

Aan : Klaas v/d Wal, Hans Langeveld, Alfred Kazemier,
Nynke Stellingsma, 5.1.2e 5.1 5.1.2e

Van : 5.1.2e 1 5.1.2e

Datum : 18-03-2024

Onderwerp: Waar staan we met De Nieuwe Poort (DNP) en kunnen we nog bijdragen aan besluitvorming?

Inleiding - Waar staan we nu?

Om in 2030 een nieuw muziekcentrum te kunnen openen, is besluitvorming nodig over De Nieuwe Poort (DNP). Zonder directe besluitvorming komt de planning (te)veel onder druk. Wat kunnen we doen vanuit dit project om besluitvorming te stimuleren? Voordat we die vraag kunnen beantwoorden, volgt in deze notitie een samenvatting over waar we nu staan.

Scenario's

De afgelopen periode zijn er diverse scenario's over de ontwikkeling van de Oosterpoort naar een nieuw muziekcentrum uitgewerkt, doorberekend en besproken. Alle scenario's laten zien dat het basisscenario de meest logische/optimale/toekomstbestendige is. Waarmee de meeste bezoekers worden bediend, de kosten absoluut het laagst zijn en per bezoeker al helemaal. De zaal White kan als risico worden gezien, want deze is nieuw. De overige exploitatie hoeft niet als risico te worden gezien in verband met de jarenlange ervaring in programmering van de huidige Oosterpoort. De White is nu met een lage bezetting opgenomen in de businesscase. Dit mogelijke (lage) risico willen we expliciet benoemen met de gehanteerde uitgangspunten en de kans op veel meer opbrengsten. Het scenario faseren en splitsen is vanuit het muziekcentrum absoluut niet gewenst. Dit is altijd suboptimaal; leidt tot hogere kosten en tot een minder eindresultaat.

De (kwalitatieve) bijdrage van een gesplitst of ongesplitst muziekcentrum voor de stadsontwikkeling is tot op heden niet concreet benoemd of uitgewerkt. Dit was geen onderdeel van de bestuursopdracht. Deze (vanuit Stadsontwikkeling legitieme) opvatting loopt wel steeds door de concrete vraagstelling vanuit het muziekcentrum heen en vertroebelt de discussie en/of de parkeeruitwerking zoals is gevraagd. Parkeren kan in het stationsgebied voor minimaal tegen gebouwde parkeerkosten worden gerealiseerd. Hierdoor kan dit netto contant voor 0 worden opgenomen. Indien meer parkeren gewenst is, kan dit mogelijk worden uitgebreid. Dit vereist echter meer ontwerpen of meer elders buiten het gebied of gebouwd binnen het gebied extra te realiseren. Daarnaast kan er voor worden gekozen om meer kosten te accepteren en dit dan los van het besluit over DNP te zien.

Wat betreft het fiets parkeren bedragen de kosten ca. 5 miljoen aan investering. De exploitatie kost veel geld als dit openbaar is. Als DNP exploiteert kan dit contant naar 0 worden teruggebracht. Hierin zijn nog geen keuzes gemaakt. **Vraag:** wat is de functie voor station, gebied en/of DNP?

Locatiekeuze

Gebruikers (NNO/ESNS/partners CrossWise) zijn kritisch over het mogelijke vertrek van het muziekcentrum uit de binnenstad. Dit is een risico voor het Suikerterrein. Het maakt deze locatie spannender, geeft meer risico's voor de exploitatie. De ontwikkeling van het Suikerterrein neemt een lange tijd in beslag. Vanaf dag 1 is het gebied niet 'af'. Het openbaar gebied komt gefaseerd tot ontwikkeling. In de businesscase is dit alles verwerkt door alleen de ingroei trager te laten verlopen dan in het stationsgebied, met wel dezelfde eindverwachting. Door deze fasering is het mogelijk om maximaal te kunnen inspelen op de vorm van het muziekcentrum. Dit is gewaardeerd met lagere investeringskosten, mede door lagere grondkosten. Parkeren op de Suiker kan op het maaiveld en

wanneer nodig gebouwd worden gerealiseerd. Door hierop te sturen kan van minimaal een waarde 0 worden uitgegaan

De komst van het muziekcentrum kan de ontwikkeling van de Suiker versterken. De Suiker kan ook zonder muziekcentrum tot wasdom komen. Eventueel kunnen andere functies bijdragen in plaats van DNP, bijvoorbeeld door Martiniplaza.

Het stationsgebied heeft een natuurlijke aantrekkingskracht: bereikbaarheid, dichtbij het centrum, bij alle vervoersknooppunten en verbinding voor de stad zijn voor een muziekcentrum aantrekkelijk. De fasering in de ontwikkeling is ook een belangrijke afweging: het plein/openbaar gebied is af als het muziekcentrum start. Dit geeft kaders voor het gebouw en de bouw. Dit leidt tot hogere investeringskosten, zoals bij een binnenstad gebruikelijk is. Voor de Suiker geldt dat het gebied nog vele jaren nodig heeft om de gewenste volwaardige bezoekersbeleving te kunnen bieden. Voor het stationsgebied is het moeilijk om de Zuidkant als verblijfsgebied te laten functioneren zonder DNP. Een vergelijkbare functie met aantrekkingskracht is er niet. Financieel leidt dit niet tot grote verschillen. Alleen als Suiker in staat is meer geld te genereren door subsidies en of waarde in de grexx door het muziekcentrum kan dit een reden zijn om de Suiker financieel beter te waarderen.

De zoektocht naar mogelijk een hogere waarde op de Suiker door de komst van het muziekcentrum is in het proces onduidelijk. De uitwerking van de Suiker vindt plaats separaat van het projectleiderschap van DNP. Tot op heden is er afstemming geweest, waardoor wat momenteel is uitgewerkt op hoofdlijnen wordt gedragen. Voor het vervolg moeten afspraken worden gemaakt over deze mogelijke zoektocht.

Samenvattend

- ⇒ Stationslocatie is voor het muziekcentrum de beste locatie. Alleen als de grexx/subsidies/waarde door het muziekcentrum op het Suikerterrein te plaatsen objectief kan worden versterkt en/of omdat de ontwikkeling van de Suiker belangrijker wordt geacht dan het functioneren van het muziekcentrum dan lijkt de keuze van de Suiker gerechtvaardigd.
- ⇒ In het huidige proces is deze afweging en deze waardering niet transparant ingericht. Het valt in ieder geval niet onder het projectleiderschap van DNP.
- ⇒ De mogelijke hogere waarde van het muziekcentrum voor de Suiker moet worden vergeleken met de waarde van het muziekcentrum voor het stationsgebied. Dit is (in beide) gevallen breder dan de grexx. De vraag is of dit 'aan moet worden gezet'. Extra vragen leidt tot onduidelijkheid = vertraging.

Besluitvorming

Wat kunnen/moeten we nu doen om besluitvorming voor het muziekcentrum mogelijk te maken? Het is om belangrijk om voor de variant, waar het meest over wordt gesproken, de dekking te reserveren. Dan kan de inhoudelijke (locatie) keuze naar achteren worden verplaatst. Dit leidt wel tot vertraging. Elke dag latere besluitvorming over de locatie en budget leidt tot vertraging. De volgende stap in het proces is de architectenselectie. Die kan niet worden gezet zonder locatiekeuze.

Voor alle vervolgstappen moet nu worden bepaald wie waarvoor verantwoordelijk is en hoe dat traject wordt ingericht. De integraliteit van het gebied/gebouw/de exploitatie moet worden geborgd. Deze zijn voor de Suiker niet ingericht. Hierdoor ontstaat ruis en dit draagt niet bij aan de besluitvorming.