

Raadsvoorstel



Onderwerp Voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling Stationsgebied-Zuid
Steller/telnr. W. Kamminga/ 0621699109 Bijlagen 0

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim	
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	R. v/d Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand <input type="checkbox"/> Jaar	
	LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. **een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1,3 miljoen voor het opstellen van een ruimtelijk plan en bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling Stationsgebied-Zuid Groningen;**
- II. bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie de lasten voor deze kosten over te hevelen naar de desbetreffende grondexploitatie;
- III. de gemeentebegroting 2019 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

De plannen voor het nieuwe Hoofdstation zijn inmiddels bekend. Vanaf medio 2020 zal Strukton starten met de bouwwerkzaamheden voor het nieuwe Hoofdstation. Vanaf medio 2024 is het gehele terrein ten zuiden beschikbaar voor de gebiedsontwikkeling. Om aansluitend met de gebiedsontwikkeling aan de zuidzijde van het station te kunnen starten is het zaak de komende periode te starten met het opstellen van het ruimtelijk plan en bestemmingsplan. Voor het opstellen van deze plannen is het noodzakelijk de beschikking te hebben over een voorbereidingskrediet. De totale verwachte omvang van de **planvoorbereidingskosten bedraagt naar verwachting € 1,3 miljoen**- tot vaststelling van de grondexploitatie. Deze plankosten worden in de jaarrekening verantwoord als immateriële vaste activa - Plankosten ontwikkeling grondexploitatie.

Met dit voorstel stellen wij u voor het benodigde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen

B&W-besluit d.d.: 29-10-2019

Afgehandeld en naar archief Paraaf Datum

Aanleiding en doel

Aanleiding

Met de keus voor het plan van de combinatie Strukton en architect Koen van Velsen is een belangrijks stap gezet in de ontwikkeling van het Stationsgebied. In het plan is een brede voetgangerstunnel opgenomen, waarmee een looproute als wijkverbinding (Rivierenbuurt-centrum) ontstaat. De zuidzijde krijgt een volwaardige entree met een hoogwaardige gevel aan het Zuidplein. De volgende stap is de zuidzijde, Zuidplein en het aangrenzende gebied verder uit te werken, zodat een logisch samenhangend ruimtelijk beeld ontstaat.

De komende jaren zijn er veel bouwactiviteiten gepland in het Stationsgebied. Vanaf medio 2020 zal Strukton starten met de bouwwerkzaamheden voor het nieuwe Hoofdstation. In 2021 en 2022 wordt er gewerkt aan de sporen, de voetgangerspassage, fietstunnel, fietsenstalling en perrons. Tot slot zal in 2023 de busonderdoorgang en busstation worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkelingen wordt het grootste deel van de zuidzijde tijdelijk ingericht als bouwplaats. Vanaf medio 2024 is het gehele terrein beschikbaar voor de gebiedsontwikkeling.

Het vervolgproces richt zich op het opstellen van een stedenbouwkundigplan op hoofdlijnen voor de zuidzijde. Het zoeken naar de gewenste ruimtelijke en programmatie invulling. Vervolgens zal dit vastgelegd worden in een bestemmingsplan. Daarnaast gaan we op zoek naar tijdelijke invulling en activiteiten voor het gebied. Tot slot wordt er een ontwikkelstrategie opgesteld, waarin zal worden ingegaan op de welke wijze de realisatie wordt opgepakt, zodat in 2024 de gebiedsontwikkeling kan starten.

De grondexploitatie wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter besluitvorming ter vaststelling voorgelegd. In de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten opgenomen die samenhangen, dan wel voortvloeien uit het ontwikkelen van het gebied.

Kader

Op 11 juli 2017 heeft uw raad de uitgangspunten voor de gebiedsontsluitingen en gebiedsontwikkeling van de zuidzijde vastgesteld. De ambitie is de directe omgeving van het station te ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied met een divers beeld en intensiteiten die passen bij een stationsgebied. Het gebied krijgt een autoluwe inrichting, waarbij geen plek is voor straatparkeren en er geen doorgaand autoverkeer door het gebied is. Het Emmaviaduct wordt gebruikt als gebiedsontsluitingsweg.

Relevante documenten:

- Visiedocument Next City, juni 2016
- Rapport uitgangspunten gebiedsontwikkeling Zuidzijde Groningen Spoorzone

Argumenten en afwegingen

In 2017 zijn de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Zuidzijde Spoorzone Groningen vastgesteld. Dit document beschrijft de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het nieuwe plan voor de zuidzijde van het stationsgebied: de context van het gebied in de stad, de ontstaansgeschiedenis van het plan, de stedenbouwkundige en verkeerskundige onderbouwing voor de nieuwe ontsluiting van het stationsgebied en de kansen die een nieuw Stationskwartier biedt voor de directe omgeving ervan.

De opgave voor de zuidzijde van het Stationsgebied is een gemengd stedelijk gebied te creëren die recht doet aan de centrale ligging, afstand tot de binnenstad, de potentie van de locatie en de kwaliteiten van de omliggende stadswijken. Het Stationsgebied moet de verbindende schakel vormen tussen de binnenstad en de Rivierenbuurt. Bovendien moet de zuidzijde een aantrekkelijke stationsentree worden, met een hoog stedelijk milieu en sterke mix aan functies. De ambitie is om de (regionale) economische functie van het Stationsgebied te versterken door het zoeken naar een optimale combinatie van werken, wonen en

mobiliteit. Naast de ruimtelijke en programmatische invulling is duurzaamheid een belangrijke opgave. Voor de energieopwekking is reeds uitgesproken om in het gebied gebruik te maken van warmte-koude opslag (WKO). Waarbij afstemming gezocht wordt met Warmtestad. Daarnaast ligt er de opgave vanuit een goede leefkwaliteit om het gebied klimaatbestendig en waterrobuust in te richten.

Het stationsgebied zuid is een van de kansrijke locaties die onderzocht wordt in het kader van de verkenning naar een nieuw muziekcentrum De Oosterpoort. Bij de ruimtelijk en programmatische uitwerking van het gebied zal hier rekening mee worden gehouden.

Om aansluitend aan de ombouw van het station te kunnen starten met de gebiedsontwikkeling willen we de komende periode starten met het opstellen van een stedenbouwkundigplan op hoofdlijnen die als input zal dienen voor een nieuw bestemmingsplan, waarbij tevens de economische uitvoerbaarheid zal worden aangetoond. Tijdens het uitwerken van de ruimtelijke plannen zal actief gezocht worden juiste (markt)partijen, om in nauwe samenwerking deelgebied of projecten tot ontwikkeling te brengen..

Voor het opstellen van deze plannen is het noodzakelijk de beschikking te hebben over een voorbereidingskrediet.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voor het project Spoorzone is vanuit de raad een begeleidingscommissie ingesteld. De voortgang en uitwerking van de ruimtelijke plannen zal periodiek met de begeleidingscommissie worden besproken.

De afgelopen jaren is intensief overleg geweest met de buurtvereniging Rivierenbuurt en de bewoners van de Parkweg. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in een buurtraadplegingsdocument Rivierenbuurt. Hierin zijn de wensen en ideeën vanuit het oogpunt van de omwonenden opgenomen. We willen voortgaan op de ingeslagen weg en ook de komende periode bijeenkomsten met de omwonenden organiseren. Inmiddels is er een klankbordgroep vanuit de Rivierenbuurt samengesteld. Deze klankbordgroep en overige stakeholders worden actief betrokken bij de uitwerking van de verdere plannen voor de zuidzijde.

Financiële consequenties

Om de gebiedsontwikkeling Stationsgebied-Zuid in de komende periode verder uit te werken, is naar **verwachting € 1,3 miljoen** benodigd tot het vaststellen van de grondexploitatie. Deze kosten passen binnen de ministeriele regeling plankosten. Deze plankosten worden in de jaarrekening verantwoord als immateriele vaste activa-Plankosten ontwikkeling grondexploitatie.

Bij vaststelling van de grondexploitatie worden de kosten overgeboekt in de desbetreffende grondexploitatie. De voorbereidingskosten kunnen voor een periode van maximaal 5 jaar verantwoord worden onder de immateriele vaste activa- Plankosten. Daarna moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en worden overgeboekt naar de desbetreffende grondexploitatie. Indien binnen deze termijn geen grondexploitatie wordt vastgesteld dient de jaarschijf die buiten de 5 jaarstermijn valt te worden afgeboekt.

De verwachting is dat de ontwikkeling van het Stationsgebied- Zuid doorgaat. Het risico dat het planvormingsproces niet leidt tot een actieve grondexploitatie binnen vijf jaar is zeer laag. Wel bestaat het risico dat indien de grex niet financieel sluitend is voor het gehele tekort een voorziening getroffen dient te **worden. In het project wordt actief gestuurd op het beheersen van risico's en een financieel optimaal resultaat.**

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Gebiedsontwikkeling Stationsgebied-Zuid						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Gebiedsontwikkeling Stationsgebied-Zuid					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.4 Overig econ en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	1.300		1.300
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.300	0	1.300

Overige consequenties

Vervolg

Indien uw raad besluit het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen dan starten we met het opstellen van het ruimtelijk plan en bestemmingsplan voor het gebied. Rekening houden met procedure termijnen van deze plannen is het de verwachting dat deze plannen medio 2022/2023 vastgesteld kunnen worden zodat aansluitend aan de ombouw van het nieuwe station ook gestart kan worden met de gebiedsontwikkeling.

Lange Termijn Agenda

Dit onderwerp is niet op de LTA van uw raad opgenomen

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Koen Schuiling

Diana Starmans

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.