

## Raadsvoorstel



Onderwerp Voorbereidingskrediet Travertijnstraat  
Steller/telnr. Gerard van Dijken / +316 15093195 Bijlagen 0

Registratienummer 215891-2022  
Classificatie  Openbaar  Geheim  Vertrouwelijk (bij gebruik van  
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van der Schaaf  
Langetermijn agenda (LTA) LTA ja:  Maand Jaar  
Raad LTA nee:  Niet op LTA

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 0,6 miljoen voor het opstellen van een ruimtelijk plan voor de Travertijnstraat en omgeving;
- II. bij de vaststelling van de grondexploitatie de lasten voor deze kosten over te hevelen naar de desbetreffende grondexploitatie;
- III. de gemeentebegroting 2022 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

---

### Samenvatting

Tussen Vinkhuizen en bedrijventerrein Hoendiep ligt een vernieuwingsopgave en tevens een woningbouwkans. De herontwikkeling van de Travertijnstraat is op korte termijn nodig. Dit voormalig scholencluster wordt al jaren tijdelijk ingevuld door o.a. Backbone050, het fietsendepot van stadsbeheer en een aantal leegstandsbeheerders. Ook is er grote druk op de woningmarkt. De staat van de voormalige Vinkenborgh vraagt om een aanpak waarbij sloop van het pand het meest voor de hand ligt. De huur van Backbone050 is per 31 december 2022 opgezegd. Meerdere redenen om een goed plan te maken voor de herontwikkeling. Met dit raadsvoorstel wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd om een ruimtelijke plan en bestemmingsplan te maken voor het gebied, zodat het gebied weer toekomstbestendig gemaakt kan worden. De totale verwachte omvang van de planvoorbereidingskosten bedraagt naar verwachting € 0,6 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.

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

Tussen Vinkhuizen en bedrijventerrein Hoendiep ligt een woningbouwkans. Al geruime tijd wordt hier over gesproken. Met aflopende contracten voor de huidige gebouwen en de slechte staat van de gebouwen in het herontwikkelingsgebied aan de Travertijnstraat dreigt hier verpaupering van vastgoed en omliggende buitenruimte. Daarmee biedt het ook bij uitstek een kans om op relatief korte termijn toename van woningaanbod te bereiken. Voor het gebied voor Travertijnstraat is het dus tijd op korte termijn een besluit te nemen over het toekomstperspectief.

Het voorstel is voor het gehele gebied Westend een ontwikkelkader op hoofdlijnen op te stellen dat voldoende anticipeert op mogelijke en waarschijnlijke toekomstscenario's. Dit kader markeert afdoende de "no regret" mogelijkheden voor de locatie Travertijnstraat zodat hiervoor een stedenbouwkundig plan kan worden opgesteld. Daarnaast liggen er kansen om ontwikkelruimte te zoeken langs de toekomstige 'Westend verbinding'; de toekomstige aansluiting van de Diamantlaan op de Ring West.

### Kader

---

De herontwikkeling van de Travertijnstraat en het ontwikkelkader Westend sluiten aan bij de omgevingsvisie 'The Next City'. Met The Next City bereidt Groningen zich voor op een groeispurt naar misschien wel 250.000 inwoners. Dat doet Groningen op geheel eigen wijze, door te verdichten waar het kan en te transformeren waar het moet. Altijd op een steenworp afstand van de binnenstad om compact te blijven en op loop- en fietsafstand van voorzieningen. Zo ontstaat een duurzame, gezonde en groene gemeente waarin iedere inwoner profiteert van de hoge leefkwaliteit. Het onderzoeksgebied is in Next City ook benoemd als ontwikkelgebied, opgespannen tussen de Reitdiepzone en de transformatie van het Hoendiep en de Suikerzijde. Vanuit die gedachte is het een logische volgende stap om hier meer handen en voeten aan te geven. Bij de verdere uitwerking van het plan houden we rekening met de uitgangspunten die zijn meegegeven in de omgevingsvisie Next City.

Relevante beleidsdocumenten waaruit programmatische kaders worden gehaald zijn:

- Visiedocument Next City
- Woonvisie
- Groenplan Vitamine G
- Groningen goed op weg - Mobiliteitsvisie

### Argumenten en afwegingen

---

#### *Druk op de woningmarkt is hoog*

Er is een gigantische druk op de woningmarkt. Toevoegen van woningen op de korte termijn zal deze druk iets verlichten. Er wordt tevens gezocht naar de mogelijkheid om Flexwoningen toe te voegen in het gebied, om snel iets te doen aan deze druk.

#### *Bestaande scholen inpassen of herontwikkelen*

Binnen het gebied van de Travertijnstraat zijn nog een aantal scholen actief. Voor deze scholen wordt een maatwerk oplossing voorgesteld, waarbij onderzocht wordt of vertrek nodig is naar elders of dat deze locatie juist geschikt is voor aanvullend maatschappelijk programma. In ieder geval komen de voormalig Vinkenborgh (nu nog verhuurd aan Backbone050) en Alfa college vrij voor herontwikkeling. Het Noorderpoort College heeft een vertrekvens aangegeven, waardoor deze op termijn ook verplaatst. Voor CSG Selion, Diamantcollege en Simon van Hasselt wordt onderzocht hoe deze scholen kunnen worden ingepast binnen het plan. Tenslotte is er nog het fietsendepot van stadsbeheer waar weesfietsen worden afgeleverd. Deze locatie verhuist op termijn naar de Duinkerkenstraat, waarmee ook dit gebied vrij komt voor herontwikkeling.

#### *Helder ontwikkelkader nodig voor overige grondeigenaren*

Niet alleen gemeente is grondeigenaar in het gebied. De twee andere grondeigenaren die aangegeven hebben te willen herontwikkelen zijn Ter Steege Vastgoedontwikkeling uit Hardenberg (Ter Steege) en het Noorderpoortcollege (NPC). Om deze partijen duidelijkheid te geven over de mogelijkheden van hun positie is een helder ruimtelijk ontwikkelkader

nodig. Op basis hiervan worden samenwerkingsafspraken gemaakt en biedt het mogelijkheden tot kostenverhaal in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

#### *Leegstaande gebouwen vragen om nieuw perspectief*

De Stichting Backbone050 heeft het pand aan de Travertijnstraat 12 gehuurd vanaf 2016. Vanaf het begin is duidelijk geweest dat dit gebruik tijdelijk was, in eerste instantie tot en met 2019. In 2020 is de huurovereenkomst eenmalig verlengd met 2 jaar onder aangepaste voorwaarden (o.a. lagere huur). De huurovereenkomst is inmiddels opgezegd per 31-12-2022. De functies die vanuit de gemeente worden ondersteund zijn intussen vertrokken- voor een groot deel naar de Metaallaan 255, waar een wijkbedrijf voor Vinkhuizen is beoogd. De overige onderhuurders van Backbone050 zijn inmiddels op zoek naar alternatieve huisvesting, waarbij de gemeente desgevraagd kan ondersteunen.

De conditie van het pand aan de Travertijnstraat 12 is zeer slecht. Dit is een logisch gevolg van keuzes omdat al die jaren de insteek was om het pand te slopen. Het contract met Backbone 050 loopt om deze reden dan ook – met wederzijdse instemming tot 1 januari 2023. Voortzetting van het huidige gebruik is niet verantwoord. We zullen de voorbereidingen voor sloop dan ook in gang zetten. Tot de sloop daadwerkelijk start zullen we mogelijk antileegstand inzetten in dit pand. Mocht langer gebruik desondanks gewenst zijn, dan moet rekening gehouden worden met – zeker ook gezien de omvang van het pand – forse kosten, waarvoor geen dekking is en die ook niet met een beperkte huurprijs kunnen worden goedge maakt. Eerst dient namelijk onderzocht te worden welke aanpassingen en maatregelen getroffen moeten worden om veilig gebruik volgens de huidige eisen en normen te kunnen waarborgen, vervolgens dienen deze aanpassingen te worden doorgevoerd. Het is daarmee noodzaak dat er een nieuw perspectief komt voor de locatie en dat de huidige activiteit wordt beëindigd.

#### *Zoeklocatie voor flexwoningen*

Ten noorden van sportpark Westend ligt een reservering voor de toekomstige verbinding tussen Diamantlaan en de Ring West. Naar verwachting is deze verbinding nodig wanneer in de westflank de woningbouw ontwikkeling gaat intensiveren. Momenteel loopt hiervoor een studie, waarmee helder wordt wanneer deze verbinding noodzakelijk is. Aanvullend daarop is er ruimte voor programma. Omdat we de definitieve invulling van het gebied nog niet kunnen bepalen, wordt gekeken of flexwonen in deze zone een mogelijke oplossing is.

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Afgelopen tijd zijn er gesprekken gevoerd met verschillende stakeholders die zich in en om het plangebied bevinden. Denk hierbij aan de genoemde scholen, de wijkagent en de gemeentelijke collega's van andere diensten die in dit gebied betrokken zijn (DMO, stadsbeheer, parkeerbedrijf, gebiedsteam, etc.). Uit al deze gesprekken kwam naar voren dat er een maatschappelijke noodzaak is om het gebied te veranderen. Naar verwachting zal er draagvlak zijn om dit samen met de buurt op te pakken.

Na vaststelling van het krediet gaan we samen met een stedenbouwkundig bureau in scenario's de ruimtelijke opgave verkennen, met beleidsinput vanuit de gemeente. Hier wordt ook de omgeving bij betrokken in een uitgebreid participatietraject dat we extern laten begeleiden. Vanuit scenario's werken daarmee toe naar een voorkeursvariant.

### **Financiële consequenties**

---

Om de gebiedsontwikkeling Travertijnstraat in de komende periode verder uit te werken, is naar verwachting € 0,6 miljoen benodigd tot het vaststellen van de grondexploitatie. Deze kosten passen binnen de ministeriële regeling plankosten. Deze plankosten worden in de jaarrekening verantwoord als immateriële 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 immateriële vaste activa- Plankosten. Daarna moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en worden overgeboekt naar de desbetreffende grondexploitatie. Wanneer binnen deze termijn geen grondexploitatie wordt vastgesteld dient de jaarschijf die buiten de 5 jaarstermijn valt te worden afgeboekt.

Onderdeel van de planvorming is te komen tot een samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelende partijen in het gebied. Zoals aangegeven is de voormalig Alfacollege eigendom van Ter Steege en heeft NPC momenteel nog een school in gebruik. NPC wenst een verhuizing van haar activiteiten naar de Verzetstrijderslaan op termijn, waarmee deze

locatie vrijkomt voor andere doeleinden. Met dit traject wordt beoogd om met beide partijen helder afspraken te maken over ontwikkelruimte, kostenverhaal en fasering.

Het risico bestaat dat het planvormingsproces niet leidt tot een actieve grondexploitatie binnen vijf jaar met als gevolg dat een deel van de voorbereidingskosten als verlies dient te worden genomen. De keuze voor overname van beleidsdoelstellingen zijn hierin sturend. Er bestaat een kans dat de grondexploitatie niet financieel sluitend is. Wij streven uiteraard naar een zo optimaal mogelijke prijskwaliteit. Om een tekort af te dekken dient van een voorziening te worden getroffen. Het voordeel van een voorziening is dat deze bij actualisatie van de grondexploitatie mee kan bewegen met het resultaat. In het project wordt actief gestuurd op het beheersen van risico's en een financieel optimaal resultaat.

<b>Begrotingswijziging Investerings 2022</b>						
<b>Voorbereidingskrediet ontwikkelkader Westend en stedenbouwkundig plan Travertijnstraat</b>						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Naam voorstel	Voorbereidingskrediet ontwikkelkader Westend en stedenbouwkundig plan Travertijnstraat					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Soort wijziging	Investing					
<b>Financiële begrotingswijziging</b>						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
<b>Deelprogramma</b>	<b>Programma</b>	<b>Directie</b>	<b>I/S</b>	<b>Lasten</b>	<b>Baten</b>	<b>Saldo te activeren</b>
01.3 Wonen	01 Economie en Ruimte	Dir. SO Ontwikkeling en Uitr.	I	600		600
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>600</b>	<b>0</b>	<b>600</b>

## **Vervolg**

Indien uw raad besluit het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, wordt gestart met het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de Travertijnstraat. Naar verwachting wordt in de loop van 2023 de grondexploitatie geactiveert en wordt gestart met het bestemmingsplan. De bouwwerkzaamheden kunnen, wanneer planprocedures meezitten, aanvangen in 2024.

## **Lange Termijn Agenda**

Dit onderwerp is niet op de LTA van uw raad opgenomen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

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