

Onderwerp Voortgang herontwikkeling locatie parkeergarage Haddingestraat
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	14 050	Bijlage (n) -	Ons kenmerk	189222-2025
Datum		Uw brief van	Uw kenmerk	

Geachte lezer,

Met deze brief informeren wij uw raad over de voortgang herontwikkeling locatie parkeergarage Haddingestraat.

De herontwikkeling van de locatie parkeergarage Haddingestraat is een uitgelezen kans om deze locatie, inclusief omgeving, een noodzakelijke kwaliteitsimpuls te geven. Met het verdwijnen van de grootschalige parkeergarage uit de jaren 70 wordt de auto verder teruggedrongen uit dit deel van de binnenstad. De herontwikkeling van de locatie wordt een voorbeeld van binnenstedelijke verdichting waarmee we dit gebied, dat nu onder druk staat als gevolg van de zogenaamde gele-loper-problematiek, aanzienlijk kunnen verbeteren. We streven in het project naar een hoogwaardige invulling: een gevarieerd woningaanbod, kwalitatieve (semi-) openbare ruimte, goede overgang tussen publiek en privaat en toonaangevende architectuur. De bredere ambitie is het versterken van menging, diversiteit en ontmoeting in de binnenstad. Het project is het eerste grote voorbeeldproject dat we uitvoeren op basis van 'Geleide Groei; het ontwikkelkader voor de binnenstad', waarin het project als voorbeeldproject is opgenomen.

Achtergrond

Op 18 december 2024 heeft uw raad besloten een voorbereidingskrediet voor de herontwikkeling parkeergarage Haddingestraat beschikbaar te stellen. Daarnaast is het besluit genomen tot de formele aankoop en overdracht van de locatie en de sloop van de parkeergarage.

Eigendom en sloop

De gemeente heeft per 1 maart 2025 de parkeergarage Haddingestraat in haar bezit gekregen. De overdracht heeft later plaatsgevonden dan oorspronkelijk was afgesproken. Oorzaken hiervan waren de aanwezige zendmasten met onderliggende doorlopende verplichtingen tussen providers en de vorige eigenaar. Daarnaast was er sprake van de nodige onvoorziene administratieve handelingen.

Op dit moment worden gesprekken gevoerd met de providers en verschillende pandeigenaren om nieuwe posities voor de zendmasten te kunnen realiseren. De onderhandelingen hierover zijn op dit moment gaande en we hopen dat binnenkort overeenstemming kan worden bereikt. De start van de sloopwerkzaamheden kan daarmee niet eerder plaatsvinden dan eind dit jaar, eerder is het niet mogelijk om de masten te verplaatsen. Na de sloop wordt een tijdelijke invulling tot start bouwwerkzaamheden gerealiseerd. Dit houdt onder andere een tijdelijke fietsenstalling op deze locatie in.

Ontwikkeldkader

Voor de herontwikkeling van de locatie parkeergarage Haddingestraat is een ontwikkeldkader opgesteld. Het ontwikkeldkader bevat een programma met woningbouw, commerciële ruimten in de plint, een ondergrondse fietsenstalling en hoogwaardige openbare ruimte met groen een plek. De stedenbouwkundige kaders sluiten aan bij de uitgangspunten die zijn benoemd in het door uw raad vastgestelde ontwikkeldkader 'Geleide groei'. Op basis van deze uitgangspunten hebben we het afgelopen jaar architectenbureau Studio Nauta gevraagd een ontwerponderzoek te doen. Dit heeft geresulteerd in een studie naar een drietal modellen welke aan het publiek zijn gepresenteerd tijdens Let's Gro in november 2024. Uit het ontwerponderzoek komt naar voren dat we binnen deze kaders ca. 40 tot 50 woningen kunnen realiseren waarvan 40% betaalbaar. Daarnaast wordt ca. 300m² commerciële ruimte en een openbare fietsenstalling voor 1.000 tot 1.200 fietsen gerealiseerd. We streven naar een hoogwaardige invulling die aantrekkelijk is voor gezinnen met de focus op verblijfskwaliteit, sociale veiligheid, groene openbare ruimte en herstel van de architectonische samenhang in het gebied. De locatie maakt onderdeel uit van de zogenoemde 'gele loper': een gebied waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staat. Deze herontwikkeling dient als structurele kwaliteitsimpuls aan het gebied, waarbij we inzetten op functiemenging en het aantrekken van nieuwe doelgroepen die binding krijgen met het gebied. De ambitie om hier een gezinsvriendelijke woonomgeving te realiseren is daarbij een belangrijke pijler. Deze ontwikkeling wordt beschouwd als een voorbeeldstellend project in de binnenstad, waarmee we laten zien hoe ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke opgaven en stedelijke verdichting hand in hand kunnen gaan. Uitgangspunt voor de herontwikkeling is de verkoop van de kavel en de realisatie van het programma waarbij zowel de te realiseren fietsenstalling als de openbare ruimte weer worden terug geleverd aan de gemeente Groningen.

Voorselectie:

Dit voorjaar vond een voorselectie plaats waarbij geïnteresseerde ontwikkelende partijen zich via een tender konden inschrijven als potentiële kandidaat voor de herontwikkeling van de locatie parkeergarage Haddingestraat. De inschrijvende partijen zijn beoordeeld op referentieprojecten, een visie op de ontwikkelopgave en de samenstelling van het projectteam met een ontwikkelaar en een architect zijn opgenomen. De inschrijvingen zijn door de beoordelingscommissie gescoord. Er zijn drie geschikte ontwikkelaars met goede architecten geselecteerd welke zijn uitgenodigd voor de selectiefase. De voorselectie is eind mei 2025 afgerond.

Selectiefase

In de selectiefase worden de drie beste inschrijvers uitgenodigd een plan te maken op basis van de selectieleidraad en een stedenbouwkundig programma van eisen. Op basis hiervan wordt door ontwikkelaars een eerste ontwerp gemaakt welke uiteindelijk worden gepresenteerd op Let's Gro in november 2025. De beoordeling van de ontwerpen vindt plaats door de vakjury waarbij het publiek ook nadrukkelijk een stem krijgt. De vakjury beoordeelt naast het ontwerp ook op prijs en plan van aanpak. Met de inschrijver die als beste beoordeeld wordt gaan we in gesprek om te komen tot een koop- en ontwikkelovereenkomst voor de locatie. Na overeenstemming en ondertekening van deze overeenkomst start de ontwikkelfase. We verwachten deze fase eind 2025/begin 2026 te kunnen afronden.

Ontwikkelfase

In deze fase start het daadwerkelijke ontwerpproces voor de locatie. In samenwerking met de geselecteerde inschrijver met bijbehorend projectteam en de gemeente Groningen worden de plannen verder uitgewerkt tot een concreet ontwerp. Na uitwerking ontwerp, de participatie, de benodigde vergunningprocedure en de verkoop van woningen kan worden gestart met de realisatiefase.

Realisatiefase

Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de ontwikkelfase met een positief resultaat is afgerond wordt gestart met de uitvoering van de nieuwbouw. De bouwtijd wordt samenwerking met de aannemer afgestemd en neemt naar verwachting ca. 1,5 tot 2 jaar in beslag. Na oplevering van de nieuwbouw wordt gestart met de herinrichting van de Haddinge- en Pelsterstraat. In de aanloop naar deze herinrichting besteden we veel aandacht aan een uitgebreid participatieproces met de omgeving. Voorafgaand aan de bouw worden het archeologisch onderzoek uitgevoerd en worden mogelijk aanwezige bodemverontreinigingen gesaneerd. Op deze manier zorgen we er voor dat de te ontwikkelen gronden vrij van archeologie en vervuiling worden overgedragen aan de ontwikkelaar.

Vervolg

De selectiefase met de drie geselecteerde partijen is reeds gestart wat resulteert in een presentatie en aanbidding tijdens Let's Gro in november 2025. In september/oktober informeren wij uw raad nader over de voortgang van het project en de sloop van de parkeergarage en tijdelijke inrichting van het terrein. Uiteraard ontvangt u te zijner tijd een ook een uitnodiging om de presentaties op Let's Gro bij te wonen.

Volgvel 3

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.