Tussenrapportage Stationsgebied Nijmegen

Project Gebiedsexploitatie Stationsgebied

Vierde tussenrapportage
April 2024



Bouwhekdoeken tijdelijke fietsenstalling Tunnelweg

Colofon

Datum:	15 april 2024
Uniek kenmerk:	SP24-1819120123-203538
Status:	concept
Versie:	2.0
Opgesteld door:	Paul Matthieu; Projectontwikkelaar Centrumkwartier Marieke Frowein; Manager projectbeheersing Jorn van Dorst; Planeconoom Erna Hollander; Projectontwikkelaar Westerkwartier Sandra Stoffels; Projectmanager Centrumzijde Anton de Kleijn; Technisch projectmanager openbare ruimte en infrastructuur

Ten behoeve van

Besluitvormingsroute

Versie	Datum		Gewijzigd door
0.1	4 april 2024	MT	Marieke Frowein
1.0	8 april 2024	PO	Marieke Frowein
2.0	15 april 2024	College B&W	Marieke Frowein

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1 Algemeen 4
1.2 Samenvatting tussenrapportage 4
2. Stationsgebied overstijgend 5
2.1. Algemeen gebiedsbreed 5
2.2 Financiële kaders gebiedsbreed 7
2.3 Top risico's stationsgebied gebiedsbreed 8
3. Deelgebied I Stationsgebied Westerkwartier 9
3.1 Inhoudelijke kaders Westerkwartier 9
3.2 Voortgang Westerkwartier 9
3.3 Financiële afwijkingen Westerkwartier 11
3.4 Risico's Westerkwartier 11
4. Deelgebied II Stationsgebied Centrumzijde Deelgebied 12
4.1 Inhoudelijke kaders Centrumzijde 12
4.2 Voortgang Centrumzijde 12
4.3 Financiële afwijkingen Centrumzijde 12
4.4 Risico's Centrumzijde 13
5 Deelgebied III Centrumkwartier 14
5.1 Inhoudelijke kaders Centrumkwartier 14
5.2 Voortgang Centrumkwartier 14
5.3 Financiële afwijkingen Centrumkwartier 16
5.4 Risico's Centrumkwartier 16
Bijlagen 1: planning 17
Bijlagen 2: scope gebiedsexploitatie bij VGP 2024 18

1. Inleiding

Deze vierde tussenrapportage is een periodieke informatie-uitwisseling van de gebiedsontwikkeling stationsgebied. In de raadsbehandeling van 6 september 2023 is door de raad aangegeven Less is more. In deze rapportage is net als in de derde tussenrapportage deze werkwijze gevolgd door alleen de wijzigingen te melden. Het rapport gaat in op de periode oktober 2023 tot 1 april 2024 en geeft de afwijkingen weer t.o.v. het vastgestelde VGP op inhoud, planning en risico's.

1.1 Algemeen

In onderstaande tabel zijn de algemene projectgegevens vastgelegd bij het VGP 2024.

Algemeen			Financieel	VGP 2024
Datum van gegevens:	1-4-2024		Looptijd:	2024 - 2030
Projectnaam:	Stationsgebied		Omzet (kosten):	€ 247,6 mln.
Projectkenmerk:	Gebiedsexploitatie		Planrealisatie (kosten) (t/m september '23):	€ 27,9 mln. (11,3%)
Programma:	Aantrekkelijke stad		Saldo Eindwaarde: - planexploitaties - investeringsprojecten	-/- € 84,0 mln. * € 15,0 mln. € 69,0 mln.
			* te kort is gedekt	
Portefeuillehouder:	Noël Vergunst		Risicoprofiel - planexploitatie - investeringsprojecten	€ 50,0 mln. € 30,0 mln. € 20,0 mln.

Let op: het saldo eindwaarde is beperkt gewijzigd (€ 0,2 mln. verbeterd) bij de vaststelling van de stadsrekening 2023 (besluit Raad juni 2024). Gezien de beperkte omvang wordt er geen verdere uitwerking gegeven in deze tussenrapportage.

1.2 Samenvatting tussenrapportage

De voorliggende tussenrapportage wordt per deelgebied op de thema's inhoudelijke kaders, voortgang/planning, financiële afwijkingen en risico's als volgt samengevat:

Samenvatting	01-04-2024
I Inhoudelijke kaders	
II Financiële afwijkingen	
III Risico's	
IV Voortgang en planning	

Toelichting samenvatting afwijkingen:

I Inhoudelijke kaders	**Oranje** Nog niet alle onderdelen zijn vastgesteld door de raad en scope uitbreiding wordt verwacht c.q. voorgesteld.
II Financiële afwijkingen	**Rood** De verwachting dat de plankosten meer dan 0,5 mln. afwijken ten opzichte van de raming blijft ongewijzigd. Daarbij wordt een ophoging van het krediet voor de centrumzijde verwacht bij vaststelling van de bestuursovereenkomst door de raad. (planning Q3 2024)
III Risico's	**Groen** Het risicoprofiel is inhoudelijk niet gewijzigd.
IV Voortgang en planning	**Rood** De verwachting is dat de realisatie van de centrumzijde twee jaar uitloopt.

2. Stationsgebied overstijgend

2.1. Algemeen gebiedsbreed

Inhoudelijke kaders

ORANJE

De kleur blijft oranje omdat er sprake blijft van toekomstige inhoudelijke scope aanpassing . Op dit moment werken we aan een gebiedsvisie voor het gehele stationsgebied. Mogelijk wordt de scope van het project in de toekomst uitgebreid naar aanleiding van de nog vast te stellen gebiedsvisie Stationsgebied. Ook kan de succesvolle subsidieaanvraag bij BZK resulteren in een uitbreiding van de scope.
De scope van de huidige gebiedsexploitatie is te vinden in bijlage 1.

Gebiedsvisie

Op dit moment werken we aan een gebiedsvisie voor het gehele stationsgebied. In het participatieplan was het stadsgesprek over de gebiedsvisie voorzien in september 2023. Omdat het stedenbouwkundig ontwerpproces, door het Raakvlak Centrumzijde en de daarbij spelende inpassing van de bouwstenen busstation, fietsenstalling en langzaam verkeersroutes meer tijd kost dan aanvankelijk in de planning was opgenomen, is het stadsgesprek uitgesteld tot 27 juni 2024. Dit heeft tot gevolg dat de besluitvorming over de gebiedsvisie niet in Q1, maar in Q3 van 2024 zal plaatsvinden.

Netcongestie

Door netcongestie staat de voortgang van de integrale gebiedsontwikkeling onder grote druk. Liander en Tennet hebben kenbaar gemaakt vooralsnog alleen beperkt elektriciteitsaansluitingen te kunnen realiseren voor kleinverbruik en woningen in het bijzonder. De reden daarvoor is tweeledig: 1) het aantal beschikbare aansluitingen voor kleinverbruik i.c. woningen is kleiner dan het aantal geplande woningen in Nijmegen en het Stationsgebied in het bijzonder. 2) er zijn geen aansluitingen beschikbaar voor grootverbruik, waardoor functies als hotels, supermarkt c.a. niet kunnen worden gerealiseerd. Dit raakt woningbouwprojecten die onderdeel uitmaken van een gemengd programma.

Toegankelijkheid

Afgelopen jaren is er regulier overleg geweest met belangenverenigingen over specifieke projecten zoals de Westzijde van het station. Dit proces hebben we doorgenomen en we zien kansen voor verbetering: meer (interne en) specifiek op Nijmegen gerichte kennis. We willen namelijk toegankelijk zijn voor iedereen zowel fysiek en sociaal, daarnaast willen we dat openbare ruimte in alle gebieden voldoet aan de hoogste kwaliteitseisen . Deze ambitie halen we niet zomaar en deze ambitie vraagt andere uitdagingen in een stationsgebied. Om dit te bereiken zetten we in op twee lijnen:

- Ervaringsdeskundigheid – door de inzet van een expertpanel hebben we een aanspreekpunt en sparringpartner voor projecten over toegankelijkheid.
- Opleiden – onze kennis vergroten en specifiek voor het stationsgebied. Dit in samenhang onze organisatie breed.

Op dit moment werken we aan een eerste bijeenkomst met het expertpanel. Bereiden we een tweedaagse opleiding voor en kijken we vooruit hoe we onze ervaringen aan het einde van het jaar kunnen evalueren.

Totale programma vastgoed:

Er volgen nu een aantal tabellen over het programma en planning. Zowel het programma als de planning is ten opzichte van het VGP 2024 **NIET gewijzigd**. In de volgende tabel is het totale programma van het vastgoed binnen de gebiedsexploitatie stationsgebied van zowel de gemeentelijke locaties (bijvoorbeeld Duet/Hezelpoort) als de ontwikkeling van derden (bijvoorbeeld Metterswane) opgenomen:

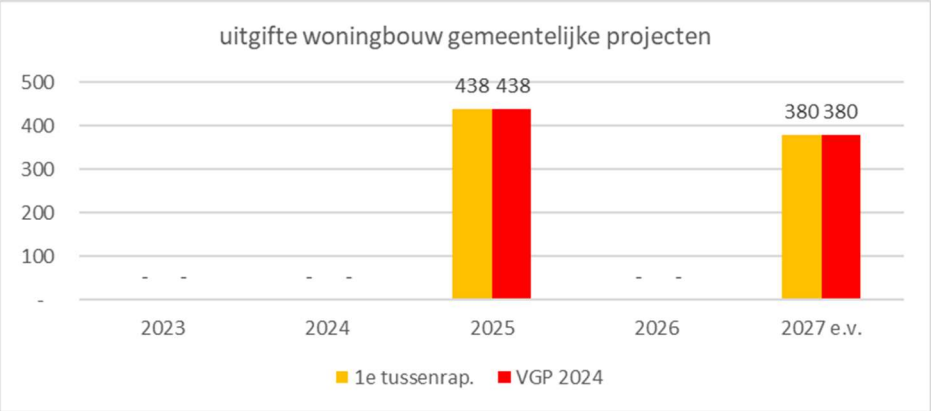
Programma		Gemeentelijke ontwikkeling	Ontwikkelingen derden	Totaal	Verschillen met VGP
woningbouw		818	762	1580	0
Sociaal/goedkope huur	st	312	166	478	0
Middelduur huur	st	144	223	367	0
Betaalbare koop	st	63	0	63	0
Duur koop/vrije sector	st	299	373	672	0
Niet-woningbouw		13.123	11.631	24.754	0
Kantoren	m² bvo	1.800	2.150	3.950	0
Winkels/horeca	m² bvo	3.323	2.481	5.804	0
Bijzondere bebouwing/overig	m² bvo	8.000	7.000	15.000	0
Parkeren (gebouwde voorziening)	st	825	312	1.137	0

Betaalbare woningen en gewijzigd woningbouwprogramma
Het Stationsgebied kent 908 betaalbare woningen, dit betekent een aandeel van circa 58%. Omdat de overeenkomsten van sommige ontwikkelingen (zoals Metterswane) al lang geleden afgesloten zijn, wijkt dit percentage af van het huidige beleid van 2/3 betaalbaar.

Onderstaande tabel betreft het programma binnen de **gemeentelijke planexploitatie** verdeeld over de verschillende vastgoedprojecten.

Programma		Duet	UWV/Fresia	Westerkwartier Noord (Vissers & P&R)	Belastingkantoor
woningbouw	st	**383**	**55**	**195**	**185**
Sociaal/goedkope huur	st	130	55	66	61
Middelduur huur	st	81		31	32
Betaalbare koop	st			32	31
Duur koop/vrije sector	st	172		66	61
niet woningbouw	m² bvo	**1.190**	**683**	**9.250**	**2.000**
Kantoren	m² bvo	-	-	1.000	800
Winkels/horeca	m² bvo	1.190	683	250	1.200
Bijzondere bebouwing/overig	m² bvo			8.000	

De volgende grafiek betreft het woningbouwprogramma binnen de gemeentelijke planexploitaties verdeeld over de jaren. We zien op dit moment geen vertraging en opzichte van de planning in de VGP. Aandachtspunt is wel de start bouw van Duet. Deze vertraagt waarschijnlijk naar begin 2026 (i.p.v. 2025). De grondverkoop is, net als het VGP, nog steeds voorzien in 2025. Daarom zie je deze vertraging niet terug in planning van de uitgifte in de volgende figuur.



2.2 Financiële kaders gebiedsbreed

ROOD

Het onderdeel Financiële afwijkingen staan net als de vorige rapportage op Rood. Dit komt door:

- We verwachten een afwijking van het plankostenbudget van meer dan € 0,5 mln. ten opzichte van het VGP.
- Voor de centrumzijde is de bestuursovereenkomst in voorbereiding. Deze wordt naar verwachting in Q3 2024 aan de raad aangeboden. De verwachting is dat het investeringskrediet moet worden opgehoogd. Hierop is geanticipeerd in de risicoanalyse, daarom zal het risicoprofiel afnemen na afsluiten van de bestuursovereenkomst.

Beide punten zijn onderdeel van de top vijf risico's van het project. Als deze risico's zich voordoen dan zal het tekort toenemen maar het risicoprofiel zal met een soortgelijk bedrag afnemen.

In de onderstaande tabel is het verloop van de boekwaarde opgenomen. De totale boekwaarde is vanaf oktober 2023 t/m maart 2024 toegenomen met circa € 0,8 mln. toegenomen. Dit is het saldo van een toename van de kosten à € 2,2 mln. en de gerealiseerde opbrengsten à € 1,4 mln.

	VGP 2024	Boekwaarde t/m 2023	Boekwaarde tot 01-04'24	Totale boekwaarde tot 01-04-'24	Restant
Totale kosten	247.555.000	27.944.000	2.243.000	30.187.000	217.368.000
Activering investering	-68.994.000	0	0	0	-68.994.000
Totale opbrengsten	-163.594.000	-13.145.000	-1.413.000	-14.558.000	-149.036.000
	14.967.000	**14.799.000**	**830.000**	**15.629.000**	**-662.000**

Subsidieverwachting en uitbreiding scope: **GROEN**
Er lopen een aantal subsidietrajecten met het Rijk voor het stationsgebied. Een deel van deze subsidies gaat over nieuwe ontwikkelingen die nog geen onderdeel zijn van de scope van de gebiedsexploitatie. Denk hierbij aan een voetgangerspassage bij de Hezelpoort en herinrichting van het Keizer Karelplein. Deze ontwikkelingen zullen meegenomen worden in de gebiedsvisie. Deze visie vormt de basis voor eventuele besluitvorming om deelgebieden toe te voegen.

2.3 Top risico's stationsgebied gebiedsbreed

GROEN

Het risicoprofiel is inhoudelijk in niet gewijzigd. Een exogeen risico's als netcongestie was al voorzien manifesteert zich steeds meer. De grootste risico's in volgorde van financiële omvang zijn conform het VGP:

1. *(gelijk)* Hogere kostenraming onderdelen BO MIRT;
2. *(gelijk)* Vertraging project; het project loopt langer door dan 2030;
3. *(gelijk)* Planontwikkelingskosten; we zien in 2022 en 2023 dat de planontwikkelingskosten over de hele linie hoger zijn dan geraamd bij het opstellen van de gebiedsexploitatie. Ook voor de komende jaren verwachten we een overschrijding.
4. *gelijk)* Parameters; onzekerheid door stijgende rente, hogere bouwkosten en lagere grondopbrengsten
5. *(gelijk)* Minder subsidieopbrengsten: voor de gehele ontwikkeling wordt uitgegaan van een subsidieverwachting. Daarnaast bestaat het risico dat niet voldaan kan worden aan voorwaarden die gesteld worden bij verstrekte subsidies.

3. Deelgebied I Stationsgebied Westerkwartier

3.1 Inhoudelijke kaders Westerkwartier

Samenvatting Westerkwartier	01-04-2024
I Inhoudelijke kaders	
II Financiële afwijkingen	
III Risico's	
IV Voortgang en planning	

Toelichting samenvatting:

III Risico's	Oranje Voor de Hezelpoort (Duet) leidt de vertraging in de voortgang tot afstemmingsproblemen met omgevingsprojecten.
IV Voortgang en planning	Oranje Hezelpoort (Duet) het voorlopig ontwerpt vertraagt.

Programma woning & niet-woningbouw

Het bestemmingsplan van de voormalige UWV is op 29 november 2023 vastgesteld door de raad, waarmee realisatie van een studenthotel (short stay, 154 kamers), horeca en kleine detailhandel mogelijk is gemaakt. Inmiddels is dit bestemmingsplan ook onherroepelijk en verloopt dit project volgens planning. De planning voor start bouw van DUET loopt uit van 2025 naar begin 2026.

Klimaatbestendigheid

- Iedere vastgoedontwikkeling in het gebied moet op eigen terrein zorgen voor voldoende waterbergend vermogen zodat het riool zo min mogelijk wordt belast met de gevolgen van (overmatige) regenval. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in de overeenkomsten voor de Hezelpoort (DUET) en de voormalige UWV locatie. Daarnaast wordt voor de P+R / Visserslocatie verkend of extra waterbergend vermogen kan worden toegevoegd aan het gebied.
- Voor alle vastgoedontwikkelingen en de openbare ruimte daaromheen is vergroening en natuurinclusief bouwen een voorgeschreven opgave. In DUET krijgt deze vergroening zowel op maaiveldniveau als op het dak van de parkeergarage een plek, waarmee ook invulling wordt gegeven aan realisatie van een deel van de groene corridor. In de vm. UWV ontwikkeling komen onder andere groene daken en een groene binnentuin. En uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling van de P+R / Vissers locatie is dat de groene corridor ruimte krijgt.

3.2 Voortgang Westerkwartier

Vastgoedontwikkelingen

Locatie Hezelpoort (Duet):

ORANJE

Projectontwikkelaar VanWonen werkt aan het Voorlopig Ontwerp van de woontoren en de parkeergarage. Het aandeel betaalbare woningen ligt boven de 50%. De pro-forma aanvraag van de omgevingsvergunning is december 2023 gedaan, maar de inhoudelijke vulling hiervan loopt vertraging vanwege de complexiteit en marktomstandigheden. De start bouw zal naar verwachting begin 2026 plaatsvinden (was 2025). De woningen en de parkeergarage worden naar verwachting in 2028 opgeleverd. De aanbesteding voor het bouwrijp maken (sanering, archeologie, explosieven) is in voorbereiding. Daarbij wordt in het licht van de vertraging oplevering parkeergarage rekening gehouden met het zo lang als mogelijk in gebruik houden van de bestaande parkeerplaats Oude Stad.

Westentree
De aanbesteding is volgens planning afgerond en ProRail heeft het werk in januari 2024 gegund aan Dura Vermeer. Het aanbod voor het totale werk valt binnen de bandbreedte van de begrootte bedragen en het gemeentelijk aandeel daarbinnen. De voorbereidingen op het technisch ontwerp en uitvoering zijn in volle gang. De aannemer heeft in zijn inschrijving aangegeven dat zij de referentie planning van ProRail als leidraad zullen hanteren. Start bouw voor de westentree is voorzien in 2025. ProRail start voor hun deel van het project al voor de zomer. De werkzaamheden voor de sanering vinden geïntegreerd plaats met vm. UWV en verlopen volgens planning.

UWV locatie/Fresiastraat
Het bestemmingsplan voor de vm. UWV locatie is op 29 november 2023 vastgesteld door de raad. Hiertegen is geen beroep ingediend, waarmee dit bestemmingsplan onherroepelijk is. De omgevingsvergunning is december 2023 ingediend en afgifte wordt Q2 2024 verwacht. Hetzelfde geldt voor het huisnummerbesluit, waarmee de aansluiting op het elektriciteitsnet definitief kan worden aangevraagd. De start bouw vindt naar verwachting begin 2025 plaats.
De sanering UWV en Westentree is in december 2023 gegund aan Dura Vermeer. De uitvoering is gestart in februari 2024 en loopt volgens planning. De afstemming met andere projecten in het gebied (o.a. Vijfknoop en sloop vm. UWV) loopt goed. De strakke Bereikbaarheid Leefbaarheid Veiligheid Communicatie (BLVC) kaders die wij aan voorkant hebben gesteld zorgen ervoor dat de hinder voor de omgeving acceptabel is. Over de communicatie met de omgeving hierover krijgen we positieve feedback terug.

P+R/ Vissers
De uitgangspunten uit de omgevingsvisie voor deze locatie zijn ruimte voor de groene corridor en intensieve verstedelijking (wonen, werken, voorzieningen) in nabijheid van het station. Deze komen in de gebiedsvisie voor het Stationsgebied te staan. In april 2024 wordt de verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden en – wensen van de grondeigenaren afgerond. Hierna wordt duidelijk of de ontwikkeling wordt getemporiseerd of dat het ambitiedocument in 2024 nog wordt vastgesteld.

Investeringsprojecten

Reconstructie Vijfknoop en aanleg fietsstraat Krayenhofflaan
Op dit moment wordt conform uitvoeringsplannen gewerkt en we zien ondanks het slechte weer dat we nog steeds op planning lopen. Meldingen over overlast zijn er bijna niet en melding die er zijn worden direct opgepakt door de verantwoordelijke aannemer. Er is beroep in gesteld bij de raad van staten op het bestemmingsplan Kauwstraat. Het beroep heeft geen opschortende werking. Op dit moment wordt er gewerkt aan een plan B.

Groene Corridor
Voor de Groene Corridor vinden verkennende gesprekken met ProRail plaats over het mogelijk verplaatsen van het hek. Vanaf de zomer wordt er gewerkt aan het schetsen van de Groene Corridor en zijn gesprekken gestart met verschillend stakeholders. Medio 2024 wordt het participatieplan opgesteld.

Inrichting tijdelijke fietsenstalling westzijde
Er ligt een plan voor de inrichting van de tijdelijke fietsenstalling in één van de tunnelbuizen. Deze moet begin 2025 operationeel zijn en open blijven tot aan de oplevering van de definitieve fietsparkeervoorziening begin 2028. Momenteel wordt de realisatie van deze tijdelijke fietsenstalling voorbereid. De investeringskosten worden gedekt uit deze lopende gebiedsexploitatie. Voor de exploitatie (drie jaar) worden middelen aangevraagd in de Stadsbegroting 2025 – 2028.

Aanleg energievoorziening stationsgebied (backbone warmtenet)
Aan de bouwteamaannemer van de Vijfknoop is een aanvullende opdracht gegeven voor het opstellen van een uitvoeringsplan voor de aanleg van een leiding voor het warmtenet. Deze zal gelijktijdig met de reconstructie van de vijfknoop aangelegd kunnen worden. De voorbereidingen lopen voorspoeding. Echter veel zogeheten weesleidingen in de ondergrond maken het ontwerp complex, hetgeen mogelijk zal leiden tot hogere kosten.

Overig
Daarnaast bevindt een aantal projecten in de voorbereidingsfase:

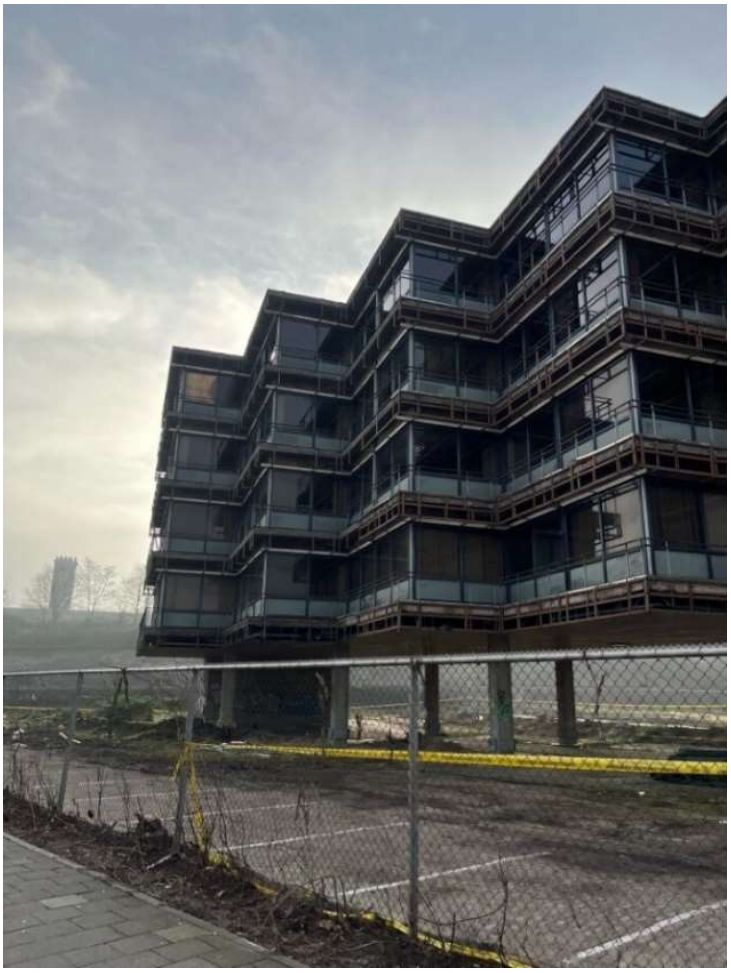
- Aanleg nieuwe snelfietsroute Koninginnelaan

3.3 Financiële afwijkingen Westerkwartier

GROEN
We zien momenteel geen financiële afwijkingen in deze periode van rapportage.

3.4 Risico's Westerkwartier

ORANJE
Voor de Hezelpoort – DUET leidt de vertraging in de voortgang tot afstemmingsproblemen met omgevingsprojecten, zoals de coördinatie bouwwerkzaamheden PHS en de transitie mobiliteit binnenstad.



Sanering vm UWV

4. Deelgebied II Stationsgebied Centrumzijde Deelgebied

4.1 Inhoudelijke kaders Centrumzijde

Samenvatting	01-04-2024
I Inhoudelijke kaders	
II Financiële afwijkingen	
III Risico's	
IV Voortgang en planning	

Toelichting samenvatting

II Financiële afwijkingen	rood: afwijking van > k€ 500. Ophogen van het investeringsbudget vanwege indexering gemeentelijke bijdrage.
IV Voortgang en planning	rood: Naar verwachting vertraagt het project van 2030 naar 2032.

Programma woning & niet-woningbouw
Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van het eerdere programma.

Klimaatbestendigheid
Vanuit gemeentelijk beleid en handvatten vanuit spoorbouwmeester om te komen tot klimaat adaptieve stations is als basis gebuikt voor klimaatbesteding ontwerpen. Onderzoek water is afgerond.

4.2 Voortgang Centrumzijde

ROOD

In Q2 is het concept voorkeursbesluit gereed. Dit is een SO plus met een kostenraming van +/-25%. Tevens is de conceptbestuursovereenkomst gereed. Deze overeenkomst regelt de governance voor de volgende fase en is het risicoprofiel hierin opgenomen.
De inkoop- en contracteringsstrategie en het projectplan voor de planuitwerkingsfase worden als bijlage opgenomen bij de bestuursovereenkomst.
Op 29 februari is een inloopavond voor de omgeving georganiseerd.
De oplevering van de centrumzijde vertraagd naar verwachting wel met twee jaar van 2030 naar 2032.

4.3 Financiële afwijkingen Centrumzijde

ROOD

We verwachten dat het investeringskrediet voor de centrumzijde opgehoogd moet worden op basis van de nog af te sluiten bestuursovereenkomst. Dit is echter al voorzien in het risicoprofiel. Dit staat verder toegelicht in de volgende paragraaf (4.4)

4.4 Risico’s Centrumzijde

GROEN

Het grootste risico binnen de gebiedsexploitatie stationsgebied is de uitwerking van de BO-Mirt afspraken uit 2020 naar de nog af te sluiten bestuursovereenkomst. Dit is niet nieuw, dat is namelijk al zo vanaf vaststelling van de gebiedsexploitatie door de raad (2021). Van alle deelgebieden betreft de centrumzijde de grootste investering waarbij geldt dat de kaders nog uitgewerkt moeten worden. De contouren van de afspraken in de bestuursovereenkomst worden steeds duidelijker. De kans wordt daarmee groter dat de gedefinieerde risico’s zich manifesteren. Dit betekent naar verwachting een hoger investeringskrediet en een lager risicoprofiel. De bestuursovereenkomst, inclusief bijgestelde financiële kaders, wordt naar verwachting in Q3 2024 aangeboden aan de raad.



Participatieavond Centrumzijde

5 Deelgebied III Centrumkwartier

5.1 Inhoudelijke kaders Centrumkwartier

Samenvatting Centrumkwartier	01-04-2024
I Inhoudelijke kaders	
II Financiële afwijkingen	
III Risico's	
IV Voortgang en planning	

Toelichting samenvatting

I Inhoudelijke kaders — Is oranje omdat veel projecten nog de PIO status hebben en nog besluitvorming nodig is of zij toegevoegd worden aan de scope van de gebiedsexploitatie.

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw zijn voor zover het vastgestelde gebiedsexploitatie betreft ongewijzigd ten opzichte van het VGP.

Klimaatbestendigheid

- Iedere vastgoedontwikkeling in het gebied moet op eigen terrein zorgen voor voldoende waterbergend vermogen zodat het riool zo min mogelijk wordt belast met de gevolgen van (overmatige) regenval. Deze voorwaarden zullen worden vastgelegd in de overeenkomsten voor de Talis locatie, de Woo locatie de renovatie van de Schouwburg en (na aankoop) bij de ontwikkeling van het voormalige belastingkantoor.
- Voor alle vastgoedontwikkelingen en de openbare ruimte daaromheen is vergroening en natuurinclusief bouwen een voorgeschreven opgave.
- De ontwikkeling van Metterswane is overeengekomen in een periode waarin de stringente afspraken voor wat betreft klimaatbestendigheid nog geen usance waren.

5.2 Voortgang Centrumkwartier

GROEN

Vastgoedontwikkelingen

Locatie Metterswane

De bouw van Metterswane is gestart.

Belastingkantoor

We zijn in onderhandeling met het RVOB (voorheen Rijksvastgoedbedrijf) over de aankoop van het voormalige Belastingkantoor aan de Stieltjesstraat. De gemeente en RVOB hebben zich in 2023 gecommitteerd aan de uitkomst van een onafhankelijke derden taxatie. Deze uitkomst van de taxatie wordt in Q2 2024 verwacht. Inzet is de gesprekken met RVOB in 2024 af te ronden en de verwerving ter besluitvorming te brengen.

Woo-locatie (voormalig Chinees restaurant aan de VSM singel)

De stedenbouwkundige opzet van de locatie is aangepast naar aanleiding van de actuele inzichten van de gebiedsvisie Stationsgebied. We verwachten dat het ambitiedocument in Q2 2024 aan het College wordt aangeboden en dat de anterieure overeenkomst in Q3 2024 zal worden gesloten.

Hieronder volgt een inhoudelijke toelichting van deelgebieden die momenteel nog GEEN onderdeel uitmaken van de gebiedsexploitatie

Scopewijziging: ontwikkelingen Keizer Karelplein

- Vastgoedontwikkeling Randstad locatie Keizer Karelplein: faciliterend grondbeleid
- Vastgoedontwikkeling Talislocatie Van Schaeck Mathonsingel: faciliterend grondbeleid

In 2023 hebben we moeten concluderen dat de voorgenomen plannen en omvang voor de Randstadlocatie niet passen binnen de actuele inzichten van de gebiedsvisie. Dit heeft de initiatiefnemers doen besluiten de planontwikkeling van de Randstadlocatie te stoppen.
Talis en gemeente vervolgen hun gesprekken over de mogelijkheden om de woningen van de corporatie te transformeren. Streven is in Q3 2024 het ambitiedocument voor deze locatie gereed te hebben en besluitvorming in Q4 2024

Scopewijziging: Renovatie Schouwburg
De renovatie van de Schouwburg wordt uitgevoerd in opdracht van de afdeling Cultuur en is onderdeel van het gemeentelijk vastgoed. Er zijn geen inhoudelijke wijzigingen in de voortgang te melden.

Scopewijziging: Nieuwe Markstraat
In de raad is de motie aangenomen om het zuidelijk deel van de parkeerplaatsen in de Nieuwe Marktstraat te vergroenen en weg te halen.
Aan de raad zal een voorstel worden gedaan hoe deze motie uit te voeren en de dekking van de kosten. Op dit moment is er geen voortgang te melden.

Scopewijziging: Politiebureau
Het politiebureau zal in 2027 door de politieorganisatie worden verlaten. Er hebben zich private partijen gemeld die interesse hebben in de ontwikkeling van de locatie politiebureau.
Met hen verkennen we de mogelijkheden van de locatie en de wijze waarop we uitvoering willen geven aan een ontwikkelstrategie. De voorkeur gaat daarbij uit naar faciliterend grondbeleid.

Stedelijk gymnasium
Het bestuur van het stedelijk gymnasium heeft verkennende gesprekken gevoerd met de gemeente voor de mogelijkheden van nieuwbouw in het Stationsgebied dan wel transformatie en herbouw op de huidige locatie.

Investeringsprojecten

Uitbreiding scope: Fietsopgang en voetgangerspassage Hezelpoort
De intentie is om de projecten Fietsopgang Hezelpoort en voetgangerspassage Hezelpoort aan de scope van de gebiedsexploitatie Stationsgebied toe te voegen. Het raakvlak van deze beide projecten met de herinrichting Joris Ivensplein (programma Binnenstad) en de beschikbare ruimte wordt op dit moment verkend. Mogelijk is het nodig deze projecten te faseren en later in de tijd uit te voeren.

5.3 Financiële afwijkingen Centrumkwartier

GROEN

Geen nieuwe financiële afwijkingen. De uitbreidingen van de scope wordt budgettair neutraal opgenomen in de gebiedsexploitatie.

5.4 Risico's Centrumkwartier

GROEN

Geen wijzigingen in het risicoprofiel



Graafwerkzaamheden Metterswane

Bijlagen 1: planning

A. Gebiedsbreed

Nog te realiseren:	**Was VGP**	**wordt**
• Overlast analyse en locatiestudie bouwhub in het kader van BLVC	Q1 2024	Q2 2024
• Vaststellen gebiedsvisie Stationsgebied	Q2 2024	Q3 2024
• Opstellen Beeldkwaliteitsplan Stationsgebied (uitvoering gebiedsvisie)	Q3 2024	Q3 2024

B. Westerkwartier

Nog te realiseren:	**Was VGP**	**wordt**
• (Nieuw) Tussenstap memo haalbaarheid ontwikkelstrategie en vervolgproces		Q2 2024
• Intentieovereenkomst P&R vissers locatie met NS	Q1 2024	Q3 2024
• (nieuw) Beroep bestemmingsplan Kauwstraat/ Eerste Oude Heselaan (Vijfknoop).		Q4 2024
• Plan voorbereiden verplaatsen fietsenstalling	Q4 2023	Q1 2024
• Sloopt voormalige UWV	Q1 2024	Q1 2024
• Projectplan snelfietsroute Koninginnelaan	Q1 2024	Q2 2024
• Projectplan groende corridor	Q1 2024	Q2 2024
• Opstellen voorlopig ontwerp Duet en start bouwrijp maken door gemeente	2024	2024

C. Centrumzijde

Nog te realiseren:	**Was VGP**	**wordt**
• Notitie voorkeursalternatief	medio 2024	medio 2024
• Voorkeursbeslissing	Q3 2024	Q3 2024
• Vaststellen inkoop- en contracteringsstrategie	medio 2024	medio 2024
• Voorstel projectaanpak vanaf verkenningsfase t/m realisatie	medio 2024	medio 2024
• Vaststellen Bestuursovereenkomst Centrumzijde BO MIRT	Q3 2024	Q3 2024

D. Centrumkwartier

Nog te realiseren:	**Was VGP**	**wordt**
• (nieuw) diverse grondtransacties Metterswane		Q2 2024
• Aankoop voormalig belastingkantoor	Q1 2024	Q2 2024
• Vaststellen ambitiedocument Woo locatie aan de Van Schaeck Mathonsingel	Q2 2024	Q2 2024
• Vaststellen ambitiedocument Talis locatie Van Schaeck Mathonsingel	Q2 2024	Q2 2024
• Anterieure overeenkomst Woo locatie	Q4 2024	Q4 2024
• Afsluiten alonge op de anterieure overeenkomst Metterswane/KWP	Q1 2024	Q2 2024
• Voeren gesprekken over transformatie politiekantoor/Stieltjestraat	2024	2024

Bijlagen 2: scope gebiedsexploitatie bij VGP 2024

