

Advies Bestuursopdracht – 2023

Alfred Kazemier

In december 2010 trok de provincie Groningen een eerder toegezegde subsidie van 35 miljoen euro aan het Groninger Forum in. Met een economische effectrapportage wist de gemeente vervolgens succesvol te onderbouwen dat een grote investering in een publiek gebouw in een zieltogend deel van de binnenstad grote ruimtelijke en economische kansen biedt. Anno 2023 zien we waar dit toe heeft geleid: een nieuw stadsplein, een nieuw groot hotel, appartementen aan de Grote Markt, de transformatie van de oude bibliotheek tot rechtenfaculteit, het ondergronds parkeren van fietsen in twee garages en een nieuwe inrichting van de Grote Markt zonder bussen.

De bestuursopdracht kan verdiept worden met een uitgebreide economische effectrapportage. De varianten en keuzes beperken zich nu tot opgeknipte of ingekrompen varianten met als doel de investeringen te beperken. De ruimtelijk economische spin off is echter ook van belang. De potentiële waardecreatie van en door gebiedsontwikkeling is een factor van groot belang op het moment dat plannen opnieuw tegen het licht moeten worden gehouden.

Er valt wat te kiezen volgens de stadsbouwmeester en het ASBM. Het is van belang dat er naast het verminderen van de kosten van de investeringen en stedenbouwkundige kansen en voorkeuren ook wordt gekeken naar de koppelkansen die de gewenste ontwikkeling biedt qua:

- leefbaarheid & gezondheid
- werkgelegenheid & innovatiekracht
- betaalbaarheid & economische groei
- bereikbaarheid & infrastructurele kwaliteit
- culturele & recreatieve waarde
- vergroening & verduurzaming

Het ontwikkelen van goede, levendige cultuurclusters en creatieve plekken is dé meesterproef voor professionals in gebiedsontwikkeling. We weten dat geslaagde voorbeelden meerdere aspecten gemeen hebben. Ze kennen een goed concept en hebben een sterke inhoudelijke trekker. Daarnaast is een mooie mix van functies, veelal met aantrekkelijke horeca onmisbaar. Bovendien is de locatie van belang: populaire culturele plekken zijn eigenlijk altijd te vinden in of bij aansprekend industrieel erfgoed op goed bereikbare plekken. Denk aan de Westergasfabriek in Amsterdam, de Verkadefabriek in Den Bosch en [Strijp R in Eindhoven](#).

5.1.2e & 5.1.2e in Gebiedsontwikkeling.nu, juli 2023

Waardecreatie is een goede maatstaf of meetlat voor de beoordeling van de verschillende locaties en varianten van de Nieuwe Poort en de Vitaliteitscampus met of zonder popzaal of ijsbaan maar ook voor de herontwikkeling van de Martiniplaza van beurzen- en evenementencomplex naar congrescentrum. Hoe maken we letterlijk en figuurlijk voldoende ruimte voor ontwikkeling en in welke variant is de bijvangst en spin off het grootst?

1. Op het voorterrein van de **Suikerzijde** hebben we de meeste (openbare) ruimte om vanaf 2030 een duurzaam, groen en goed ontsloten bestemming te maken. Onze eigen Westergasfabriekterrein. De rechtstreekse fietsverbinding is nu in uitvoering, er is al een eigen afslag aan de Ringweg met een plek voor parkeren en transportlogistiek en er komt een nieuw voorstadstation op 5 minuten loopafstand vergelijkbaar met het station Europapark. De vestiging van een voetbalstadion en de publieke loketten van de gemeente in een stadskantoor aan het Harm Buitenplein bij het nieuwe station zijn eerdere, sprekende voorbeelden van een waardecreatie in een nieuw te ontginnen gebied. De studie van de Zwarte Hond naar de spreiding van zalen van de Nieuwe Poort over het terrein toont overtuigend aan dat hier op tien fietsminuten van de Grote Markt een landschapspark met culturele voorzieningen kan worden gemaakt inclusief herbestemming en vergroening. De buitenruimte is daarbij de foyer; buiten wordt binnen.

2. De stapeling van functies van de Nieuwe Poort in het **Stationsgebied** biedt veel van deze voordelen niet. Weliswaar is de bereikbaarheid optimaal en is de binnenstad binnen handbereik, maar parkeren en logistiek moet erg duur ondergronds of in een gebouw een plek krijgen. Ook de in pandige logistiek is kostbaar en er is weinig interactie met de omgeving. Het is stedenbouwkundig een fors en compact programma en het stationsgebied heeft weinig ruimte en flexibiliteit voor duurzame waardecreatie. Economisch is de locatie uitstekende te vermarkten voor een hogere grondprijs dan een cultureel publiek gebouw.

buiten verzoek

6. Aan de **Vrydemalaan** is te weinig ruimte voor het complete programma van de Nieuwe Poort. Voor waardecreatie is in het algemeen weinig ruimte beschikbaar; alle beschikbare ruimte is al geprogrammeerd. De lokatie kan het prima redden zonder aanvullend programma of met programma van de Healthy Ageing Campus waarvoor het een uitstekende overloopplaats is met veel potentie.

Tot slot. De stad van 2030 of 2035 zal niet het Groningen zijn van vandaag. We kennen dan een vergaand vergrijzende bevolking, zijn een stad met een vierde treinstation op de Suikerzijde, een stad met of zonder ijsbaan, met een Nieuwe Poort - in welke lay out dan ook - met 250.000 inwoners of nog meer, met een MBO-campus op de Suikerzijde en op Kardingse en met een autoluwe binnenstad. Mensen zullen grotendeels elektrisch rijden en hebben nog meer vrije tijd. Het gewone leven speelt zich in 2030 meer en meer buitenshuis af. Door de klimaatverandering is de behoefte aan schaduwrijke parken en plantsoenen en recreatieve plekken aan het water nog groter dan nu. En de druk op de binnenstad en het stationsgebied neemt nog meer toe. Dit najaar starten we met de actualisatie van de Omgevingsvisie en kijken we vooruit naar 2035, naar de stad die de 250.000 inwoners is ontgroeid en ruimte kan beiden aan 300.000 inwoners met dezelfde hoge leefkwaliteit. Een stad die dan een nog belangrijker rol speelt in een krimpende, vergrijzende regio.

AK/08.07.2023

Het Vervolg van de Bestuursopdracht – 2024

De Bestuursopdracht heeft een rijke oogst opgeleverd aan nieuwe inzichten. Deze oogst bestaat uit:

- een nieuw en gereduceerd stedenbouwkundig concept voor de Nieuwe Poort in het Stationsgebied;
- een inspirerende gebiedsvisie voor het voorterrein van de Suikerzijde waarin maximaal ruimte is voor flexibiliteit, faseerbaarheid en waardecreatie op termijn, voor welke functie dan ook;

buiten verzoek

Van ons wordt nu een ambtelijk advies gevraagd over de gewenste voorkeursvariant of -combinatie. Want bij een stad als Groningen, de zesde stad van Nederland met een groot, boven-regionaal voorzieningsniveau, horen nu eenmaal een ijsbaan, een topsporthal en een grotere popzaal. Een stad als Groningen met een conservatorium is bij uitstek de standplaats voor het Noord Nederlands Orkest. Onze geschiedenis hoort thuis in een historisch museum voor het verhaal van Stad en Ommeland. Dat het enige congres-, beurzen- en evenementencentrum in het Noorden in Groningen staat, spreekt voor zich. Maar opgeteld bedragen de gewenste investeringen in deze publieke, bovenstedelijke functies al meer dan 600 tot 700 miljoen euro, prijspeil 2030. En dat geld is er niet.

'Hoe dan toch?', zo luidde de bestuursopdracht. Zijn de afzonderlijke plannen faseerbaar, schaalbaar, inwisselbaar of combineerbaar? Kan het kleiner, goedkoper, slimmer of samen met anderen? Is het onderzoek naar renovatie van de huidige Oosterpoort uit 2018 nog actueel gezien de nieuwste inzichten over herbestemming en circulariteit? En hoe spreiden we deze grote investeringen in de tijd? Hoe voorkomen we een Salomonsoordeel tussen het voortbestaan van de schaatssport in de provincies Groningen en Drenthe en het huisvesten van de klassieke muziek, om maar eens wat te noemen? Is het denkbaar dat het NNO voortaan oefent in Assen in de Nieuwe Kolk en optreedt in alle Noordelijke zalen? Het is maar 18 minuutjes met de trein... Kunnen we een nieuwe ijsbaan bouwen samen met de provincies Drenthe en Groningen op een plek die vanuit beide provincies optimaal bereikbaar is met OV en auto? Zover gaan de studies helaas nog niet maar ieder onderzoek roept logischerwijs vervolgvragen op.

Welke antwoorden zijn er nu wel?

Er ontstaat een interessante beslisboom zodra er op onderdelen van de accommodaties keuzes worden gemaakt in planning en faseerbaarheid. De eenvoudige beslissing om de Nieuwe Poort in een krap ruimtelijk functioneel jasje te herbouwen op een plek die amper ruimte biedt voor flexibiliteit, faseerbaarheid en waardecreatie – het stationsgebied – belemmert interessante combinaties en mogelijkheden op andere plekken in de stad. De plannenmakers voor de Nieuwe Poort klampen zich vast aan deze locatie en zwemmen daarmee dezelfde fuik in die SPOT nekt in het huidige gebouw. Er is geen ruimte voor product vernieuwing of innovatie als je van een ruimtelijke dwangbuis in de vorm van de huidige Oosterpoort verhuist naar een nieuw keurslijf elders in de gemeente. En zonder een gedegen bouwplanning, zonder technisch programma van eisen en zonder functioneel ruimtelijk ontwerp is het voor ons niet duidelijk waar we nu ja tegen zeggen. Een volumestudie en financiële onderbouwing op basis van kengetallen is geen stabiele basis voor zo'n belangrijk besluit.

Gebouwd parkeren lijkt bij nader inzien geen showstopper meer te zijn bij de Nieuwe Poort. Dan is het in onze ogen onverklaarbaar om de capaciteit van de garage te beperken tot 300 plaatsen; hetzelfde aantal als de huidige garage van de Oosterpoort. Als het bezoekersaantal met 500.000 personen stijgt, wordt parkeren juist een belangrijke inkomstenbron voor de exploitatie van de Nieuwe Poort. Wij draaien het denken liever om. We gaan geld verdienen met parkeren. En moeten daarom goed nadenken hoe we een optimum bereiken en de aantallen parkeerplaatsen kunnen verhogen aan de zuidkant van het station tot het gewenste niveau: minimaal 400 tot 540 plaatsen.

Op de Suikerzijde kennen we dit vraagstuk niet. Aan de Ringweg is straks voldoende ruimte voor maaiveldparkeren achter een slagboom. Het geldt dat daarmee wordt verdiend komt rechtstreeks ten goede aan de exploitatie van de te bouwen voorzieningen of het parkeerbedrijf – afhankelijk van onze keuze. De benodigde investeringen blijven tot een minimum beperkt en zijn per direct beschikbaar in vergelijking met het andere plan. Ook de bouwkosten en interne logistiek bieden daar veel financiële voordelen ten opzichte van bouwen in het Stationsgebied. Flexibiliteit en faseerbaarheid zijn op de Suikerzijde maximaal, ook in de tijdelijkheid van een verplaatsing van een voorziening elders. De eerste globale berekeningen laten zien dat er zo'n 70 miljoen euro inverdiend kan worden ten opzichte van gestapeld bouwen in het Stationsgebied. Daar kun je een mooie ijsbaan van bouwen. Of popzaal.

In de beslisboom is het wel of niet terugbouwen van een overdekte ijsbaan een heel belangrijke bouwsteen. Zonder ijsbaan kan het ruimtelijke concept van de Vitaliteitscampus worden aangevuld met een topsporthal en trainingshal voor de breedtesport. Dat heeft echter wel consequenties voor de Martiniplaza. De Theaterzaal en middenzaal kunnen daar nog enige tijd mee maar de beurzen en expohal zijn af en versleten en bovendien niet geluiddicht. Als de congresmarkt verhuist naar de Nieuwe Poort en de topsport naar Karding is het legitiem om te kijken of de resterende voorzieningen op termijn niet beter naar de Suikerzijde verplaatst kunnen worden. Dat hoeft dan niet in 2030 te zijn maar kan ook later. De gefaseerde transformatie van de huidige Martiniplaza naar een nieuw modulair op te bouwen concept op de Suikerzijde lijkt daarmee haalbaar en kansrijk.

AK/13.03.2024