

Advies DMO inzake bestuursopdracht strategische investeringsagenda

Najaar 2023 verstrekte uw college een bestuursopdracht rond vier vastgoedmatige projecten vanuit de strategische investeringsagenda. In februari 2024 is de directeurs van DMO en SO verzocht een gezamenlijk advies uit te brengen over deze projecten, die onze gemeente nog meer in ontwikkeling brengen als aantrekkelijke stadsmetropool van Noord Nederland.

Als directies van DMO en SO adviseren we u op basis van de uitkomst over mogelijke vervolgstappen. In ons advies bezien we de opgaven rond De Nieuwe Poort, Martiniplaza en Kardinge in samenhang: deze voorzieningen zijn immers programmatisch (sport, muziek, congres) met elkaar verbonden. Het

buiten verzoek

We bekijken de opgaven vanuit stedelijk perspectief. Doel is het verbinden van het beste plan en de beste plek, met een optimale wisselwerking en spin-off voor onze gemeente en het noorden als geheel. In eerdere fasen zijn reeds voorkeursscenario's gepresenteerd (o.a. 2 hallen Martiniplaza, schaatsbaan Kardinge). We vinden dit nog steeds de beste oplossingen, maar zien ook dat de beperkte financiële middelen nopen tot keuzes. Daarop richt zich dit advies.

Hoewel financieel gemotiveerd, heeft de bestuursopdracht óók qua inhoud en proces veel gebracht. Zo is het dossier Martiniplaza in een stroomversnelling gekomen, zijn eerdere ruimtelijke kaders voor het stationsgebied doorbroken en heeft de Suiker zich als ontwikkelgebied voor voorzieningen op de kaart gezet. Ook zijn de dossiers onderling en in relatie tot gebiedsontwikkeling (veel) meer als een levend geheel beschouwd. Daarmee zorgt de bestuursopdracht in alle opzichten voor winst.

Leeswijzer

We gaan achtereenvolgens in op de bevindingen vanuit de bestuursopdracht (en indien relevant uit eerdere onderzoeksfasen) rond De Nieuwe Poort, Kardinge, Martiniplaza en MadA. We sluiten af met een advies. Zoals gezegd zien we de eerste drie dossier als 'communicerende vaten', die we ook met elkaar verbinden in ons advies.

buiten verzoek

De Nieuwe Poort

Groningen is een cultuurstad, met een prominente plek voor muziek (m.n. pop). De Oosterpoort heeft hierin als muziekcentrum een boegbeeldfunctie. We zien het realiseren van De Nieuwe Poort als een voorwaarde voor het behoud van onze top 5-positie als cultuurstad. Een passende propositie op de (inter)nationale muziekmarkt achten we ook dominant ten opzichte van de andere 3 opgaven vanuit de bestuursopdracht. Een nieuw en toekomstbestendig muziekcentrum is essentieel voor de aantrekkingskracht van onze gemeente (vestigingsklimaat, cultureel profiel, werkgelegenheid, etc.).

We constateren daarbij het volgende:

- Hoewel De Nieuwe Poort geldt als voorziening voor het hele Noorden, vinden we vanwege het belang hiervan voor onze inwoners en voor de aantrekkingskracht van onze gemeente (centrale) vestiging binnen onze gemeentegrenzen gewenst.
- Een toekomstbestendig muziekcentrum dat aansluit bij de gemeentelijke ambities biedt volgens ons de functionaliteiten vanuit het basisscenario. Andere scenario's bieden te beperkt verbetering t.o.v. de huidige situatie in functionaliteit en/of exploitatie. We vinden de optimalisatie van -10% werkbaar, maar wel als (onder)grens. Een hoger percentage (bijv. -15%) noopt tot harde (en ongewenste) keuzes in concept en functionaliteit.

- Renovatie van de huidige Oosterpoort is een regelmatig geopperde optie. Hoewel de huidige Oosterpoort veel goede herinneringen herbergt, kan een renovatie naast de forse kosten die dat met zich meebrengt, naar de toekomst toe niet aan de eisen voldoen van een top 5 positie in Nederland, gegeven de vereiste zaalgrootten en onmogelijkheden op de locatie. Het laat onverlet dat de locatie Oosterpoort inclusief het gebouw behouden zou kunnen blijven voor de stad voor welke andere functie dan ook. Dat zal vanuit stedelijke en maatschappelijke ontwikkeling dan een nader te in te vullen opdracht zijn.
- De resultaten van de bestuursopdracht tonen een verschil in jaarlasten tussen vestiging in het Stationsgebied en op de Suiker 5.1.2b In deze fase van het onderzoek is dit verschil, vanwege nog mogelijke fluctuaties, relatief klein te noemen. De afweging tussen beide locaties is hiermee ons inziens dan ook eerder inhoudelijk dan financieel (externe factoren als parkeren uitgezonderd).
- Het stationsgebied/Spoorkwartier zien we, ondanks de kwaliteit van de Suikerzijde, als beste vestigingsplek voor De Nieuwe Poort. De argumenten voor het reeds genomen locatiebesluit door de raad blijven onverkort van kracht. In de 1^e plaats vanwege de centrale ligging en de optimale bereikbaarheid, maar ook met het oog op:
 - o Visitekaartje in brede zin (cultuur, duurzaamheid, innovatie, etc.) bij stadsentree
 - o Bereikbaarheid cultuur, nodigt uit tot gebruik OV, lopen en fiets. Voor bezoekers buiten Groningen is de Suiker extra overstap (in elk geval trein, extra lastig voor avondvoorstellingen).
 - o Relatie binnenstad: verbinding middenstand/horeca, doorgeleiden/warm maken voor verder bezoek, verbinding ESNS, Groninger Museum, Forum.
 - o Verruimde binnenstad: topvoorziening dicteert 'sprong over diepenring' (en over het station), verdere verbinding met (evenemententerrein) Stadspark en Martiniplaza.
 - o Voorkeur bewoners/stakeholders (SPOT, kennisinstellingen CrossWise, NNO, ESNS)
- De stedenbouwkundige verruiming biedt een nieuw perspectief (ruimtelijk en financieel) op het Spoorkwartier waarmee zowel de functie van visitekaartje en culturele trekpleister als de attractiewaarde van het gebouw en de directe omgeving worden versterkt.
- We zien onvoldoende synergievoordelen tussen De Nieuwe Poort en Martiniplaza om ofwel tot een integraal concept te komen ofwel hiertoe ingrepen te plegen in de bestaande PvE's. Zo vraagt het optimaal functioneren van De Nieuwe Poort een popzaal voor 3.200 man, en van Martiniplaza een multifunctionele zaal voor 5.500 man, die niet zijn te combineren.
- Fasering door bijvoorbeeld eerst een eigenstandige popzaal te bouwen, later aan te vullen met andere zalen, zien we niet als wenkend perspectief. Het niet (meteen) neerzetten van een integraal concept doet afbreuk aan onze inhoudelijke doelstellingen (ontmoeting van diversiteit in genres en publiek, één festivallocatie) en is een risico voor de reputatie van Groningen als plek voor juist die artiesten die we hier als stadsmetropool willen hebben en die een bezoek aan Groningen voor bezoekers de moeite waard maken.

buiten verzoek

buiten verzoek

5.1.2b

buiten verzoek

buiten verzoek

Op basis van voornoemde constatering komen we tot de volgende aanbevelingen:

- Geef prioriteit aan de ontwikkeling van het basisscenario -10% voor De Nieuwe Poort in het Stationsgebied. Bij voorkeur is er sprake van oplevering uiterlijk 2030.

-

-

-

-

- Voorkom bouwen op bestaande locaties (Martiniplaza, de Oosterpoort): het programma tijdelijk elders moeten onderbrengen is duur en 'weggegooid geld'.

-

-

-

-

-

buiten verzoek

buiten verzoek