

Organisatie De Nieuwe Oosterpoort en De Grote Popzaal

1. Introductie

Het College van B&W heeft op 8 april een besluit genomen over het Nieuwe Muziekcentrum. In haar [brief](#) aan de gemeenteraad licht het college haar keuze toe voor een renovatie van de huidige Oosterpoort en de bouw van De Grote Popzaal in het Spookkwartier. De opgave is in hoofdlijnen duidelijk evenals het bijbehorende organisatie-model. Wat het project kenmerkt is de volgorde van de samenhang tussen de exploitatie van de twee locaties en dat alle aanverwante partijen sterk afhankelijk zijn van gemeentelijk subsidies. Succesfactoren zijn de vertaling van de wensen van de gebruikers in het PvE, de ruimtelijke inpassing op de twee locaties, de meerwaarde op stedelijk niveau en een goede communicatie-strategie. Het project DNO/DGP is een nieuw project en maakt een nieuwe, frisse start dat losstaat van het voortraject. Waar mogelijk wordt materiaal gebruikt uit het voorgaande proces.

Grofweg volgen we het gebruikelijke schema PvE, RFO, SO, VO, DO, TO, aanbesteding. Voor de vervolgfase kan op een later moment voor de bestaande Oosterpoort ook voor het organisatiemodel 'bouwteam' worden gekozen. Dit is het geval als de variant 'alleen verbouw bestaand gebouw' wordt gerealiseerd (hangt dus af van impact en omvang van de gebiedsontwikkeling). In deze memo beschrijven we de organisatie, de opgave van de oriënterende fase tot de aanvraag van het eerste deel van het voorbereidingskrediet en geven we een schets van de opbrengst van deze fase.

2. Oriëntatiefase tot aanvraag voorbereidingskrediet

In eerste instantie is het nodig dat er een gedragen beeld tot stand komt over het PvE (inclusief 'ruimtestaten') van De Nieuwe Oosterpoort (DNO) en De Grote Popzaal (DGP) in het Spookkwartier. Dit gezamenlijke beeld zorgt voor een heldere opdracht voor het vervolgproces voor beide locaties. Gestart wordt met 'ontwerpend onderzoek' naar de mogelijkheden van de huidige locatie van de Oosterpoort. Het architectenbureau De Zwarte Hond gaat hiermee aan de slag en gaat ook de ontwikkelpotentie van de locatie onderzoeken. Vragen die beantwoord moeten worden zijn o.a.:

- welke winst kunnen we behalen door een andere ruimte-indeling, hoe kunnen we de interne logistiek verbeteren, kunnen we de grote zaal aanpassen met nieuwe theatertechnieken, betere mogelijkheden voor 'changen', betere horeca-faciliteiten (binnen-buiten), andere kantoorindelingen etcetera
- welke mogelijkheden zijn er om de ruimtelijke situatie rondom de Oosterpoort te verbeteren. Kunnen we een nieuwe entree maken aan de westkant door het Tromphuis (deels) te slopen, een parkje aan het water bij de entree van het Trompbruggetje door de weg uit de buigen (referentie Kattenbrug en Dudok), kunnen we de externe logistiek verbeteren, een oplossing voor de fietsproblematiek voor gebruikers en publiek, etcetera
- Qua duurzaamheid, circulair bouwen en vanuit de invalshoek van de CO2-problematiek is renovatie beter dan nieuwbouw. Maken we van DNO een icoon qua architectuur, circulariteit en duurzaamheid. Wellicht duurder, maar 'voor de planeet' beter? Bouwen we een geheel uit hout gebouwde entree en kantoren? Een duurzamere energiehuishouding?

- De nabijheid van het centrum moet 'actief gemaakt worden'. Een wens van de binnenstadsondernemers, SPOT en ESNS. We kunnen de verbindingen met de binnenstad versterken door routes te ontwerpen (boardwalks?). Door de toekomstige 'knip' in de stationsweg en de veranderende routes door de nieuwe zuidelijke ringweg zal de verkeersdruk afnemen, wat extra mogelijkheden geeft.
- De Grote Zaal blijft in alle situaties gehandhaafd. Het gebouw heeft een enorme 'overmaat' wat op zichzelf een kwaliteit is, maar kan wel efficiënter worden ingericht. Betere huisvesting voor ESNS, SPOT en het Conservatorium gekoppeld aan kansen voor congressen maken dat de exploitatie mogelijk kan verbeteren.

De diverse opties voor DNO worden in een drietal scenario's beschreven. Renovatie en herindeling op basis van de huidige setting van de Oosterpoort (de verbouwvariant), gebiedsontwikkeling waarin de Grote Zaal minimaal blijft staan en onderzocht wordt wat de meerwaarde van het gebied kan zijn voor DNO (gebiedsvariant) en een variant bestaande uit onderdelen van de twee (optimum-variant).

Voor het Spoorkwartier zullen thema's zoals inpassing, parkeren en aanvullend programma worden uitgewerkt. Dit wordt in deze fase door het gemeentelijk team van het Spoorkwartier gedaan.

Vragen die spelen zijn o.a:

- Welke factoren zijn nodig om van DGP een succes te maken?
- 'pakken we DGP in' door andere functies 'eromheen te zetten' of maken we er een zelfstandig 'diamantje' van?
- Welke mogelijkheden zijn er om 'de levendigheid overdag' te organiseren. De zuidkant vormt geen onderdeel van de binnenstad, maar is een levendig stedelijk karakter wel mogelijk met DGP en een parkeergarage?
- Hoe moeten we de parkeergarage ruimtelijk situeren en kan de garage door het afschalen van het programma qua functionaliteit ook een rol voor de binnenstad geven?

Essentieel is een goede communicatie-strategie. Hierover worden aan het begin van het traject afspraken gemaakt met de personen die aan het project werken.

3. Wat ligt er aan het eind van deze fase

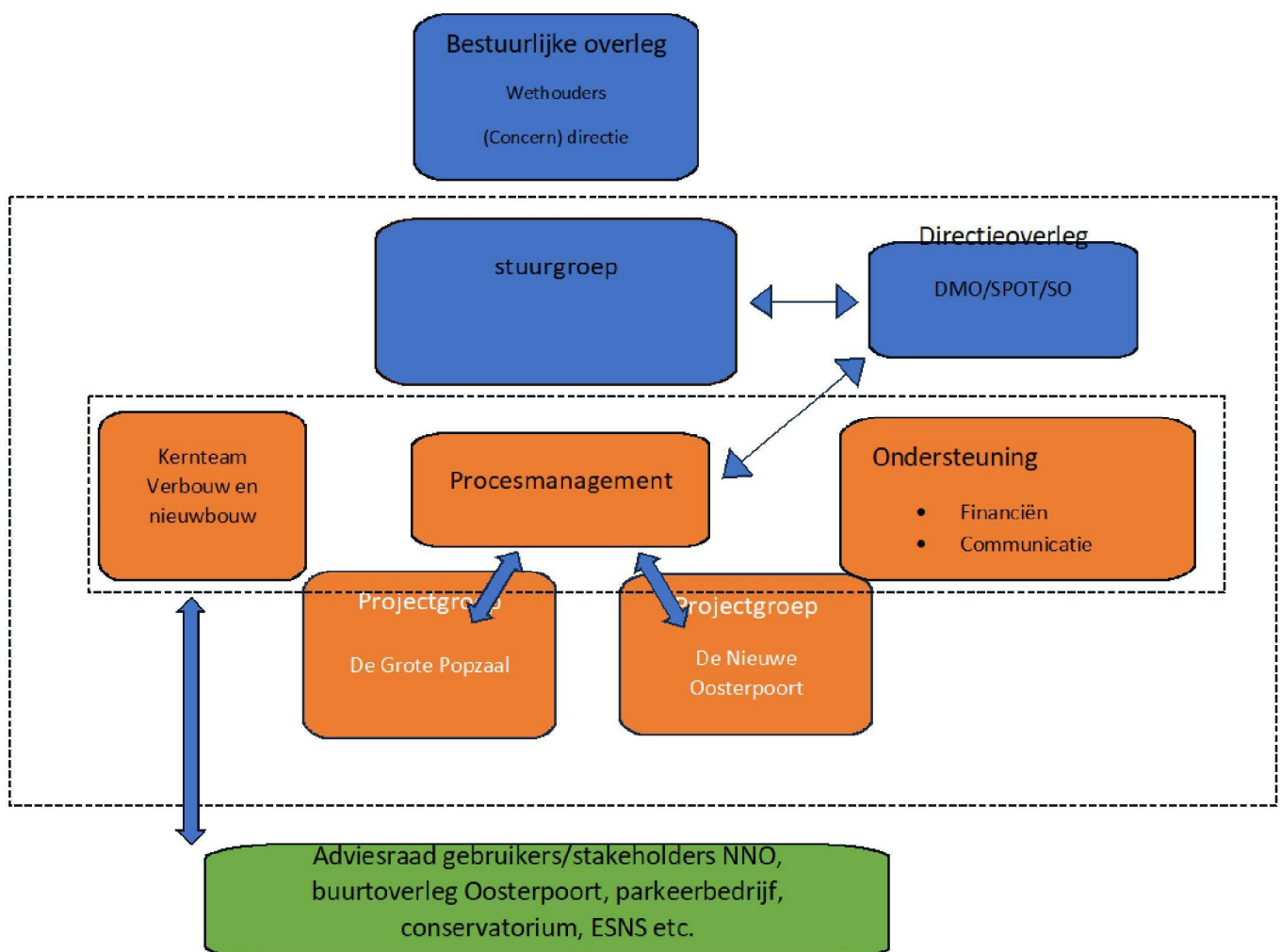
Aan het eind van deze fase is het PvE voor zowel DNP als DGP bekend en zijn voor beide locaties een aantal ruimtelijk-programmatische programma's uitgewerkt. Tevens zal er een eerste grove financiële verkenning liggen.

- **Gezamenlijk Beeld (PvE):** aan de basis van het project ligt een gezamenlijk Programma van Eisen (PvE) voor zowel De Nieuwe Oosterpoort als De Grote Popzaal in het Spoorkwartier. Dit zorgt voor een duidelijke opdracht voor het vervolgproces
 - Formuleren van uitgangspunten, randvoorwaarden, eisen en wensen
 - Helderheid scheppen welke (combinatie van) functies/programmaonderdelen horen bij welk concept/locatie.

- Voor het actualiseren van het ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen per locatie is de inbreng van SPOT/DMO wenselijk. Er zullen externe adviseurs worden betrokken om de kwaliteit van de PVE's te vergroten en te borgen. De belangrijkste stakeholders zoals het conservatorium, het parkeerbedrijf, NNO, het buurtoverleg Oosterpoort, Kunstpunt en ESNS worden actief betrokken.
- **Ruimtelijk programmatische scenario's** : ontwerpend onderzoek uitvoeren naar de mogelijkheden van de bestaande Oosterpoort, waarbij ook de ontwikkelpotentie (aanvullende programma's) van de locatie wordt betrokken. Dit is inclusief de openbare ruimte.
- **Inpassingvarianten DNP + parkeren in Spoorkwartier**
- **Opstellen nieuw Rekenmodel**: Het rekenmodel voor investeringskosten, bedrijfsvoering, vastgoed en parkeren wordt opnieuw opgebouwd om een beeld te krijgen van de financiële aspecten en benodigde middelen per locatie. Uitgangspunt is een kostprijsdekkende huur. In deze fase van het proces kan dat slechts op kengetallen gebaseerd worden.

4. Hoe organiseren we het

Grofweg komt de structuur er als volgt uit te zien:



Bestuurlijke overleg		R. Niejenhuis (VZ)
		K. de Vrede
		B. Popken
		M. Slijkhuis
		H. Langeveld
		R. Lombaerts/A. Kazemier
stuurgroep		B. Popken (VZ)
		5.1.2e (secr.)
		M. Slijkhuis
		A. Kazemier
		R. Lombaerts
		H. Langeveld
		5.1.2e (?)
		5.1.2e (?)
Directieoverleg		5.1.2e
		5.1.2e (?)
		B. Popken (VZ)
		SPOT
		H. Langeveld
Kernteam	Procesmanager	A. Kazemier
		M. Slijkhuis
		5.1.2e * (?)
		5.1.2e * (?)
		5.1.2e (?)
		5.1.2e (adhoc)
		DMO
		SPOT
		5.1.2e
		5 5.1.2e (secr.)
		Communicatie (adhoc)

* ondersteunen/voorbereiden stuurgroep