

Onderwerp Glaudé-locatie

Steller C. Versloot

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 88 89 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 566354-2021

Datum 01-12-2021 Uw brief van

Uw kenmerk - 

Geachte heer, mevrouw,

We willen u informeren dat gelijktijdig met de start van gebiedsontwikkeling stationsgebied Noordzijde, gezien de staat van de gebouwen, we ook starten met de ontwikkelopgave van de Glaudé-locatie.

Locatie

De Glaudé-locatie ligt in het Stationsgebied en is omringd door de Rivierenbuurt, Oosterpoort en het centrum. Het is een centrale en beeldbepalende/karakteristieke locatie gelegen op het knooppunt van verkeersvoorzieningen aan de rand van de binnenstad (zie verderop kaart met projectgrens). Dit maakt het een unieke ontwikkeling met naast wonen ook een belangrijke verbinding naar kleine bedrijvigheid. De locatie maakt onderdeel uit van het programma Spoorzone. De Spoorzone is een centrum-stedelijk transformatiegebied en kantoorlocatie. Het huidige gebruik van de Glaudé-panden is antikraak wonen.

Voorgeschiedenis

Vanaf 1989 zijn de panden op de Glaudé-locatie om strategische redenen door de gemeente aangekocht met de intentie om in de toekomst te slopen ten behoeve van herontwikkeling. Ook bij latere ontwikkelingen, te weten de Regiotram en de vervanging van het Herewegviaduct was de onvermijdelijkheid van sloop ten gunste van een herontwikkeling alleen maar groter geworden.

In 2011 bent u door ons geïnformeerd (collegebrief BD 11.2668130) dat, mochten de plannen voor de Regiotram onverhoopt niet doorgaan, het voor ons geen reden was om tot een ingrijpende renovatie over te gaan. Al eerder, in oktober 2003, is aan u een rekenexercitie (RO 03.78481) voorgelegd waaruit blijkt dat het financieel zeer ongunstig is om de panden te renoveren. Met de argumenten van toen, was het uitgangspunt dat er geen ander alternatief is dan sloop gevolgd door herontwikkeling.

Situatie nu

In 2012 heeft u besloten te stoppen met de Regiotram. En u heeft in 2015, registratienummer 4533218, voor het Herewegviaduct besloten om het voorkeursalternatief, zoals beschreven in het rapport "Vervanging Herewegspoorviaduct", als vertrekpunt te hanteren bij het nader uitwerken van een voorlopig ontwerp voor de vernieuwing van het Herewegspoorviaduct in 2028. Het voorkeursalternatief gaat uit van behoud van de huidige hoogte en breedte van het Herewegspoorviaduct. Daarmee is sloop vanuit deze ontwikkelingen niet meer noodzakelijk.

In het kader van de manifestatie Wonen in het Stadshart (2016-2017) is onderzocht hoe in het stadshart meer woonruimte gerealiseerd kan worden. Dan gaat het nadrukkelijk om oplossingen die passen bij de stad. Wonen in Stadshart is meer dan alleen een studie naar mogelijkheden. Doel van de manifestatie was om met de plannen een aanzet te geven voor daadwerkelijke uitvoering. Eén van de locaties was de Glauδέlocatie. Architect Hans van der Heijden heeft hier studie naar gedaan:

<https://hvdha.com/glaude/>

Conform gemeentelijk beleid is niet tot sloop overgegaan voordat zekerheid is over de herbestemming. De panden vervullen zo nog een rol in de woningvoorraad. Ten tijde van de aankoop was er al sprake van achterstallig onderhoud. In de jaren daaropvolgend is alleen minimaal onderhoud uitgevoerd. Extra investeringen zijn beperkt gebleven tot maatregelen voor de brandveiligheid en constructieve veiligheid voor de tijdelijke bewoners. De huidige staat van de panden is dan ook zeer slecht.



De verschillende onderzoeken geven enerzijds aan dat er veel historische waarde zit in de Glauδέpanden en veel ruimtelijke kansen op de locatie liggen, maar anderzijds ook dat er een grote financiële opgave ligt om ze (deels) te behouden en te restaureren. Het is zeer duidelijk dat het voor deze panden 'vijf voor twaalf' is. Wanneer geen actie ondernomen wordt en de huidige situatie blijft voortbestaan, gaat de staat van de panden dusdanig achteruit dat herstel nog duurder of zelfs onmogelijk wordt.

Vanuit de samenleving is de roep groot om ons erfgoed te behouden. Ook wij vinden het belangrijk dat ons cultureel erfgoed behouden blijft. Echter er zal altijd een afweging gemaakt moeten worden tussen de historische waarde en de kosten om de

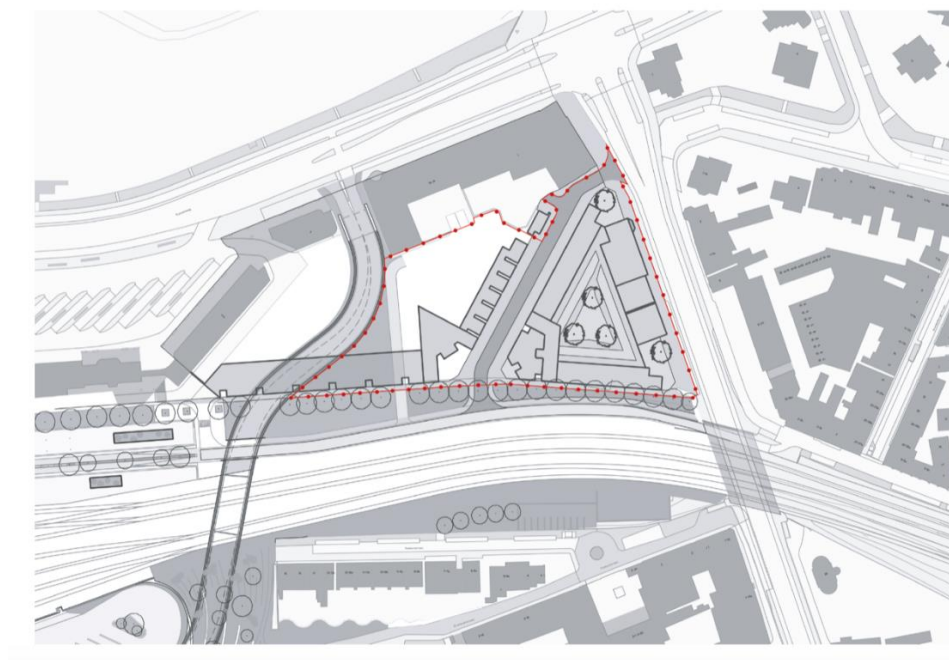
panden in stand te houden. Deze historische waarde en de huidige staat van onderhoud zorgen naar verwachting voor een fors financieel tekort voor de herontwikkelingsmogelijkheden. We willen deze herontwikkelingsmogelijkheden dan ook de komende maanden nader uitwerken in een raadsvoorstel om hierin een goede afweging te kunnen maken.

Spoorzone – Noordzijde Hoofdstation

Aansluitend op het stedenbouwkundig plan zuidzijde zal ook voor de noordzijde van het Hoofdstation een ruimtelijk plan worden gemaakt. Het gaat hierbij onder meer over de ruimte die ontstaat als het busstation wordt verplaatst naar de zuidzijde van het Hoofdstation. Ook het voorplein, het profiel van de Stationsweg en de Glauvélocatie komen in dit ruimtelijk plan naar voren. U ontvangt gelijktijdig een brief met als onderwerp 'ontwikkelingen Stationsgebied'. In die brief wordt nader ingegaan op de stedelijke opgaven voor en onze ambities met het gehele stationsgebied. De (her)ontwikkeling van de Glauvélocatie past binnen deze ambities.

Vervolgstappen

Om de economische zone te versterken, een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken en een verbinding te maken met de omgeving/ de omliggende wijken maken we een stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) voor het gebied tussen Hereweg, toekomstige onderdoorgang bussen, Stationsweg en grens Stationsgebied. Deze bevat onder andere programmatische en ruimtelijke kaders: de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de kwaliteitscriteria waaraan zowel bebouwing als inrichting van de openbare ruimte moeten voldoen.



Om daar te komen werken we de komende maanden aan een:

- **Perspectiefkaart** – Omschrijft (beeld, tekst en referenties) hoe we de bestaande waarden in het gebied kunnen beschermen terwijl er tegelijkertijd ruimte is en blijft voor nieuwe ontwikkelingen. De perspectiefkaart is naast

een toetsingskader een inspiratiebron voor mensen die in het gebied een initiatief willen ontwikkelen.

- **Omgevingsatlas** – De omgeving op steeds dezelfde overkoepelende manier bekijken met behulp van kaarten (visuele weergave).
- **Ambitieweb** – visuele weergave van de 12 duurzaamheidsthema's (energie, vestigingsklimaat, investeringen, bereikbaarheid, sociale relevantie, welzijn, ruimtelijke kwaliteit, ruimtegebruik, ecologie, bodem, water, materialen) en de daaraan gekoppelde ambitieniveaus.

Financiële haalbaarheid

Voor de planvorming van deze ontwikkeling is een globale financiële haalbaarheids-toets gedaan voor verschillende scenario's. In alle scenario's is sprake van een tekort, variërend van ruim één miljoen (alleen noodzakelijk onderhoud) tot bijna vier miljoen (uitgaande van volledige sloop en nieuwbouw). Onze voorkeur gaat uit naar, *gedeeltelijke sloop en restauratie, aangevuld met nieuwbouw*. Er kan per pand een afweging gemaakt worden tussen de historische waarde en de eventuele kosten om het pand in stand te houden. Daarbij is er sprake van een tekort van ca. 3,5 miljoen. Nadere uitwerking van de plannen is nodig om de kosten voor sloop, bodemsanering en het bouw- en woonrijp maken specifiek te kunnen bepalen.

Participatie

Het is belangrijk bij de gebiedsontwikkeling breed draagvlak te creëren. Vanwege het versnipperde eigendom en beperkte grondpositie van de gemeente is het extra belangrijk om de direct belanghebbenden en/of grondeigenaren van het gebied in een (vroeg)tijdig stadium bij het proces te betrekken en een gezamenlijk perspectief te maken. Met NS vastgoed hebben al verkennende gesprekken plaatsgevonden. De overige grondeigenaren van het gebied en Carex zijn daarnaast ook geïnformeerd over de stappen die wij nu willen zetten. Via de digitale nieuwsbrief Zuid, Binnenstad en Oude wijken worden de overige belanghebbenden geïnformeerd.

Vervolg

Ondanks dat het veel geld gaat kosten, zijn we van mening dat renovatie van de Glaudé panden maatschappelijk en stedenbouwkundig gewenst is. Vooralsnog is de ambitie om de panden aan de Hereweg 1-5 te behouden, het hoekpand Oude Stationsweg 1-3 te slopen en nieuwbouw te realiseren. De meest waardevolle panden kunnen behouden blijven en de rest kan plaats maken voor nieuwe ontwikkelingen. Voor de nieuwe ontwikkeling zijn we wel afhankelijk van de medewerking van grondeigenaren.



Medio 2022 komen we bij u terug om de ambitie en visie, weergegeven in de perspectiefkaart door u te laten vaststellen. Ook leggen we dan aan u een kredietvoorstel voor over de voorbereidingskosten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.