

ADVIES STADSBOUWMEESTER GRONINGEN

DOSSIER OOSTERPOORT

Datum: 03.03.2024

Door: Stadsbouwmeesters Groningen, 5.1.2e en 5.1.2e

Reflectie

De investeringsafweging voor een vernieuwde Oosterpoort, de zogenaamde Nieuwe poort, wordt voor zover wij zien gedaan op basis van ontwerpend onderzoek met financiële onderbouwing van 2 voorkeurslocaties, te weten het Station Zuidzijde (1) en het Suikerterrein (2). Wij constateren dat:

1. de onderzoeken voor deze locaties en de daarbij gemaakte financiële analyse beperkt is tot de exploitatie van het cultuurcentrum als één bedrijfsorganisatie en in één gebouw.
2. een ruimere maatschappelijke kosten-baten analyse van spreiding van deze cultureel-maatschappelijke functies over meerdere stadsdelen, conform eerder advies vanuit het ASBM, niet meegewogen wordt.
3. deze ruimere maatschappelijke kosten-baten analyse een hiaat is voor een volledige en overtuigende conclusie dat deze spreiding niet haalbaar of rendabel is voor de stad (en niet alleen voor de Oosterpoort als bedrijfsorganisatie).
4. bij de beoordeling van de 2 voorkeurslocaties de latente waarde van de betekenis en werking van een nieuw cultuurcentrum voor de gebiedsontwikkeling gewicht heeft in de weging en de argumentatie voor de locatiekeuze.
5. de latente waarde van de betekenis en werking van een vernieuwd/hergebruikt cultuurcentrum voor de gebiedsontwikkeling niet is gewogen voor de optie transformatie /hergebruik van de bestaande Oosterpoort en de bestaande locatie en stedelijke omgeving.
6. nader onderzoek naar transformatie/hergebruik van het bestaande complex ter zijde is geschoven, hoofdzakelijk beargumenteerd met conclusies ten aanzien van negatieve exploitatie voor de Oosterpoort als bedrijfsorganisatie (en niet gekeken is naar de betekenis voor het gebied).
7. constatering 1 t/m 6 voor stadsontwikkeling een inconsequente en onvolledige afweging oplevert die niet eenduidig te beoordelen valt.
8. voor het model op het Suikerterrein, de argumentatie voor een polycentrische/meerkernige stad wordt gebruikt, hetgeen ingaat tegen de stelling in de actuele omgevingsvisie, met de concentrische/eenkernige stad als toekomstperspectief.
9. het missen van een ontwerpend onderzoek naar hergebruik van het oorspronkelijke/bestaande cultuurcentrum een hiaat is voor een volledige en overtuigende conclusie dat behoud van de bestaande Oosterpoort met aanvullingen elders niet haalbaar is of economisch rendoert voor de stad (en niet alleen voor de Oosterpoort als bedrijfsorganisatie).
10. de krappe, gestapelde inpassing op voorkeurslocatie Station Zuidzijde voorbij gaat aan de veranderingen die een muziekcentrum in de tijd aan moet kunnen, getuige de situatie waarin de Oosterpoort zich bevindt met de daaruit vloeiende argumenten voor het vernieuwingsvraagstuk.
11. gezien de looptijd van dit dossier (sinds 2017) we toe zijn aan een herijking met de verduurzamingsagenda van de maatschappij, onze stad, ons college en ook onze stadsbouwmeesters. En dat een herbezinning op stadsniveau nodig is ten aanzien van onze omgang met gedateerd (publiek)vastgoed in het licht van slopen, bouwen, grondstoffengebruik en -schaarste en circulariteit ingezet met de 'Paris agreement' en de nieuwste doelen anno 2024 zoals de Fit for 55 afspraak binnen de EU.

Advies

De stad heeft in onze ogen een gouden kans vanwege uniek eigenaarschap; een omvangrijk muziekcentrum als publieke voorziening met een uitbreidings- en vernieuwingsvraagstuk. Dit biedt de kans om in te zetten op meerdere impulsen op meerdere plekken ten gunste van het verhogen en verbreden van de leefkwaliteit in de stad middels spreiding van de functies en zalen van de Oosterpoort, in plaats in te zetten op één geconcentreerde impuls ten gunste van en in één nieuw gebied. Daarom adviseren wij om:

1. een maatschappelijke kosten-baten analyse te maken die de effecten van spreiding (in stad) onderzoekt ten opzichte van concentratie (1 complex). Daaruit moet de afweging gemaakt kunnen worden tussen exploitatiekosten voor de stad enerzijds, en potentiële economische meerwaarde voor ondernemers en gebruikers in de stad anderzijds.
2. voor de locatiekeuze voor de verschillende cultuurfuncties en zalen van de Oosterpoort behalve de exploitatie ook de koppeling tussen het programmatische aanbod, bereik van de doelgroep (gastvrijheid), integrale toegankelijkheid en bereikbaarheid en de sociale impact op diverse groepen in stad en regio mee te wegen.
3. de draagkracht voor meerkernigheid (polycentrisch) eerst te onderzoeken als onderdeel van de nieuwe omgevingsvisie. Op basis daarvan de korrel, de schaal, de effecten van spreiding en ook van combinaties van diverse cultuurfuncties over de stad te bepalen en te beargumenteren. Zetten we in op spreiding over de historische binnenstad, of geconcentreerde activering van één of meerdere nieuwe centra? Voor een succesvolle implementatie van de investeringsprojecten lijkt een stellingname over de de samenhang van de projecten in plaats van de focus op projecten evident.
4. onderzoek te laten doen naar het hergebruik en de transformatie van de bestaande Oosterpoort en (de verzoening met) haar omgeving. Dit onderzoek moet vergelijkbaar zijn met de onderzoeken voor de locaties Station Zuidzijde en Suikerterrein, en als zodanig te beoordelen op ruimtelijk ontwerp, economie, duurzaamheid en sociaal maatschappelijke waarden. Belangrijke criteria zijn hierbij het behoud van de gewaardeerde en akoestisch hoogwaardige zalen, en de koppeling met gerelateerde instituten in de direct nabije omgeving van de Oosterpoort zoals het vernieuwde Prins Claus Conservatorium.
5. dit onderzoek zo in te richten dat er een brede scoop aan inspirerende, informatieve en te vergelijken haalbare modellen uitkomen. Dit kan door de inzet van verschillende ontwerpbureaus, mogelijk in consortia, en deze te vragen de onderzoeken uit te voeren waarbij de stad verschillende onderzoeksthema's agendeert en begeleidt.
6. in te zetten op ontwerp onderzoek waarbij ook het potentieel van de koppeling en de samenwerking met andere investeringsprojecten zoals de locatie Martini Plaza wordt onderzocht.
7. te kiezen voor een plek met toekomstige verandermogelijkheden en geen hypotheek te nemen op nieuwe 'onmogelijkheden', waarmee de Oosterpoort zich geconfronteerd ziet en haar wens voor één nieuw gebouw op één nieuwe locatie mee beargumenteert. Ruimte voor groei en verandering in de toekomst mogelijk is een must have. Dit vraagt om een ontwerp met flexibele kaders en veranderbare stedelijke ruimten.
8. te anticiperen op de consequenties en (mogelijk) niet meegenomen kosten als gevolg van de aanstaande duurzaamheidsmaatregelen, zoals de CO2 prestatieladder en de EU registratie van de ESG activiteiten, genaamd CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Wij verwachten dat deze, met de Green Deal aangenomen, Europese wetgeving, ten tijde van de toekomstige planuitvoering nieuwe condities oplevert met negatieve financiële consequenties. Wij verwachten dat tegen die tijd het hergebruiken van bestaand vastgoed gunstiger uitkomt dan sloop-nieuwbouw. De voorbeeldfunctie van overheden op maatschappelijk vlak speelt hierbij een belangrijke rol: een gemeente dient te anticiperen op wetgeving waarvan ze weet dat ze eraan komt.
9. als onderdeel van de brede kosten-baten analyse inzicht te geven in de financiële en maatschappelijke (schaduw)kosten van de sloop van de huidige Oosterpoort en een discussie op te starten over mogelijke onzichtbare indirecte kosten van het weghalen van dit centrum uit de wijk Oosterpoort.

Groningen, 3 maart 2024

5.1.2e

5.1.2e