



## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

De Haddingestraat en Pelsterstraat zijn de verbindingswegen tussen het Zuiderdiep en de Vismarkt. De straten hebben tot op heden een dominante verkeersfunctie voor auto's doordat de parkeergarage Haddingestraat gesitueerd is tussen deze beide straten aan de zijde van de Vismarkt. Daarmee zijn de straten diep in het hart van de binnenstad een belangrijke verkeersroute voor bezoekers aan de stad Groningen die parkeren in de garage. In november 2021 heeft de raad het besluit genomen om de parkeergarage aan te kopen per 2024. Deze aankoop is gedaan met als doel de parkeergarage uit de exploitatie te halen, het gebouw te slopen en het gebied te ontwikkelen. Het parkeren van bezoekers vanuit de zuidzijde wordt opgevangen door de gerealiseerde parkeergarage Forum, parkeergarages Damsterdiep en Westerhaven. Op het moment dat de garage uit exploitatie wordt genomen betekent dit aanzienlijk minder verkeersbewegingen in de straten. Hiermee ontstaat nu de kans om de potentie van deze straten vanuit leefkwaliteit aanzienlijk beter te benutten. Het biedt daarmee kansen om het gebied opnieuw in te richten, meer gericht op fietsers en voetgangers, met meer ruimte voor groen en verblijf en met grotere aandacht voor leefbaarheid en sociale veiligheid. De Pelsterstraat willen we sterker inzetten als noord-zuid fietsroute als alternatief voor de Folklingestraat.

De Haddingestraat, Pelsterstraat en de locatie van de parkeergarage liggen aan de rand van het zogenaamde 'gele loper'-gebied. Dit is het gebied tussen het station en de Vismarkt met problematiek rondom veiligheid, sociale problematiek en drugsoverlast. Het verblijf in de straten wordt als sociaal onveilig ervaren door deze problematiek, maar ook door de huidige inrichting van de straten en de geslotenheid van de gevels op de begane grond. Op dit moment wordt er gestuurd op een duurzame en integrale aanpak van de gele loper op het gebied van fysiek, sociaal en veiligheid. De herinrichting van het gebied rondom de parkeergarage en de Haddingestraat en Pelsterstraat biedt mogelijkheden om fysieke maatregelen (herinrichting en ontwikkeling) te treffen die bijdragen aan een verbetering van het 'gele loper' gebied.

De herinrichting van het gebied biedt dan ook een kans om de uitstraling van het hele gebied te verbeteren. De herinrichting van de Haddingestraat en Pelsterstraat zijn onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Binnenstad. Met het uitvoeringsprogramma binnenstad geven we de binnenstad een forse impuls. Het doel is om een aantrekkelijke, toegankelijke, veilige en bereikbare binnenstad voor iedereen te creëren. De aankoop van de parkeergarage biedt de mogelijkheid om het gebied integraal aan te pakken met de ontwikkeling van de locatie parkeergarage en herinrichting van de openbare ruimte in de twee genoemde straten.

De voorgenomen ontwikkeling van de parkeergarage biedt zowel ruimtelijk als programmatisch een kans om een groter gebied mee te laten profiteren, zoals in het Strategisch Kader voor de binnenstad 'Geleide groei' uiteen is gezet. Daarbij onderzoeken we verschillende invullingen van het perceel met woningbouw. Ook een gemeentelijke fietsenstalling aan de Pelsterstraat maakt onderdeel uit van het programma, naast enkele commerciële ruimtes.

Voordat we kunnen starten met nieuwbouw hebben we te maken met een tijdelijke situatie nadat de parkeergarage gesloopt is. In deze tijdelijke situatie streven we naar een goede invulling van het gebied. Hierbij wordt in ieder geval een tijdelijke fietsenstalling gerealiseerd, aan de zijde van de toekomstige fietsroute van de Pelsterstraat, welke kan bijdragen aan de parkeervraag voor de binnenstad zuid/west en met name voor de Vismarkt. Daarnaast willen we in samenwerking met de omgeving werken aan een verdere tijdelijke invulling van het gebied zodat hier levendigheid ontstaat (Placemaking) wat de veiligheid in het gebied ten goede komt.

Met dit voorstel willen we de planvoorbereiding gaan opstarten. De voorbereidingskosten van deze ontwikkeling worden daarbij gedekt uit de voorgestelde grondexploitatie. Na overdracht van de parkeergarage aan de gemeente Groningen volgt de sloop en wordt het gebied tijdelijk ingericht totdat de ontwikkeling van het gebied tot uitvoering wordt gebracht.

### Kader

---

De herinrichting van de Haddingestraat en Pelsterstraat is opgenomen in het uitvoeringsprogramma Ruimte voor jou, op basis van de binnenstadsvisie 'Bestemming Binnenstad' (vastgesteld 24 februari 2016) en de actualisatie van het Uitvoeringsprogramma binnenstad, welke in december van 2021 aan uw raad is voorgelegd. De binnenstadsvisie is nader uitgewerkt in de Leidraad voor openbare ruimte van de binnenstad van Groningen Nieuwe Stadsruimtes' (vastgesteld

2027). In deze leidraad is een aanzet gemaakt hoe Haddingestraat en Pelsterstraat heringericht kunnen worden. Ten slotte is van belang het document Geleide Groei uit 2024 dat een strategisch kader bevat voor de doorontwikkeling van onze binnenstad. De plannen voor de gebiedsontwikkeling voor deze locatie vinden in het kader hun samenhang en sluiten aan bij de uitgangspunten van dit document.

Het project sluit tot slot goed aan op de uitgesproken ambitie in het Coalitieakkoord 2022-2026 'Het begint in Groningen: voor wat echt van waarde is'. Hierin staat: 'We willen dat het prettig en aangenaam leven is in onze gemeente en daarom richten we de openbare ruimte klimaatadaptief in. We planten extra bomen, vergroenen pleinen, straten en overige stenige ruimtes'. De voorgenomen herinrichting van het gebied rondom de parkeergarage en de Haddingestraat en Pelsterstraat speelt hier op in.

## **Argumenten en afwegingen**

---

Eind 2024 komt de parkeergarage in het bezit van de gemeente Groningen. Aansluitend wordt de parkeergarage uit exploitatie gehaald waarmee een ander gebruik van de ruimte in het gebied ontstaat. Waar het voorheen vooral autoverkeer was ontstaat er nu meer ruimte voor de fietser, voetganger en voor verblijf. De herinrichting van de Haddingestraat en Pelsterstraat dienen aan te sluiten op de verandering van gebruik van deze straten.

### **Projectgebied:**

Het gebied rondom de Haddingestraat en Pelsterstraat beschouwen we als het projectgebied. Deze herinrichting van de straten wordt aan de zuidzijde weer aangesloten op het Zuiderdiep en aan de noordzijde aan de Vismarkt. Tegelijkertijd zijn we bezig met de herinrichting van de Vismarkt, de aansluiting op de Vismarkt wordt afgestemd met deze ontwikkeling zodat ook de doorgaande fietsroute op een goede manier ingepast kan worden. In het gebied valt ook de Pelsterdwarstraat, die samenhangt met het functioneren van de parkeergarage en momenteel ook een sleets karakter kent en niet noodzakelijkerwijs in de huidige vorm noodzakelijk is. De ontwikkeling van de locatie van de huidige parkeergarage heeft consequenties voor hoe we de openbare ruimte gaan inrichten. Op dit moment werken we aan mogelijke stedenbouwkundige modellen voor de herinrichting van het gebied van de parkeergarage inclusief de huidige Pelsterdwarstraat. Deze ontwikkeling heeft in meer of mindere mate invloed op de Haddingestraat en Pelsterstraat en het aangrenzende vastgoed. Om die reden stellen we voor om het project als een integrale gebiedsontwikkeling aan te pakken omdat parkeergarage, omliggende stadsblokken en aangrenzende straten, onlosmakelijk aan elkaar gekoppeld zijn.

### **Uitgangspunten ontwikkeling gebied:**

- Met het verdwijnen van de parkeergarage wordt de auto verder teruggedrongen uit de binnenstad.
- Er wordt een fietsenstalling meegenomen welke is gelegen aan de nieuwe fietsroute Pelsterstraat.
- Ruimtelijke maatregelen vanuit de gele loper worden meegenomen in de nadere planuitwerking.
- Met de ontwikkeling wordt de leefbaarheid van het gehele gebied vergroot.

### **Uitgangspunten voor ontwikkeling parkeergarage:**

- In het programma worden wonen, kleinschalige commerciële activiteiten, een fietsenstalling, groen en hoogwaardige openbare ruimte opgenomen.
- Met het woningbouwprogramma willen we zorgen voor de juiste mix in het gebied, met een voorkeur voor koopwoningen.
- Het gebied wordt doorwaadbaar gemaakt tussen de Haddingestraat en Pelsterstraat.
- De bebouwing herstelt de stedenbouwkundige structuur in de straten.
- De omgeving wordt nauw betrokken bij het tot stand komen van de uitgangspunten
- In de ontwikkellocatie wordt een trafostation meegenomen voor de netbeheerder.

### **Uitgangspunten herinrichting openbare ruimte:**

- Vergroten verblijfskwaliteit en aantrekkelijkheid van het projectgebied.
- Met de nieuwe inrichting van de straten staan straks de voetganger en de fietser centraal.
- Regie op de ontwikkeling overeenkomstig de City deal 'Dynamische binnensteden regie op transformatie'.
- We onderzoeken of de aanpak van gangen en stegen kan bijdragen aan de doelstellingen van het project.
- Versterken relatie met openbare en monumentale gebouwen zoals de Pelsterhof en Lutherse kerk.
- Toegankelijkheid verbeteren op basis van ambitie herwinnen openbare ruimte en toegankelijkheidsleidraad.
- We kijken integraal vanuit verschillende programma's waarbij we inzetten op het benutten van koppelkansen. Bijvoorbeeld met klimaatadaptatie.

Tijdelijke inrichting:

- Eind 2024 komt de parkeergarage in ons eigendom. Daarmee gaat de parkeergarage uit exploitatie en wordt de parkeergarage zo snel mogelijk gesloopt om leegstand en overlast te voorkomen.
- Na de sloop willen we de locatie tijdelijk inrichten en initiatieven hiervoor stimuleren waar de omgeving nauw bij betrokken wordt.
- Uitgangspunt voor de tijdelijke inrichting is de tijdelijkheid. Op het moment dat de uitvoeringsplannen gereed zijn wordt de locatie bouwrijp gemaakt voor de uitvoering.

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

De directe omgeving van de Haddingestraat en Pelsterstraat worden actief betrokken bij de planvorming voor de nieuwe inrichting van het gebied. Deze planvorming bestaat uit de ontwikkeling van de locatie parkeergarage en van de fysieke herinrichting van de aangrenzende straten. Door de omgeving vroegtijdig en actief bij de planvorming te betrekken versterkt dit niet alleen het draagvlak voor de plannen, maar creëert dit ook eigenaarschap en verantwoordelijkheid om het gebied te verbeteren.

Omwonenden, ondernemers en eigenaren worden actief bij de planvorming betrokken. Op 16 juli heeft een eerste bijeenkomst plaatsgevonden om in gesprek te komen met omwonenden. Deze bijeenkomst heeft aan de voorkant van het proces plaatsgevonden waarbij betrokkenen hun ideeën, zorgen en wensen konden uiten over de ontwikkeling van het hele gebied. Dit heeft goede inzichten gegeven welke zoveel als mogelijk worden meegenomen in de nadere planuitwerking. De wensen voor de invulling gingen onder andere over groen, parkeergelegenheid, wonen en een fietsenstalling. Voor het gebied kwamen onder andere veiligheid, toegankelijkheid en (straat)verlichting als belangrijke onderwerpen naar voren. We hebben als eerste stap drie stedenbouwkundige modellen voor de ontwikkeling van de parkeergarage laten onderzoeken door een architectenbureau. Deze modellen worden gepresenteerd aan het publiek tijdens het evenement Let's Gro met als doel een eerste input op te halen op de verschillende modellen. Dit helpt ons om te komen tot definitieve uitgangspunten voor de ontwikkeling. Hierbij zijn we ook voornemens om het digitaal participatie platform De Stem van Groningen in te zetten. Hierbij kunnen belanghebbenden hun mening op deze eerste verkenning geven zonder dat ze fysiek aanwezig hoeven te zijn tijdens de presentatie van de modellen.

Daarnaast gaan we in het vervolgproces in gesprek met de verschillende belangenorganisaties. Hierbij denken we aan de Werkgroep Toegankelijkheid, de Fietsersbond, Groningen City Club, Koninklijke Horeca Nederland, bewonersorganisatie Binnenstad.

Op het moment dat er ook een voorlopig ontwerp ligt van de herinrichting van het gebied organiseren we een vervolg inloopbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst kunnen bezoekers reageren op de voorgestelde plannen. Uiteraard betrekken we ook de overige inwoners van de stad via inlopen, berichtgeving (social) media en via de website Ruimtevoorjou.groningen.nl

### **Financiële consequenties**

---

In uw raadsbesluit "Aankoop parkeergarage centrum" d.d. 24 november 2021 heeft uw raad besloten om over te gaan tot aankoop van de centrumgarage en is hiervoor een krediet van € 3,5 mln. beschikbaar gesteld voor de verwerving van de garage. Op basis van de kaderstellende afspraken in de overeenkomst d.d. 30 januari 2018 is onder voorbehoud goedkeuring krediet de koopakte gesloten. De koopsom bedraagt circa € 3.804.641,-. Om het verwachte tekort op de ontwikkeling te dekken wordt een voorziening getroffen van € 2,0 miljoen. In uw raadsbesluit d.d. 24 november 2021 is hiervoor dekking aangewezen. In verband met een hoger inflatiecijfer dan in uw raadsbesluit van november 2021 werd aangenomen, ligt de verwervingsprijs thans € 304.641,- exclusief de bijkomende kosten van € 12.800,- hoger. De totale extra kosten bedragen dan € 317.441,-. Deze kosten dekken we uit de toekomstige grondopbrengst.

Om de gebiedsontwikkeling financieel mogelijk te maken gebruiken wij het instrument grondexploitatie. Er wordt voor gekozen om de Haddingestraat en de Pelsterstaat integraal bij de planvorming te betrekken. Reden is dat deze gebieden een directe samenhang hebben met de vastgoedontwikkeling. Wij zien dit als één geheel. Dit betekent wel dat er een extra ambitie aan de toekomstige grondexploitatie wordt toegevoegd ten opzichte van de beschouwing in uw raadsbesluit d.d. 24 november 2021. In de nadere planuitwerking wordt financieel gestuurd op de grondopbrengsten in combinatie met andere dekkingsbronnen om uiteindelijk te komen tot een kostendekkende grondexploitatie. Het risico hierbij is dat de marktomstandigheden kunnen wijzigen.

Vooruitlopend op vaststelling van de grondexploitatie worden plankosten gemaakt. Daarnaast worden er faciliterende werkzaamheden zoals onderzoekskosten en sloopkosten uitgevoerd om daarmee ruimte te maken voor placemaking, kwaliteitsverbetering en de uiteindelijke vastgoedontwikkeling. Deze totale voorbereidingskosten worden geraamd op een bedrag van € 1.090.000,-. We verwachten deze kosten te kunnen dekken uit de grondopbrengsten uit de toekomstige grondexploitatie met inachtneming van de dan beschikbare dekkingsmogelijkheden waaronder ook het UVP Binnenstad.

BEGROTINGSWIJZIGING INVESTERINGEN 2024 (x € 1000)						
<b>DIRECTIE:</b>	Stadsontwikkeling					
<b>LOOPTIJD:</b>	2024-2025					
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	Inc/str	Lasten	baten	Saldo te activeren
01 Economie en Ruimte	01.2 Mobiliteit	01.2.2 Impact op de directe omgeving	I	1.090		1.090
01 Economie en Ruimte	01.2 Mobiliteit	01.2.2 Impact op de directe omgeving	I	317		317
<b>Totaal</b>				1.407	-	1.407

### Overige consequenties

Geen

### Vervolg

Met het vaststellen van dit raadsvoorstel kan er een vervolg worden gegeven aan de planvorming en de aanstaande uitvoering.

Op korte termijn wordt het eigendom van de parkeergarage overgedragen aan de gemeente Groningen. Daarna gaan we zo snel mogelijk over tot sloop van de parkeergarage om leegstand in het gebied te voorkomen. In de tussentijd worden de plannen verder uitgewerkt voor de tijdelijke invulling voordat uiteindelijk kan worden gestart met de realisatiefase.

Op basis van de definitieve uitgangspunten voor de ontwikkeling parkeergarage wordt een ontwikkelstrategie bepaald. Hierbij maken we de overweging om dit door middel van een prijsvraag te realiseren. Bij realisatie worden afspraken gemaakt over de verschillende eigendomssituaties, waarbij na realisatie de fietsenstalling, mogelijk overig vastgoed en openbare ruimte weer wordt overgedragen aan de gemeente Groningen als mede over kostenverhaal.

In de vervolgfase wordt een ontwerp gemaakt voor de herinrichting van de straten. We werken aan een schetsontwerp, voorlopig ontwerp en uiteindelijk een definitief ontwerp. Het definitief ontwerp inclusief aanvraag uitvoeringskrediet wordt aan uw raad ter vaststelling voorgelegd. Het definitief ontwerp loopt in het ontwerpproces parallel aan het ontwerp voor de ontwikkeling parkeergarage omdat hierin ook een deel openbare ruimte in op is genomen. Deze ontwerpen dienen naadloos op elkaar aan te sluiten. De uitvoering van de herinrichting van de Haddingestraat en Pelsterstraat volgt aansluitend op de ontwikkeling van de parkeergarage. Deze bouwwerkzaamheden worden eerst afgerond voordat de openbare ruimte wordt aangepakt om schadevorming te voorkomen.

De beoogde planning op hoofdlijnen:

1. december 2024 raadsbesluit ontwikkeling gebied Haddingestraat/Pelsterstraat
2. januari-maart 2025 sloop parkeergarage
3. april 2025 – ca. 2028 tijdelijke invulling locatie parkeergarage
4. december 2024 – juli 2025 voorlopig ontwerp herinrichting straten;
5. januari 2024 – juli 2025 definitief stedenbouwkundig model, bouwenvelop en principe verkaveling gevolgd door een ontwikkelstrategie met de mogelijkheid voor een prijsvraag.

## **Lange Termijn Agenda**

---

Dit raadsvoorstel staat op de LTA voor december 2024. Het raadsvoorstel voor het uitvoeringskrediet wordt op de LTA gezet zodra duidelijk is wanneer de uitvoering gestart kan worden.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

wnd. burgemeester,  
Mirjam van 't Veld

secretaris,  
Christien Bronda

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*