

MEMO Quickscan NMC in Spoorkwartier

Aan	College van B&W > vergadering d.d. 18 maart 2025 Ambtelijke Stuurgroep > vergadering d.d. 18 maart 2025
Van	Kerngroep NMC (steller: 5.1.2e)
Status	Vertrouwelijk
Datum	16-03-2025
Onderwerp	Stand van zaken quickscan NMC – medio maart

1. Inleiding

Het College van B&W heeft op 10 januari 2025 de raad geïnformeerd over het vervolgproces Nieuw Muziekcentrum (RIS 373967-2024). Daarin trekt het college een aantal conclusies op basis van onder meer het Ruimtelijke Functioneel Onderzoek (RFO).

Ten aanzien van het vervolg ziet het college een tweetal routes:

- *We gaan ten eerste via een quickscan beoordelen of het uitbreiden van de kavel in het Stationsgebied een optie is.*
- *Als tweede route gaan we, op basis van al het onderzoek dat het afgelopen jaar is verricht, de mogelijkheden in kaart brengen van het spreiden van het beoogde programma over twee locaties (splitsingsvarianten).*

De verwachting van het college was om de raad na circa twee maanden te informeren over de uitkomsten van beide trajecten. In de meningsvormende raadsbijeenkomst van 12 februari is door wethouder Van Niejenhuis echter een volgordelijkheid in de routes aangegeven.

Voor de uitvoering van de quickscan is de werkgroep RFO (nu Kerngroep NMC) gevraagd haar werkzaamheden voort te zetten.

Op 11 maart heeft de Kerngroep NMC de wethouders Van Niejenhuis en De Wrede geïnformeerd over de stand van zaken. Op hun verzoek is deze memo voor het College van B&W en de Ambtelijke Stuurgroep opgesteld.

2. Quickscan: afgeronde stappen

Als eerste stap is aan het Atelier Stadsbouwmeester (ASBM) gevraagd een advies te geven over de mogelijkheden van verruiming van het kavel. Dit heeft ertoe geleid dat het additionele programma op het kavel verdwijnt, maar het kavel niet wordt vergroot.¹

Met inachtneming van het advies van het ASBM is een aanvullende vraag door het college aan de Kerngroep NMC gesteld: via een quickscan, uitgaande van het financieel kader, het meest haalbare scenario voor het totale concept te onderzoeken.² Op basis van de 'capaciteitsstudie' door NL

¹ Advies ASBM d.d. 27-01-2025

² Op basis van de memo Aanvullend advies vervolgopdrachten Nieuw Muziekcentrum d.d. 18-01-2025 (memo aan College van B&W)

Architects in samenwerking met de Stadsbouwmeester is op 11 februari door de Kerngroep NMC geconstateerd dat:

- er ruimte op het kavel beschikbaar is om een bovengrondse parkeervoorziening te realiseren
- er ruimte op het kavel is om een 'plattere' variant van het nieuwe muziekcentrum te realiseren.

Voor het uitwerken van een volwaardig RFO (Ruimtelijk Functioneel Ontwerp) is geen tijd beschikbaar gesteld. Mogelijke financiële optimalisaties zijn daarom geraamd, op basis van de onderliggende ramingen van het RFO - ontleend aan zowel variant Spoorkwartier als Suikerterrein. De financiële gevolgen van de optimalisaties laten zich op hoofdlijnen als volgt beschrijven:

- lagere bouwkosten door platter gebouw dan RFO Spoorkwartier
- lagere kosten voor het loadingdock omdat deze niet langer onder het muziekcentrum geplaatst wordt (referentie RFO Spoorkwartier)
- hogere bouwkosten voor het muziekcentrum door meer geveloppervlakte
- hogere grondkosten voor het muziekcentrum in Spoorkwartier door vervallen van additioneel programma op het kavel
- lagere bouwkosten parkeergarage (referentie RFO Spoorkwartier)
- lagere parkeeropbrengsten c.q. hoger risicoprofiel parkeerexploitatie.

Bovenstaande optimalisaties leiden indicatief tot een daling van het exploitatietekort van 5.1.2b naar € 5.1.2b. Deze bedragen zijn zeer grofmazig en worden waar mogelijk nog nader uitgewerkt (validatie). De voorlopige conclusie is dat hiermee het project nog niet binnen het financieel kader past, uitgaande van het bestaande ruimtelijk functionele programma.

Een samenvatting van de memo Financiële optimalisaties quickscan is bijgevoegd als bijlage.

3. Vervolgstap

Het gesprek met wethouders Van Niejenhuis en De Wrede met de Kerngroep op 11 maart heeft geleid tot de volgende adviezen:

- valideer de bovenstaande financiële optimalisaties
- voeg een programmatische ingreep toe aan de optimalisaties.

De validatie is erop gericht om de aannamen in de huidige optimalisaties uit te werken en commitment te vragen bij de betrokken gemeentelijke afdelingen, zoals Stedenbouw en het Parkeerbedrijf. Hierin wordt van de Ambtelijke Stuurgroep een rol gevraagd.

De programmatische ingreep betekent concreet dat de *Green* (als zaal met bijbehorende functionaliteit ad 1.336 m² bruto vloeroppervlak) uit de gebouwstudie wordt gehaald en dat de effecten daarvan worden beoordeeld. Door een teruggang in vierkante meters is een financieel effect te verwachten in de vastgoedexploitatie, maar ook in de bedrijfsexploitatie van SPOT. Aanvullend brengt SPOT in beeld wat de kwalitatieve effecten zijn voor haar culturele prestatie, de betrokken partners en de stad.

Op voorhand is de inschatting dat we met de programmatische ingreep het financieel kader nog niet zullen bereiken. Daarom zal de Kerngroep NMC ook procesaanbevelingen doen, die de haalbaarheid van het project in een vervolgfase mogelijk kunnen verbeteren. Daarbij wordt onder meer gekeken naar financiële bijdragen van derden (publiek of privaat).

Tot slot wordt nog geen onderzoek verricht naar splitsingsvarianten. We richten onze capaciteit op bovenstaande, maar hebben als Kerngroep ook al geconstateerd dat de mogelijk interessante varianten nauwelijks gedocumenteerd zijn. Bovendien hebben we ook nog geen aanwijzingen dat deze wel binnen het financieel kader uit zullen komen.

Dat leidt tot de suggestie van de Kerngroep NMC om de eerder onderzochte variant op het Suikerterrein (zie RFO) als 'terugvaloptie' te hanteren, indien het financieel kader leidend blijft.

Het resultaat van deze vervolgstap past in de planning om de uitkomsten van het vervolgproces NMC in het Voorjaarsdebat (9 juli 2025) aan de raad voor te leggen. Voorafgaand daaraan zijn de volgende data relevant:

- | | |
|---|---------|
| - Ambtelijke Stuurgroep | 13 mei |
| - College van B&W (optie 1) | 20 mei |
| - College van B&W (optie 2) | 27 mei |
| - College stelt stukken Voorjaarsdebat vast | 10 juni |

VERTROUWELIJK

Bijlage – Samenvatting van memo Financiële optimalisaties quickscan



5.1.2b

VER