tijdens en na de coronacrisis gaan wij uit van de verwachtingen van het NBTC en Schiphol.¹¹

- Corona zorgt voor een flinke dip in het aantal overnachtingen in 2020 (daling van 47%¹²). Vanaf 2021 heeft een voorzichtig herstel opgetreden wat door zal zetten en versterken in 2022 en 2023.
- In 2024 zal de markt hersteld zijn en ligt het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019.

Vanaf 2024 wordt weer verdere groei van de hotel- en logiesector verwacht, ook in Groningen en omgeving. In de behoefte-raming gaan wij uit van de historische groei binnen de provincie Groningen over de periode 2015-2019: **4,2 % per jaar**.

Kwantitatieve behoefte

De huidige en toekomstige behoefte aan hotelkamers in de gemeente Groningen is afhankelijk van twee componenten:

- De autonome vraag naar hotelkamers, op basis van het huidige aanbod (1.626 in Groningen), de bezettingsgraad in 2018 (72%)¹³, de groeiprognose hotelovernachtingen op basis van historische groei Groningen (herstel van corona in 2024 daarna jaarlijkse groei van 4,2%) en de benodigde bezettingsgraad voor een gezonde exploitatie (67%)¹⁴.
- De vervangingsvraag (0,5 - 1% per jaar)¹⁵ als gevolg van veroudering, faillissement en transformatie naar andere functies.

Aan de hand van bovenstaande parameters is de marktruimte voor hotels berekend. In de gemeente Groningen bestaat in **2035 een behoefte aan 584 tot 665 hotelkamers** in 2035. Uitgaande van een benodigde 65 tot 120 m² (bruto afmeting: incl. lobby, gangen, etc.) per kamer betekent dit een ruimtevraag c.q. behoefte van **ca. 37.960 tot 79.800 m² bvo**. Er liggen kansen voor Groningen als de stad van het Noord-Nederland en daar kan de gemeente op inspelen. Het Stationsgebied is hierbinnen een zeer goed bereikbare en aantrekkelijker locatie. Hierdoor vormt het gebied een zeer geschikte locatie voor een nieuw hotel. Het huidige aanbod in Groningen kent een focus op het lagere segment.

¹¹ Bron: NBTC, Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, september 2020; NOS, 15 januari 2021

¹² Bron: CBS, 30 procent minder toeristische overnachtingen in 2020, 26 februari 2021

¹³ Bron: Horwath

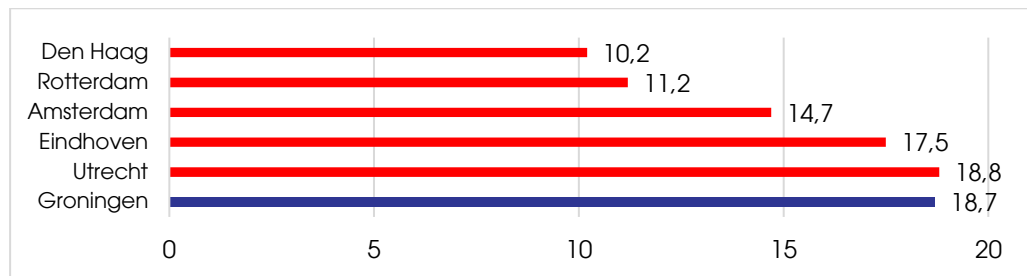
¹⁴ Hoger dan de landelijke 65% door ligging t.o.v. overig aanbod. Komt overeen met cijfers Horwath.

¹⁵ Bron: Navraag Locatus

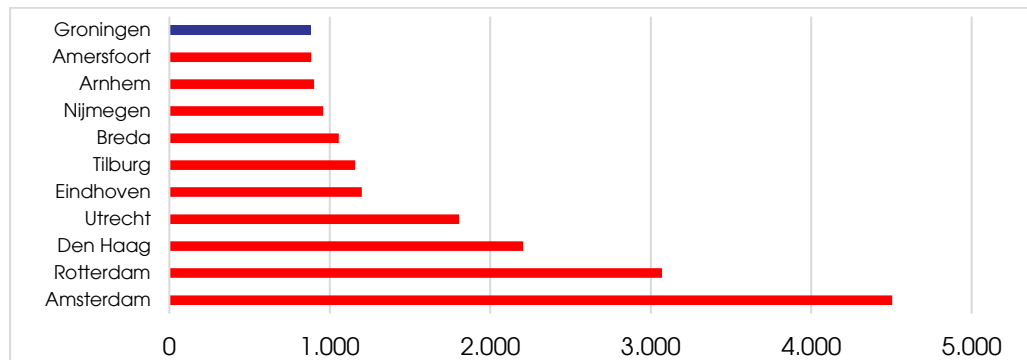
Ter vergelijking: als we de bezettingsgraad naar de Horwath Groningen prognose voor 2019 trekken (76%) krijg je 653 – 734 kamers marktruimte, of landelijk gemiddelde 2019 (78%, Horwath 2020): 687 – 768.

BIOSCOOP

Momenteel functioneren de Groningse bioscopen naar behoren, maar geeft het functioneren an sich **geen kwantitatieve reden tot een uitbreiding** van het aanbod. Groningen beschikt in de huidige situatie, vergeleken met soortgelijke en grotere steden, over een ruime hoeveelheid bioscopen/filmtheaters, zalen en stoelen per 1.000 inwoners. Het aantal bezoeken blijft echter achter.



FIGUUR 8 DICHTHEID (AANTAL STOELLEN PER 1.000 INWONERS IN DE G5 EN GRONINGEN)
Bron: NVBF, 2020; Statline, 2021



FIGUUR 9 TOP 10 STEDEN OP BASIS VAN BEZOEK (X 1.000) & GRONINGEN
Bron: NVBF, 2019

Dit sluit een eventuele verhuizing om **kwantitatieve redenen** van een bestaande bioscoop niet uit. Deze kan de bestaande bezoekers bedienen, maar ook de Rijksuniversiteit Groningen en haar studenten (die er college en tentamens krijgen), beter te accommoderen. Ook de volgende trends kunnen een reden zijn voor een verhuizing en uitbreiding van het aantal meters:

- De bioscoop wordt steeds vaker gebruikt als eventlocatie. De combinatie van luxe, comfortabele stoelen, goede zichtlijnen en horeca maakt bioscopen een uitgewezen locatie voor congressen en evenementen.
- Door de concurrentie van streaming- en on-demanddiensten zoals Netflix en Disney+ zetten bioscopen steeds meer in op beleving door bijvoorbeeld 4D-zalen of IMAX aan te bieden.

BEHOEFTE OVERIGE LEISURE FUNCTIES

Naast voorzieningen waarvoor een kwantitatieve behoefte is te berekenen geldt voor diverse leisurefuncties dat dit niet kwantitatief afgewogen kan worden. Deze leisurefuncties creëren veelal hun eigen vraag: bij geen aanbod is er geen behoefte, echter bij toevoeging van aanbod komen er wel voldoende mensen op af. Voor deze leisurefuncties zetten we enkele overwegingen op een rij.

Casino

Een verplaatsing of uitbreiding van het aantal casinometers in Groningen ligt niet voor de hand. Met het oog op de eventuele verhuiswens van het Holland Casino is de casinobranche in Groningen afgezet tegen andere steden van vergelijkbare omvang. Groningen beschikt momenteel over een vijftal casino's, waarmee de stad er (nagenoeg) evenveel heeft als Almere (5), Tilburg (2), Breda (4), Arnhem (4) en Eindhoven (6). Daarbij is in steden als Utrecht, Breda, Enschede en Leeuwarden te zien dat de huidige ligging van het Holland Casino Groningen, (vlak) buiten het centrum, niet ongebruikelijk is. Zelden ligt een casino van deze keten in een centrumgebied of nabij een hoofdstation. De uitstraling en het publiek van een casino sluit niet aan op de gewenste positionering.

Spelhal / e-sports arena

Spelhallen, voorheen ook bekend als arcade hallen, winnen weer aan populariteit. Concepten als Gamestate en The Game Box zijn inmiddels ook buiten de Randstad terug te vinden. Steden als Breda, Eindhoven, Almere, Apeldoorn en Kerkrade, en sinds enkele maanden ook Groningen beschikken over dergelijke voorziening. In de regel beschikt iedere stad momenteel over één vestiging, waarmee dit afdoende lijkt. E-sports Arena's, zoals momenteel enkel in Amsterdam en Alphen aan de Rijn te vinden zijn, zijn een nieuwer concept waarvan de populariteit op brede schaal zich nog laat raden. E-sports doen het steeds beter onder het mainstream publiek. Mogelijk interessant concept in combinatie met een betrokken ondernemer en als nevenfunctie binnen het Stationsgebied.

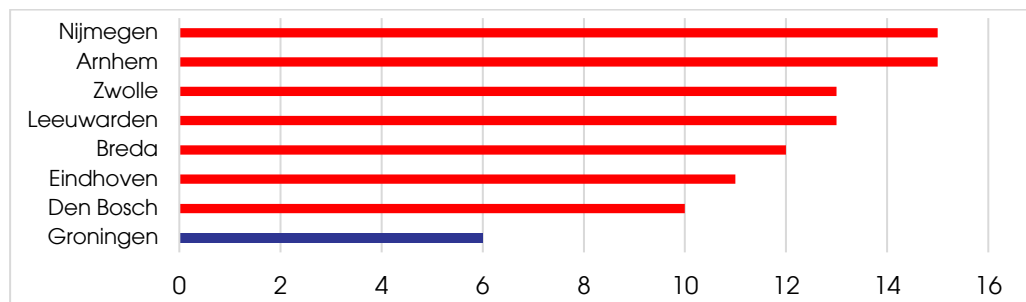
Bibliotheek

Sinds de opening van Forum Groningen beschikt de stad Groningen over een grote, moderne bibliotheek, met tevens een functie als huiskamer van de stad. De afstand hiertoe is beperkte en er lijkt weinig behoefte of noodzaak voor het openen van een nieuwe locatie. Wel is er behoefte aan studieplekken, deze kunnen ook in andere concepten een plek krijgen.

Museum

Het toevoegen van een museum aan Groningen is een mogelijkheid. Het zal dan moeten gaan om een zelfstandig functionerend (financieel) en sterk trekkend museum. Wat betreft de omvang heeft een krachtig museum met verschillende belevingselementen al snel een afmeting van ten minste 10.000 m² bvo nodig. De omvang hangt uiteraard af van het type museum.

De behoefte aan musea is sterk afhankelijk van een concreet initiatief, en is locatie- en casespecifiek. De vraag laat zich daarom niet becijferen door middel van kengetallen. Wel zit de populariteit van musea in de lift, zo is het aantal museumbezoeken tussen 2009 en 2019 toegenomen. Daarnaast beschikt Groningen over relatief weinig musea, zoals geïllustreerd in onderstaand figuur. In dat opzicht lijkt de museummarkt niet verzadigd, maar een inschatting over de mogelijkheden tot het vestigen en presteren van een museum zijn geheel afhankelijk van het initiatief.



FIGUUR 10 MUSEA PER STAD
Bron: Museumgidsnederland.nl

Congresruimte

Groningen beschikt in de huidige situatie over voldoende congresruimte, ook wanneer afgezet tegen vergelijkbare steden. We zien wel enkele kwalitatieve mogelijkheden, als deel van overige ontwikkelingen. Met de komst van het muziekcentrum, ter vervanging van de bestaande Oosterpoort, wordt het aantal meters aan potentiële congresruimte per definitie uitgebreid. Ook bij een hotel ligt de mogelijkheid voor ruimte te reserveren voor een congresfunctie, mede dankzij de uitermate geschikte ligging nabij het station. Ook een verplaatsing van de bioscoop, in een nieuw, omvangrijker jasje, biedt extra potentieel.

BEHOEFTE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN >>

Bij een toevoeging van het indicatieve aantal van ca. 450 woningen in het Stationsgebied is er ruimte voor in totaal **ca. 3.400 m² aan maatschappelijke voorzieningen** (Tabel 4).

Dit is inclusief ruimte voor voorzieningen in de openbare ruimte (sportveldjes en speelvoorzieningen). Als we kijken naar de kwantitatieve ruimte per functie¹⁶ dan is er ruimte voor ca. 1 tot 2 vestigingen in de eerstelijnszorg, mogelijk 1 vestiging van een muziekschool en ca. 1.600 m² voor sport- en speelveldjes en overige speelvoorziening. Bij toevoeging van meer woningen (binnen de bandbreedte 450-650) neemt ook de behoefte naar maatschappelijke voorzieningen toe.

¹⁶ Onderwijs, eerstelijnszorg, sport binnen, speel/sportveldjes, speelvoorzieningen, cultuur (bibliotheek en muziekschool).

Kwalitatief zien wij voornamelijk ruimte voor een muziekschool en sport- en speelveldjes in de openbare ruimte (denk ook aan bijvoorbeeld een ‘urban gym’). Deze sluiten aan bij de ambitie om een gebied te creëren waar het aantrekkelijk is om te verblijven en waar ook het muziekcentrum een belangrijke rol zal krijgen.

Daarnaast zou kwalitatief gezien door de goede bereikbaarheid van het gebied het Stationsgebied ook interessant kunnen zijn voor een instelling voor hoger onderwijs. De ruimte hiervoor valt niet direct te berekenen op basis van bevolkingsprognoses. Vanwege de aanwezigheid van het muziekcentrum kan de koppeling met een conservatorium of andere opleiding met betrekking tot muziek worden gemaakt. Dit draagt ook bij aan de levendigheid van het gebied overdag.

FUNCTIE	MAATVOERING PER FUNCTIE	VRAAG BIJ +450 WON. (CA. 680 INWONERS) ¹⁷	UITGAANDE VAN VOLLEDIGE VOORZIENING ¹⁸
Onderwijs Primair en voortgezet	Primair: 4.400 m ² (incl. gym, opvang en buitenruimte) Voortgezet: 6.410 m ² (incl. gym en buitenruimte)	Ca. 1.360 m ²	-
Eerstelijnszorg Huisarts, tandarts, apotheek, fysio	Fysio/ verloskundige: 35-45 m ² Andere functies: 110-135 m ²	Ca. 180 m ²	Ca. 180 m ²
Sport binnen Sporthal en zwembad	Sporthal: 3.000 m ² Zwembad: 4.000 m ²	Ca. 240 m ²	-
Cultuur Bibliotheek en muziekschool	Bibliotheek: 500-1.500 m ² Muziekschool: variabel	Ca. 60 m ² muziekschool	Ca. 60 m ²
Maatschappelijke functies buiten in de openbare ruimte			
Speel/sportveldjes Zoals Cruyff- en Krajicek Courts	n.v.t.	Ca. 400 m ²	Ca. 400 m ²
Speelvoorziening	n.v.t.	Ca. 1.150 m ²	Ca. 1.150 m ²
Totaal		Ca. 3.400	Ca. 1.800 m²

TABEL 4 VRAAG NAAR EXTRA MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN BIJ EEN TOEVOEGING VAN CA. 690 INWONERS

¹⁷ Uitgaande van huishoudensgrootte van ca. 1,5 personen per huishouden

¹⁸ Voor onderwijs en sport binnen is niet genoeg ruimte om een hele voorziening te maken in het gebied. De behoefte vanuit het Stationsgebied naar deze voorzieningen moet worden opgevangen in andere delen van Groningen (meest logisch zijn de omliggende wijken).

OVERZICHT VOORZIENINGEN >>

FUNCTIE	KWANTITATIEVE BEHOEFTE TOT 2035	GEBIED (SCHAAL-NIVEAU)	KANSRIJKE DOELGROEPEN / OVERIGE OPMERKINGEN
Horeca	2.200 - 4.400 m ²	Groningen (gemeente)	Horeca aanbod aanvullend op bestaand aanbod: o.a. diverser, wat groter aanbod, luxere nachthoreca. Gezien de ligging en omliggend aanbod liever geen bezorging.
Detailhandel (dagelijks & recreatief)	7.000 - 15.000 m ²	Groningen (gemeente)	Dagelijks aanbod, waaronder met name supermarkten, kansrijk voor uitbreiding. Met de recreatieve niet-dagelijkse sector dient zeer voorzichtig omgesprongen te worden.
Sport & fitness	7.200 – 14.400 m ²	Groningen (gemeente)	Bandbreedte i.v.m. sterk variërende omvang sportvoorzieningen (fitness vs. o.a. yogaschool)
Hotels	37.960 - 79.800 m ²	Groningen (gemeente)	Voorzichtige prognose indicatieve marktruimte 585 - 665 kamers per 2035.
Commerciële dienstverlening	1.300 m ²	Groningen (gemeente)	Dienstverleners met name in dienst van bewoners en werknemers in eigen buurt of t.b.v. stationsfunctie. Focus op ambachtelijke diensten.
Maatschappelijk (in vastgoed)	Ca. 300 m ² *	Stationsgebied 2035	Hangt sterk af van het toe te voegen aantal woningen. *Excl. eventuele voorzieningen met wijk overstijgende functie en uitgaande van volledige voorzieningen.
Maatschappelijk buiten in openbare ruimte: Sport/speelveldjes en speelvoorziening	Ca. 1.600 m ²	Stationsgebied 2035	Hangt sterk af van het toe te voegen aantal woningen. *Excl. eventuele voorzieningen met wijk overstijgende functie en uitgaande van volledige voorzieningen.
Leisure overig: musea, bioscoop, casino, spelhal, esports, congres, bibliotheek	Kwantitatief niet van toepassing	Groningen (gemeente)	Afhankelijk van positionering gebied. Groningen beschikt over (ruim) voldoende bioscoopstoelen, casino's en een spelhal. De bibliotheek in het Forum vervult een functie voor de hele stad. Groningen kent relatief weinig musea. Congresruimte enkel als deel van overige ontwikkelingen.
Totaal	57.560 – 116.800 m²	Groningen (gemeente)	Excl. kwalitatieve leisure

TABEL 5 TOTALE MARKTRUIMTE VOORZIENINGEN

3 PROGRAMMERING STATIONSGBIED

3.1 MULTICRITERIA-ANALYSE EN AFWEGING FUNCTIES

De mogelijke functies voor het Stationsgebied zijn afgewogen op wenselijkheid en haalbaarheid met een multicriteria-analyse. Hierbij weegt de marktbehoefte zwaar mee omdat het risico op leegstand de ontwikkeling niet haalbaar maakt.

FUNCTIES	BIJDRAGE AAN STEDELIJKE DOELSTELLINGEN	PASSEND BINNEN MARKTBEHOEFTE	ECONOMISCHE MERWAARDE (O.A. BANEN)	PASSEND BINNEN GEBIEDS-POSITIONERING	TOEKOMSTBESTENDIGHEID / FLEXIBILITEIT	BIJDRAGE AAN LEEFBAARHEID	SYNERGIE MET ANDERE FUNCTIES	RUIJTELIJKE INPASSING	PASSEND BIJ DE REST VAN DE GEMEENTE GRONINGEN	TOTAAL
Kantoren	+/+	+/+	+/+	+/+	+	+	+/+	+/+	+/+	+/+
Wonen	+/+	+/+	-/-	+/+	+	+/+	0	+/+	+/+	+
Horeca	+/+	+/+	+	+/+	+	+/+	+/+	+/+	+/+	+/+
Muziekcentrum / Theater	+/+	+/+	+	+/+	+	+/+	+	0	+/+	+/+
Detailhandel	-	+	+/+	0	0	+	+	+	+	0
Sportvoorzieningen/fitness	+/+	+/+	+	+/+	+	+/+	+	+	+/+	+/+
Hotels	+/+	+/+	+/+	+/+	0	0	+	0	+/+	+
Commerciële dienstverl.	0	0	+	+	0	+	+	+/+	+	+
Maatschappelijke voorz.	+	0	0	0	+	+	0	+	0	0
Bioscoop	+/+	+/+	0	+	0	+	0	0	+	+
Museum	+	+	+	+	0	+	+	-	+	+
Casino	-	+	+/+	-/-	-	-	-	-	0	-
E-sports arena- / Spelhal	0	0	0	+	0	0	+	+	+	0
Congresruimte	0	0	0	+/+	0	0	+	+	+	0

TABEL 6 MCA MATRIX AFWEGING FUNCTIES STATIONSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Legenda

+/+ = Zeer positief, + = Positief, 0 = Neutraal, - = Negatief, -/- = Zeer negatief

De meest kansrijke functies voor het plangebied zijn kantoren, wonen, horeca, muziekcentrum/theater en sportvoorzieningen (Tabel 6). Ook hotel, bioscoop (onder voorwaarde verplaatsing bestaand aanbod), een museum en commerciële dienstverlening passen goed in het gebied.

3.2 KANSRIJKE PROGRAMMAMIX

Voor de ontwikkeling van het Stationsgebied is een kansrijke programmamix voor zowel de noord- als de zuidzijde opgesteld (Tabel 7).

In het Spoorkwartier (de zuidzijde) is voor het toe te voegen programma het uitgangspunt 40% werken, 40% wonen en 20% voorzieningen¹⁹. De zuidzijde heeft geen bestaand programma.

Ook voor de noordzijde adviseren we voor het toe te voegen programma een verdeling van 40% werken, 40% wonen en 20% voorzieningen.²⁰ Inclusief het reeds bestaande programma leidt dit tot een uiteindelijke verdeling van 55% werken, 30% wonen en 15% voorzieningen.

De kansrijke programmamix is gebaseerd op²¹:

- de kwaliteiten en knelpunten van de locatie en positionering;
- de marktruimte en beleidsmatige wenselijkheid van de functies;
- en het vergroten van de synergie tussen de functies.

Het kansrijke programma is zo samengesteld dat zowel in de noord- als zuidzijde een gemengd gebied tot stand komt met een sterke functiemix, maar het gebied primair op de kaart wordt gezet als top kantorenlocatie voor de stad en de regio. Hierbij is rekening gehouden met welke doelgroepen bij elkaar matchen. Daarnaast is bij het opstellen van de programmamix rekening gehouden met de volgende punten:

- **Kantoren:** Wij adviseren voor de ontwikkeling van kantoren in Groningen primair in te zetten op het Stationsgebied. De ontwikkeling van het Stationsgebied is voor Groningen dé kans om een **topkantorenlocatie** te creëren. Het Stationsgebied is daarvoor de beste locatie vanwege de ligging naast het centrum, de OV-bereikbaarheid en de toekomstige functiemix met voorzieningen en wonen. Daarnaast adviseren wij de **verhouding kantoren aan de noordzijde (inclusief bestaand programma) hoger te maken dan aan de zuidzijde**.
- **Wonen:** In het Stationsgebied zouden veel woningen kunnen landen. Ondanks de grote behoefte adviseren we in dit programma in de basis ca. 450-650 woningen te ontwikkelen. Zodat ook voldoende ruimte is voor kantoren. Hierbij is in het achterhoofd gehouden dat in Groningen ook volop andere locaties aanwezig zijn waar de vraag naar woningen kan

¹⁹ Vanuit Concept stedenbouwkundig plan Spoorkwartier Groningen (2021)

²⁰ Inclusief bestaand programma is de verdeling aan de noordzijde: 55% werken, 30% wonen en 15% voorzieningen.

²¹ In de programmamix is ook rekening gehouden met de input uit de werksessies.

worden opgevangen, maar dat de stationslocatie als enige de kwaliteiten biedt voor een top-kantoreengebied. De functie wonen is daarom **ondersteunend** voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het aantal van 450-650 woningen is relatief laag gezien de totale marktruimte. Het precieze aantal woningen is afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkelruimte in het stedenbouwkundig plan, dat voor de noordzijde nog opgesteld moet worden. Voor de noordzijde bedraagt de bandbreedte ca. 200-400 woningen. Gezien de marktruimte voor appartementen is er flexibiliteit in het programma. Belangrijk hierbij is dat de verhouding tussen de verschillende functies (wonen, werken, voorzieningen) wel ongeveer gelijk blijft om de positionering als topkantorenlocatie te verzekeren. In deze programmamix gaan wij uit van een indicatief aantal van in totaal 450 woningen waarvan 200 aan de noordzijde en 250 aan de zuidzijde.

- Voor het ontwikkelen van **aantrekkelijke woningen voor diverse groepen** gaan we uit van woningen in gevarieerde oppervlaktes met een minimale maat van 50 m².
- **Maatschappelijk:** We adviseren **het aantal m² maatschappelijke voorzieningen aan de zuidzijde hoger te maken dan aan de noordzijde**. Dit hangt samen met het aantal m² wonen waaraan de maatschappelijke voorzieningen vooral zijn gerelateerd, en een goede aansluiting op de woonbuurten.
- **Voorzieningen:** Door vestiging van het muziekcentrum aan de zuidzijde is het wenselijk hier ook andere commerciële voorzieningen toe te voegen ten behoeve van de leefbaarheid, verblijfskwaliteit en -duur in het gebied. Voor de connectie met de binnenstad van Groningen is het echter wenselijk dat de commerciële voorzieningen een routing richting de binnenstad vormen. Daarom is het ook wenselijk een deel van de voorzieningen aan de noordzijde te projecteren. Uitgaande van deze situatie hebben we gekozen om de voorzieningen te **verspreiden over de twee kanten**.
- In lijn met de vestiging van het muziekcentrum aan de zuidzijde kiezen we ervoor om **voorzieningen met een grotere massa zoveel mogelijk te clusteren aan de zuidzijde**, zeker indien zij in verschijningsvorm ook grootschalig zijn. De noordzijde dient meer aangesloten te worden op de maat van de binnenstad.

FUNCTIE	PROGRAMMERING (M ² BVO)		DOELGROEPEN EN/OF MOTIVERING
	NOORD	ZUID	
Kantoren	25.000 plus 40.000 m ² vervanging.	27.000	Zakelijke dienstverlening en bedrijven in de Kunst en Media & ICT (passend bij het Muziekcentrum). Met name kleinschalige (<250 m ²) en middelgrote (250 – 1.000 m ²) (flexibele) kantoorunits in multitenant gebouwen. Ook ruimte bieden voor grootschalige kantoren (1.000 – 5.000 m ²). Reservering voor grote kantoorgebruiker voor het geval deze zich aandient (> 5.000 m ²).
Wonen	25.000 (Ca. 200 won.)	27.000 (Ca. 250 won.)	Programma volledig richten op appartementen. Voornamelijk één- en tweepersoonshuishoudens, gericht op starters en

	Bandbreedte: 200 – 400 woningen		huishoudens tussen 35 en 50 jaar. Eventueel (in mindere mate) woningen voor vitale en actieve senioren en gezinnen.
Horeca	750 – 1.500	750 – 1.500	Een combinatie van horeca complementair aan het muziekcentrum, maar ook juist horeca aan de noordzijde voor goede verbinding met centrum. Opwaarderen meters ten opzichte van de behoefte om te voorzien in grootschaligere concepten die Groningen momenteel beperkt kent.
Muziekcentrum/ theater		30.000	Zo veel mogelijk naar buiten gekeerd concept. Voorkomen dat er veel verschillende voorzieningen in het muziekcentrum worden gefaciliteerd die niet vanaf de straat toegankelijk zijn.
Sport/ Fitness (commercieel)	1.000 – 2.000		Passend bij het stationsgebied zijn een wat grootschaliger fitnessconcept en wat kleinschaligere specifieke sportlocaties als yoga of crossfit. Kunnen goed op de eerste verdieping.
Hotels	3.000 – 5.000	10.000 – 15.000	Toevoeging van één of twee hotels mogelijk. Bij twee hotels idealiter in een ander segment, bijv. één primair zakelijk en één primair toeristisch. Voor beide geldt dat een hoger segment (4 sterren of meer) het beste een toevoeging is op het aanbod in Groningen. In een zakelijk hotel is ruimte voor enkele congres/ vergaderruimtes.
Commerciële dienst- verlening	100 – 400		Geclusterde ambachtelijke dienstverleners voor bewoners, reizigers of werknemers, denk aan een kapper, stomerij of copyshop. Keuze voor clustering aan de noordzijde.
Maatschappelijk (in vastgoed)	0	300	Eerstelijnszorg. In het Gasterra gebouw komt naar verwachting NHL Stenden (5.000 m ²).
Maatschappelijk (in openbare ruimte)	400	1.200	Sport- en speelvoorziening in de openbare ruimte,
KANSRIJKE EXTRA FUNCTIES BIJ VOLDOENDE MASSA / INITIATIEVEN			
Leisure overig: bioscoop		4.500 – 10.000	Nieuwe moderne bioscoop met een variatie aan zalen. Door het ruime aanbod in Groningen zou het idealiter gaan om een verplaatsing. Optimalisatie van de maat is mogelijk om aan de moderne wensen te voldoen. Situering aan de zuidzijde in verband met grote massa die hier beter is in te passen en het positief afgeleide effect van extra dynamiek aan deze zuidzijde.
Maatschappelijk: onderwijs		Ca. 7.000	Eventueel muziekschool of hoger onderwijs ²² gerelateerd aan muziek.

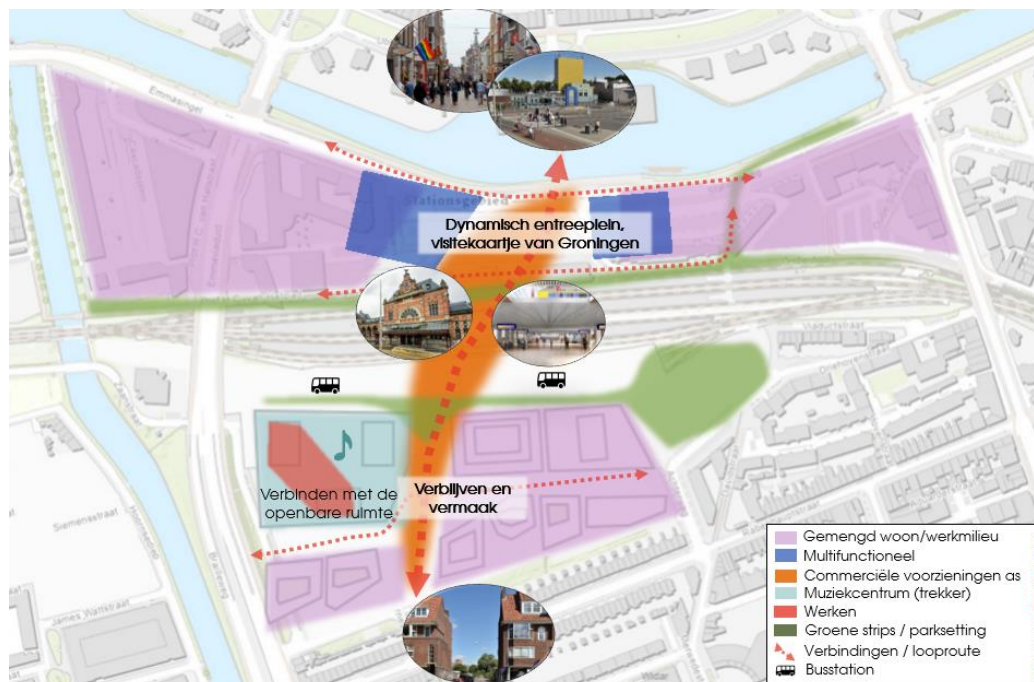
TABEL 7 KANSRIJKE PROGRAMMAMIX VOOR DE NOORD- EN ZUIDZIJDE VAN HET STATIONSGBIED

²² Hogere onderwijsinstelling zit niet in het aantal m² in verband met de wijk overstijgende functie van deze voorziening.

3.3 RUIMTELIJKE VERTALING VAN HET PROGRAMMA

De kansrijke programmamix is ruimtelijk vertaald naar het plangebied. Ook hebben wij aandachtspunten en aanbevelingen ten behoeve van een optimale ruimtelijke inpassing benoemd.

VERBINDING EN ONDERSCHIED TUSSEN DE NOORD- EN ZUIDZIJDE >>



FIGUUR 11 CONCEPT RUIMTELIJKE VERTALING VAN HET PROGRAMMA

Bron: Bureau Stedelijke Planning

De noord- en zuidzijde zijn met elkaar verbonden en vormen samen de **topkantorenlocatie met wonen en voorzieningen**. In het Stationsgebied is een diversiteit aan woningen, voorzieningen en werkplekken te vinden: langs het spoor, met uitzicht over de stad, in hogere gebouwen langs het spoor, of wat lager met uitzicht over de straten en pleinen. De noord- en zuidzijde vullen elkaar aan, maar onderscheiden zich ook van elkaar. Wij adviseren voor beide zijdes een andere maat en schaal aansluitend op de positionering van het (deel)gebied.

- De **noordzijde** vormt het entreegebied van de stad Groningen. Het gebied heeft zowel een verbindings- als verblijfsfunctie. De focus ligt op werken, maar tegelijk is de noordzijde een prettig gebied om te verblijven. Niet alleen de reiziger staat centraal, maar ook de bezoeker en de bewoner van de stad. Wij adviseren om aan de noordzijde een **evenwicht tussen stedelijk en Groningse maat** toe te passen, aansluitend bij de binnenstad.
- Ook aan de **zuidzijde** staat verbinden, verblijven en vermaak centraal. Het muziekcentrum is een belangrijke aanjager van het gebied. Hier gaat de reiziger over in een bezoeker van het Spoorkwartier. In het Spoorkwartier is ruimte voor **hoogstedelijke ontwikkelingen op Groningse schaal-plus, met**

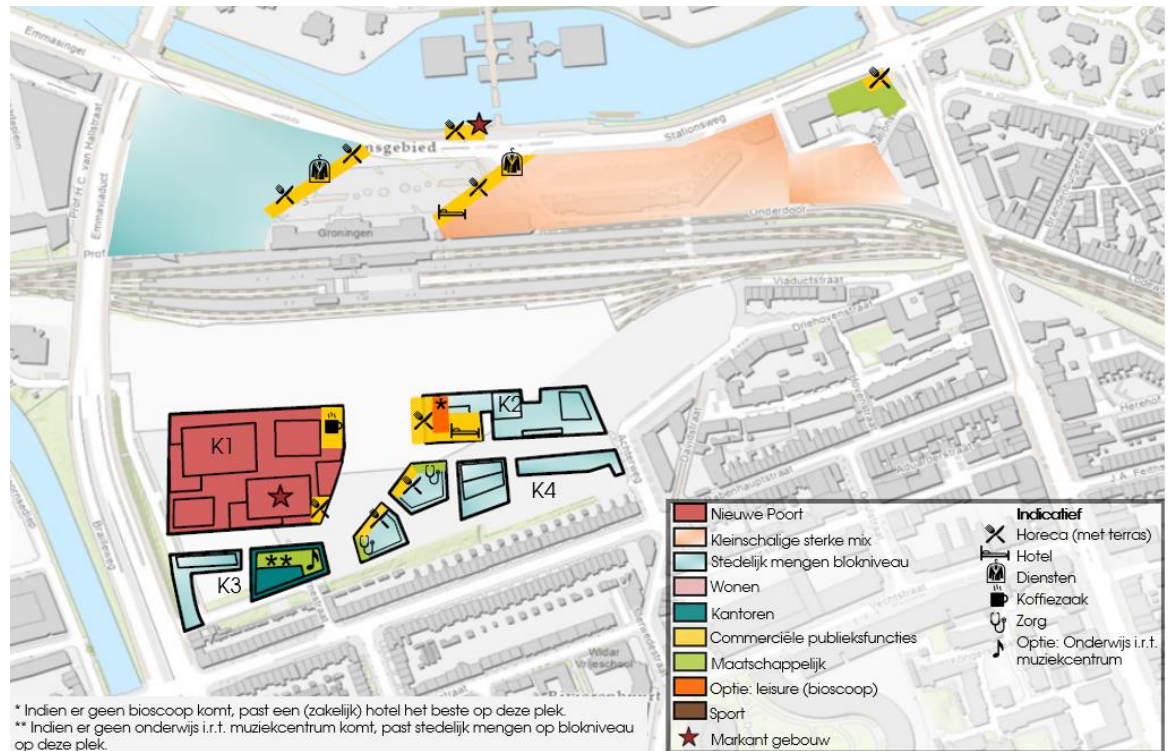
muziekcentrum als belangrijkste trekker. Er is in vergelijking met de noordzijde meer massa op blokniveau mogelijk, zowel in de breedte als in de hoogte. Er wordt echter nooit afgeweken van de uitgangspunten voor een aantrekkelijk verblijfsgebied. Daarbij zijn er voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig die grootschaliger zijn en een groot verzorgingsbereik en aantrekkingskracht kennen, en synergie opleveren in de combinatie met het muziekcentrum. Meer richting het zuiden sluit het Spookkwartier qua schaal en maat aan bij de Rivierenbuurt.

- De pleinen in het Stationsgebied functioneren als koppelstuk en vormen de centrale assen van het gebied. Programma met een publieksgerichte functie (horeca, leisure en diensten) clustert zich rondom deze assen. De functies worden langs de pleinen geprogrammeerd en dragen bij aan de leefbaarheid en levendigheid in het gemengde woon-werkgebied. Clustering van verschillende publieksvoorzieningen is essentieel om deze dynamiek te waarborgen, maar ook om verschillende functies mogelijk te maken (niet elke voorziening kan op zichzelf een gezonde exploitatie behalen en heeft daarvoor ook andere voorzieningen nodig). Belangrijk is dat er een connectie is tussen de beide zijden van het plein door zowel een goede programmering als de juiste stedenbouwkundige afmetingen en profielen.

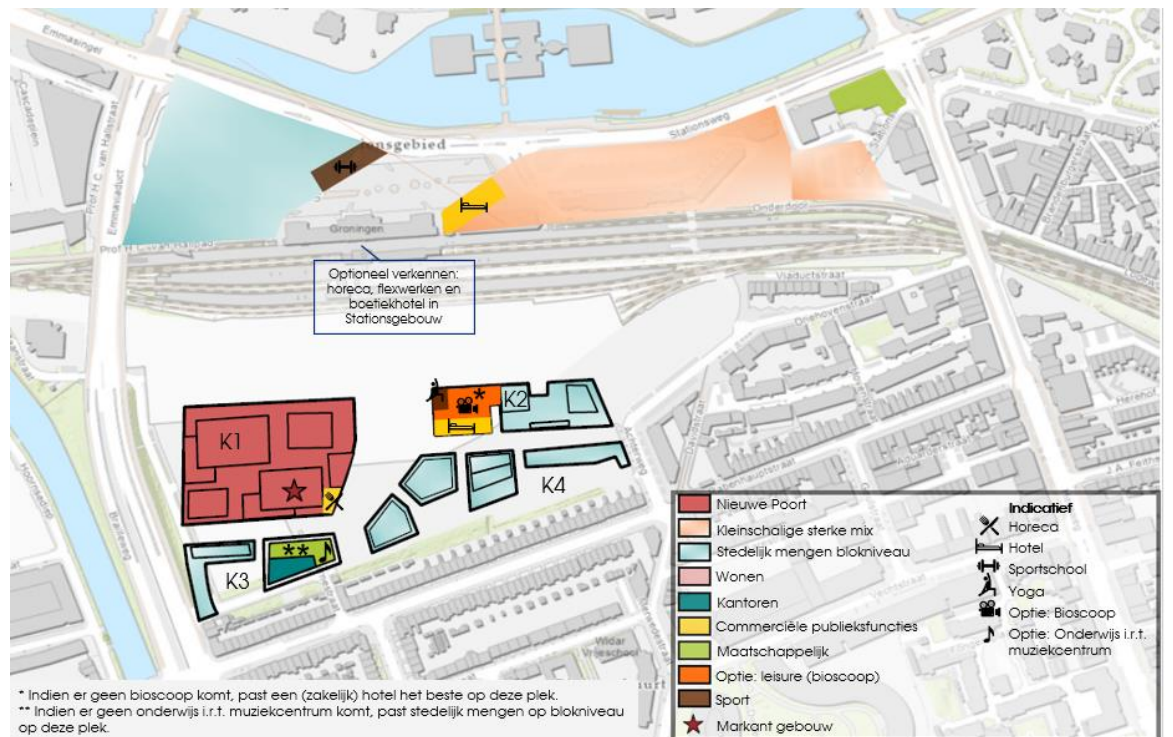
Voor beide zijdes is het programma per bouwlaag (de begane grond/plint, de stedelijke laag en de bovenbouw) ruimtelijk vertaald. Voor de noordzijde geven wij een globaal advies voor de ruimtelijke vertaling, voor de zuidzijde is het advies gedetailleerder.²³ Wij houden bij de vertaling rekening met welke functies inpasbaar zijn in de plint of op de verdiepingen.

²³ De ruimtelijke vertalingen zijn opties voor de inpassing van het programma. Variaties hierop zijn mogelijk.

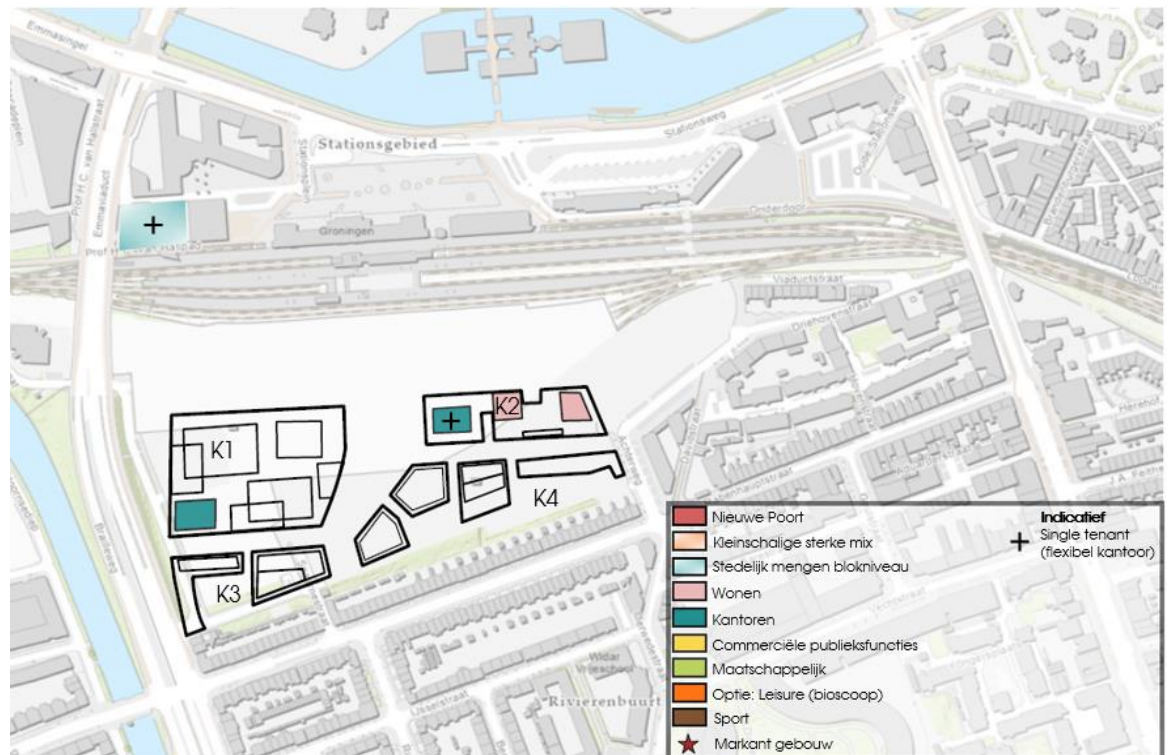
RUIMTELIJKE VERTALING >>



FIGUUR 12 RUIMTELIJKE VERTALING BEGANE GROND MET INDICATIEF PROGRAMMA (PLINTINVULLING)



FIGUUR 13 RUIMTELIJKE VERTALING STEDELIJKE LAAG MET INDICATIEF PROGRAMMA



FIGUUR 14 RUIMTELIJKE VERTALING BOVENBOUW MET INDICATIEF PROGRAMMA

Referenties woonwerkmilieus in het stationsgebied

Woon-werkmilieu met een kleinschalige sterke mix:

Het kleinschalig sterk mixen van wonen en werken aan de noordzijde van het Stationsgebied sluit aan op de maat en schaal van de historische binnenstad. In plaats van grote, vaste blokken past hier een stedenbouwkundig concept met kleine, compacte percelen met diverse bouwtypologieën waarin diverse stedelijke functies elkaar op zowel blok- als gebiedsniveau afwisselen. Bij dit concept zien wij kansen voor het mixen van kleine en middelgrote kantoren en appartementen (Figuur 15).



FIGUUR 15 KLEINSCHALIG EN STERK GEMENGD WOONWERKMILIEU 'CITYPLOT-CONCEPT' (BUIKSLOTERHAM)
Bron: Studioninedots

Woon-werkmilieu met stedelijk mengen op blokniveau:

Aan de zuidzijde van het Stationsgebied is meer massa op blokniveau mogelijk en ruimte voor stedelijke functies op groter schaalniveau. Voor de zuidzijde (en de westkant van de noordzijde) adviseren wij wonen en werken op blokniveau te mengen, passend bij het stedenbouwkundig plan. Wij zien hier kansen voor middelgrote en grote kantoren en appartementen, en richting de Rivierenbuurt meer kleinschalig. Wonen en werken wisselen elkaar af op de verdiepingen (stedelijke laag en bovenbouw). De stedelijke laag betreffen de eerste vijf verdiepingen boven op de plint. Veelal vormen deze een gesloten blok boven op de plint. De bovenbouw zijn de optoppingen op deze stedelijke laag. Deze verspringen vaak ten opzichte van de eerdere lagen (Figuur 16).



FIGUUR 16 STEDELIJK MINGEN VAN WONEN EN WERKEN OP BLOKNIVEAU. VOORZIENINGEN IN DE PLINT, KANTOREN IN DE STEDELIJKE LAAG MET WONEN IN DE BOVENBOUW (LEIDEN CS).
Bron: Bureau Stedelijke Planning

NOORDZIJDE STATIONSGBIED >>

De noordzijde vormt het entreegebied van de stad Groningen. In het kort adviseren we voor de noordzijde van het Stationsgebied een evenwicht tussen stedelijk en Groningse maat, aansluitend bij de historische binnenstad.²⁴

- Het stationsplein vormt de entree tot een bezoek aan de stad Groningen. Het is daarom van belang dat het stationsplein een levendige en gezellige sfeer heeft. Wij adviseren actieve plinten langs de looproutes op het plein te ontwikkelen. Diverse publieksgerichte voorzieningen in aantrekkelijke en actieve plinten vormen een looper richting de historische binnenstad, zoals een koffiezaak, horecapaviljoen aan het water en een combinatie van kleinschalig, toeristisch boetiekhotel met horeca. De maat van het plein is essentieel voor het realiseren van én een aantrekkelijk verblijfsgebied als van een duidelijke routing richting de historische binnenstad.
- In de overige delen komen wonen en werken samen (accent op werken). Wij adviseren een kleinschalige sterke mix van wonen en werken. Wij zien hier kansen voor kleinschalige tot middelgrote kantoren en appartementen. Ten behoeve van de levendigheid en voor ogen-op-straat bevelen wij aan om op verschillende locaties wonen direct op straat uit te laten komen. Daarnaast zien wij kansen voor een flexwerkconcept aan het Stationsplein eventueel in combinatie met horeca in de plint.
- Wij adviseren ontwikkeling tot en met de stedelijke laag met één hoogte accent langs het spoor om ruimte te bieden aan in ieder geval één grote kantoorgebruiker. Voor het geval deze zich niet aandient, adviseren wij de units flexibel te maken zodat het metrage aangepast kan worden op de vraag van de eindgebruiker(s).
- In het Stationsgebouw wordt de mogelijkheid voor het toevoegen van functies verkend. Passend zijn onder andere een boetiekhotel, horeca en flexwerkplekken.²⁵ Uitgangspunt dient echter wel te zijn dat de functies naar buiten toe zijn georiënteerd en niet ten koste gaan van de dynamiek en levendigheid van het plein.

ZUIDZIJDE STATIONSGBIED >>

Aan de zuidzijde staat verblijven en vermaak centraal. In het kort adviseren wij voor de zuidzijde hoogstedelijke ontwikkelingen op Groningse schaal-plus, met een schaa sprong richting de Rivierenbuurt.

BEGANE GROND (PLINTINVULLING)

- Wij adviseren actieve plinten met publieksfuncties op het plein én een oriëntatie op de zon. Direct bij het betreden van het gebied zorgen diverse publieksvoorzieningen voor herkenning. Hierbij kan gedacht worden aan de combinatie van horeca met hotel, een koffiezaakje en cafés/restaurants

²⁴ De uitgangspunten voor de noordzijde zijn nog niet bepaald. Ook de uitgangspunten voor het stationsplein aan de noordzijde zijn nog niet bepaald (o.a. afmetingen).

²⁵ De studie naar de transformatie van het Stationsgebied en het toevoegen van functies is nog niet afgerond.

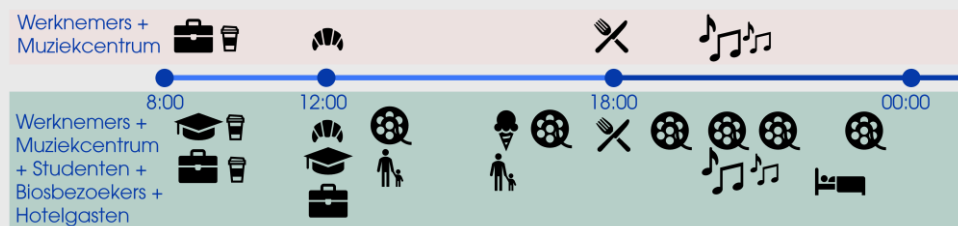
met terrassen langs de gevels in de middag- en avondzon. Voor een koffiezaak is ochtendzon en zon rond lunchtijd voldoende. Voor andere type horecazaken is middag en avondzon essentieel. Ook sport, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen (maatschappelijk weliswaar aan de randen van het plein) horen aan het plein ten behoeve van de dynamiek.

- Muziekcentrum Nieuwe Poort is de blikvanger van het gebied. Op het plein is de wisselwerking van functies die programmatisch aansluiten op het muziekcentrum opgezocht. De hoofdentree van het muziekcentrum ligt aan het plein, waar de connectie met de openbare ruimte essentieel is.

Clustering diverse functies nabij Nieuwe Poort voor gebied als trekker

We kiezen ervoor verschillende voorzieningen als een bioscoop, groot hotel en onderwijs indien mogelijk te clusteren aan de zuidzijde van het stationsgebied en daarbij nabij de Nieuwe Poort. De Nieuwe Poort zal jaarlijks veel bezoekers trekken. Daarbij zullen er overdag ook werknemers in het gebied aanwezig zijn en die de horeca bezoeken. Om van de zuidzijde van het stationsgebied echt een bestemming te maken, waarbij ook de binnenstad op piekmomenten ontlast wordt, is er voldoende aanbod aan voorzieningen nodig. Juist ook de voorzieningen die in doelgroep afwijken en daarmee een aanvulling zijn op de werknemers en muziekbezoekers. Een bioscoop, hotel en onderwijs kunnen hiervoor zorgen. *Zie verdere uitwerking per functie in teksten onder kader.*

Bij vestiging aan de noordzijde van het stationsgebied van deze voorzieningen is de directe connectie met het zuidplein beperkt. De dynamiek zal beperkter zijn en de drukte en doelgroepen zal zich voornamelijk toespitsen op de bezoekers van de Nieuwe Poort. Mogelijk dat een deel van het horeca aanbod dat we nu aan de zuidzijde voorzien dan naar de noordzijde verplaatst moet worden.



FIGUUR 17 SCHEMATISCHE WEERGAVE: WAT BETEKENEN MEER VOORZIENINGEN AAN ZUIDZIJDE VOOR DYNAMIEK OVER DE DAG EN IN DOELGROEPEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- Indien er voldoende ruimte is voor de bioscoop adviseren wij deze functie aan de zuidzijde te situeren. Naast de dynamiek die voortkomt uit de clustering en wisselwerking met het muziekcentrum, is de nabijheid van horeca en een goede bereikbaarheid noodzakelijk. Daarbij genereert een bioscoop veel en divers publiek, wat de dynamiek en inclusiviteit van het gebied vergroot (het muziekcentrum trekt andere leeftijdsgroepen en op

minder tijdstippen publiek). Ook versterken de verschillende voorzieningen elkaar en ontstaat aantrekkingskracht. Een bioscoop moet een entree hebben op straatniveau, eventueel in combinatie met horeca, maar dient verder ingepakt te worden met onder andere kantoren zodat het geen dichte gevel wordt. De bioscoop kan ingepakt worden door het zakelijke hotel.

- Indien er voldoende ruimte is om onderwijs in relatie tot het muziekcentrum in te passen komt dit aan het plein aan de zuidkant. Bij voorkeur in een ander gebouw dan de Nieuwe Poort, zodat er beweging over het plein ontstaat. Kavel 3 is dan het meest passend omdat bijvoorbeeld repetitieruimtes aan het plein gelegen de identiteit van het gebied meer kleuren. Een directe connectie met het Muziekcentrum is essentieel. Vestiging aan de noordzijde is daarom minder wenselijk.



FIGUUR 18 INSPIRATIE UIT UTRECHT: CONNECTIE OPENBARE RUIMTE MUZIEKCENTRUM TIVOLI & ENTREE BEATRIXTHEATER OP NIEUW JAARBEURSPLEIN (UTRECHT CS).

Bron: Centrum Management Utrecht (links) en Bouwput Utrecht (rechts)

- Op andere plekken vult de plint zich primair met wonen en werken. Semi-actieve plinten worden langs de zijstraten ingepast.²⁶ In de semi-actieve plinten is ruimte voor werkfuncties zoals gemeenschappelijke kantoorfaciliteiten (bedrijfskantine, flexwerk- en vergaderplekken, ontmoetingsruimtes). Het vestigen van gemeenschappelijke kantoorfaciliteiten in de plint in plaats van in de gebouwen biedt de mogelijkheid om de faciliteiten (deels) openbaar te maken.
- Voor een levendig woonwerkgebied en het gevoel van veiligheid (met name buiten kantooruren) is het wenselijk om op sommige plekken ook woningen direct op straat uit te laten komen. Dit is vooral interessant op de zuidelijke kavels, aansluitend op de Rivierenbuurt. Het creëren van ruimte voor (gemeenschappelijke) tuinen aansluitend bij deze woningen kan zorgen voor meer interactie tussen binnen en buiten.
- In de westelijke zijstraat adviseren wij functies met een creatieve of culturele achtergrond passend bij het muziekcentrum te clusteren, zoals bedrijven in de Kunst en Media & ICT. Wij adviseren hier kleinschalige en/of middelgrote kantoren in te passen met entrees aan alle zijden om de

²⁶ Zie Stedenbouwkundig Plan Spoorkwartier (2022) voor de inpassing van actieve en semi-actieve plinten.

levendigheid in het gebied te bevorderen en aan te sluiten op de binnenstad.

VERDIEPINGEN (STEDELIJKE LAAG EN BOVENBOUW)

Kavel 1 – het Muziekcentrum plus: De drie grote zalen van muziekcentrum Nieuwe Poort zijn in de stedelijke laag gesitueerd. Door de zalen in te pakken (te realiseren aan de binnenzijde van het gebouw) kan er een open uitstraling aan de buitenzijde worden gecreëerd. Optioneel is een groter deels zakelijk gericht hotel aan de zuidzijde ideaal voor de reiziger vanwege de nabijheid van verschillende (bovenregionale) kantoren, de centrale ligging in de stad en de goede OV-bereikbaarheid.

De toren in de bovenbouw adviseren wij te bestemmen voor kantoren.²⁷ Wonen is hier minder wenselijk vanwege mogelijke geluidsoverlast. Aansluitend op het muziekcentrum passen hier bedrijven in de Kunst en Media en ICT. In dit geval adviseren wij flexibel in te delen kantoorruimten te ontwikkelen met gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimten, zodat verschillende bedrijven van verschillende omvang hier terecht kunnen.

Kavel 2 – Multifunctioneel: werken, wonen en recreëren: De locatie ligt ten zuiden van het spoor en het toekomstige busstation. Om bij aankomst in Groningen de uitstraling van een topkantorenlocatie te creëren, adviseren wij het accent op deze kavel met name op werken te leggen. Ook vanwege het grote belang van overbereikbaarheid voor kantoorgebruikers. Wij zien kansen voor een multitenant kantoorgebouw (middelgrote en grote units) in aansluiting op de gemeenschappelijke functies in de plint. Deze kavel is mogelijk interessant voor de inpassing van het nieuwe UWV-kantoor.

Om de levendige mix te behouden is in de stedelijke laag ook ruimte voor wonen en leisure (bioscoop en sportstudio). Voor wonen passen hier appartementen voor één- of tweepersoonshuishoudens. Twijfelachtig is of het uitzicht vanaf de stedelijke laag op het toekomstige busstation wel zo aantrekkelijk is. Om die reden adviseren wij geen woningen in het hogere segment in de stedelijke laag aan de zijde van het busstation te ontwikkelen.

De linkertoren in de bovenbouw kan bestemd worden voor kantoren. Dit is een goed bereikbare zichtlocatie in de nabijheid van het station en voorzieningen. Wij adviseren om ruimte te reserveren voor één grote gebruiker. Ook hier is aan te bevelen om de kantoorruimten flexibel te ontwikkelen. In de overige torens kan wonen worden ingepast met uitzicht over de stad. Om diversiteit in het gebied aan te brengen, adviseren wij hier een mix van middelgrote en grote appartementen (penthouses) in het hogere segment te ontwikkelen.

²⁷ Het opnemen van de toren bovenop het muziekcentrum (ca. 8.200 m²) in het stedenbouwkundig plan ligt nog ter discussie.



FIGUUR 19 INSPIRATIE UIT LEIDEN: GEBOUW 'DE GEUS' MET WONEN BOVEN COMMERCIËLE PLINT (BIOSCOOP, RETAIL, HORECA, CONGRESRUIMTE) AAN STATIONSPLEIN (RECHTER PAND)
Bron: Sleutelstad.nl

Kavel 3 – Ruimte voor creativiteit: De locatie ligt tussen de toekomstige Nieuwe Poort, de zuidelijke wijken en het Emmaviaduct. Vanwege mogelijke geluidshinder zal wonen op deze locatie niet overal mogelijk en/of wenselijk zijn. Als dit binnen de geluidsnormen mogelijk is, adviseren wij woningen in te passen aan de binnenzijde van de L-vormige kavel, georiënteerd op de zuidelijke wijken. Het accent op kavel 3 ligt op werken. Wij adviseren hier een cluster van functies met een creatieve of culturele achtergrond. In de stedelijke laag passen kleinschalige en/of middelgrote kantoren voor bedrijven in de Kunst en Media & ICT met zicht op alle zijden. Dit draagt bij aan de dynamiek en levendigheid op de locatie. Kleinschaligheid op deze locatie sluit ook aan op de afnemende bouwhoogten richting het zuiden. De leslokalen van de mogelijke onderwijsvestiging lopen door in de verdiepingen. Transparante gevels aan het plein maken interacties mogelijk en tonen activiteiten aan bezoekers.



FIGUUR 20 INSPIRATIE UIT DEN HAAG: 'AMARE' IN HET CENTRUM. O.A. HUIS VOOR HET CONSERVATORIUM. TRANSPARANTE GEVEL EN INTERACTIE BINNEN EN BUITEN. HORECA IN DE PLINT MET TERRASSEN OP HET PLEIN.
Bron: PropertyNL

Kavel 4 – Menging met wonen en connectie met het Spoorkwartier: In aansluiting op de zuidelijke wijken adviseren wij hier een gemengd woonwerkmilieu met afnemende dichtheden en bouwhoogten ten opzichte van de rest van het Spoorkwartier te ontwikkelen. Het mengen van wonen en werken vindt op blokniveau plaats. Wij adviseren op deze locatie woningen in de vorm van één- en meerlaagse appartementen. De kavel ligt wat meer in de luwte van het Spoorkwartier en is daardoor ook geschikt voor gezinnen en eventueel vitale en actieve senioren. Boven de actieve plint aan het plein is zowel wonen als werken interessant. Om een optimaal werkklimaat te creëren, adviseren wij de kantoren met name in te passen aan het plein en de zijstraat.

3.4 REFERENTIES EN PRODUCTMARKTCOMBINATIES

Om van de ruimtelijke vertaling naar een concrete invulling te komen helpen referentieprojecten en -concepten. Hieronder geven we passende voorbeelden voor het stationsgebied Groningen.

REFERENTIEGEBIEDEN/ONTWIKKELINGEN >>

STATIONSGBIED UTRECHT



De gemeente Utrecht werkt samen met andere partijen (o.a. Jaarbeurs, Prorail en NS) aan een nieuw stationsgebied. Samen met de oude binnenstad vormt dit in de toekomst het centrum van Utrecht. Rondom het station hebben in de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Voorbeelden zijn Creative Valley (multitenant kantoorgebouw) en Intel hotel (zakelijk hotel met vergaderfaciliteiten). Ook zijn nog ontwikkelingen aan de oostflank van het station gepland, zoals in het Beurskwartier. Hier wordt een woonwerkgebied ontwikkeld met ruimte voor cultuur, horeca en winkels.

Bron: RTV Utrecht (links) en Architectuurcentrum Aorta (rechts)

STATION DEN HAAG HOLLAND SPOOR / LAAKHAVENS



Holland Spoor / Laakhavens ondergaat de komende jaren een metamorfose. In het gebied komt ruimte voor wonen, werken, studeren, ontspannen en winkelen. Het gebied moet dé plek worden voor innovatieve bedrijven en mensen, met goede voorzieningen en openbare ruimte. Qua schaal en maat is Laakhavens niet direct een referentie voor het Stationsgebied van Groningen, maar wel zijn er interessante projecten in ontwikkeling. Eén van de nieuwe ontwikkelingen is de transformatie van het Grote Belastingkantoor

(foto rechts) naar hotel en (short stay-)appartementen. Op de begane grond is ruimte voor bedrijvigheid, supermarkt en horeca.

Bron: denhaagcentraal.net (links) en gemeente Den Haag (rechts)

'THE PULSE' AMSTERDAM ZUID



In 2021 is de bouw gestart van 'The Pulse' nabij station Amsterdam Zuid. Het gebouw wordt ontwikkeld op de Zuidas, wat niet direct een referentie is voor het Groningse Stationsgebied. Het multifunctionele complex 'The Pulse' daarentegen wel, bestaande uit woningen, kantoren en (culturele) voorzieningen. Op de begane grond en eerste verdieping zijn onder andere een bioscoop, horeca en een supermarkt ingepast. De begane grond is grotendeels voor iedereen toegankelijk. Naast wonen op de verdiepingen is wonen aan de hoogwaardige openbare ruimte mogelijk.

Bron: Zuidas.nl (links) en Delva (rechts)

REFERENTIECONCEPTEN WERKEN >>

'THE TRIBES' - ROTTERDAM BLAAK



Een voorbeeld zijn de flexkantoren en vergaderfaciliteiten van The Tribes nabij station Rotterdam Blaak, waarbij het doel is om een duurzame en huiselijke omgeving neer te zetten. Ze bieden hier ook verschillende type werkruimtes, zoals deze werkunits op de vestiging Rotterdam Blaak.

Bron: www.Tribes.world/

CREATIVE VALLEY - UTRECHT

Creative Valley is een multitenant kantoorgebouw met gezamenlijke faciliteiten als een restaurant en vergaderruimten, ook wel serviced offices. De kantoorgrootten zijn flexibel te huren (werkplekken, studio's en private lofts) en daarmee passend voor veel type bedrijven. Het draait er om inspiratie, interactie en het faciliteren van ontmoetingen. In de actieve plint bevinden zich horeca, supermarkt en sportschool.



Bron: creativevalley.nl

PLAN-T - TILBURG



Plan T is een multitenant kantoorgebouw gelegen naast station Tilburg. In de plint bevinden zich commerciële voorzieningen (horeca, diensten, sport) toegankelijk voor gebruikers in het gebouw en bezoekers van de Spoorzone. In het gebouw wordt flexibiliteit toegepast en zijn gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimten aanwezig.

Bron: makeitintilburg.com

LOODS6 - AMSTERDAM

Loods6 is een bedrijfsverzamelgebouw voor creatieve bedrijven op het gebied van o.a. kunst en design. Het pand bestaat uit werkplaatsen, winkels, galleries, horeca, fitness en ateliers. In Loods6 zijn o.a. bedrijven in de architectuur, fotografie, media, communicatie, marketing en grafisch ontwerp gevestigd.



Bron: Arcam

REFERENTIECONCEPTEN WONEN >>

MAASBODE - ROTTERDAM

Stedelijk wonen en gezinnen lijkt in Nederland niet vanzelfsprekend samen te gaan. Toch zijn er voorbeelden waar ook in hoogbouw ruimte voor gezinnen wordt gecreëerd. Een voorbeeld is de Maasbode in Rotterdam (nu in aanbouw). Daar is een concept ontwikkeld met vrij traditionele rijtjeshuizen (3 lagen, uitkomend op de straat), vertaald naar een hoogbouwconcept.

Bron: nieuwbouw-demaasbode.nl/

OVERHOEKS ROTTERDAM - CPO

Overhoeks in Rotterdam laat zien dat CPO ook mogelijk is met hoogbouw in een stedelijke omgeving. De manier van ontwikkelen zorgt voor grote betrokkenheid van de toekomstige bewoners. Het gebouw bestaat uit variatie aan appartementen (van 65 tot 91m²) en een deel gezinswoningen.

Bron: bureaumassa.nl/project/overhoeks-1

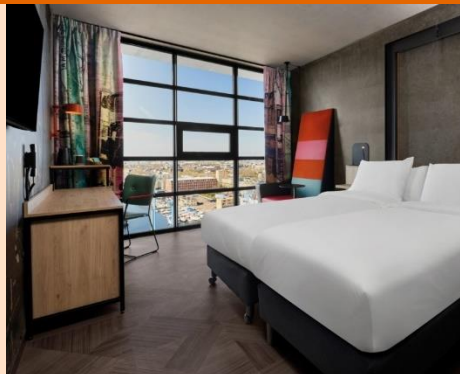
NOTTING HILL - HOOFDDORP

Notting Hill is onderdeel van Hyde Park in Hoofddorp. De architectuur van dit gebouw met verschillen in hoogte en vorm zorgt voor een diversiteit aan woningen waaronder woon-werkwoningen, maisonnettes, studio's, twee- en driekamerappartementen en ruim bemeten penthouses met grote terrassen.



Bron: hydeparkishere.nl/nl/woningaanbod/blok-notting-hill/

REFERENTIECONCEPTEN VOORZIENINGEN >>

INTEL HOTELS

Inntel Hotels is een moderne en sfeervolle hotelgroep met acht vestigingen in Nederland. De hotels kenmerken zich met een identiteit en sfeer waarbij de omliggende omgeving een belangrijke rol speelt. Met ca. 200 kamers en verschillende ruimtes voor vergaderingen is de keten zowel voor zakelijk als toeristische bezoekers aantrekkelijk.

Bron: <https://www.inntelhotelsamsterdamlandmark.nl/>

BAR BETON

Steeds meer horecagelegenheden gaan over op een hybride concept. Door toename van het thuiswerken is er behoefte aan afwisseling van de werkplek of een plek om samen te komen. Bar Beton uit Utrecht is een goed hybride concept met zowel normaal horecadeel als aparte ruimtes om (zakelijk) te huren. Ook flexibel beschikbare werkplekken passen goed bij een stationsgebied.



Bron: bar-beton.nl

VLAAMSCH BROODHUYS

Het Vlaamsch Broodhuys is de perfecte combi tussen een bakker en een lunchroom en kent inmiddels 19 vestigingen. Klanten kunnen er terecht voor hun brood of koffie to go, maar ook om te lunchen, een stuk taart te eten en/of koffie te drinken ter plekke. Het brengt daarom een fijne dynamiek mee.

Bron: visitgo.nl/nl

INSTAGRAMMABLE RESTAURANT ALS DE STREETFOOD CLUB

Een sterke impuls aan het gebied kan gegeven worden door zogenaamde instagrammable aanbod, als een wat groter restaurant. Aantrekkelijk voor jongere inwoners van de wijk en gemeente, en zal daardoor ook anderen aantrekken. Dit zorgt voor de hele dag dynamiek. Een uitgesproken bijzondere inrichting en kaart zijn essentieel. In de weekenden kan een dergelijke zaak worden omgetoverd om te dansen.



Bron: Flinders.nl / thestreetfoodclub.nl

LOLA BIKES & COFFEE



Dienstverleners die slim inspelen op de functie van het station en daarbij ook nog een ander verdienmodel (horeca) integreren bieden een bijzondere beleving en hebben door twee inkomstenbronnen meer overlevingskans. Lola Bikes & Coffee uit Den Haag is een goed voorbeeld met een combi van functies.

Bron: Lolabikesandcoffee.nl / Racefietsblog.nl

HET SPORTLOKAAL – ARNHEM

Het Sportlokaal is een kleinschalige sportschool met een gevarieerd aanbod aan trainingen. Er zijn groepslessen als Bokszaktraining, Crossgym, Buitenlessen en Yoga. Ook bieden zij persoonlijke trainers en fysiotherapie. Voor na het sporten is er ruimte voor een drankje als de aangeboden shakes.



Bron: hetsportlokaal.nl

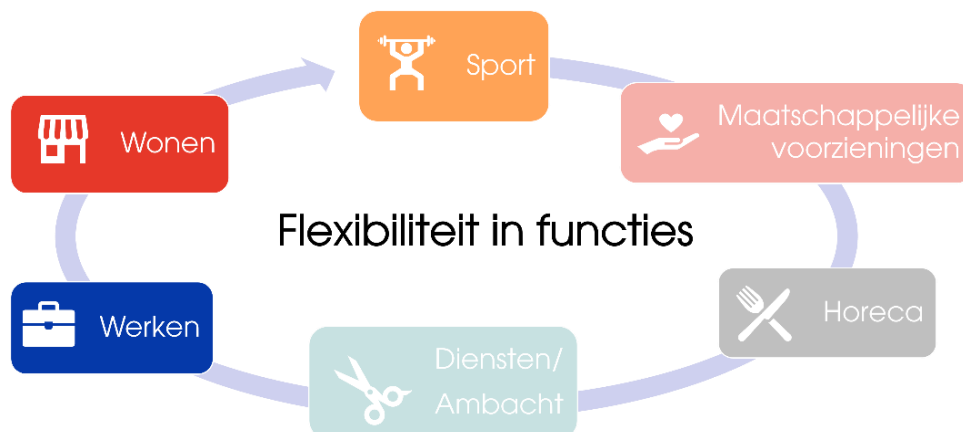
4 BOUWSTENEN VOOR DE ONTWIKKELSTRATEGIE

In dit hoofdstuk benoemen we bouwstenen voor een succesvolle herontwikkeling van het Stationsgebied. Ten eerste gaan we in op zaken die nodig zijn voor een goed functionerend programma en een succesvolle gebiedsontwikkeling in het Stationsgebied. Vervolgens geven we instrumenten die ingezet kunnen worden voor een succesvolle gebiedsontwikkeling.

4.1 RANDVOORWAARDEN PROGRAMMA

ALGEMEEN PROGRAMMA >>

- Meng de functies op blokniveau om op verschillende momenten van de dag reuring aan te brengen. Zorg ervoor dat ook wonen op de juiste plekken op straatniveau uitkomt.
- Zorg voor sterke regie op het programma door de gemeente.
- Binnen het eindbeeld kan flexibiliteit worden gevonden in de fasering en het tempo van ontwikkelingen. Stel kavelprogramma's vast die zowel de menging dienen als de flexibiliteit borgen. Dit biedt ruimte om te spelen met het eindbeeld en 'wat wel kan'. Het voorkeursprogramma kan met bandbreedtes worden vastgelegd, waarbij ondergrenzen worden gehanteerd. Dergelijke ondergrenzen zijn arbitrair, maar ze helpen om het eindbeeld van een aantrekkelijk gemengd stedelijk gebied overeind te houden. De toekomst is onzeker, zeker ook voor de ontwikkelingen in en rondom het Stationsgebied van Groningen. Daarom is flexibiliteit in de plannen en op andere punten essentieel:
 - Functioneel. De wensen van de consument, bewoners en werknemers kunnen door de tijd veranderen, waardoor er meer en minder behoefte is aan bepaalde functies binnen het gebied. Bestemmingsplannen moeten dit mogelijk maken.
 - Fysiek. De bebouwing en de ruimtelijke structuur moet wijzigingen van de functionaliteit mogelijk maken. Dit vergt enige creativiteit voor de architecten, maar zorgen ervoor dat het gebied op lange termijn aantrekkelijker blijft.



FIGUUR 21 FLEXIBILITEIT IN FUNCTIES GEWENST

AANTREKKELIJKE OPENBARE RUIMTE >>

- Investeer in hoge kwaliteit van de openbare ruimte en representatieve architectuur, in het bijzonder bij de 'koppelstukken' van het gebied (o.a. de pleinen) en de kavels aan het spoor.
- Wissel af in profielen voor rust, ruis en reuring. Pas het straatprofiel aan op de functies in de naastgelegen plint. Geef elk deel van de openbare ruimte een eigen karakter en sfeer passend bij de nabijgelegen functies.
- Ontwikkel een autoluw of autovrij Stationsgebied en een openbare ruimte gericht op langzaam verkeer. Maak groen een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte. Zorg voor zowel efficiënte routes als een aangenaam en aantrekkelijk gebied om te verblijven.
- Zet in op interactie tussen binnen en buiten. Maak transparante gevels in de plint die laten zien wat er binnen gebeurt, ook bij de kantoorruimten en maatschappelijke voorzieningen. Zichtbaarheid en toegankelijkheid is belangrijk voor een leefbaar en aantrekkelijk gebied.

FASERING >>

- Zorg voor een goede fasering waarbij de woningbouw en kantoorontwikkelingen gelijk oplopen met de realisatie van het plintprogramma. Hierdoor ontstaat direct bij de start een aantrekkelijk gebied en dit is belangrijk voor het imago.
- Zorg ervoor dat er per kavel gemengd wordt en dat verschillende functies gelijktijdig worden ontwikkeld.
- In de fasering is het aan te bevelen te starten met functies die het gebied op de kaart zetten en loopstromen genereren (bijvoorbeeld horeca en leisure). Dit gaat primair om de zones langs de verbindende as tussen noord en zuid. Dit kan ook met placemaking / evenementen in de tijdelijke situatie.
- De realisatie van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen is deels afhankelijk van het draagvlak dat in het gebied aanwezig is. Dit betekent overigens niet dat de commerciële voorzieningen pas gerealiseerd

moeten worden als het draagvlak nagenoeg compleet is. Wel dient hiervoor het gesprek aangegaan te worden met exploitanten (vanaf wanneer zijn zij bereid om het in te vullen, wellicht met in de eerste jaren een beperkte omzet). Met name voor horeca geldt dat deze veelal onderdeel zijn van placemaking van een nieuw ontwikkelingsgebied. Dergelijke concepten zijn bereid zich te vestigen in een gebied zonder dat dit gebied zelf direct bewoond wordt. Doordat vernieuwende concepten een functie hebben voor inwoners uit de gehele stad, zijn zij minder afhankelijk van de inwoners van het gebied.



FIGUUR 22 SCHEMATISCHE WEERGAVE KENMERKEN FASERING VAN VERSCHILLENDE VOORZIENINGEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

FUNCTIESPECIFIEKE RANDVOORWAARDEN >>

Werken

- Reserveer ruimte voor grote kantoorgebruikers op de goed bereikbare zichtlocaties nabij het station en voorzieningen. Zo wordt de positie als topkantorenlocatie versterkt. Besteed daarbij specifiek aandacht aan de vestigingscriteria van grote gebruikers. Deze dienen zich in Groningen niet heel vaak aan.
- Om de positie als topkantorenlocatie te versterken is ook aan te bevelen om het accent in de stedelijke laag langs de verbindingroutes op kantoren te leggen. En zorg nabij het station voor een hotel gericht op het zakelijk segment, eventueel in combinatie met congres-/vergaderruimte.
- Zorg voor gemeenschappelijke kantoorfaciliteiten in de (semi)actieve plint langs de zijstraten om levendigheid te creëren.

Wonen

- Onderzoek de omgevingseffecten van het muziekcentrum en de (spoor)wegen (bijv. het Emmaviaduct) rondom het gebied in relatie tot mengen met wonen. Bedenk waar wonen realistisch is in verband met geluid.
- Zorg voor woningen op de begane grond. Voor de levendigheid is het belangrijk dat er bewoners op de begane grond wonen, en dat dit niet enkel

portieken als opgang naar bovenliggende woningen zijn. De combinatie met (gemeenschappelijke) tuinen kan de levendigheid verder versterken. Aandachtspunt is het borgen van een kwalitatieve uitstraling van deze buitenruimten.



FIGUUR 23 ACTIVEREN VAN PLINT KAN DOOR WONINGEN MET BEWONERS ZICHTBAAR TE MAKEN, O.A. DOOR ZE ZELF EEN DEEL TUIN OP DE STOEP IN TE RICHTEN OF EEN GROENE OPENBARE RUIMTE TE REALISEREN
Bron: o.a. Sportheldenbuurt en Houthavens - Amsterdam; Zijdebalen - Utrecht (toegang woningen en niet enkel portieken).

Voorzieningen

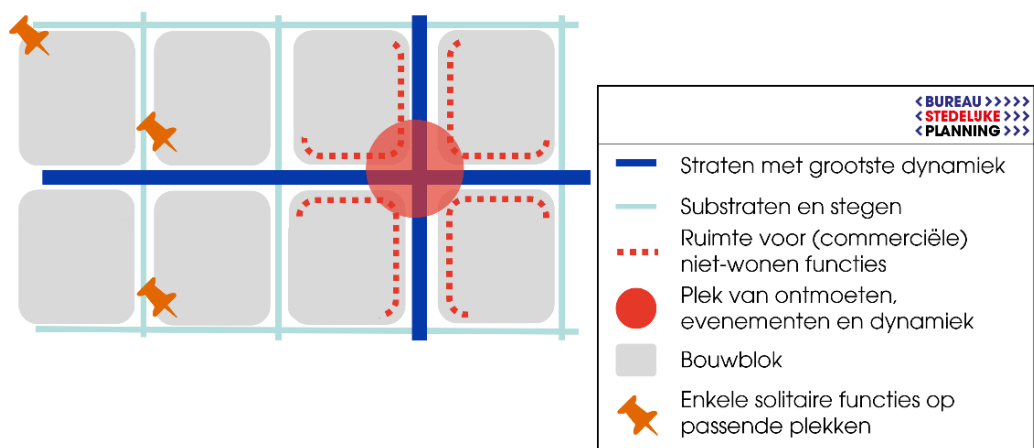
- Om een levendige, leefbare en aantrekkelijke buurt te worden is het belangrijk dat er voorzieningen in de plinten aanwezig zijn die toegankelijk zijn voor alle bewoners van binnen de buurt en bezoekers van erbuiten. Als teveel voorzieningen intern in de bouwblokken worden gefaciliteerd gaat dit ten koste van 1) de mogelijkheden voor voorzieningen in de plinten die voor iedereen toegankelijk zijn, 2) de kans op ontmoeting tussen bewoners en 3) de algehele dynamiek in het gebied. Als werknemers hun pand niet meer uit hoeven voor een kop koffie of om te sporten bestaat het risico dat er geen of heel weinig bewegingen in het gebied plaatsvinden. Dit maakt de buurt onaantrekkelijk.



FIGUUR 24 TRANSPARANTE PLINTEN DIE DE ACTIVITEITEN BINNEN VANAF DE STRAAT TONEN (HÅSTEN 21 STOCKHOLM) EN HOOGWAARDIGE OPENBARE RUIMTE DIE UITNODIGT TOT ONTMOETING (CIRCL PAVILJOEN ABN AMRO AMSTERDAM)

Bron: Worldarchitecture.org (links) en Amsterdam Rainproof (rechts)

- Maak van het muziekcentrum het herkenningspunt en de blikvanger van het gebied door middel van een hoogwaardige architectonische kwaliteit. En breng interactie tussen binnen en buiten in het gebouw aan.
- Zorg ervoor dat maatschappelijke voorzieningen gebruikt kunnen worden door kwetsbaren (kinderen en ouderen). Zorgfuncties hebben vanwege privacy juist baat bij een gesloten karakter. Wel moeten ze natuurlijk goed toegankelijk zijn.
- Cluster de commerciële en niet-commerciële voorzieningen zoveel mogelijk bij elkaar. Door te clusteren versterken de verschillende voorzieningen elkaar en is er eerder sprake van combinatiebezoek. Dit bevordert de dynamiek en de kans op een gezonde exploitatie van de verschillende bedrijven. Enkel voor horeca geldt dat er mogelijk ook een unit aan de noordzijde van het station los van de clustering gerealiseerd kan worden. Dit omdat horeca en een bijzondere plek elkaar kunnen versterken zonder dat andere voorzieningen nodig zijn.





FIGUUR 25 CLUSTERINGSPRINCIPE VOORZIENINGEN



Bron: Bureau Stedelijke Planning

4.2 INSTRUMENTEN

In onderstaand tabel geven we verschillende instrumenten weer die ingezet kunnen worden bij de ontwikkeling van het Stationsgebied. Aan deze instrumenten zijn de primaire stakeholders gekoppeld.

TYPE	INSTRUMENT	OMSCHRIJVING / INZET	STAKEHOLDERS
Juridisch 	Harde eisen /ondergrenzen m.b.v. omgevingsplan (publiekrechtelijk) en erfpacht/ anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk)	<ul style="list-style-type: none"> - Stel een harde ondergrens voor het ontwikkelen van minder rendabele functies waar ontwikkelaars zich aan moeten houden om er voor te zorgen dat deze functies in het gebied komen. Dit kan publiekrechtelijk (m.b.v. omgevingsplan) en privaatrechtelijk (m.b.v. erfpacht, anterieure overeenkomst) worden vastgelegd. - Stel aan de voorkant stevige en duidelijke eisen aan het te ontwikkelen programma per blok en zorg voor monitoring en actieve sturing. Zoek bij de eisen per blok vervolgens de juiste ontwikkelpartners en maak hierover duidelijke afspraken. - Stel per blok duidelijke eisen op voor de woningen met betrekking tot kwaliteit en uitstraling (i.r.t. het prijssegment van de woningen). 	Gemeente, ontwikkelaars, ondernemers
	Flexibel maken bestemmingsplan	Maak gebruik van een flexibel bestemmingsplan. Hierbij is er meer ruimte voor initiatieven die niet direct in het plan geregeld zijn. Er zijn meerdere afwegingsmomenten ingebouwd waarin initiatieven kunnen worden toegestaan. Hierdoor kan er relatief eenvoudig en snel op een nieuwe ontwikkeling worden ingespeeld.	Gemeente, ontwikkelaars
	Verplichten mengen op blokniveau	Verplicht het mengen van functies op blokniveau (voor de blokken waar dit wenselijk is), anders geen omgevingsvergunning.	Gemeente, ontwikkelaars
	Opstellen beeldkwaliteitsplan	In het beeldkwaliteitsplan worden eisen aan de bebouwing en de buitenruimte beschreven. Het plan bevat aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving en de inrichting van de openbare ruimte. Ook bevat deze toetsbare criteria waaraan plannen getoetst kunnen worden. Hierin kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat functies naar buiten toe gericht en zijn en transparante gevels hebben.	Gemeente

<p>Organisatorisch</p> 	Strategisch faseringsplan	Een faseringsplan borgt dat op het juiste moment het geprioriteerde programma wordt gerealiseerd door de initiatiefnemers. Bij voorkeur is dit een dynamisch plan dat rekening kan houden met programmatische wijzigingen in relatie tot de stand van de economie.	Gemeente, ontwikkelaars
	Toetsen kennis en capaciteit	Toets als gemeente of er voldoende kennis en capaciteit beschikbaar is om het transformatieproces in te zetten en te faciliteren.	Gemeente
	Samenwerkingsovereenkomst publiek / privaat	Onderzoek de wenselijkheid en haalbaarheid om een samenwerkingsovereenkomst met de betrokken (markt)partijen op te stellen met daarin op gebiedsniveau afspraken over zowel de ruimtelijke als de programmatische kaders.	Gemeente, ontwikkelaars, ondernemers
	Gezamenlijke organisatie-structuur	Zorg voor samenwerking met alle betrokken partijen. Door commerciële, ontwikkel-, marketing en ontwerpteams en gemeente samen te brengen onder één uniforme visie en organisatiestructuur kunnen belangrijke initiatieven op gang komen. Bij voorkeur al in de tijdelijke situatie om placemaking op gang te brengen.	Gemeente, ontwikkelaars, ondernemers
	Betrekken ondernemers	Betrek ondernemers, bijvoorbeeld via ondernemersverenigingen en BIZ.	Gemeente, ondernemers
	Kavelgewijze aanbesteding met voorwaarden	Hierbij wordt per ontwikkelkavel de markt bevraagd om een plan te maken en een bieding op de grond te doen. Aan het plan kunnen eisen worden gesteld, bijv. m.b.t. programma, kwaliteit en functiemix. Een voordeel is dat de gemeente het programma en het eindbeeld beter kan bewaken. Deze wijze van aanbesteding vraagt wel om meer inzet van de gemeente en zorgt ervoor dat er langere tijd een ontwikkelrisico bestaat voor de huidige grondeigenaren.	Gemeente, ontwikkelaars
	Plintmanager	Stel een plintmanager aan die vraag en aanbod bij elkaar kan brengen, actief acquisitie voert in het aantrekken van interessante voorzieningen, en waakt over zowel de integrale programmatische invulling als de ruimtelijke uitwerking van de plint en openbare ruimte.	Gemeente, plintmanager, ondernemers, ondernemersverenigingen

		Deze plintmanager is ook het contactpersoon voor ondernemers.	
Tijdelijkheid/ fasering 	Placemaking	In de fasering is het aan te bevelen te starten met functies die het gebied op de kaart zetten. Dit kan enerzijds door placemaking met evenementen en/of tijdelijke invulling.	Gemeente, ondernemers, evenementorganisaties
	Flexibiliteit in kantoorgebouwen	Marktpartijen kunnen flexibiliteit in de kantoorgebouwen toepassen voor het geval grote kantoorgebruikers zich niet aandienen. De gebouwen zijn dan aanpasbaar om andere bedrijven te huisvesten.	Gemeente, ontwikkelaars
Financieel 	Sociale bijdrage van ontwikkelaars	Deze bijdrage kan helpen bij het realiseren van minder rendabele functies.	Gemeente, ontwikkelaars
	Financiering minder rendabele functies m.b.v. meer rendabele functies	Maak een financiële bijdrage mogelijk vanuit de commercieel aantrekkelijke functies richting die met lagere opbrengsten. Dit kan per blok of ontwikkelveld worden georganiseerd. De opbrengsten kunnen worden geïnvesteerd in het borgen van betaalbare werkruimten en een hoogwaardige uitwerking van de plint.	Gemeente, ontwikkelaars

TABEL 8 ENKELE INSTRUMENTEN VOOR EEN SUCCESVOLLE GEBIEDSONTWIKKELING INZAKE PROGRAMMERING
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Placemaking

Bij placemaking staan de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied centraal. Door inrichting van de openbare ruimte, gebouwen met aantrekkelijke (tijdelijke) functies of door activiteiten te organiseren wordt een gebied geactiveerd en ontstaat binding met een gebied. Functies als horeca, sport en tijdelijke creatieve bedrijvigheid lenen zich hier goed voor. Mogelijk kunnen de functies in een latere fase meer definitief gehuisvest worden.



FIGUUR 26 VOORBEELD PLACEMAKING: ROCYCLE EN PINGPONGCLUB, WISSELSPOOR UTRECHT
Bron: Wisselspoor (links) en Explore Utrecht (rechts)

