

draaijer+partners

vertaalt
ambitie naar
omgeving



180114 Groningen, Onderzoek
renovatie De Oosterpoort

Groningen, 29-6-2018
18/GJH/md/rap/180114-2906180813

Inhoud

1	Managementsamenvatting	3
2	Aanleiding vervolgonderzoek	5
3	Uitgangspunten	6
3.1	Renovatie	6
3.2	Duurzaamheid	9
4	Renovatie huidige Oosterpoort	10
4.1	Mogelijkheden en onmogelijkheden	10
4.2	Doorlooptijd	10
4.3	Consequenties	11
4.4	Investeringskosten	14
4.5	Risico's	16

Bijlagen:

1	Knelpunten
---	------------

1 Managementsamenvatting

De Raad van de gemeente Groningen heeft een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om de kosten voor 'De nieuwe Oosterpoort' op de huidige locatie inzichtelijk te maken. Hierbij nader te onderzoeken wat de investeringskosten en mogelijkheden zijn van het huidige gebouw met drie zalen en bijbehorende voorzieningen en wat dit betekent voor het ambitieniveau.

Het uitgangspunt voor dit onderzoek is dat 'De nieuwe Oosterpoort' net als de huidige Oosterpoort weer 40 jaar mee kan. Dit is een standaard afschrijvingstermijn binnen de exploitatie. Het onderzoeksresultaat is hiermee ook af te zetten tegen een scenario voor nieuwbouw. Om het gebouw weer geschikt te maken voor gebruik voor de komende 40 jaar dient te worden gekeken naar de levensduur van de diverse gebouwonderdelen. Op de draagconstructie na is de levensduur van alle overige onderdelen maximaal 40 jaar. Conclusie is dat volledige renovatie van de huidige Oosterpoort noodzakelijk is. Dit betekent het strippen van het gebouw tot op de draagconstructie en het daarna weer volledig afbouwen (plaatsen nieuwe vloer-, wand- en plafondafwerking, nieuwe gevel, et cetera). Hierna voldoet het gebouw ook weer aan alle comfort-, esthetische en akoestische eisen en is het gebouw sterk verduurzaamd. Door volledige renovatie als uitgangspunt te nemen kunnen niet alleen veel van de huidige knelpunten in het gebouw worden opgelost zoals het verbeteren van de isolatiewaarde van de schil, comfort van het binnenklimaat, verbeteren van geluidsisolatie in en om het gebouw, maar kan ook een upgrade van de uitstraling van de ruimtes worden uitgevoerd. In het onderzoek wordt uitgegaan van de huidige programmering, functionaliteit en bedrijfsvoering. Daarnaast vormen de zalen in de huidige vorm het uitgangspunt. Het gebouw is overigens relatief inflexibel. Het is niet makkelijk om functies te verplaatsen.

Een aantal zaken kan niet worden opgelost door het bestaande gebouw op de huidige locatie te renoveren (onmogelijkheden):

- Logistiek op het terrein: er blijft onvoldoende ruimte voor het goed kunnen laden en lossen op en rondom het terrein en ook blijft de overlast voor de buurt aanwezig.
- Parkeercapaciteit: er blijft onvoldoende ruimte op het terrein voor het parkeren door leveranciers, artiesten en bezoekers.
- Flexibiliteit: het gebouw en het terrein bieden minimale mogelijkheden voor het functioneel aanpassen en uitbreiden van het gebouw. Voor De Oosterpoort geldt dat hierdoor niet voldaan kan worden aan de veranderende vraag vanuit de markt. Hiermee is het gebouw niet toekomstbestendig op het gebied van functionaliteit (bijvoorbeeld als een zaal met een grotere capaciteit wordt gevraagd).
- Energieneutraliteit: het is niet mogelijk het bestaande gebouw na renovatie energieneutraal te krijgen. Daarmee kan niet aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Groningen worden voldaan.

De renovatie (vanaf moment uithuizen tot en met hernieuwde ingebruikname) zal naar verwachting drie jaar in beslag nemen als het uitgangspunt 'uitvoering in één fase' is (uitvoering van alle werkzaamheden in één aansluitende periode zonder onderbrekingen). Gedurende deze periode moet een tijdelijke faciliteit worden gerealiseerd. Dit is kostbaar. Er zijn op dit gebied weinig tot geen referentiegebouwen, vanwege de specifieke functie van de huisvesting (grote volumes en akoestische voorzieningen). Op basis van de tijdelijke huisvesting Het Strandtheater in Den Haag en vanuit kennis en ervaring wordt ingeschat dat hiervoor een investering van 25 tot 52 miljoen euro nodig is, afhankelijk van de omvang van de tijdelijke faciliteit (alleen Grote Zaal of Grote en Kleine Zaal). Het

betreft de stichtingskosten van een tijdelijke faciliteit, exclusief eventuele investeringen in grond, aanleidende infrastructuur, openbare ruimte, plankosten, et cetera.

De investeringskosten voor de renovatie als zodanig worden geschat op 62 tot 72 miljoen euro. Vermeerderd met de aangenomen kosten van tijdelijke huisvesting betreft het een bedrag van 87 tot 124 miljoen euro. Alles exclusief btw en op basis van het huidige prijspeil. Dit bedrag is exclusief financieringskosten en interne (voorbereidings)kosten van de gemeente.

2 Aanleiding vervolgonderzoek

In 2017 heeft draaijer+partners onderzoek verricht naar de Oosterpoort ('Groningen, onderzoek Cultuurcentrum OPSB Onderzoeksrapportage, 31-03-2017') en verschillende strategische keuzes voorgesteld voor de toekomst van De Oosterpoort. In dat onderzoek heeft draaijer+partners aangegeven op basis van kwalitatieve analyse het renovatie scenario niet haalbaar te achten.

De Raad van de gemeente Groningen heeft in zijn vergadering van 26 februari 2018 per motie het college opdracht gegeven om het renovatie scenario nader te onderzoeken. In de aangenomen motie wordt het college verzocht:

- Inzichtelijk te maken wat de kosten voor 'De nieuwe Oosterpoort' op de huidige locatie zijn.
- Nader te onderzoeken wat de kosten en mogelijkheden zijn van het huidige gebouw en wat dit betekent voor het ambitieniveau.

Om uitvoering te kunnen geven aan de motie wordt dit renovatie scenario in dit rapport uitgewerkt. Eerst zullen de uitgangspunten worden toegelicht: 'wat houdt het renovatie scenario in'? In hoofdstuk 4 volgt een analyse van het renovatie scenario. Hierbij wordt ingegaan op de (on)mogelijkheden, de doorlooptijd, de consequenties tijdens de renovatie, de consequentie na de renovatie, de investeringskosten en de risico's van de renovatie. Tevens is een analyse van de hand van De Oosterpoort-organisatie toegevoegd over de bedrijfsvoering na renovatie. Daarmee is voor het renovatie scenario inzichtelijk gemaakt welke knelpunten oplosbaar zijn, maar tevens hoe het renovatie scenario zich verhoudt tot de (toekomstige) bedrijfsvoering van De Oosterpoort.

3 Uitgangspunten

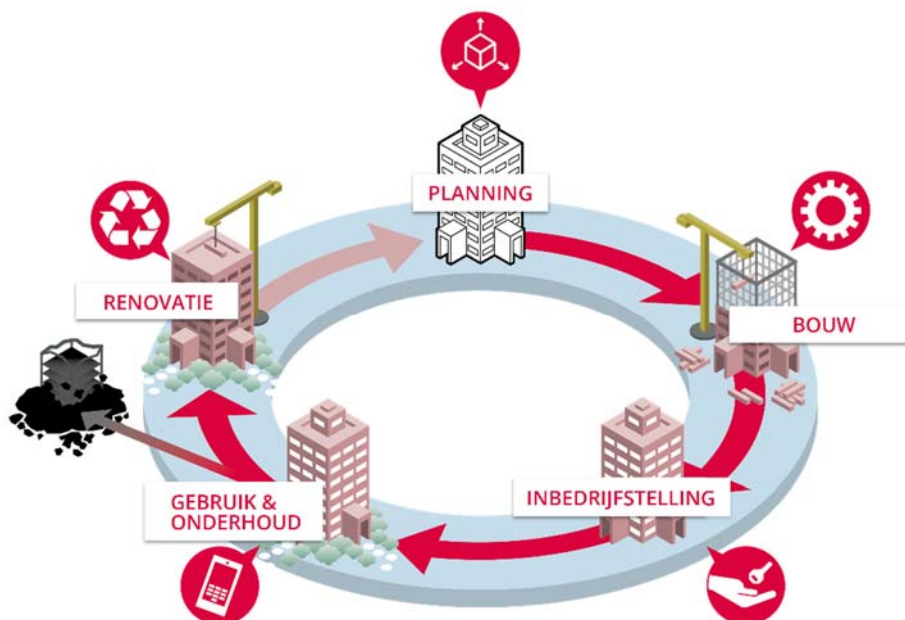
Voor een goede beantwoording van de motie is het belangrijk eerst de uitgangspunten voor het renovatie scenario vast te stellen. Deze uitgangspunten worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Voor de renovatie wordt uitgegaan van de huidige bedrijfsvoering en programmering, er is geen sprake van toevoeging of verandering van functies. Ook is geen sprake van uitbreiding van het bestaande bouwvolume. Op het moment van dit onderzoek is immers nog geen besluit genomen over eventuele andere toekomstige programmatische en inhoudelijke ambities. De gemeenteraad dient hierover nog een oordeel te vormen.

Opgemerkt moet worden dat het Centrum voor Beeldende Kunst (CBK) mogelijk over een aantal jaar vertrekt uit De Oosterpoort. De hierdoor vrijkomende meters bevinden zich voor ongeveer de helft in de kelder en zijn daarmee alleen geschikt als opslagruimte. De vrijkomende meters kunnen worden gebruikt door De Oosterpoort.

3.1 Renovatie

Als in deze rapportage wordt gesproken over 'De nieuwe Oosterpoort', dan wordt daarmee renovatie bedoeld. Renovatie is het vernieuwen van een bestaand gebouw, waardoor het weer bruikbaar wordt naar de huidige maatstaven. De huidige Oosterpoort is circa 45 jaar oud. Een veel toegepaste afschrijvingstermijn van een gebouw is 40 jaar. Bij renovatie is het verstandig om te kiezen voor het uitgangspunt van een nieuwe periode van 40 jaar zodat de te maken investeringen over voldoende jaren afgeschreven kunnen worden. Een andere optie is kiezen voor sloop en nieuwbouw.



Afbeelding 1. Levenscyclus gebouw

Bij het kiezen voor renovatie is het doel van de investering in het gebouw dat het gebouw weer voor 40 jaar mee kan. Hiervoor dienen gebouwonderdelen aangepakt te worden. Om te bepalen welke onderdelen aangepakt moeten worden is het verstandig te kijken naar de levensduur van het gebouw en de diverse onderdelen.

De levensduur van een gebouw is onder te verdelen in de functionele levensduur, de esthetische levensduur en de bouwtechnische levensduur. Functionele en esthetische levensduur zijn vaak relatief kort door veranderingen in de wensen van de gebruikers en is trendgevoelig. Voor de bouwtechnische levensduur geldt dat deze is op te bouwen uit een aantal onderdelen. Zo heeft de draagconstructie van een gebouw een gemiddelde levensduur van 100 tot 300 jaar. De gevel van een gebouw heeft een gemiddelde levensduur van 40 tot 100 jaar. Een dak heeft een gemiddelde levensduur van 20 jaar. De binnenafwerking kent een levensduur van 10 tot 30 jaar, waarbij De Oosterpoort een gebouw is dat intensief gebruikt wordt, wat invloed heeft op de levensduur. De installaties kennen een gemiddelde levensduur van 1 tot 15 jaar. Dit is relatief kort door de snelle technologische ontwikkelingen op dit gebied. (Bron: Onderzoeksrapport Building Technology, 28-01-2011)

Naar ons oordeel kan alleen de draagconstructie van De Oosterpoort worden gehandhaafd. De schil (op het dak na) heeft weliswaar doorgaans een levensduur van 40 tot 100 jaar, maar kent in de situatie van de huidige Oosterpoort een slechte isolatiewaarde. Om deze isolatiewaarde te verbeteren dient de buitenschil tijdens de renovatie geïsoleerd en vernieuwd te worden. Hiermee wordt ook direct de geluidsisolatie van het gebouw sterk verbeterd en betekent dit naast lagere energielasten, ook een beter binnenklimaat en een betere akoestiek in de zalen. De overige gebouwonderdelen kennen een levensduur van maximaal 40 jaar en zijn aan vervanging toe. Dit betekent vervanging van de binnenafwerkingen, de installaties en de inrichting. Bij een grootschalige renovatie geldt ook dat dient te worden voldaan aan de vigerende wet- en regelgeving (bijvoorbeeld het verplaatsen van alle installaties naar het dak in plaats van deze in de kelder te houden). Dit is niet noodzakelijk als er geen renovatie plaatsvindt, dan wordt voldaan aan de regelgeving bestaande bouw, maar is wel nodig als er grondig gerenoveerd gaat worden. Voor de renovatie van de huidige Oosterpoort worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Volledig strippen van het gebouw tot de draagconstructie
- Aanbrengen nieuwe wandafwerking
- Aanbrengen nieuwe vloerafwerking
- Aanbrengen nieuwe plafonds
- Aanbrengen nieuwe buitengevel
- Toepassen nieuwe (duurzame) verlichting
- Toepassen nieuwe E-, W- en liftinstallaties
- Vervangen alle vaste inrichtingselementen
- Vervangen alle losse inrichtingselementen
- Vervangen alle theatertechniek
- Aanbrengen nieuwe loading docks
- Asbestsanering
- Gasloos maken van het gebouw
- Energiezuinig maken van het gebouw (op basis van doelstelling gemeente Energieneutraal in 2035) inclusief het versterken van de dakconstructie ten behoeve van belasting zonnepanelen
- Tijdelijke huisvesting en bijbehorende verhuiskosten

Het is noodzakelijk om te strippen tot aan de draagconstructie omdat alles aangepakt moet worden, zodat het gebouw weer voor 40 jaar geschikt is. Het is onverstandig om bepaalde zaken nu niet mee te nemen. Er ontstaat in dat geval een gebouw dat niet of niet helemaal voldoet aan de huidige eisen en het later aanpakken van een deel van de aanpassingen zorgt voor extra overlast in de bedrijfsvoering, maar kost ook extra geld. Bijvoorbeeld het vervangen van het plafond, maar niet het vervangen van de installaties zorgt dat als de installaties een aantal jaar na de renovatie alsnog vervangen gaan worden, ook het gehele plafond er weer uit gehaald moet worden. Ook het nu niet aanpakken van de buitenschil zorgt ervoor dat als dit later pas wordt aangepakt deze werkzaamheden ook de binnenkant van het gebouw raken, namelijk bij het vervangen van de beglazing. Dit zorgt voor

de nodige overlast voor de bedrijfsvoering van De Oosterpoort. Een ander voordeel van grootschalige renovatie is dat de werkzaamheden integraal kunnen worden opgepakt, bijvoorbeeld als het gaat om het verduurzamen van het gebouw. Worden bij de renovatie alleen de installaties aangepakt en niet de schil, dan zijn er andere en zwaardere installaties benodigd dan wanneer de schil direct zou worden meegenomen (denk aan toepassing van zonwerend glas). Wordt later alsnog de schil vervangen, dan zijn de installaties niet meer goed ingesteld en vragen deze aanpassing. De schil en de installaties moeten op elkaar worden afgestemd om het maximale er uit te halen. Als laatste geldt dat als het gebouw niet volledig gestript wordt, de installatiekanalen met mogelijke beperkingen moeten worden aangebracht. Bijvoorbeeld met langere leidingen vanwege omleidingen wat zorgt voor meer capaciteit van de luchttoevoer en daarmee grotere en zwaardere installaties vraagt.

Referentiegebouwen

Een kantoorgebouw (met vergaderruimtes en werkplekken) is eenvoudiger te renoveren dan een gebruiker specifiek gebouw zoals De Oosterpoort. Een renovatie van dit type gebouw betekent meer dan het (ver)plaatsen van binnenwandjes zoals meestal in een kantooromgeving het geval is. Het gaat om een gebouw met veel gebruikers en veel speciale voorzieningen en functies, wat maakt dat een renovatie meer voeten in de aarde heeft dan een renovatie van een kantooromgeving. In het bestaande gebouw is het ook niet mogelijk om grote functionele wijzigingen door te voeren. Het verplaatsen van de Grote Zaal is bijvoorbeeld niet mogelijk binnen het bestaande gebouw vanwege de draagconstructie en de hoogte van de zaal. De Oosterpoort is daarbij een gebouw met een publieksfunctie die bij de realisatie van dit gebouw nooit voor dit doel is gebouwd. Die publieksfunctie betekent een intensief gebruik van het gebouw. Daarnaast veranderen de eisen van de bezoekers en klanten snel in deze branche. De huidige Oosterpoort is hier nu niet op ingericht.

In Nederland zijn veel voorbeelden te vinden van renovaties van kantoorgebouwen. Dergelijke voorbeelden van grootschalige renovatie zien we niet terug bij muziekpodia. In veel grote en middelgrote steden is in de afgelopen jaren een muziekpodium gebouwd of uitgebreid. Een aantal voorbeelden:

- TivoliVredenburg Utrecht: nieuwbouw met alleen behoud van de Grote Zaal vanwege de bekendheid om de goede akoestiek
- OCC Den Haag: nieuwbouw (bestaande muziekgebouwen waren 'jonger' dan De Oosterpoort nu is)
- Neushoorn Leeuwarden: nieuwbouw
- Hedon Zwolle: nieuwbouw
- Muis Sacrum Arnhem: nieuwbouw met behoud en renovatie van de historische concertzaal de Muzenzaal zaal vanwege de monumentale status
- 013 Tilburg: forse uitbreiding
- Doornroosje Nijmegen: nieuwbouw
- Muziekgieterij Maastricht: nieuwbouw

Bij de referentiegebouwen is gekozen voor nieuwbouw in plaats van renovatie. Waar sprake was van gedeeltelijk behoud (bijvoorbeeld Vredenburg), lagen aan de keuze veelal emotionele of bijzondere architectonische afwegingen (monumentale waarde) ten grondslag.

De aanpak van concert- en congresgebouw De Doelen in Rotterdam is hier ook een voorbeeld van. In een periode van meerdere jaren zijn achtereenvolgend de artiestenfoyer, een zaal, de grote zaal en het entreegebied gerenoveerd. Er is gekozen voor renovatie nadat het pand 40 jaar oud was, gelijk aan de situatie bij De Oosterpoort. Onder andere vanwege de grote geschiedenis van het gebouw

(veelgeroemd en een bijzonder architectonisch gebouw) is niet gekozen voor nieuwbouw. De renovatie betrof geen grootschalige renovatie, maar het wegwerken van achterstallig groot onderhoud en een opfrisbeurt. Dit betekent dat niet gekozen is voor een langdurige oplossing voor de staat van de huisvesting.

3.2 Duurzaamheid

Bij het weer geschikt maken van het gebouw voor de komende 40 jaar, dient ook nagedacht te worden over belangrijke thema's als duurzaamheid. De gemeente Groningen heeft als doel om in 2035 energieneutraal te zijn. Dit resulteert in het uitgangspunt bij renovatie van De Oosterpoort om het gebouw gasloos en energieneutraal te maken. Het gebouw is met inachtneming van de huidige bouwvorm en locatie echter niet volledig energieneutraal te maken. De reden hiervoor is dat de mogelijkheden in eigen energieopwekking te voorzien te beperkt zijn ten opzichte van het energiegebruik van een dergelijk gebouw. De mogelijkheid om in eigen energieopwekking te voorzien beperkt zich tot het aanbrengen van PV-panelen. Een windmolen wordt, gezien de ligging van het gebouw, niet reëel geacht. Het huidige dakoppervlak dat beschikbaar is voor het plaatsen van zonnepanelen bedraagt circa 4.000m². Hiermee is een opbrengst te realiseren van circa 700.000 kWh op jaarbasis. Mogelijk met doorzettende ontwikkeling van PV-systemen wordt de toekomstig te realiseren opbrengst nog vergroot naar 800.000 tot 1.000.000 kWh. De Oosterpoort heeft op dit moment een totaal energiegebruik van circa 2.350.000 kWh. Op basis van de nieuwe situatie, waarbij het gebouw beter geïsoleerd zal zijn, zal het uiteindelijke energieverbruik afnemen tot circa 1.850.000 kWh. Hiermee ligt het energiegebruik aanzienlijk hoger dan de beschikbare mogelijkheden om in eigen energieopwekking te voorzien. Het gebouw kan energiezuinig worden gemaakt, maar niet volledig energieneutraal.

4 Renovatie huidige Oosterpoort

4.1 Mogelijkheden en onmogelijkheden

In de huidige Oosterpoort zijn diverse knelpunten aanwezig. Voor 'De nieuwe Oosterpoort' dienen deze knelpunten te worden opgelost om het gebouw weer goed te kunnen laten functioneren. Hierbij wordt gekeken naar een oplossing binnen het huidige gebouw en op het bestaande terrein. In bijlage 1 worden deze knelpunten toegelicht en worden de verbeteringen en oplossingsrichtingen toegelicht. De volgende knelpunten kunnen realistisch en haalbaar worden opgelost, dan wel substantieel worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie:

- Verbeteren isolatiewaarde schil
- Verbeteren comfort binnenklimaat
- Voorkomen koudeval Grote Zaal
- Verbeteren geluidsisolatie tussen de verschillende zalen
- Verbeteren geluidsuitstraling naar de omgeving
- Verbeteren zaalinrichting kleine zaal
- Verbeteren uitstraling toiletten
- Verbeteren uitstraling foyer
- Verhelpen ad hoc oplossingen
- Verhelpen stankoverlast toiletten kelder
- Verbetering routing intern
- Verbeteren vindbaarheid artiesteningang
- Verbeteren en vergroten voorzieningen mindervaliden
- Vergroten capaciteit toiletten
- Verbeteren verdeling toiletten over het gebouw
- Aanpassen verdeling toiletten over mannen en vrouwen
- Toevoegen opslagruimte ten behoeve van de Grote Zaal en het verbreden van de toegangsdeuren van de zaal
- Verplaatsen zichtbaarheid restaurant en uitnodigbaarheid entree

Hiermee is een groot deel van de bouwkundige c.q. gebouwgebonden knelpunten geheel of gedeeltelijk op te lossen. De problematiek rondom de logistiek is niet oplosbaar. Het gaat dan om:

- Bereikbaarheid laad- en losmogelijkheden aan de zijde Veemarktstraat
- Ongewenste situatie aan- en afvoer door vrachtwagens vanuit veiligheidsperspectief
- Overlast in de buurt door aan- en afrijden van vrachtwagens en tourbussen artiesten
- Afwikkeling parkeergarage en parkeercapaciteit bezoekers
- Parkeercapaciteit artiesten en leveranciers

4.2 Doorlooptijd

Voor de renovatie van De Oosterpoort en het oplossen van de knelpunten moet rekening worden gehouden met een doorlooptijd van circa 3 jaar. Dit betekent dat De Oosterpoort drie jaar dicht zal moeten voor het uitvoeren van de benodigde werkzaamheden. Hierbij is sprake van een aanlooptijd (uithuizing), de daadwerkelijke renovatie en tijd voor inhuizing (testfase en ingebruikname). Het uitgangspunt bij de uitvoeringstijd is uitvoering in één aansluitende periode zonder onderbrekingen. Uitvoering in één fase is het meest efficiënt (kortste uitvoeringstijd) en hiermee vanuit bouwkosten ook het goedkoopst. Naast de doorlooptijd dient rekening te worden gehouden met tijd voor het uitwerken van het ontwerp tot uitvoeringsgerede tekeningen en documenten en de selectie om te

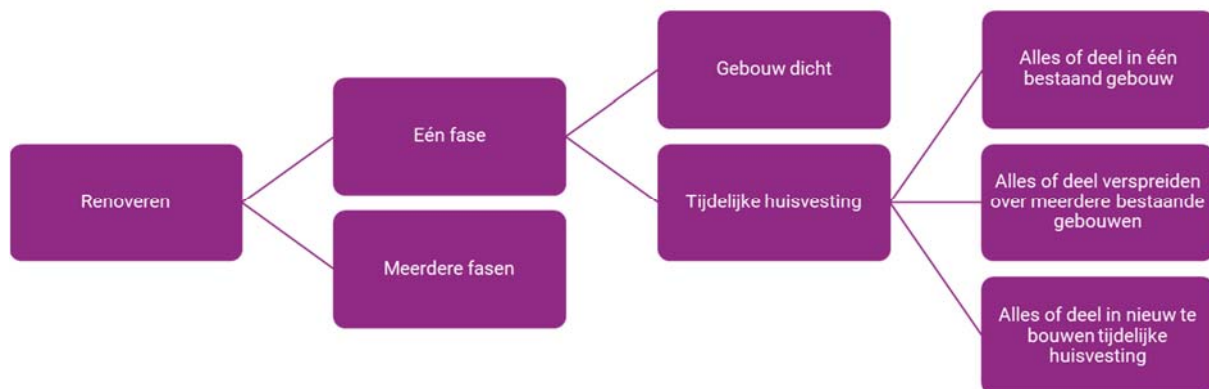
komen tot één of meerdere uitvoerende partijen. Deze tijd heeft geen invloed op de bedrijfsvoering van De Oosterpoort.

4.3 Consequenties

In deze paragraaf worden de consequenties van de renovatie beschreven voor het gebruik door De Oosterpoort van het gebouw tijdens de renovatie en het gebruik na de renovatie gedurende de komende 40 jaar. Door de Oosterpoort is een analyse aangeleverd waarin wordt omschreven wat de renovatie betekent voor haar bedrijfsvoering.

4.3.1 Consequenties tijdens de renovatie

Bij de keuze voor renovatie kan gekozen worden tussen uitvoering in één fase of in meerdere fasen.



Indien gekozen wordt voor uitvoering in één fase, betekent dit dat het gebouw gedurende de gehele uitvoeringsperiode moet worden gesloten. De aard van de werkzaamheden is zo ingrijpend dat het niet mogelijk is om het gebouw in gebruik te houden. Het strippen van het gebouw gebeurt in het gehele gebouw, waarna pas met de afbouw wordt begonnen. Daarnaast geldt dat als aanpassingen aan de installaties worden gedaan (deel slopen), deze in de rest van het gebouw niet meer in gebruik kunnen blijven. Het gebouw dient daarom volledig leeg te zijn tijdens de renovatie werkzaamheden. Als het gebouw leeg is, kan gekozen worden om het programma van De Oosterpoort drie jaar stil te leggen of om de programmering of een deel ervan elders onder te brengen in tijdelijke huisvesting.

Rond het stilleggen van de programmering gedurende drie jaar geeft De Oosterpoort de volgende analyse:

Het stilleggen van de programmering voor drie jaar betekent voor De Oosterpoort geen inkomsten. Belangrijker is het verliezen van de goede relatie van De Oosterpoort met vooral de internationale programmering en festivals zoals Eurosonic Noorderslag. Het kost jaren om deze positie weer op te bouwen, zelfs met een vernieuwde huisvesting. Artiesten moeten een andere locatie zoeken en blijven daar vervolgens komen. De schade hiervan is lastig in kosten uit te drukken. Deze is vooral immaterieel: het verlies van relaties in een concurrerende markt. Het aanbod van artiesten is schaars en ook nu wordt de Randstad al regelmatig verkozen boven Groningen. Ruim 30 jaar opbouw van een netwerk en publiek heeft ertoe geleid dat 'bookers' toch regelmatig aan Groningen denken. Na drie jaar dicht te zijn geweest, moet nagenoeg weer opnieuw worden begonnen. Daarnaast zal het Noord Nederlands Orkest (NNO) elders moeten repeteren (en optreden), zij kan niet drie jaar zonder huisvesting.

Voor het elders onder brengen van de programmering is de vraag of het mogelijk is de programmering aan te passen tijdens de renovatie werkzaamheden (beperken programmering) en of het verspreiden van de programmering over meerdere locaties mogelijk is. Dit bepaalt de ruimtebehoefte voor de tijdelijke huisvesting. De Oosterpoort gebruikt nu een oppervlakte van circa 18.000m². Het vinden van een bestaand gebouw met deze afmetingen lijkt niet haalbaar, temeer daar het gebouw geschikt is voor het kunnen uitvoeren van voorstellingen (grote en specifieke ruimtes) en aan de benodigde eisen voldoen op het gebied van brandveiligheid van het gebouw, geluidisolatie, akoestische kwaliteit, verwerking van grote mensenstromen, bereikbaarheid en voor de logistieke operatie. De Oosterpoort geeft de volgende analyse op het beperken van de programmering en de mogelijkheid tot verspreiden van de programmering over meerdere locaties.

De Oosterpoort geeft bij een tijdelijke huisvesting de voorkeur aan behoud van de huidige programmering en functionaliteit om de goede relatie te behouden.

Een mogelijke, maar niet gewenste oplossing is het verspreiden van de programmering over meerdere bestaande locaties. Hierdoor is geen samenhang meer mogelijk tussen voorstellingen en vindt er geen kruisbestuiving van publiek plaats. Ook kunnen de grotere evenementen zoals Eurosonic Noorderslag niet meer op de huidige manier plaatsvinden. Dit zou een versnipperde uitvoering worden. Verspreiding over meerdere locaties is ook niet gewenst vanuit organisatorisch aspect. Er zullen meer ondersteunende functies nodig zijn, zoals restauratieve voorzieningen en meer inzet van medewerkers.

In Groningen is vervangende podiumruimte denkbaar, maar dit heeft niet de voorkeur. Bijvoorbeeld een kopie van de Grote Zaal met alle voorzieningen voor de programmering van versterkte muziek, voor repetities van het NNO en concerten klassieke muziek. Het is maar zeer de vraag of wereldsterren (klassieke) muziek hier willen optreden, omdat de kwaliteit van de akoestiek onzeker zal zijn. Voor grote en kleine versterkte concerten en festivals dient er dan nog vervangende ruimte te worden gerealiseerd. Voor festivals dienen de zalen met kleine podia en foyers liefst in één gebouw te worden gerealiseerd. Wij verwachten onoplosbare problemen voor Eurosonic Noorderslag bij tijdelijke huisvesting tijdens de renovatie van de huidige Oosterpoort.

Uit bovenstaande volgt dat een locatie waar tijdelijke huisvesting kan worden gerealiseerd in de vorm van semipermanente huisvesting vanuit De Oosterpoort de meeste gewenste optie is als gekozen wordt voor uitvoering in één fase. Dit is ook toegepast in Den Haag en in Utrecht. In Den Haag is bij de bouw van het nieuwe Onderwijs en Cultuurcentrum (OCC) deels gekozen voor tijdelijke huisvesting. Op een andere locatie dan de nieuwbouw is een nieuwe tijdelijke theater- en concertzaal voor 1.000 bezoekers gerealiseerd (5.200m²). Deze tijdelijke huisvesting is gebouwd voor een gebruikperiode van circa 5 jaar. Het OCC geeft aan dat de kosten voor deze tijdelijke huisvesting ruim 13 miljoen euro exclusief btw bedragen. Dit is inclusief alle kosten zoals ook parkeren, maar eventuele restwaarde van het gebouw en de vele leaseconstructies die ze hebben toegepast. Zonder deze leaseconstructies zou het investeringsbedrag nog veel hoger liggen. Voor deze tijdelijke huisvesting zijn de investeringskosten circa € 2.500,- per vierkante meter. Naast deze tijdelijke huisvesting wordt er kamermuziek, wereldmuziek, jazz et cetera gepresenteerd in De Nieuwe Kerk aan het Spui (hier heeft men te maken met huurkosten en kosten voor de inrichting). Verder heeft het OCC kosten voor de huur en aanpassing van een orkestrepetitiezaal en kosten voor de huur van tijdelijke kantoren met toebehoren. In de situatie van Den Haag is met deze tijdelijke maatregelen alleen klassiek opgevangen

en niet de popprogrammering. In Utrecht is een tijdelijke tweedehands vervangende zaal gerealiseerd aan de ringweg (2008-2014). Deze is na zes jaar gebruik gesloopt. De kosten hiervan zijn niet bekend. Daarnaast werd programmering voor kamermuziek, wereldmuziek en jazz gehouden in de kerk van het Leeuwenbergh Gasthuis in het centrum van de stad. De bouwkostenadviseur geeft aan dat het realiseren van een tijdelijke huisvesting voor een muziekgebouw zoals De Oosterpoort niet te vergelijken is met een containerpark voor kantoren. Bij tijdelijke kantoren wordt er veel gewerkt met het huren van de benodigde ruimtes. Dit kan in het geval van De Oosterpoort niet. Het verschil is dat De Oosterpoort grotere ruimtes met een grote hoogte nodig heeft, niet de standaard (container)maten. Daarnaast dienen de ruimtes goede akoestische eigenschappen te hebben. Kortom het betreft tijdelijke huisvesting met veel maatwerk, dit maakt het erg kostbaar. Het uitgangspunt zou hierbij het kengetal voor nieuwbouw zijn, die verlaagd kan worden omdat bijvoorbeeld een deel van de bestaande theatertechniek en het meubilair hergebruikt kan worden en de bijkomende kosten lager kunnen (geen hoogwaardig architectonisch gebouw). Hiermee zou het investeringsbedrag naar verwachting op circa € 3.450,- per vierkante meter komen te liggen. Dit bedrag zou nog verder verlaagd kunnen worden als leaseconstructies worden aangegaan.

Een andere oplossing is niet kiezen voor uitvoering in één fase, maar in meerdere fasen. Hierbij wordt de uitvoering van de renovatie per deelproject uitgevoerd (bijvoorbeeld eerst het renoveren van de Grote Zaal, daarna het renoveren van de Kleine Zaal, et cetera). Dit is technisch gezien mogelijk. De Oosterpoort is in de zomermaanden ongeveer twee maanden dicht (periode juli – augustus). Dit zou opgerekt moeten worden tot ongeveer drie maanden, zodat een meer realistische bouwtijd ontstaat voor de uitvoering van een deelproject. Hiermee is sprake van een deel inkomstenverlies. Het voordeel van de gefaseerde uitvoering is dat er geen tijdelijke huisvesting nodig is. De nadelen zijn een veel langere doorlooptijd en hogere kosten. In plaats van drie jaar, dient nu rekening te worden gehouden met een doorlooptijd van acht tot tien jaar. Dit betekent ook langere overlast van bouwwerkzaamheden voor de buurt. Door de fasering is sprake van elke fase aan- en afloopkosten in plaats van eenmalig deze kosten. De kosten vanuit de bedrijfsvoering zullen hoger zijn. Ook moet rekening worden gehouden met jaarlijkse prijsstijgingen (3 tot 5%). Hiermee zullen de kosten in totaal tussen de 20 en 40% hoger uitvallen. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat er buiten de drie maanden bouwtijd ook nog beperkte bouwoverlast zal zijn. Een andere mogelijke optie voor de gefaseerde uitvoering zou zijn het hanteren van alleen een winterprogrammering (van 1 november tot 1 april inclusief Eurosonic Noorderslag). Hiermee zou een aaneengesloten bouwperiode kunnen worden opgerekt tot zeven maanden en hiermee het verkorten van de bouwtijd naar ongeveer vier tot vijf jaar. Hiermee is het inkomstenverlies hoger, maar zijn de investeringskosten voor de renovatie weer lager.

De verschillende opties voor de bedrijfsvoering tijdens de renovatie zullen verder uitgewerkt moeten worden om de beste optie hiervoor te kunnen bepalen.

4.3.2 Consequenties na renovatie

Het gebouw is na de renovatie weer geschikt voor de komende jaren, het voldoet weer aan alle technische en esthetische eisen. Hiermee is een groot deel van de bouwkundige c.q. gebouwgebonden knelpunten geheel of gedeeltelijk opgelost.

De problematiek rondom de logistiek is niet oplosbaar. De logistiek en het parkeren op en rondom het terrein blijft na de renovatie suboptimaal tot slecht. De bestaande knelpunten op dit gebied kunnen in dit scenario niet worden opgelost. Zo is het niet mogelijk om de parkeercapaciteit voor de bezoekers dan wel voor de leveranciers en artiesten te vergroten. Daarnaast kan de logistiek bij de Grote Zaal niet worden verbeterd, de loading docks blijven hier slecht bereikbaar en tijdens het laden en lossen

kunnen een aantal parkeerplaatsen niet gebruikt worden. De logistiek aan de zijde van de Palmslag die zorgt voor overlast voor de buurt kan op het bestaande terrein niet verbeterd worden.

Het gebouw voldoet na de renovatie weer waar het gaat om techniek en esthetica, maar niet geheel op het gebied van functionaliteit. Hierover geeft De Oosterpoort de volgende analyse:

Renovatie met behoud van de huidige functionele indeling maakt de in "Ontmoet Beleef" geformuleerde ambities van De Oosterpoort en de Stadsschouwburg onmogelijk. Stilstand is achteruitgang. Wat niet opgelost wordt is het feit dat de omgeving van De Oosterpoort buiten is volgebouwd. ESNS zit nu extreem klem. Daarnaast wordt niet tegemoet gekomen aan de vraag van artiesten en publiek naar een extra/grote popzaal in Groningen. Groningen valt mogelijk buiten de Top 5 (Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Tilburg) van podia. De Oosterpoort merkt dat de markt een andere functionaliteit vraagt van het gebouw. Dit heeft te maken met schaalvergroting. Artiesten leven niet meer zoals vroeger van de opbrengsten van hun cd's, maar moeten nu leven van de opbrengsten van optredens. Artiesten hebben hierbij de voorkeur om op te treden voor zoveel mogelijk bezoekers. Elke bezoeker levert geld op en hoe meer betalende bezoekers per optreden, hoe meer dit gewenst is. Dit vraagt om zalen met een grotere capaciteit. De grootste zaal van De Oosterpoort biedt plaats aan 1.800 bezoekers (zit/sta) en om aan de vraag van de markt te kunnen voldoen, is een zaal van circa 3.000 bezoekers nodig. Bij het ontbreken van deze, bestaat het gevaar dat artiesten hierdoor wegtrekken naar grotere zalen en de bezetting van de huidige Grote Zaal in de Oosterpoort niet meer rendabel is. Ook worden op dit moment zowel klassieke als pop voorstelling in één zaal uitgevoerd. Zo vinden ook de repetities van het NNO plaats in deze zaal. Per jaar is dit 125 tot 150 dagen per jaar waarop een deel van de dag de zaal in gebruik is door het NNO. Tijdens deze dagen worden de bespeelmogelijkheden voor versterkte muziek beperkt, omdat producties met versterkte muziek (onder andere pop) opbouwtijd vragen voor een verhoogd podium, inhangen van licht en afstopping, soundcheck enzovoorts. Voor grote acts in de avond dient de ombouw namelijk al in de ochtend te beginnen. Daarbij opgeteld zijn er nog circa 30 bouwdagen voor festivals en een zomerblokkade van 6 weken voor onderhoud aan de zaal wat zorgt voor spanning voor de programmering in één zaal.

Ook is in dit renovatie scenario het aanpassen van de functionaliteit van de kleine zaal niet meegenomen. De kleine zaal dient geoptimaliseerd te worden zodat deze toekomstbestendig is. Om dit te bewerkstelligen dienen er flexibele tribunes in de zaal geplaatst te worden, op deze manier is de zaal meer multifunctioneel in te zetten en daarmee toekomstbestendig.

4.4 Investeringskosten

4.4.1 Uitgangspunten

De renovatiewerkzaamheden en het oplossen van de knelpunten zijn vertaald naar investeringskosten. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van de investeringsraming:

- Prijspeil mei 2018
- Er is geen rekening gehouden met prijsstijgingen aangezien niet bekend is wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd
- Er is geen rekening gehouden met marktwerking
- Prijs is gebaseerd op bouwen in één doorlopende fase (één bouwstroom)
- Prijs is gebaseerd op selecteren van een hoofdaannemer (bouwkundig en coördinerend) en een nevenaannemer voor de installaties
- Meetstaat draaijer+partners, d.d. 27 maart 2018 (inclusief ruimten CBK)

- Post theatertechniek op basis van gegevens van Theateradvies
- Post los meubilair op basis van gegevens van De Oosterpoort

De volgende kosten zijn meegenomen:

- Een post onvoorzien tussen de 10% en 30%. Dit vanwege de grote onzekerheid die er in deze fase nog aanwezig is.
- Een stelpost asbestsanering (post dient nader uitgewerkt te worden in het vervolgproces)
- Een gesprinklerd gebouw
- Kosten voor het klimatiseren van het gebouw zonder gebruik te maken van aardgas
- Toepassing van zonnepanelen op het gehele dak (inclusief versterking van de bestaande dakconstructie)
- Toepassen energiezuinige maatregelen (BENG)

De volgende kosten zijn niet meegenomen:

- BTW
- Financieringskosten
- Actieve componenten voor data en telefoon
- Precario
- AV-middelen t.b.v. break out rooms en vergader-/werkruimtes (beamers, schermen en pc's)
- Interne voorbereidings-/planontwikkelingskosten gemeente
- Interne kosten De Oosterpoort (1 of 2 fte nodig voor begeleiding verhuizing/renovatie)
- Post voor aardbevingsbestendig bouwen
- In de investeringsraming is geen post opgenomen om het gebouw tijdens de renovatie aardbevingsbestendig te laten zijn. De locatie van De Oosterpoort ligt op dit moment niet in het risicogebied voor aardbevingen, maar deze straal kan in de komende jaren verdere worden uitgebreid. Doordat het gebouw tot casco gestript gaat worden, is het de overweging waard om het gebouw ook direct aardbevingsbesteding te laten renoveren. Wat de impact is waar het gaat om de werkzaamheden die hiervoor nodig zijn, is in dit stadium nog niet in te schatten. Hiervoor zal nader onderzoek verricht moeten worden naar de bestaande constructie van het gebouw om te kunnen beoordelen in hoeverre aanpassingen aan de constructie nodig zijn.

4.4.2 Investeringsraming

Voor de investering voor de renovatie met bovenstaande uitgangspunten moet rekening worden gehouden met een bedrag **tussen de 87 en 124 miljoen euro exclusief btw.**

Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende kosten (exclusief btw):

		€
Aanneemsom (directe bouwkosten inclusief toeslagen)	€ 2.460/m ²	46.485.000
Vorbereidings- en begeleidingskosten (architect, constructeur, et cetera)		5.938.000
Heffingen		1.591.000
Onvoorzienne uitgaven	10-30%	5.242.000 – 15.726.000
Los meubilair		1.317.000
Verhuiskosten (verhuisbeweging naar de tijdelijke huisvesting en weer terug)	€ 15-30/ m ² bvo	570.000 - 1.140.000

Tijdelijke huisvesting (bandbreedte alleen Grote Zaal à 10.000 m ² bvo tot Grote en Kleine Zaal à 15.000 m ² bvo)	€ 2.500- 3.450/ m ² bvo	25.000.000 - 51.750.000
Totale investeringsom (exclusief btw)		86.143.000 – 123.947.000

4.5 Risico's

Bij de renovatie van de huidige Oosterpoort zijn op basis van de in deze rapportage beschreven uitgangspunten de volgende risico's te benoemen:

- **Bezwaren vanuit de buurt voor het verkrijgen de benodigde vergunningen**
Met het verkrijgen van vergunningen voor kleine aanpassen heeft De Oosterpoort nu ook al ervaren dat bezwaren vanuit de buurt een risico vormen. Voor een renovatie van het gebouw van deze omvang is dit zeker een risico voor het project.
- **Vraag of huidige constructie geschikt is voor aardbevingsbestendig bouwen**
Mocht het gebouw tijdens de renovatie geschikt gemaakt (moeten) worden voor aardbevingen, dan is het nu nog niet in te schatten of de huidige constructie van het gebouw hiervoor geschikt is. De kosten die gemaakt worden om de constructie hiervoor wel geschikt te maken kunnen hoog oplopen.
- **Onvoorziene zaken tijdens uitvoering**
Bij het analyseren van referentieprojecten waarbij delen van het gebouw zijn gerenoveerd, bleek dat tijdens de uitvoering nog veel onvoorziene zaken naar boven kwamen. Er is in de investeringsraming rekening hiervoor rekening gehouden met een post onvoorzien tussen de 10 en 30%. Deze onvoorziene zaken kunnen ook een vertraging betekenen op de planning en bijvoorbeeld het langer gebruiken van de tijdelijke huisvesting.

Bijlage 1 –Knelpunten

In de huidige Oosterpoort zijn diverse knelpunten aanwezig. Voor 'De nieuwe Oosterpoort' dienen deze knelpunten te worden opgelost. Hierbij wordt gekeken naar een oplossing binnen het huidige gebouw en op het bestaande terrein.

De volgende knelpunten kunnen worden opgelost, dan wel substantieel worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie:

1. Lage isolatiewaarde gebouwschil

Omschrijving: Het huidige gebouw kent een schil met een lage isolatiewaarde. Het gebouw is grotendeels voorzien van enkelglas. De binnenwanden en daken zijn niet geïsoleerd. Hierdoor ontstaat een binnenklimaat dat onvoldoende comfort biedt (tocht, hoge temperaturen in de zomer en lage temperaturen in de winter), daarnaast zorgt het voor een hoog energieverbruik. Oplossing: Om dit knelpunt op te lossen dient de gebouwschil geïsoleerd te worden en dient dubbel glas met zonwerende beglazing aangebracht te worden.

2. Verschillende klimaatsystemen leiden tot ongewenst comfort

Omschrijving: In het gebouw zijn twee verschillende klimaatsystemen. Hierdoor merk je verschillende klimaten in het gebouw als je van het ene deel naar het andere deel in het gebouw loopt, wat leidt tot een discomfort. Oplossing: Om dit knelpunt op te lossen dient de gehele klimaatinstallatie een volledig herontwerp te krijgen. Dit in combinatie met de isolerende maatregelen aan de buitenschil. Dit knelpunt wordt opgelost door het compleet strippen van het gebouw ten behoeve van de renovatie en het opnieuw afbouwen.

3. Koudeval grote zaal

Omschrijving: In de grote zaal zijn tochtproblemen merkbaar door de aanwezigheid van luchtstromingen. Er is sprake van koudeval van de betonnen, niet-geïsoleerde, buitengevel. Oplossing: Om dit knelpunt op te lossen dienen het dak en de gevel geïsoleerd te worden. Dit betreft het aanbrengen van isolatie van de buitengevel met maatregelen tegen infiltratie.

4. Gedateerde zaalinrichting kleine zaal

Omschrijving: De kleine zaal kent een gedateerde inrichting en is uitgeleefd, deze voldoet niet aan de eisen van deze tijd. De uitstraling is onvoldoende en ook de functionaliteiten van deze zaal voldoen niet (bijvoorbeeld het ontbreken van een uitschuifbare tribune). Oplossing: Dit knelpunt wordt opgelost bij de renovatie. De wens om ook de functionaliteit aan te passen door er een bar en een inschuifbare tribune aan toe te voegen is niet meegenomen, omdat dit ook een functionele aanpassing betreft en renovatie het uitgangspunt voor dit rapport vormt. Wel is dit technisch uitvoerbaar. Het bureau Theateradvies heeft voor de aanpak van de Kleine Zaal een plan hiervoor uitgewerkt, waarvan de kosten op circa twee miljoen euro worden geschat.

5. Geluidstekken tussen de verschillende zalen

Omschrijving: Er zijn geluidstekken tussen de grote zaal en de omliggende ruimten (technische ruimten, foyer, kleedkamers, verkeersruimte, muziekruimtes). Daarnaast kunnen de grote zaal en de Binnenzaal vanwege geluidsoverlast niet gelijktijdig worden gebruikt. De geluidsisolatie tussen de ruimten is niet voldoende. Dit wordt ook gemerkt bij evenementen zoals Eurosonic Noorderslag, waarbij alle mogelijke ruimten in het gebouw in gebruik zijn als podium en ook in de foyer wordt opgetreden.

Oplossing: Om dit knelpunt op te lossen zijn er twee mogelijkheden: het realiseren van een "doos-in-doos" constructie of het doorzagen van de constructievloer om contactgeluid te

voorkomen. Voor het kiezen van de meest geschikte oplossing voor deze situatie dient nader onderzoek gedaan te worden. Voor de aanpak van de geluidlekken is een kostenpost meegenomen in de investeringsraming.

6. Geluidsuitstraling naar de buurt van voorstellingen

Omschrijving: In de omgeving zijn uitvoeringen die in De Oosterpoort worden gehouden te horen. Deze geluidswaarden vallen binnen de norm, maar de geluidsuitstraling kan nog wel verder gereduceerd worden.

Oplossing: Om geluidsuitstraling verder te voorkomen moeten geluidsisolerende maatregelen worden getroffen tegen geluiduitstraling (gevel en dak). Hierbij dient gedacht te worden aan na-isolatie van wanden en daken, eventueel voor de wanden in combinatie met de daarbij nodige, akoestische maatregelen. Verder zijn oplossingen hiervoor het toepassen van geluidsisolerende beglazing op basis van berekeningen van geluiduitstraling. Dit wordt grotendeels al opgelost door isolatie van de gebouwschil.

7. Geen goede uitstraling van foyer met name voor publiek klassieke concerten

Omschrijving: De foyer kent geen goede uitstraling. Voor met name het publiek van klassieke concerten is de huidige uitstraling niet passend.

Oplossing: Dit knelpunt wordt opgelost bij de algehele renovatie van het gebouw door het toepassen van nieuwe wand- en vloerafwerking.

8. Onduidelijke routing intern

Omschrijving: In 1992 is besloten het gebruik van het gebouw met 90 graden te draaien. Zat de entree van het gebouw tot die tijd aan de westzijde van het gebouw, aan de Palmslag (bij de huidige garderobe kleine zaal), nu ligt deze aan de noordzijde aan de Trompsingel (entreehal). Dat betekent dat de kleine zaal bereikbaar is via een glazen gang langs het gebouw en vervolgens door de veel te grote foyer in het middengebied (de voormalige centrale publieksruimte voor alle publiek van beide zalen). Daarnaast komt het voor de bezoeker over alsof ze via de achterzijde het gebouw binnenkomen. Zo lopen ze tegen de achterzijde van de trappen aan en bevindt de lift zich helemaal achterin het gebouw. Dit zorgt voor een onlogische en daarmee onduidelijke routing. Ook heeft De Oosterpoort veel achterdeuren waar de logistiek onlogisch is (alles staat verkeerd om).

Oplossing: Een oplossing is het omdraaien van de trappen. Dit oogt logischer en vriendelijker. Hierbij kan de routing ook eenvoudiger via bebording worden aangegeven. Ook kan de routing verbeterd worden als het CBK verhuist. Dan kan bijvoorbeeld de foyer van de Grote Zaal op de eerste verdieping vergroot worden ten koste van de foyer van het middengebied, waardoor het balkon van de Grote Zaal direct bereikbaar wordt.

9. Stankoverlast toiletten kelder

Omschrijving: De toiletten in de kelder zijn voorzien van een pompput waarin vuilwater wordt opgevangen. Daarnaast worden ze ook te weinig gebruikt omdat ze niet worden gevonden. Dit veroorzaakt geuroverlast tot op de begane grond.

Oplossing: De beste oplossing hiervoor is om de toiletten in de kelder weg te halen en de capaciteit op de begane grond toe te voegen.

10. Slechte vindbaarheid artiesteningang

Omschrijving: Voor artiesten is de artiesteningang slecht te vinden, dit resulteert niet in een warm welkom voor de artiesten.

Oplossing: Een oplossing hiervoor is het aanbrenge van signing op en rond het terrein waarop de ingang duidelijk wordt aangegeven. Belangrijk hierbij is dat de artiesteningang al vanaf de straat goed wordt aangegeven vanaf alle zijden waar vandaan de artiesten richting De Oosterpoort rijden.

11. Toepassing van ad hoc oplossingen ("duct-tape" oplossingen)

Omschrijving: In het gebouw worden sommige gebreken provisorisch opgelost (bijvoorbeeld het vastzetten met tie-wraps) om ervoor te zorgen dat kosten bespaard worden, maar dat er bij het gebruik van het gebouw geen hinder van ondervonden wordt. Esthetisch en voor de lange termijn zijn dit niet de juiste oplossingen.

Oplossing: Bij het volledig strippen en opnieuw afbouwen worden deze duct-tape oplossingen automatisch opgepakt en opgelost. Hierbij is het belangrijk een goede infrastructuur bij de uitwerking te realiseren zodat kabels netjes kunnen worden opgehangen.

12. Tekort in voorzieningen mindervaliden

Omschrijving: In het gebouw is maar één mindervalidentoiletten beschikbaar, dit is te weinig. Los daarvan is de bewegwijzering voor mindervaliden niet goed op orde. De bewegwijzering is slecht en niet goed zichtbaar voor mindervaliden. Daarnaast is ook maar één (mindervaliden)lift aanwezig, die ook nog eens op een verkeerde plek in het gebouw zit. Vanaf de hoofdentree gezien bevindt deze zich helemaal achterin het gebouw. Het is niet logisch noch gewenst dat, wanneer een (mindervalide) bezoeker het gebouw in komt, deze eerst helemaal naar achteren moet gaan, vervolgens met de lift omhoog kan en dan weer helemaal terug naar voren moet om op zijn of haar bestemming te komen.

Oplossing: Om dit knelpunt op te lossen dienen er twee extra MIVA-toiletten gerealiseerd te worden, de bewegwijzering moet verbeterd worden en dient er een tweede (mindervaliden)lift voor in het gebouw te komen.

13. Toiletten zijn gedateerd en hebben onvoldoende capaciteit, een onjuiste verdeling dames/heren en geen goede verdeling over het gebouw

Omschrijving: De toiletten in het gebouw zijn gedateerd en hebben geen uitstraling meer die past bij het huidige muziekcentrum. Ook zijn de toiletten niet goed verspreid door het gebouw. In de kelder, waar het niet nodig is, zijn er toiletten en op andere plekken, waar dit wél gewenst is, zijn ze niet of onvoldoende aanwezig. Daarnaast is de capaciteit van de toiletgroepen in het algemeen onvoldoende en is de verdeling heren- en damestoiletten niet conform het gebruik.

Oplossing: Om dit knelpunt op te lossen dienen er extra toiletten bijgeplaatst te worden op basis van gebruik. Daarnaast dienen de huidige toiletblokken zodanig aangepast te worden dat de verdeling heren- en damestoiletten conform het gebruik is (65% dames en 35% heren), en dienen de bestaande toiletgroepen vervangen te worden.

14. Onvoldoende flexibiliteit van de Grote Zaal voor zowel pop als klassieke concerten

Omschrijving: Er is nu één grote zaal in het gebouw, die zowel voor pop als klassiek gebruikt wordt. Beide soorten voorstellingen hebben een andere inrichting van de zaal nodig. Dit betekent dat er tussendoor meubilair en attributen verslept moeten worden. De opslagruimte is onvoldoende groot en ligt ook te ver af van de Grote Zaal. Het verplaatsen van meubilair en attributen kost hierdoor meer tijd. Ook is de routing onhandig en zijn de toegangsdeuren niet breed genoeg, wat zorgt voor beschadigingen aan niet alleen het meubilair en de attributen, maar ook aan wanden, kozijnen en deuren.

Oplossing: Dit knelpunt kan niet helemaal worden opgelost. Om deze situatie iets te verbeteren kan de opslagruimte voor meubilair en attributen iets vergroot worden (toevoegen 80m² ten koste van horizontale verkeersruimten). Deze extra opslagruimte dient in de nabijheid van de grote zaal te liggen. Daarnaast dienen de toegangsdeuren vanuit de zaal naar de opslagruimten verbreed te worden. Er ontstaat mogelijk meer ruimte in het gebouw als het besluit definitief wordt dat CBK het gebouw over een aantal jaar gaat verlaten. Hiermee komt ongeveer 1.800m² aan ruimte vrij, die dan beschikbaar komt voor De Oosterpoort. Opgemerkt moet worden dat bijna de helft van de ruimte in de kelder opslagruimte is. Hier kan behalve opslag geen andere functie aan toegekend worden. Door het verplaatsen van het restaurant met de keuken naar de gevel, kan de garderobe richting de positie van het huidige restaurant verplaatst worden en kan de stoelenberging worden vergroot.

15. Geen goede exploitatie restaurant

Omschrijving: Het bezoekersrestaurant in De Oosterpoort kent geen goede exploitatie. Het restaurant wordt op dit moment alleen gebruikt door bezoekers van De Oosterpoort die ook naar een voorstelling komen en niet door mensen die alleen naar binnen komen voor een hapje en/of drankje. Dit komt vooral doordat het restaurant niet op de goede plek in het gebouw zit. Daarnaast is het restaurant door de dichte gevel helemaal niet zichtbaar voor langslopende mensen. De gevel is niet uitnodigend om naar binnen te gaan.

Oplossing: Om dit te verbeteren dient de gevel aan de voorzijde (zijde hoofdentree) meer open en transparant te worden zodat deze uitnodigt het gebouw naar binnen te gaan. De gevel moet een uitnodigende entree worden. Wanneer het CBK verhuist uit het gebouw, is hier direct aan de buitengevel een mogelijkheid voor het realiseren van een restaurant met een meer uitnodigende uitstraling.

De volgende knelpunten kunnen niet worden opgelost. Dit zijn knelpunten die te maken hebben met de logistiek op en rond het terrein van De Oosterpoort. Voor de huidige logistieke knelpunten is geen goede oplossing voor handen. De ruimte rondom het complex is zeer beperkt en zowel het gebouw als de aangrenzende ruimte zijn nooit ontworpen op de huidige functie en omvang van de bedrijfsvoering. Dit geldt ook voor de aanvoerwegen.

16. Overlast in de buurt door aan- en afrijden van vrachtwagens en tourbussen van artiesten aan zijde Palmslag

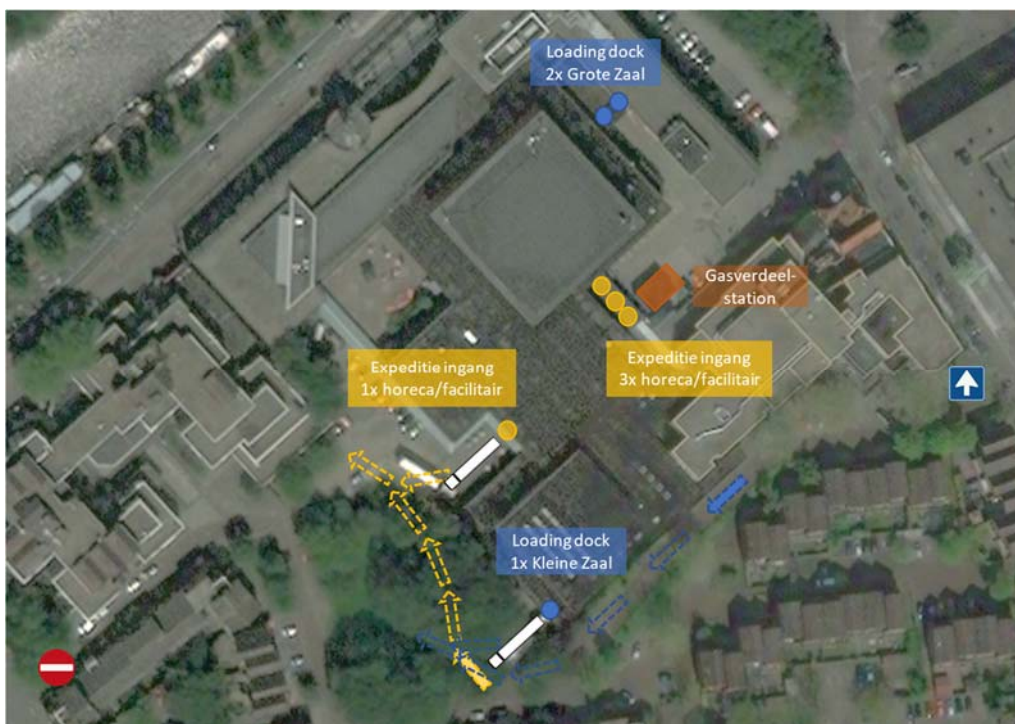
Omschrijving: De buurt ervaart geluidsoverlast van het aan- en afrijden van vrachtwagens en de tourbussen van de artiesten. De wagens moeten achteruitrijdend het terrein oprijden zowel bij het parkeerterrein/expeditie ingang als bij de loading dock van de Kleine Zaal. Dit gaat gepaard met een piepsignaal. Daarnaast schijnen de koplampen in de nacht in de ramen van de omwonenden. Ook wordt hinder ervaren op het gebied van veiligheid, draaiende motoren en koeling en pratende mensen. Zeer recent zijn na overleg met de buurt een aantal fysieke optimalisaties doorgevoerd. De bocht richting De Oosterpoort is iets verruimd en parkeerplaatsen zijn iets verschoven.



Afbeelding 1. Aanrijdroute vrachtauto's

Oplossing: Gesteld kan worden dat dit knelpunt niet kan worden opgelost. De volgende zaken zijn rondom dit knelpunt onderzocht:

- Verplaatsing van de loading dock van de Kleine Zaal naar de andere zijde van het gebouw (zijde Veemarktstraat). Dit levert weer nieuwe knelpunten op. Het betekent onder andere dat een gasverdeelstation dat nu al in de weg staat voor de expeditie-ingangen aan deze zijde voor het goed kunnen laden en lossen, verplaatst moet worden. Het is de vraag of het gasverdeelstation (met wijkfunctie) verplaatst kan worden naar elders (het zal in ieder geval kostbaar zijn). Daarnaast betekent het een aanpassing van de interne logistiek resulterend in langere looptijd en ook het verplaatsen van overlast. Een substantiële verbetering van de logistieke hinder bij de Palmslag wordt niet gezien. Het verplaatsen van de expeditie-ingang naar de zijde van de Veemarktstraat is niet mogelijk aangezien er flexibiliteit moet zijn voor het laden en lossen als er meerdere vrachtwagens tegelijk aankomen, aan de zijde van de Veemarktstraat is onvoldoende ruimte om hier meerdere laad- en losbewegingen tegelijk te laten plaatsvinden. Er is onvoldoende ruimte om te parkeren, maar ook in combinatie met het moeten draaien en keren van de vrachtwagens.
- Onderzocht is of het creëren van een 'eigen' ontsluitingsroute over het terrein van De Oosterpoort nog een oplossing kan bieden (zie afbeelding 2), waardoor het achteruitsteken op de openbare weg kan worden voorkomen. Een dergelijke ingreep zou volledige herinrichting van het openbaar gebied met zich meebrengen, inclusief verwijdering van groen (huidige park en aantal overige bomen), het verleggen van de huidige weg en verlies van parkeerplaatsen (dus uitbreiding terrein benodigd). Daarnaast zijn op het terrein van De Oosterpoort meerdere obstakels te overwinnen (hoogteverschillen, herinrichting parkeerfunctie, kabels en leidingen, et cetera). Los van de impact voor de buurt (parkeren en groen), is ook dan nog steeds sprake van een suboptimale situatie. De hinder van geluid/licht wordt nog steeds niet weggenomen omdat de bewegingen van vrachtauto's en bussen dan nog steeds via de Palmslag (zuidzijde) gaan, maar alleen vijftien meter verderop plaatsvinden. Deze aanpassing is niet probleemoplossend.



Afbeelding 2. Logistiek met onderzochte aanpassing om deel wijk te ontlasten

17. Slecht bereikbare laad- en losmogelijkheden aan de zijde Veemarktstraat

Omschrijving: Voor de bevoorrading van onder andere de Grote Zaal dient nu met trucks/trailers vooruitgestoken te worden vanaf de Veemarktstraat, door de 'poort' tussen het Tromphuis en het Conservatorium. De manoeuvreerruimte voor het draaien en keren op het eigen terrein is zeer beperkt, onder andere door een gasverdeelstation op het terrein (met wijkfunctie), de dwangpunten van het Tromphuis en het Conservatorium en de beperkte ruimte op het binnenterrein (zie hiervoor ook afbeelding 2).

Oplossing: Dit knelpunt kan niet worden opgelost doordat het Tromphuis en het Conservatorium zorgen dat de toegang naar de loading docks niet verbreed kan worden. Daarnaast geldt ook hier de vraag of het gasverdeelstation (met wijkfunctie) verplaatst kan worden naar elders.

18. Vanuit veiligheid ongewenste situatie aan- en afvoer door vrachtwagens

Omschrijving: Het aan- en afrijden door vrachtwagens zorgt voor drukte en vanuit veiligheid ongewenste situaties op de doorgaande weg. Vrachtwagens blokkeren de openbare weg bij het steken (zijde Palmslag) en kruisen fietsverkeer (zijde Veemarktstraat).

Oplossing: Dit knelpunt kan niet worden opgelost. Er is geen mogelijkheid de vrachtwagens op een andere manier de weg op en af te laten rijden.

19. Onvoldoende capaciteit parkeerplaatsen

Omschrijving: De huidige parkeergarage Oosterpoort heeft onvoldoende capaciteit voor bezoekers wanneer er tegelijkertijd in de grote en in de kleine zaal voorstellingen zijn. De hoeveelheid parkeerplaatsen is daarmee ook niet toekomstbestendig. Daarnaast is er op het terrein een tekort aan parkeerplaatsen voor leveranciers en artiesten. Zo worden er altijd wel een aantal parkeerplaatsen afgezet of kunnen geparkeerde auto's niet weg door het laden en lossen van vrachtwagens bij het loading dock.

Oplossing: Dit knelpunt is niet oplosbaar. Het is niet mogelijk op het bestaande terrein extra parkeerplaatsen te realiseren.

20. Te lange wachtrijen bij uitrijden externe parkeergarage

Omschrijving: De automobilisten die bij het uitrijden linksaf moeten kunnen vaak niet direct oprijden aangezien de weg vol staat met auto's die in de rij voor het verkeerslicht staan, hierdoor ontstaan lange wachtrijen voor het uitrijden in de parkeergarage.

Oplossing: Dit knelpunt is niet oplosbaar. Extra in- en uitrijbanen zijn binnen de bestaande situatie niet te realiseren. In alle gevallen blijft sprake van kruisend (fiets)verkeer en gebrek aan snelle afwikkeling.