Aanleiding
De grondexploitatie Stationsgebied (fase 1) loopt eind 2023 af, en daarmee loopt ook de bijbehorende programmatabel Stationsgebied op zijn eind. Het programma van een aantal projecten moet nog definitief worden vastgesteld. Zoals o.a. aangekondigd in Programmabegroting 2020, maken we in MPR 2021 reeds de balans op.

Wat is de programmatabel Stationsgebied?
De programmatabel Stationsgebied was onderdeel van het Referendum (2001). De programmatabel geeft de netto toevoeging van functies aan in het Stationsgebied. Dit betekent dat er saldering plaatsvindt van de sloop en transformatie van bestaande vierkante meters, sinds de start van de tabel. Daarnaast bestaat het uit een door de gemeenteraad vastgesteld programmatisch kader dat de maximaal toegestane volumes aangeeft op verschillende functies in het Stationsgebied (fase 1).

Op enkele programmaonderdelen in de tabel is in de loop der jaren ruimte ontstaan. Dit heeft twee oorzaken. Allereerst heeft de scopewijziging van het Stationsgebied hiervoor gezorgd. Bij het vaststellen van het Structuurplan (2006) is het programmatisch kader uit het Masterplan (2003) leidend geweest maar is de scope van het Stationsgebied gewijzigd. Hierdoor zijn planonderdelen (zoals Jaarbeursterrein en Westplein) komen te vervallen maar dit is niet volledig gecorrigeerd in de programmatabel. Als gevolg hiervan is er een overschot aan woonprogramma in de tabel aanwezig. Dit overschot wordt echter opgevangen door het vastgestelde programma in Omgevingsvisie Beurskwartier & Lombokplein (2017). De tweede oorzaak komt door uitbreiding van het programmatisch kader door de jaren heen. Het programmatisch kader (het maximaal toegestane programma voor verschillende functies) is uitgebreid op basis van voorgenomen plannen. Door het uiteindelijk vervallen van enkele projecten, zoals de Bieb++ en Casino, en het niet afboeken van de volumes is ook ruimte ontstaan op enkele programmaonderdelen in de programmatabel.

Na de vaststelling van het Structuurplan is jaarlijks aan de gemeenteraad gerapporteerd over de programmatabel Stationsgebied via de Bestuursrapportage en MPSO. Sinds 2017 is het maximaal toegestane programma ongewijzigd gebleven. In de programmabegroting 2020 is voor het laatst de stand van zaken benoemd op het maximaal toegestane programma.

Huidige stand
Het door de gemeenteraad vastgestelde programmatisch kader geeft de maximaal toegestane volumes aan voor verschillende functies in het Stationsgebied (fase 1). Met de huidige stand van de programmatabel worden de volumes voor de functies wonen, retail, leisure, cultuur en horeca niet overschreden (zie tabel). Het hotelprogramma en kantoorprogramma overschrijden het vastgestelde programmatisch kader wel. De overschrijding van het kantoorprogramma is te verklaren door de omzetting van een retail functie naar kantoorfunctie voor pand Rijnkade 5. Deze overschrijding is aangekondigd bij de Raadsbrief van 17 november 2020. De overschrijding van het hotelprogramma is het gevolg van het omzetten van 14 woningen in het Noordgebouw naar ‘short-stay’, deze categorie behoort onder het hotelprogramma.

Ontwikkelingen in en rond het Stationsgebied in de toekomst
De grondexploitatie Stationsgebied wordt eind 2023 afgesloten. Tegen die tijd is de programmatabel ruim 20 jaar oud en zijn de meeste projecten gerealiseerd en de resterende projecten zijn in aanbouw of vergevorderd in planontwikkeling. De huidige stand van de programmatabel laat zien dat er in de periode van het Referendum in 2001 tot nu veel en een divers programma (netto) is toegevoegd in het Stationsgebied.

De projecten uit de programmatabel die nog uitwerking behoeven, zijn het Jaarbeurspleingebouw, De Knoop fase 2 en fase 3 en de Oude Daalstraat. Voor deze projecten is het beoogde programma grotendeels bekend vanwege de aanwezigheid van vastgestelde bestemmingsplannen, overeenkomsten of raadsbesluiten en deze programma’s zijn als zodanig opgenomen in de programmatabel. Daarnaast is er nog een restontwikkeling van NS Vastgoed waar nog een locatie voor moet worden gevonden. Indien er in de toekomst nog grote wijzigingen zich voordoen ten aanzien van deze laatste projecten, zal de raad hierover via de reguliere vaststellingsprocedures (zoals bestemmingsplan vaststellen) worden geïnformeerd. En er zal dus niet meer afzonderlijk worden gerapporteerd over de programmatabel Stationsgebied.

Het Stationsgebied is nooit af. Ook na het afsluiten van de grondexploitatie Stationsgebied en het afronden van de programmatabel Stationsgebied zullen er nieuwe initiatieven langskomen waarover een afweging moet worden gemaakt. Enkele mogelijke toekomstige private initiatieven zijn al in beeld zoals bv het Beatrixgebouw. Deze initiatieven zullen in de toekomst ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd en meegaan in de Ruimtebrede rapportage op vastgoedontwikkelingen in het MPR.

De programmering voor 'fase 2' is separaat door de gemeenteraad vastgesteld met de Omgevingsvisie Beurskwartier & Lombokplein. Deze projecten worden meegenomen in de reguliere financiële cyclus van begroten en verantwoorden. Daarnaast vergt ook het Masterplan Jaarbeurs (2019) nog de nodige (programmatische) uitwerking en dit zal t.z.t aan de raad worden voorgelegd.

Actuele stand Programmatabel Stationsgebied

PROGRAMMATABEL	Wonen aantallen	Kantoren m2 b.v.o.	Retail m2 v.v.o.	Leisure m2 b.v.o.	Cultuur m2 b.v.o.	Horeca m2 b.v.o.	Hotel m2 b.v.o.
Totaal gerealiseerd	589	89.553	39.532	29.384	15.517	2.863	22.671
Totaal in aanbouw	983	60.833	-5.297	1.328	3.238	3.175	13.600
Jaarbeurspleingebouw		44.200	1.900			1.400	
De Knoop fase 3	70	14.000	500			500	
De Knoop fase 2		40.000					
Oude Daalstraat	39		600				
Restant NSV (locatie n.t.b.)		10.058					
Totaal gepland	109	108.258	3.000	0	0	1.900	0
TOTALE TOEVOEGING	**1.681**	**258.644**	**37.235**	**30.712**	**18.755**	**7.938**	**36.271**
Programmatisch kader	**2.229**	**251.714**	**47.500**	**70.000**	**37.500**	**12.515**	**34.450**
Verschil	548	-6.930	10.265	39.288	18.745	4.577	-1.821