

Aanpak – aanvullend advies vervolgoopdrachten Nieuw Muziekcentrum

Conceptversie n.a.v. werkgroep RFO+ d.d. 22 januari 2025

Inleiding

Het College van B&W heeft op 10 januari 2025 de gemeenteraad geïnformeerd over het Vervolgproces Nieuw Muziekcentrum ([RIS](#)). Onderliggend heeft het College een aantal besluiten genomen waarmee het vervolgproces richting krijgt:

Het college besluit:

- 1. te concluderen dat op basis van het onderzoeksrapport binnen het huidige stedenbouwkundige plan, de kosten van het huisvesten van het gewenste programma onder één dak in het Stationsgebied niet haalbaar is;*
- 2. te concluderen dat op basis van het onderzoeksrapport het huisvesten van het gewenste programma onder één dak op het Suikerterrein niet haalbaar is;*
- 3. opdracht te geven aan de ambtelijke stuurgroep om via een quickscan het effect van uitbreiding van het kavel in het Stationsgebied inzichtelijk te maken;*
- 4. opdracht te geven aan de ambtelijke stuurgroep om gelijktijdig het effect van het splitsen van het programma op maximaal twee locaties inzichtelijk te maken;*
- 5. kennis te nemen van het procesadvies en de ambtelijke stuurgroep opdracht te geven conform dit procesadvies de vervolgoopdrachten nader uit te werken;*
- 6. de brief aan de raad over de update proces Nieuw Muziekcentrum vast te stellen.*

Op 18 januari is een memo voor het College verschenen waarin het vervolgproces is geschetst door de concerndirectie. Op basis van deze memo heeft de voormalige werkgroep RFO (met aanvullingen)¹ gesproken met wethouders De Wrede en Van Niejenhuis. In dat gesprek zijn de bestuurlijke verwachtingen over het beoogde resultaat, specifieke uitwerkingsvragen en de planning gedeeld. Over de governance – in termen van ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgeverschap – is niet gesproken.

Het College voorziet een volgorde in het informeren van het College over de quickscan op het Stationsgebied en pas daarna de behandeling van splitsingsvarianten. Zij laat het aan de werkgroep over of deze volgorde ook in de onderzoekwerkzaamheden aangebracht wordt.

Aanpak quickscan Stationsgebied

In de memo *Aanvullend advies vervolgoopdrachten Nieuw Muziekcentrum* (versie 18 januari) zien wij dat de quickscan uit twee samenhangende stappen bestaat:

1. Via een quickscan het effect van uitbreiding van de kavel in het Stationsgebied inzichtelijk te maken.
2. Via een quickscan, uitgaande van het financieel kader, het meest haalbare scenario voor het totale concept te onderzoeken.

¹ Leden werkgroep RFO zijn: 5.1.2a 5.1.2e Elly Jonker, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (TwynstraGudde). De werkgroep is voorlopig aangevuld met 5.1.2e (ASBM), 5.1.2e en 5.1.2e. Vertegenwoordiging namens de concerncontroller wordt ingevuld door 5.1.2e.

Ten aanzien van punt 1 is door de Stadsbouwmeester geconstateerd dat uitbreiding van het beschikbare kavel in het Stationsgebied onrealistisch is. Het zal onverantwoorde consequenties voor de stedenbouwkundige kwaliteit hebben en daarmee voor het stedelijk leven in het gebied. Hij stelt dan de kavel reeds zijn maximale omvang heeft. Hij zal in dit in een separaat advies onderbouwen. De Stadsbouwmeester stelt daarnaast dat op de gegeven kavel tot nu toe aanvullend programma samen met het programma van het muziekcentrum was gepland. Hij adviseert om in plaats van de kavel te willen vergroten, juist de gegeven kavel met alleen het muziekcentrum en parkeren te bestuderen.

De werkgroep, in het bijzijn van de genoemde wethouders, is overtuigd van de mondelinge onderbouwing van de Stadsbouwmeester en heeft zijn constatering overgenomen en geconcludeerd dat de quickscan niet zal voortborduren op uitbreiding van het kavel.

Onderstaande aanpak richt zich op het realiseren van een quickscan (memo) genoemd onder punt 2.

Uitgangspunten quickscan

- De werkgroep respecteert de besluiten van het College van B&W waarmee de eerdere planvorming ten tijde van het RFO voor zowel het Stationsgebied als het Suikerterrein onhaalbaar wordt geacht.
- Ruimtelijk: er vindt geen uitbreiding van de kabel plaats, maar dit wordt geoptimaliseerd om meer ruimte te bieden aan het NMC. Het additionele programma verdwijnt.
 - Voor deze verkenning wordt gebruik gemaakt van de inzet van NL Architects 5.1.2e in samenwerking met ASBM 5.1.2e en 5 5.1.2e
 - Als werkgroep willen we wel ruimte houden om bepaalde functies naar andere kavels in het Stationsgebied te verplaatsen. De effecten daarvan op de GREX worden in beeld gebracht.
- Financieel: de quickscan is erop gericht om het financieel kader (beschikbare dekking, zie memo) zo dicht mogelijk te benaderen. In de praktijk betekent dit dat het ongedekte resultaat van 5.1.2b (negatief), zoals weergegeven in tabel 9 van de rapportage RFO (pagina 30) naar 5.1.2b moet worden gebracht.
- Om het financieel kader te benaderen hanteren wij de werkwijze van het RFO, namelijk de diverse exploitaties en bijbehorende investeringen in samenhang. Per exploitatie worden de volgende acties uitgezet:
 - Vastgoedexploitatie (VEX): het doel is om de investeringsraming van het muziekcentrum te verlagen door:
 - Ruimte op de gegeven kavel enkel voor het muziekcentrum en het parkeren te bestemmen, waarmee de vormfactoren positief zouden moeten worden beïnvloed. Dit heeft naar verwachting o.a. effect op gebouwomvang en het geveloppervlakte.
 - Minder vierkante meters in het PvE op te nemen, waarmee de investering daalt. SPOT is hierbij leidend en beoordeelt de effecten op de eigen bedrijfsexploitatie (MCex)
 - Suggesties te doen voor bijstelling van de gebouwkwaliteit, in termen van duurzaamheid en beeldkwaliteit. Deze worden afgezet tegen de eisen van (dan geldende) regelgeving op het gebied van duurzaamheid en het Stedenbouwkundig Plan/beeldkwaliteit.
 - Exploitatie muziekcentrum (MCex): het doel is de exploitatie van het muziekcentrum niet te doen verslechteren door ingrepen in het PvE. Mochten er mogelijkheden zijn

- om de exploitatie te verbeteren, wellicht door bijstelling van de investering in theatertechniek, dan is dat bijvangst.
- Parkeerexploitatie: doordat alle ruimte van de gegeven kavel exclusief voor het muziekcentrum en het parkeren beschikbaar zal zijn, bestaat naar verwachting de mogelijkheid een bovengrondse parkeergarage te realiseren. Dit kan de parkeerexploitatie wellicht verbeteren.
- Ten opzichte van het RFO worden in de quickscan de effecten op de GREX ook meegenomen. Dat gebeurt op twee manieren:
 - De effecten van het maken van ruimte op de kavel kunnen leiden tot kosten voor de gebiedsontwikkeling (GREX). Deze worden betrokken, bijvoorbeeld door aanpassing van de grondkosten voor het NMC; dan komen deze terecht in de VEX.
 - Latere oplevering van het NMC in het Stationsgebied heeft effecten voor het functioneren van het gebied. Deze worden in beeld gebracht, waar mogelijk gekwantificeerd.
- Gezien de korte doorlooptijd van de quickscan hanteren we het principe dat elke deelnemer vanuit zijn expertise/discipline professioneel handelt. Dat betekent dat hij/zij een grens aangeeft wanneer in het proces constatering worden gedaan die vanuit zijn/haar professioneel oogpunt niet gesteld kunnen worden of nuance vragen. Juist vanwege de grofmazigheid van de opties om te optimaliseren moet dit professionele oordeel vertrouwd worden.

Aanpak splitsingsvarianten

PM

Planning

Er is nog geen detailplanning beschikbaar. Wel zijn de volgende uitgangspunten voor behandeling van de (deel)producten door het College voorzien:

Resultaat quickscan Stationsgebied	College van B&W (maart)
Resultaat splitsingsvarianten	College van B&W (mei)
Resultaat van quickscan en splitsingsvarianten	Voorjaarsnota in raad (juni/juli)
Voornemen investeringskrediet NMC	Begroting in raad (okt/nov)

Uitwerkingsvragen/risico's

PM

Communicatie

PM