

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Verfijningsonderzoek verbouw Burgerweeshuis

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-001627	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	13-11-2018
Datum	24-09-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
10 Economie, kunst en cultuur		College van B & W	
Portefuillehouder Weth. Verhaar		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	13-11-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
portefuillehouder	09-10-2018	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	11-10-2018
Regiemanager	09-10-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	11-10-2018
Programmamanger	10-10-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-11-15

Bijlagen

B & W d.d.: 13-11-2018

Besloten wordt:

- De raad voor te stellen om het besluit over de benodigde investering, het vervolgtraject en de bijbehorende dekking voor de voorkeursvariant, te nemen bij de behandeling van de voorjaarsnota 2019 mede op basis van de besluitvorming over de cultuurvisie;
- de raad voor te stellen om vooruitlopend op de besluitvorming over de benodigde investering een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 75.000,- om de vragen/onderwerpen die naar aanleiding van het verfijningsonderzoek naar voren komen, nader te beoordelen, alsmede om een Plan van Aanpak voor de ontwerpfasen op te stellen. Dit in de wetenschap dat de besluitvorming over de totaalinvestering er mogelijk toe leidt dat de ontwerpfasen niet gestart wordt;
- de raad voor te stellen het voorbereidingsbudget van € 75.000,- te dekken uit de in de programmabegroting gereserveerde investeringsmiddelen (reserve gemeentebrede investeringsmiddelen) voor het Burgerweeshuis;
- de raad voor te stellen om het verfijningsonderzoek verbouw Burgerweeshuis, inclusief de bijbehorende inschatting voor de benodigde investering van € 8,3 miljoen voor de voorkeursvariant, vast te stellen;
- de raad voor te stellen om in te stemmen met de memo "aandachtspunten bij vervolg";
- de raad voor te stellen om de programmabegroting te wijzigen;
- het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- de stukken aan te bieden aan de raad;
- de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	
€ 75.000,- voorbereidingskrediet om de vragen/onderwerpen die naar aanleiding van het verfijningsonderzoek naar voren komen, nader te beoordelen alsmede om het Plan van Aanpak ontwerpfasen op te stellen, waarvan € 10.000,- in 2018 en € 65.000,- in 2019.	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat

- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?	Nee
---	-----

Toelichting

Inleiding

In 2014 is in opdracht van het Burgerweeshuis een verkennend onderzoek uitgevoerd naar toekomstgerichte huisvesting voor het poppodium.

Het onderzoek had tot doel om de volgende vraag te beantwoorden: - *“Welke ingrepen zijn er nodig zodat Deventer de komende twintig jaar een goed gefaciliteerd poppodium heeft met een gezonde exploitatie passend binnen de Boeiende Beleefstad voor jongeren en jongvolwassenen?”*.

Er is toen de voorkeur uitgesproken voor de verbouwing en uitbreiding van het huidige pand aan de Bagijnenstraat.

De resultaten van het verkennend onderzoek zijn medio 2014 gepresenteerd aan de raad. Deze stelde vast dat binnen de toenmalige programmabegroting geen ruimte was voor de (volledige) investering in de verbouwing.

Het Burgerweeshuis heeft in de daaropvolgende jaren gewerkt aan de ontwikkeling van draagvlak voor de verbouwplannen. Dit heeft geresulteerd in een door de raad van Deventer collectief aangenomen motie van 19 juli 2017. Deze stelt dat:

- het Burgerweeshuis een waardevolle culturele instelling voor Deventer is en van essentieel belang voor het behoud van een gevarieerd cultureel klimaat en de economische aantrekkelijkheid van Deventer;
- Het Burgerweeshuis een bijdrage levert aan een levendig en eigenwijs Deventer, met ruimte voor experiment en vernieuwing, waarbij het zich ook onderscheidt vanuit de rol en het bereik richting jongeren;
- de popsector een volwaardige en volwassen sector is en daar hoort een volwaardig poppodium bij dat voldoet aan de hedendaagse eisen van publiek en artiesten;
- het eerder uitgevoerde verkennende onderzoek uit 2014 gedateerd is, op hoofdlijnen is uitgevoerd en niet meer kan dienen als basis voor een mogelijke verbouwing en de daarmee samenhangende kosten;
- het buiten kijf staat dat er (forse) investeringen nodig zijn, onafhankelijk van de keuze die uiteindelijk gemaakt wordt voor de aard van de verbouwing.

In deze motie heeft de raad het college het volgende opgedragen:

- een reservering op te nemen in het voorportaal van de programmabegroting 2018-2021. Daarop is door het toenmalige college een reservering van 1 miljoen euro opgenomen in de investeringsplanning (gedekt uit de reserve gemeentebrede investeringen).
- in samenspraak met het Burgerweeshuis vorm te geven aan de onderzoeksopzet voor een ‘verfijningsonderzoek’

Uitkomst verfijningsonderzoek en voorkeursvariant

In navolging daarop is het verfijningsonderzoek vanaf december 2017 gestart. Het verfijningsonderzoek is afgerond en ligt nu formeel ter vaststelling voor.

Op 24 april 2018 heeft het college de raad geïnformeerd over de toenmalige stand van zaken van het verfijningsonderzoek.

Op 26 september 2018 is op initiatief van (en door) het Burgerweeshuis, het verfijningsonderzoek aan de raad gepresenteerd.

Op 2 oktober jl. hebben belanghebbenden/buren de mogelijkheid gehad om via een inloopbijeenkomst kennis te nemen van de uitkomst van het verfijningsonderzoek.

Het verfijningsonderzoek geeft antwoord op de vraag of, en zo ja, hoe en onder welke voorwaarden, de verbouwing van het Burgerweeshuis kan worden gerealiseerd, uitgaand van het programma van eisen van het Poppodium Burgerweeshuis en het Productiehuis de Nieuwe Oost.

Burgerweeshuis en Productiehuis de Nieuwe Oost hebben in nauw overleg een gezamenlijk Programma van Eisen gemaakt, waarbij gezamenlijk gebruik van ruimten optimaal is verwerkt.

Uitgangspunt voor na de verbouw is dat er één gebouw is met één ingang, waarbij het Poppodium het Burgerweeshuis de hoofdhuurder is en het Productiehuis de Nieuwe Oost de onderhuurder.

Aanpak onderzoek en onzekerheden

Om de haalbaarheid van de gewenste verbouwing te kunnen beoordelen is met het Programma van Eisen van de gebruikers (het Burgerweeshuis en het Productiehuis De Nieuwe Oost), een getekend Programma van Eisen gemaakt. Dit is nadrukkelijk nog geen ontwerp.

Met dit getekende Programma van Eisen en met de cultuurhistorische en de bouwtechnische analyses van het huidige gebouw zijn kostenramingen gemaakt. Hoe zorgvuldig en nauwkeurig deze stappen ook zijn gezet, zolang er geen definitief ontwerp, geen bestek en er geen aanbesteding is geweest, weten we niet wat de exacte bouwkosten zijn.

Er blijft in de bijgaande kostenramingen een mate van onzekerheid.

Hoe verder we stappen zetten in dit voorbereidingstraject, hoe exacter de berekeningen kunnen worden gemaakt en hoe kleiner de onzekerheidsmarges worden.

Voorkeursvariant

In het verfijningsonderzoek zijn een aantal varianten beoordeeld en een voorkeursvariant benoemd. De voorkeursvariant (getekend PvE Blauw Architecten, variant A1) ziet toe op de realisatie van:

een grote zaal, een kleine zaal, een cafégedeelte, kantoorruimte BWH en kantoorruimte De Nieuwe Oost boven de grote zaal.

Er wordt een één-laags foyer toegevoegd in de binnentuin waardoor de publieke routing op de begane grond mogelijk is. Artiësten en logistiek zijn gescheiden van het publiek. De kleine zal wordt gerealiseerd op de begane grond, een nieuwe kelder is niet meer nodig.

De volgende varianten zijn onderzocht:

Variant A1 (voorkeursvariant):

- Kantoren productiehuis De Nieuwe Oost op zolder boven de grote zaal.
- Keuken Burgerweeshuis op verdieping boven het café.

Variant A2:

- Zolder boven grote zaal alleen voor klimaatinstallatie.
- Kantoren De Nieuwe Oost op verdieping boven café realiseren.
- Keuken Burgerweeshuis in niet te bouwen kelder onder café realiseren

Variant A3:

- Zolder boven grote zaal alleen voor klimaatinstallatie
- Kantoren De Nieuwe Oost op verdieping boven café realiseren
- Keuken Burgerweeshuis in aanbouw op begane grond in binnentuin realiseren

Variant A4 (combinatie A1 en A3)

- Combinatie van A1 en A3:
- Kantoren op zolder boven grote zaal
- Keuken boven Burgerweeshuis op verdieping boven café realiseren

Variant A5 (= variant A1, exclusief afbouw zolder boven grote zaal voor kantoren):

- Kantoren Productiehuis De Nieuwe Oost op externe locatie huisvesten
- Keuken Burgerweeshuis op verdieping boven café realiseren
- Zolder boven grote zaal niet thermisch isoleren

De varianten zijn met elkaar vergeleken (pag. 174 van het verfijningsonderzoek) ten aanzien van:

- Huisvesting kantoren Productiehuis De Nieuwe Oost;
- Keuken;
- Cultuurhistorie/architectuur;
- Archeologie;
- Duurzaamheid (isolatie);
- Kantoren;

Daarnaast is per variant een raming van de stichtingskosten opgesteld en toegevoegd bij de vergelijking (variant A1: € 8,3 miljoen, variant A2: niet begroot, variant A3: 8,0 miljoen, variant A4: 8,5 miljoen, variant A5: € 7,7 miljoen).

Vanuit dat vergelijk is door zowel eigenaar als huurder een voorkeur uitgesproken voor variant A1, omdat:

- Deze variant heeft vanuit cultuurhistorie / architectuur en vanuit archeologie de 1e voorkeur boven de andere varianten (minst ingrijpende maatregelen).
- Vanuit duurzaamheid (isolatie) de betere variant vanwege benutten zolder.
- Keuken op zolder café gedeelte in plaats van onder het café nieuw maken.
- Kantoren DNO krijgen een plek in het Burgerweeshuis. Vanuit de samenwerking heeft dit de voorkeur boven 'uithuizen'.

De varianten A1, A2 en A3 zijn ook in het getekend programma van eisen (bijlage 2, pag. 57 ev.) opgenomen.

Stichtingskosten

De stichtingskosten (bestaande uit: grondkosten, bouwkosten, inrichtingskosten/bedrijfskosten, bijkomende kosten, posten onvoorzien en prognoses prijsstijgingen) van deze voorkeursvariant zijn ingeschat op iets meer dan € 8,3 miljoen excl. btw.

In 2014 zijn de stichtingskosten voor de verbouw geraamd op circa € 4,8 miljoen excl. btw. In bijlage '13 b' van het verfijningsonderzoek is een verschillenanalyse opgenomen. Deze analyse geeft een beeld op hoofdlijnen. Een één op één vergelijk tussen beide varianten is niet te geven: de opbouw van de raming verschilt gezien de andere planfase en er zijn her en der verschuivingen in de rubrieken waarbinnen de kosten zijn begroot.

Verdere uitwerking verfijningsonderzoek

Bij een verder vervolg op het verfijningsonderzoek zijn een aantal aandachtspunten te benoemen. Die zijn opgenomen in bijgevoegde memo 'Aandachtspunten bij vervolg'.

Concrete vragen naar aanleiding van het verfijningsonderzoek en bijbehorende aandachtspunten.

De resultaten van het verfijningsonderzoek geven aanleiding om een aantal zaken nader te bekijken / te beoordelen. Dit vooruitlopend op besluitvorming over de voor de verbouwing benodigde investering. Deze zaken waren overigens geen onderdeel van het verfijningsonderzoek zelf. Het gaat daarbij om de volgende onderwerpen:

- In 2014 heeft de raad, op basis van het verkennend onderzoek naar toekomstgerichte huisvesting voor het poppodium, haar voorkeur uitgesproken voor de verbouwing en uitbreiding van het huidige pand aan de Bagijnenstraat. Daarbij zijn meerdere locaties in/om de binnenstad beoordeeld, waarbij de voor de verbouwing benodigde investering onderdeel was. De vraag is of met de huidige, nieuwe inzichten over de benodigde investering voor de verbouw van het Burgerweeshuis, nu dezelfde voorkeur zou worden uitgesproken als in 2014 toen een aantal locaties voor het poppodium zijn beoordeeld.

- In de komende periode worden de demarcatie van de verantwoordelijkheid voor de diverse (afschrijvings)kosten tussen huurder en verhuurder nader gedetailleerd zodat die verdeling voor de start van de ontwerpfase duidelijk is. Dat wordt verwerkt in de exploitatieramingen voor eigenaar en gebruiker.
- In stichtingskostenraming en/of in de exploitatie van de gebruik en eigenaar zijn de incidentele kosten tijdens de verbouwing (huurderving voor de eigenaar en inkomstenderving wegens minder activiteiten) nog niet geconcretiseerd omdat dit nu nog lastig in te schatten is. Met het oog op een zorgvuldige besluitvorming is het gewenst daar meer inzicht in te hebben.

De komende periode wordt dit nader uitwerkt en onafhankelijk getoetst zodat we deze voorafgaand aan de besluitvorming over de benodigde investering kunnen beoordelen. Deze resultaten zullen tegelijkertijd met het plan van aanpak voor de ontwerpfase voor besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is meervoudig:

Ten eerste is dat de raad de uitkomst van het verfijningsonderzoek verbouw Burgerweeshuis, inclusief de bijbehorende inschatting voor de benodigde investering van € 8,3 miljoen voor de voorkeursvariant, vast stelt. Daarnaast is het beoogd resultaat dat de raad een voorbereidingsbudget van € 75.000,- beschikbaar stelt om de bovengenoemde aandachtspunten, nader te onderzoeken en te beoordelen met als doel om te zijner tijd een zorgvuldiger besluit te kunnen nemen over de voor de verbouwing benodigde totaalinvestering.

Overigens, het besluit over de benodigde totaalinvestering van € 8,3 miljoen voor de verbouwing, krijgt integraal een plek bij de behandeling van de voorjaarsnota, ná besluitvorming over de cultuurvisie.

Kader

Het kader voor het verfijningsonderzoek is de motie van 19 juli 2017 zoals geduid onder toelichting.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Met deze verbouwing wordt het gebouw geschikt gemaakt zodat het Poppodium Burgerweeshuis de komende jaren haar taak en positie verder kan invullen en uitbouwen.
- Met de verbouwing wordt een aantal knelpunten die overlast veroorzaken bij omwonenden weggenomen.
- In het voorjaar van 2019 wordt de nieuwe cultuurvisie voor besluitvorming aan de raad voorgelegd. Hierin worden integrale keuzes gemaakt over (investeringen in) cultuurhuisvesting. Nu een besluit nemen over de benodigde investering voor de verbouw Burgerweeshuis zou betekenen dat de beslisruimte bij de cultuurvisie beperkt wordt.
- De komende periode kan wel benut worden om de besluitvorming over de investering en ook de ontwerpfase zorgvuldig voor te bereiden. Enerzijds door de vragen/onderwerpen die naar aanleiding van het verfijningsonderzoek naar voren komen, nader te beoordelen en te beantwoorden. Anderzijds ook door het Plan van Aanpak voor de ontwerpfase voor te bereiden waarin de leidraad grote projecten een nadere uitwerking heeft (duiding risico's, betrokkenheid raad in proces, kaders, etc.).

Tegen

- Die besluitvorming afwachten betekent dat het starten van de volgende fase (ontwerpfase) een half jaar vooruitgeschoven wordt. Voor het goed functioneren en exploiteren van het Burgerweeshuis is voortgang van belang. Er zijn artiesten die niet meer geboekt kunnen worden omdat het poppodium niet meer voldoet aan de eisen die artiesten aan een poppodium stellen. De exploitatie komt daarmee onder druk te staan.
- Met voorgesteld besluit wordt gevraagd een voorbereidingskrediet van € 75.000,- beschikbaar te stellen om de vragen/onderwerpen die naar aanleiding van het verfijningsonderzoek naar voren komen, nader te beoordelen. En om een Plan van Aanpak voor de ontwerpfase op te stellen. Dit vooruitlopend op besluitvorming over de totaal investering (en jaarlijkse lasten) die nodig is voor de verbouwing. Met het beschikbaar stellen van het gevraagde voorbereidingskrediet wordt kosten gemaakt die afgeboekt moeten worden als besloten wordt om de totaalinvestering voor de verbouwing niet beschikbaar te stellen.

Extern draagvlak (partners)

- Het verfijningsonderzoek is in gezamenlijkheid opgesteld door gemeente en Burgerweeshuis.

- Het Burgerweeshuis heeft in nauw overleg met productiehuis De Nieuwe Oost het Programma van Eisen gemaakt, waarbij gezamenlijk gebruik van ruimten optimaal is verwerkt.
- Belanghebbenden (omwonenden en burens) zijn op 2 oktober in de mogelijkheid gesteld om kennis te nemen van het verfijningsonderzoek.

Financiële consequenties

Er wordt nu geen besluit gevraagd over de voor de verbouwing benodigde investering / structurele dekking. Dit besluit wordt gekoppeld aan de voorjaarsnota 2019, mede op basis van de besluitvorming over de cultuurvisie begin 2019.

De investeringsraming en het bedrijfsplan van het Burgerweeshuis gaan ervan uit dat de huur en de budget subsidie voor het Burgerweeshuis, los van indexering, niet worden verhoogd.

Na vaststelling van demarcatie van verantwoordelijkheden voor de afschrijvingen zullen de exploitatieramingen van eigenaar en gebruiker worden bijgesteld en onafhankelijk worden getoetst.

In de stichtingskostenraming en/of de exploitatie eigenaar dan wel huurder, is nog geen rekening gehouden met incidentele kosten tijdens de verbouwing: huurdering voor de eigenaar en inkomstendering wegens minder activiteiten bij het Burgerweeshuis. Deze kosten zullen als onderdeel van de gestelde vragen nader gespecificeerd en opgenomen worden.

Wel wordt u nu gevraagd om een voorbereidingsbudget van € 75.000,- beschikbaar te stellen om de vragen/onderwerpen die naar aanleiding van het verfijningsonderzoek naar voren komen, nader te beoordelen, alsmede om een Plan van Aanpak voor de ontwerpfase op te stellen en het Voorlopig Ontwerp – traject voor te bereiden.

Het gevraagde voorbereidingsbudget van € 75.000,- kan gedekt worden uit de € 1,0 miljoen die reeds beschikbaar is gesteld in de investeringsplanning. De raad heeft bij de behandeling van de voorjaarsnota 2017 bij motie (2017-810) het college van B en W opgedragen een bedrag tussen de € 500.000 en € 1.000.000 te reserveren in het voorportaal, voor de verbouwing van het Burgerweeshuis, zodat het poppodium voldoet aan de hedendaagse eisen van publiek en artiesten. Vooruitlopend op de uitkomsten van nader onderzoek is bij de begroting 2018 een bedrag van € 1 miljoen opgenomen in de investeringsplanning. Van die € 1,0 miljoen is overigens reeds € 75.000,- ingezet voor het uitvoeren van het voorliggende verfijningsonderzoek. De in totaal te maken kosten voor het vooronderzoek (€150.000,-) worden in mindering gebracht op dit bedrag. Conform Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de gemeentelijke richtlijn activeren en afschrijven kan dit niet als voorbereidingskrediet worden gezien; voor activering moet de daadwerkelijke uitvoering van het project namelijk zeker zijn.

Aanpak/uitvoering

Met het starten van de ontwerpfase wordt gewacht totdat duidelijk is of besloten wordt of de totaal investering (en jaarlijkse lasten) die nodig is voor de verbouwing, beschikbaar wordt gesteld.

Met deze werkwijze wordt aangesloten bij de leidraad grote projecten.

Tot aan besluitvorming over de totaalinvestering worden de volgende activiteiten uitgevoerd / producten opgeleverd:

- Opstellen en besluitvorming over Plan van Aanpak ontwerpfase waarin de aanbeveling van het raadsonderzoek De Viking een verdere vertaling krijgen. Daarin wordt onder andere opgenomen op welke momenten in de ontwerpfase de raad wordt geïnformeerd of ter besluitvorming wordt ingeschakeld.
- Beoordeling en besluitvorming over de vraag of met de huidige, nieuwe inzichten over de benodigde investering voor de verbouw van het Burgerweeshuis, nu dezelfde voorkeur zou worden uitgesproken als in 2014 toen een aantal locaties voor het poppodium zijn beoordeeld.
- Detailleren van de demarcatie van de diverse (afschrijvings-)kosten en deze detaillering doorvertalen naar de exploitatie eigenaar danwel gebruiker. Deze exploitatieramingen worden onafhankelijk getoetst.
- Concretiseren van de incidentele kosten tijdens de verbouwing (huurdering voor de eigenaar en inkomstendering wegens minder activiteiten) en deze in de stichtingskostenraming en/of in de exploitatie van de gebruik en eigenaar opnemen.

Inzet is om dit afgerond en besloten te hebben voordat besloten wordt over de benodigde investering voor de verbouwing.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Verfijningsonderzoek verbouw Burgerweeshuis

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2018-001627

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Verhaar

13 november 2018

Voorstel

1. het besluit over de benodigde investering, het vervolgtraject en de bijbehorende dekking voor de voorkeursvariant, te nemen bij de behandeling van de voorjaarsnota 2019 mede op basis van de besluitvorming over de cultuurvisie.
2. vooruitlopend op de besluitvorming over de benodigde investering een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 75.000,- om de vragen/onderwerpen die naar aanleiding van het verfijningsonderzoek naar voren komen, nader te beoordelen, alsmede om een Plan van Aanpak voor de ontwerpfase op te stellen. Dit in de wetenschap dat de besluitvorming over de totaalinvestering er mogelijk toe leidt dat de ontwerpfase niet gestart wordt.
3. het voorbereidingsbudget van € 75.000,- te dekken uit de in de programmabegroting gereserveerde investeringsmiddelen (reserve gemeentebrede investeringsmiddelen) voor het Burgerweeshuis.
4. het verfijningsonderzoek verbouw Burgerweeshuis, inclusief de bijbehorende inschatting voor de benodigde investering van € 8,3 miljoen voor de voorkeursvariant, vast te stellen.
5. in te stemmen met de memo "aandachtspunten bij vervolg".
6. de programmabegroting te wijzigen.

Kern van het raadsvoorstel

Het verfijningsonderzoek verbouw Burgerweeshuis is afgerond. Voorgesteld wordt om deze vast te stellen inclusief de bijbehorende inschatting voor de benodigde investering van € 8,3 miljoen voor de voorkeursvariant. Daarbij wordt voorgesteld om in te stemmen met de memo "aandachtspunten bij vervolg".

Er wordt nu niet voorgesteld om in te stemmen met de benodigde investering en bijbehorende dekking voor de voorkeursvariant. Voorgesteld wordt om hier een besluit over te nemen bij de behandeling van de voorjaarsnota 2019 mede op basis van de besluitvorming over de cultuurvisie

Wel wordt voorgesteld om een voorbereidingsbudget van € 75.000,- beschikbaar te stellen om de vragen/onderwerpen die naar aanleiding van het verfijningsonderzoek naar voren komen, nader te beoordelen, alsmede om een Plan van Aanpak voor de ontwerpfase op te stellen. En om hierop de programmabegroting te wijzigen.

In 2014 is in opdracht van het Burgerweeshuis een verkennend onderzoek uitgevoerd naar toekomstgerichte huisvesting voor het poppodium.

Het onderzoek had tot doel om de volgende vraag te beantwoorden: *“Welke ingrepen zijn er nodig zodat Deventer de komende twintig jaar een goed gefaciliteerd poppodium heeft met een gezonde exploitatie passend binnen de Boeiende Beleefstad voor jongeren en jongvolwassenen?”*.

Er is toen de voorkeur uitgesproken voor de verbouwing en uitbreiding van het huidige pand aan de Bagijnenstraat.

De resultaten van het verkennend onderzoek zijn medio 2014 aan u gepresenteerd. U stelde toen vast dat binnen de toenmalige programmabegroting geen ruimte was voor de (volledige) investering in de verbouwing.

Het Burgerweeshuis heeft in de daaropvolgende jaren daarna gewerkt aan de ontwikkeling van draagvlak voor de verbouwplannen. Dit heeft geresulteerd in een door u collectief aangenomen motie van 19 juli 2017. Deze motie stelt dat:

- het Burgerweeshuis een waardevolle culturele instelling voor Deventer is en van essentieel belang voor het behoud van een gevarieerd cultureel klimaat en de economische aantrekkelijkheid van Deventer;
- Het Burgerweeshuis een bijdrage levert aan een levendig en eigenwijs Deventer, met ruimte voor experiment en vernieuwing, waarbij het zich ook onderscheidt vanuit de rol en het bereik richting jongeren;
- de popsector een volwaardige en volwassen sector is en daar hoort een volwaardig poppodium bij dat voldoet aan de hedendaagse eisen van publiek en artiesten;
- het eerder uitgevoerde verkennende onderzoek uit 2014 gedateerd is, op hoofdlijnen is uitgevoerd en niet meer kan dienen als basis voor een mogelijke verbouwing en de daarmee samenhangende kosten;
- het buiten kijf staat dat er (forse) investeringen nodig zijn, onafhankelijk van de keuze die uiteindelijk gemaakt wordt voor de aard van de verbouwing.

In deze motie heeft u ons het volgende opgedragen:

- een reservering op te nemen in het voorportaal van de programmabegroting 2018-2021. Daarop hebben wij een reservering van 1 miljoen euro opgenomen in de investeringsplanning (gedekt uit de reserve gemeentebrede investeringen).
- in samenspraak met het Burgerweeshuis vorm te geven aan de onderzoeksopzet voor een 'verfijningsonderzoek'.

Uitkomst verfijningsonderzoek en voorkeursvariant

In navolging daarop is het verfijningsonderzoek vanaf december 2017 gestart. Het verfijningsonderzoek is afgerond en ligt nu formeel ter vaststelling voor.

Op 24 april 2018 hebben wij u geïnformeerd over de toenmalige stand van zaken van het verfijningsonderzoek.

Op 26 september 2018 is op initiatief van (en door) het Burgerweeshuis, het verfijningsonderzoek aan u gepresenteerd.

Op 2 oktober jl. hebben belanghebbenden/buren de mogelijkheid gehad om via een inloopbijeenkomst kennis te nemen van de uitkomst van het verfijningsonderzoek.

Het verfijningsonderzoek geeft antwoord op de vraag of, en zo ja, hoe en onder welke voorwaarden, de verbouwing van het Burgerweeshuis kan worden gerealiseerd, uitgaand van het programma van eisen van het Poppodium Burgerweeshuis en het Productiehuis de Nieuwe Oost.

Burgerweeshuis en Productiehuis de Nieuwe Oost hebben in nauw overleg een gezamenlijk Programma van Eisen gemaakt, waarbij gezamenlijk gebruik van ruimten optimaal is verwerkt.

Uitgangspunt voor na de verbouw is dat er één gebouw is met één ingang, waarbij het Poppodium het Burgerweeshuis de hoofdhuurder is en het Productiehuis de Nieuwe Oost de onderhuurder.

Aanpak onderzoek en onzekerheden

Om de haalbaarheid van de gewenste verbouwing te kunnen beoordelen is met het Programma van Eisen van de gebruikers: Burgerweeshuis en Productiehuis, een getekend Programma van Eisen gemaakt. Dit is nadrukkelijk nog geen ontwerp.

Met dit getekende Programma van Eisen en met de cultuurhistorische en de bouwtechnische analyses van het huidige gebouw zijn kostenramingen gemaakt. Hoe zorgvuldig en nauwkeurig deze stappen ook zijn gezet, zolang er geen definitief ontwerp en nog geen bestek is en er geen aanbesteding is geweest, weten we niet wat de exacte bouwkosten zijn. Er blijft in de bijgaande kostenramingen een mate van onzekerheid. Hoe verder we stappen zetten in dit voorbereidingstraject, hoe exacter de berekeningen kunnen worden gemaakt en hoe kleiner de onzekerheidsmarges worden.

Voorkeursvariant

In het verfijningsonderzoek zijn een aantal varianten beoordeeld en een voorkeursvariant benoemd. De voorkeursvariant (getekend PvE Blauw Architecten, variant A1) ziet toe op de realisatie van: een grote zaal, een kleine zaal, een cafégedeelte, kantoorruimte BWH en kantoorruimte De Nieuwe Oost boven de grote zaal.

Er wordt een één-laags foyer toegevoegd in de binnentuin waardoor de publieke routing op de begane grond mogelijk is. Artiesten en logistiek zijn gescheiden van het publiek. De kleine zal wordt gerealiseerd op de begane grond, een nieuwe kelder is niet meer nodig.

De volgende varianten zijn onderzocht:

Variant A1 (voorkeursvariant):

- Kantoren productiehuis De Nieuwe Oost op zolder boven de grote zaal.
- Keuken Burgerweeshuis op verdieping boven het café.

Variant A2:

- Zolder boven grote zaal alleen voor klimaatinstallatie.
- Kantoren De Nieuwe Oost op verdieping boven café realiseren.
- Keuken Burgerweeshuis in niet te bouwen kelder onder café realiseren

Variant A3:

- Zolder boven grote zaal alleen voor klimaatinstallatie
- Kantoren De Nieuwe Oost op verdieping boven café realiseren
- Keuken Burgerweeshuis in aanbouw op begane grond in binnentuin realiseren

Variant A4 (combinatie A1 en A3)

- Combinatie van A1 en A3:
- Kantoren op zolder boven grote zaal
- Keuken boven Burgerweeshuis op verdieping boven café realiseren

Variant A5 (= variant A1, exclusief afbouw zolder boven grote zaal voor kantoren):

- Kantoren Productiehuis De Nieuwe Oost op externe locatie huisvesten
- Keuken Burgerweeshuis op verdieping boven café realiseren
- Zolder boven grote zaal niet thermisch isoleren

De varianten zijn met elkaar vergeleken (pag. 174 van het verfijningsonderzoek) ten aanzien van:

- Huisvesting kantoren Productiehuis De Nieuwe Oost;
- Keuken;
- Cultuurhistorie/architectuur;
- Archeologie;
- Duurzaamheid (isolatie);
- Kantoren;

Daarnaast is per variant een raming van de stichtingskosten opgesteld en toegevoegd bij de vergelijking (variant A1: € 8,3 miljoen, variant A2: niet begroot, variant A3: 8,0 miljoen, variant A4: 8,5 miljoen, variant A5: € 7,7 miljoen).

Vanuit dat vergelijk is door zowel eigenaar als huurder een voorkeur uitgesproken voor variant A1, omdat:

- Deze variant heeft vanuit cultuurhistorie / architectuur en vanuit archeologie de 1e voorkeur boven de andere varianten (minst ingrijpende maatregelen).
- Vanuit duurzaamheid (isolatie) de betere variant vanwege benutten zolder.
- Keuken op zolder café gedeelte in plaats van onder het café nieuw maken.
- Kantoren DNO krijgen een plek in het Burgerweeshuis. Vanuit de samenwerking heeft dit de voorkeur boven 'uithuizen'.

De varianten A1, A2 en A3 zijn ook in het getekend programma van eisen (bijlage 2, pag. 57 ev.) opgenomen.

Stichtingskosten

De stichtingskosten (bestaande uit: grondkosten, bouwkosten, inrichtingskosten/bedrijfskosten, bijkomende kosten, posten onvoorzien en prognoses prijsstijgingen) van deze voorkeursvariant zijn ingeschat op iets meer dan € 8,3 miljoen excl. btw.

In 2014 zijn de stichtingskosten voor de verbouw geraamd op circa € 4,8 miljoen excl. btw. In bijlage '13 b' van het verfijningsonderzoek is een verschillenanalyse opgenomen. Deze analyse geeft een beeld op hoofdlijnen. Een één op één vergelijk tussen beide varianten is niet te geven: de opbouw van de raming verschilt gezien de andere planfase en er zijn her en der verschuivingen in de rubrieken waarbinnen de kosten zijn begroot.

Verdere uitwerking verfijningsonderzoek

Bij een verder vervolg op het verfijningsonderzoek zijn een aantal aandachtspunten te benoemen. Die zijn opgenomen in bijgevoegde memo 'Aandachtspunten bij vervolg'.

Concrete vragen naar aanleiding van het verfijningsonderzoek en bijbehorende aandachtspunten.

De resultaten van het verfijningsonderzoek geven aanleiding om een aantal zaken nader te bekijken / te beoordelen. Dit vooruitlopend op besluitvorming over de voor de verbouwing benodigde investering. Deze zaken waren overigens geen onderdeel van het verfijningsonderzoek zelf. Het gaat daarbij om de volgende onderwerpen:

- In 2014 heeft u, op basis van het verkennend onderzoek naar toekomstgerichte huisvesting voor het poppodium, uw voorkeur uitgesproken voor de verbouwing en uitbreiding van het huidige pand aan de Bagijnenstraat. Daarbij zijn meerdere locaties in/om de binnenstad beoordeeld, waarbij de voor de verbouwing benodigde investering onderdeel was. De vraag is of met de huidige, nieuwe inzichten over de benodigde investering voor de verbouw van het Burgerweeshuis, nu dezelfde voorkeur zou worden uitgesproken als in 2014 toen een aantal locaties voor het poppodium zijn beoordeeld.
- In de komende periode gaan we de demarcatie van de verantwoordelijkheid voor de diverse (afschrijvings)kosten tussen huurder en verhuurder nader detailleren zodat die verdeling voor de start van de ontwerpfase duidelijk is. Dat wordt verwerkt in de exploitatieramingen voor eigenaar en gebruiker.
- In stichtingskostenraming en/of in de exploitatie van de gebruik en eigenaar zijn de incidentele kosten tijdens de verbouwing (huurderving voor de eigenaar en inkomstenderving wegens minder activiteiten) nog niet geconcretiseerd omdat dit nu nog lastig in te schatten is. Met het oog op een zorgvuldige besluitvorming is het gewenst daar meer inzicht in te hebben.

We willen dit de komende periode nader uitwerken en onafhankelijk laten toetsen zodat we deze voorafgaand aan de besluitvorming over de benodigde investering kunnen beoordelen. Deze resultaten zullen tegelijkertijd met het plan van aanpak voor de ontwerpfase voor besluitvorming aan u worden voorgelegd.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is meervoudig:

Ten eerste is dat de raad de uitkomst van het verfijningsonderzoek verbouw Burgerweeshuis, inclusief de bijbehorende inschatting voor de benodigde investering van € 8,3 miljoen voor de voorkeursvariant, vast stelt.

Daarnaast is het beoogd resultaat dat de raad een voorbereidingsbudget van € 75.000,- beschikbaar stelt om de bovengenoemde aandachtspunten, nader te onderzoeken en te beoordelen met als doel om te zijner tijd een zorgvuldiger besluit te kunnen nemen over de voor de verbouwing benodigde totaalinvestering.

Overigens, het besluit over de benodigde totaalinvestering van € 8,3 miljoen voor de verbouwing, krijgt integraal een plek bij de behandeling van de voorjaarsnota, ná besluitvorming over de cultuurvisie.

Kader

Het kader voor het verfijningsonderzoek is uw motie van 19 juli 2017 zoals geduid onder toelichting.

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

- Met deze verbouwing wordt het gebouw geschikt gemaakt zodat het Poppodium Burgerweeshuis de komende jaren haar taak en positie verder kan invullen en uitbouwen.
- Met de verbouwing wordt een aantal knelpunten die overlast veroorzaken bij omwonenden weggenomen.
- In het voorjaar van 2019 wordt de nieuwe cultuurvisie voor besluitvorming aan u voorgelegd. Hierin worden integrale keuzes gemaakt over (investeringen in) cultuurhuisvesting. Nu een besluit nemen over de benodigde investering voor de verbouw Burgerweeshuis zou betekenen dat de beslisruimte bij de cultuurvisie beperkt wordt.
- De komende periode kan wel benut worden om de besluitvorming over de investering en ook de ontwerpfase zorgvuldig voor te bereiden. Enerzijds door de vragen/onderwerpen die naar aanleiding van het verfijningsonderzoek naar voren komen, nader te beoordelen en te beantwoorden.
- Anderzijds ook door het Plan van Aanpak voor de ontwerpfase voor te bereiden waarin de leidraad grote projecten een nadere uitwerking heeft (duiding risico's, betrokkenheid raad in proces, kaders, etc.).

Tegen

- Die besluitvorming afwachten betekent dat het starten van de volgende fase (ontwerpfase) een half jaar vooruitgeschoven wordt. Voor het goed functioneren en exploiteren van het Burgerweeshuis is voortgang van belang. Er zijn artiesten die niet meer geboekt kunnen worden omdat het poppodium niet meer voldoet aan de eisen die artiesten aan een poppodium stellen. De exploitatie komt daarmee onder druk te staan.
- Met voorgesteld besluit wordt u gevraagd een voorbereidingskrediet van € 75.000,- beschikbaar te stellen om de vragen/onderwerpen die naar aanleiding van het verfijningsonderzoek naar voren komen, nader te beoordelen. En om een Plan van Aanpak voor de ontwerpfase op te stellen. Dit vooruitlopend op besluitvorming over de totaal investering (en jaarlijkse lasten) die nodig is voor de verbouwing. Met het beschikbaar stellen van het gevraagde voorbereidingskrediet wordt kosten gemaakt die afgeboekt moeten worden als besloten wordt om de totaalinvestering voor de verbouwing niet beschikbaar te stellen.

Ketenpartners/ participatie

Het verfijningsonderzoek is in gezamenlijkheid opgesteld door gemeente en Burgerweeshuis. Het Burgerweeshuis heeft in nauw overleg met productiehuis De Nieuwe Oost het Programma van Eisen gemaakt, waarbij gezamenlijk gebruik van ruimten optimaal is verwerkt. Belanghebbenden (omwonenden en burens) zijn op 2 oktober in de mogelijkheid gesteld om kennis te nemen van het verfijningsonderzoek.

Financiële consequenties

Er wordt nu geen besluit gevraagd over de voor de verbouwing benodigde investering / structurele dekking. Dit besluit wordt gekoppeld aan de voorjaarsnota 2019, mede op basis van de besluitvorming over de cultuurvisie begin 2019.

De investeringsraming en het bedrijfsplan van het Burgerweeshuis gaan ervan uit dat de huur en de budget subsidie voor het Burgerweeshuis, los van indexering, niet worden verhoogd.

Na vaststelling van demarcatie van verantwoordelijkheden voor de afschrijvingen zullen de exploitatieramingen van eigenaar en gebruiker worden bijgesteld en onafhankelijk worden getoetst.

In de stichtingskostenraming en/of de exploitatie eigenaar dan wel huurder, is nog geen rekening gehouden met incidentele kosten tijdens de verbouwing: huurdering voor de eigenaar en inkomstendering wegens minder activiteiten bij het Burgerweeshuis. Deze kosten zullen als onderdeel van de gestelde vragen nader gespecificeerd en opgenomen worden.

Wel wordt u nu gevraagd om een voorbereidingsbudget van € 75.000,- beschikbaar te stellen om de vragen/onderwerpen die naar aanleiding van het verfijningsonderzoek naar voren komen, nader te beoordelen, alsmede om een Plan van Aanpak voor de ontwerpfase op te stellen en het Voorlopig Ontwerp – traject voor te bereiden.

Het gevraagde voorbereidingsbudget van € 75.000,- kan gedekt worden uit de € 1,0 miljoen die reeds beschikbaar is gesteld in de investeringsplanning. U heeft bij de behandeling van de voorjaarsnota 2017 bij motie (2017-810) ons opgedragen een bedrag tussen de € 500.000 en € 1.000.000 te reserveren in het voorportaal, voor de verbouwing van het Burgerweeshuis, zodat het poppodium voldoet aan de hedendaagse eisen van publiek en artiesten. Vooruitlopend op de uitkomsten van nader onderzoek is bij de begroting 2018 een bedrag van € 1 miljoen opgenomen in de investeringsplanning. Van die € 1,0 miljoen is overigens reeds € 75.000,- ingezet voor het uitvoeren van het voorliggende verfijningsonderzoek. De in totaal te maken kosten voor het vooronderzoek (€150.000,-) worden in mindering gebracht op dit bedrag. Conform Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de gemeentelijke richtlijn activeren en afschrijven kan dit niet als voorbereidingskrediet worden gezien; voor activering moet de daadwerkelijke uitvoering van het project namelijk zeker zijn.

Betrokkenheid van de raad

Met het starten van de ontwerpfase wordt gewacht totdat duidelijk is of u besluit om de totaal investering (en jaarlijkse lasten) die nodig is voor de verbouwing, beschikbaar te stellen.

Met deze werkwijze wordt aangesloten bij de leidraad grote projecten.

Tot aan besluitvorming over de totaalinvestering worden de volgende activiteiten uitgevoerd / producten opgeleverd:

- Opstellen en besluitvorming over Plan van Aanpak ontwerpfase waarin de aanbeveling van het raadsonderzoek De Viking een verdere vertaling krijgen. Daarin wordt onder andere opgenomen op welke momenten in de ontwerpfase u wordt geïnformeerd of ter besluitvorming wordt ingeschakeld.
- Beoordeling en besluitvorming over de vraag of met de huidige, nieuwe inzichten over de benodigde investering voor de verbouw van het Burgerweeshuis, nu dezelfde voorkeur zou worden uitgesproken als in 2014 toen een aantal locaties voor het poppodium zijn beoordeeld.
- Detailleren van de demarcatie van de diverse (afschrijvings-)kosten en deze detaillering doorvertalen naar de exploitatie eigenaar danwel gebruiker. Deze exploitatieramingen worden onafhankelijk getoetst
- Concretiseren van de incidentele kosten tijdens de verbouwing (huurderving voor de eigenaar en inkomstenderving wegens minder activiteiten) en deze in de stichtingskostenraming en/of in de exploitatie van de gebruik en eigenaar opnemen.

Inzet is om dit afgerond en besloten te hebben voordat besloten wordt over de benodigde investering voor de verbouwing.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp Verfijningsonderzoek verbouw Burgerweeshuis
Voorstelnummer 2018-001627
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 november 2018,
nummer 2018-001627.

BESLUIT

- 1 het besluit over de benodigde investering, het vervolgtraject en de bijbehorende dekking voor de voorkeursvariant, te nemen bij de behandeling van de voorjaarsnota 2019 mede op basis van de besluitvorming over de cultuurvisie.
- 2 vooruitlopend op de besluitvorming over de benodigde investering een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 75.000,- om de vragen/onderwerpen die naar aanleiding van het verfijningsonderzoek naar voren komen, nader te beoordelen, alsmede om een Plan van Aanpak voor de ontwerpfase op te stellen. Dit in de wetenschap dat de besluitvorming over de totaalinvestering er mogelijk toe leidt dat de ontwerpfase niet gestart wordt.
- 3 het voorbereidingsbudget van € 75.000,- te dekken uit de in de programmabegroting gereserveerde investeringsmiddelen (reserve gemeentebrede investeringsmiddelen) voor het Burgerweeshuis.
- 4 het verfijningsonderzoek verbouw Burgerweeshuis, inclusief de bijbehorende inschatting voor de benodigde investering van € 8,3 miljoen voor de voorkeursvariant, vast te stellen.
- 5 in te stemmen met de memo "aandachtspunten bij vervolg".
- 6 de programmabegroting te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

R. Weernekens

R.C. König



Businessplan en Programma van eisen op hoofdlijnen

Burgerweeshuis

Versie 1.2, 3 oktober 2018

Businessplan en Programma van eisen op hoofdlijnen

Burgerweeshuis

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding verfijningsonderzoek	4
1.2	Opbouw van dit document	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Businessplan Burgerweeshuis	7
2.1	Historische ontwikkeling Poppodium Het Burgerweeshuis	7
2.2	Visie en kernwaarden Burgerweeshuis	8
2.3	Ambities ten aanzien van de programmering	9
2.4	Educatie en Talentontwikkeling	14
3	Uitgangspunten en randvoorwaarden programma van eisen	17
3.1	Opdrachtgever en gebruiker	17
3.2	Wettelijke voorschriften en regelgeving	20
4	Functioneel-ruimtelijk Programma van eisen	21
4.1	Status en doel	21
4.2	Scope van de ontwerpopgave	21
4.3	Beknopte omschrijving nieuwe gebouw	21
4.4	Bezoekers en activiteiten	22
4.5	Medewerkers en activiteiten	23
4.6	Ruimteprogramma en ruimteclusters op hoofdlijnen	24
4.7	Gebouwconcept	27
4.8	Architectuur	28
4.9	Sociale veiligheid	29
4.10	Beschrijving ruimteclusters en ruimten	29
4.11	Aanpasbaarheid, flexibiliteit, multifunctionaliteit	39
5	Technische en bouwfysische uitgangspunten	40
5.1	Bouwkundige uitgangspunten	40
5.2	Installatietechnische uitgangspunten	43
5.3	Bouwfysische uitgangspunten per ruimte	47

Bijlagen

- b1 Ruimtestaat
- b2 Getekend Programma van eisen
- b3 Principe lay-out laad-losvoorziening
- b4 Tabel van technische eisen (eisen t.a.v. akoestiek door DGMR)
- b5 Brandwerende scheidings (DGMR)
- b6 Inventarisatie constructie (IMd Raadgevende Ingenieurs)
- b7 Aanpassingen constructie (IMd Raadgevende Ingenieurs)
- b8 Cultuurhistorische analyse (gemeente Deventer)
- b9 Uitgangspunten en kostenraming archeologisch onderzoek (gemeente Deventer)
- b10 Parkeeronderzoek, herinrichting openbare ruimte, outline mobiliteitsplan (Gemeente Deventer)
- b11 Uitgangspunten en raming theatertechnische installaties (BWH)
- b12 Verwachte technische levensduur installatie-componenten
- b13 Stichtingskostenraming
- b14 Exploitatieplan Burgerweeshuis (BWH)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding verfijningsonderzoek

In 2014 heeft 4advies in opdracht van het Burgerweeshuis een verkennend onderzoek uitgevoerd naar toekomstgerichte huisvesting voor het poppodium. Het onderzoek had tot doel om de volgende vraag te beantwoorden:

³: *Hoe ingrepen zijn er nodig zodat Deventer de komende twintig jaar een goed gefaciliteerd poppodium heeft met een gezonde exploitatie passend binnen de*

% RLLHQGH %HOHHIVWDG YRRU MRQJHUHQ HQ MRQJYROZDVVHQHQ"

Naast de huidige locatie aan de Bagijnenstraat zijn alternatieve locaties in het stadscentrum van Deventer onderzocht. Er is een aantal scenario's onderzocht en financieel doorgerekend. Op basis van een multicriteria-evaluatie van de scenario's is geconcludeerd dat twee scenario's het best aansluiten bij de toekomstvisie, ambities en huisvestingseisen. Gelet op de historische binding en de te plegen investering is de voorkeur uitgesproken voor de verbouwing en uitbreiding van het huidige pand aan de Bagijnenstraat.

De resultaten van het verkennend onderzoek zijn medio 2014 gepresenteerd aan de gemeenteraad. Deze stelde vast dat binnen de toenmalige programmabegroting geen ruimte was voor de (volledige) investering in de verbouwing.

Het Burgerweeshuis heeft in de daaropvolgende jaren daarna gewerkt aan de ontwikkeling van draagvlak voor de verbouwplannen. Dit heeft geresulteerd in een door de gemeenteraad van Deventer collectief aangenomen motie van 19 juli 2017. Deze stelt dat:

- het Burgerweeshuis een waardevolle culturele instelling voor Deventer is en van essentieel belang voor het behoud van een gevarieerd cultureel klimaat en de economische aantrekkelijkheid van Deventer;
- Het Burgerweeshuis levert een bijdrage aan een levendig en eigenwijs Deventer, met ruimte voor experiment en vernieuwing, waarbij het zich ook onderscheidt vanuit de rol en het bereik richting jongeren;
- de popsector is een volwaardige en volwassen sector en daar hoort een volwaardig poppodium bij dat voldoet aan de hedendaagse eisen van publiek en artiesten;
- het eerder uitgevoerde verkennende onderzoek uit 2014 is gedateerd, is op hoofdlijnen uitgevoerd en kan niet meer dienen als basis voor een mogelijke verbouwing en de daarmee samenhangende kosten;
- het staat buiten kijf dat er (forse) investeringen nodig zijn, onafhankelijk van de keuze die uiteindelijk gemaakt wordt voor de aard van de verbouwing.

In deze motie heeft de raad het college het volgende opgedragen:

- een reservering op te nemen in het voorportaal van de programmabegroting 2018-2021. (Het college heeft een reservering van 1 miljoen euro opgenomen in de programmabegroting.)
- in samenspraak met het Burgerweeshuis vorm te geven aan de onderzoeksopzet voor een 'verfijningsonderzoek'. (Deze onderzoeksopzet is opgesteld en het onderzoek is in december 2017 gestart.)

1.2 Opbouw van dit document

Het verfijningsonderzoek is uitgevoerd in de periode januari tot en met juli 2018. Dit document behelst de resultaten en bestaat uit het businessplan en het programma van eisen op hoofdlijnen voor de verbouw van het Burgerweeshuis aan de Bagijnenstraat.

Het businessplan gaat in op de visie, ambities, toekomstige programmering en huisvestingsbehoefte van het Burgerweeshuis. Dit deel is opgesteld door het Burgerweeshuis.

Het Programma van eisen is op hoofdlijnen en beschrijft tevens op hoofdlijnen de huisvestingsbehoefte van Productiehuis De Nieuwe Oost. De eisen gesteld vanuit de eigenaar van het gebouw, de gemeente Deventer, maken hier integraal onderdeel van uit. Het is de basis voor een stichtingskostenraming/investeringsplan, een exploitatieplan voor de eigenaar en een exploitatieplan voor het Burgerweeshuis. Het functioneel-ruimtelijk PvE is opgesteld door 4advies. Blauw people driven architecture heeft het getekend PvE opgesteld. Specialistische bijdragen zijn geleverd door B&R adviseurs (technisch PvE), DGMR (bouwfysica, akoestiek, brandveiligheid), IMd Raadgevende Ingenieurs (constructie-advies), het Burgerweeshuis (theatertechniek) en de gemeente Deventer (uitgangspunten).

Gezamenlijk vormen deze stukken de bouwstenen voor een besluit door de gemeenteraad over het vervolg: een investeringsbeslissing en het uitwerken van het ontwerp.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het businessplan van het Burgerweeshuis voor de nieuwe situatie na de verbouwing beschreven. Er wordt ingegaan op de historische ontwikkeling, visie en kernwaarden, ambities ten aanzien van de programmering, educatie en talentontwikkeling.

In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden – gesteld vanuit de opdrachtgever en wetgeving - voor het programma van eisen beschreven.

In hoofdstuk 4 is het functioneel-ruimtelijk programma van eisen beschreven. Het gebouw wordt op hoofdlijnen beschreven, de scope van de ontwerpogave wordt gegeven en er wordt een meer gebouwgerichte beschrijving van activiteiten in relatie tot bezoekers en medewerkers beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op het ruimteprogramma op hoofdlijnen, het gebouwconcept , uitgangspunten ten aanzien van de architectuur (een moodboard is in deze fase nog niet opgesteld) en sociale veiligheid. Tot slot worden de eisen voor elk ruimtecluster beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op de technische en bouwfysische uitgangspunten (opgesteld door DGMR). Een meer gedetailleerd technisch programma van eisen dient in latere fase te worden opgesteld.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze rapportage:

b1: Ruimtetaal: overzicht van de te realiseren ruimten. De nuttige oppervlakten zijn maatgevend. Afwijkingen zijn mogelijk, in overleg met de gebruiker.

b2: Getekend Programma van Eisen: analyse van het bestaande gebouw waarbij wordt ingegaan op de geschiedenis en de waardering van het monument. Verder bevat deze bijlage de inpassingstudie van het functioneel-ruimtelijk programma waarbij tevens onderzochte alternatieven aan bod komen.

b3: Principe lay-out laad-/losvoorziening: eisen aan de laad-/losvoorziening.

b4: Tabel van technische eisen: uitgangspunten per ruimte. De eisen t.a.v. akoestiek zijn opgesteld door DGMR.

b5: Brandwerende scheidingen: principe-oplossing, opgesteld door DGMR.

b6: Inventarisatie constructie: opgesteld door IMd Raadgevende Ingenieurs.

b7: Aanpassingen constructie: principe-oplossingen voor constructieve ingrepen op basis van het getekend programma van eisen, opgesteld door IMd Raadgevende Ingenieurs.

b8: Cultuurhistorische analyse: deelrapportage monumentenzorg Deventer (Team Ondernemen en vergunningen) met betrekking tot cultuurhistorische waarden. Hierin wordt onder meer gereageerd op het getekend PvE. Specifieke aandacht is er voor de conclusies ten aanzien van de monumentwaarde en het spanningsveld met een aantal voorgestelde ingrepen. In de ontwerpfasen dienen deze nader te worden geadresseerd, in dialoog met opdrachtgever, gebruiker(s) en de bevoegde instanties.

b9: Uitgangspunten en kostenramingen voor het benodigde archeologische onderzoek voor de realisatie van de varianten van het getekend PvE. Opgesteld door de gemeente Deventer.

b10: Mobiliteitsplan, waarin wordt ingegaan op verkeerskundige aspecten; opgesteld door de gemeente Deventer.

B11: Uitgangspunten en raming theatertechnische installaties: opgesteld door het Burgerweeshuis als basis voor een nog op te stellen theatertechnisch PvE.

b12: Verwachte technische levensduur installatie-componenten: basis voor de kostprijsdekkende huurberekening.

b13: Stichtingskostenraming: ramingen van de stichtingskosten voor het getekend PvE en de alternatieven.

b14: Exploitatieplan gebruiker: opgesteld door het Burgerweeshuis op basis van de visie, ambities, toekomstige programmering en het PvE.

2 Businessplan Burgerweeshuis

2.1 Historische ontwikkeling Poppodium Het Burgerweeshuis

Het Burgerweeshuis bevindt zich in een pand dat stamt uit de 19e eeuw, het is na de oorspronkelijke functie van weeshuis uiteindelijk leeg te komen staan. In 1985 werd het Burgerweeshuis gekraakt en werden er meerdere jongerenorganisaties gevestigd, onder de noemer OJC het burgerweeshuis. Na een verbouwing begin jaren '90 werden de jongerencentrum-activiteiten afgestoten en werd de stichting Poppodium Het Burgerweeshuis de voornaamste gebruiker van het pand aan de Bagijnenstraat. Na een fusie met het Deventer Popcollectief zijn momenteel het poppodium en Productiehuis De Nieuwe Oost de organisaties die (deels) gehuisvest zijn in dit pand.

Bij de verbouwing in de jaren '90 werd een aantal van de oude slaapzalen samengevoegd tot concertzaal en een aantal andere slaapzalen herbestemd tot kleine zalen en cursusruimten. In 2008 werd een nieuwe productievleugel aangebouwd (kleedkamers, kantoor, opslag, zijtoneel), en werd het productiehuis ingericht.

Voor de verbouwing in de jaren '90 bediende het poppodium ca. 15.000 bezoekers per jaar; een verdubbeling naar 30.000 was het streven. Momenteel bedient het Burgerweeshuis op jaarbasis ca. 70.000 bezoekers, waarvan 36.000 binnen in het pand, de andere bezoekers worden getrokken met evenementen en festivals op andere locaties en verhuringen. Het pand is hier niet op berekend. De gangen zijn overvol, de rijen zijn lang, de toiletten te krap en de temperatuur slecht beheersbaar. De kosten voor onderhoud aan de verouderde muren, vloeren, plafonds, riolering zijn moeilijk bij te houden. Het zeer beperkt bijhouden van het Meerjaren Onderhoudsplan is hier deels debet aan.

De afgelopen decennia is de popindustrie verder geprofessionaliseerd, de optredens worden meeromvattend, de ticketprijzen worden hoger (mede door teruglopende cd-verkoop), de shows geavanceerder, het publiek veeleisender. De zaal van het Burgerweeshuis kan niet meer aan de huidige maatstaven voldoen. Het podium is te laag, waardoor de band slecht zichtbaar is voor het publiek. Het podium is ook te klein, en de ruimte erboven te beperkt. Het instrumentarium, lichtshows, decors, videoprojecties van bands passen vaak niet meer op het podium, waardoor bands Deventer links laten liggen.

De afgelopen decennia is het wonen in de binnenstad weer veel populairder geworden, en de bezoekersaantallen zijn gestegen. Ook is de nachtprogrammering met diverse dance-producties en de bijbehorende lage tonen, steeds belangrijker geworden. De overlast voor omwonenden is hiermee aanzienlijk vergroot. In de bedrijfsvoering worden alle zeilen bijgezet om dit te verhelpen, maar de conclusie dat het pand de bezoekersstromen en de geluidsdruk op deze manier niet kan verwerken, is onvermijdelijk.

2.2 Visie en kernwaarden Burgerweeshuis

Burgerweeshuis is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de pop & dance cultuur in onze stad en regio.

Het is onze taak om de regionale muzikscène te programmeren, te stimuleren en te faciliteren. We zorgen ervoor dat publiek (jong en *forever young*) op een laagdrempelige wijze kennismaakt met deze vormen van muziekcultuur.

Wij zijn de culturele organisatie die Deventer voor muzikliefhebbers aantrekkelijk maakt. Met internationale en nationale artiesten zetten we Deventer op de kaart en houden haar interessant als woon-, werk-, studie- en beleefstad.

Burgerweeshuis in 2021: een poppodium dat helemaal voldoet aan de eisen van publiek, artiesten, gemeente, provincie, omwonenden, medewerkers en vrijwilligers – en weer jaren voor uit kan. Vanuit een sterke thuisbasis is het een dynamisch platform dat in de hele stad mensen in aanraking brengt met pop en dance. Daarmee bewijst het Burgerweeshuis zich als onbetwiste aanjager voor Deventer als 'Boeiende Beleefstad' en biedt brede stadsprogrammering binnen de popcultuur om de regio te bedienen.

Het programma is kwalitatief sterk, vernieuwend en actueel. Het versterkt de identiteit en de aantrekkingskracht van 'het Burger' als proeftuin. Hier kan talent zich op alle vlakken ontwikkelen: vrijwilligers, personeel, bands, dj's, muzikanten, studenten en beginnende professionals in de muziekindustrie.

Onze thuisbasis is het historische pand, maar wij zien de hele stad als ons podium. Overal waar we komen, nemen we onze kernwaarden mee:

- **@home**
Wij zijn een thuis voor zowel bezoekers, artiesten en medewerkers. 'Blij dat jij er bent!'. Samen doen we alles voor de perfecte show, dicht bij de artiest, dicht bij onze gasten. Wat we terugkrijgen: 'Fijn dat alles hier kan.' En: 'Je hoort er meteen bij. Kan zijn wie je bent.'
- **Groei**
Wij zijn een broedplaats voor (jong) talent in pop en dance. Talent krijgt kansen. We werken samen aan jouw ontwikkeling. Dat doen we niet alleen. Ons netwerk is van groot belang: bezoekers, artiesten, creatievelingen, scholen, vrijwilligers en bedrijven. Wij blijven vernieuwen. Bij ons kan je vallen en weer opstaan, bij ons mag je nieuwe dingen uitproberen.
- **Kwaliteit(s)tempel**
Wij bieden bijzondere optredens. Kwaliteit zit voor ons ook in het kleine concert met onbekend talent en het nieuwste lokale dance concept. Bezoekers zijn voor ons gasten en we werken aan een steeds betere service door professionalisering en investeren in mensen.

Een verbouwd Burgerweeshuis gaat zorgen voor verfrissing in het gebouw en daarmee meer werkplezier bij het team en vrijwilligers, een toename van efficiënt en effectief werken, het bieden van meer kwaliteit, groei van het aantal activiteiten met sterke en uiteenlopende profielen. De verschillende zalen, faciliteiten en inrichting stralen de visie van het Burgerweeshuis uit en zorgen voor de juiste sfeer per productie.

2.3 Ambities ten aanzien van de programmering

Burgerweeshuis heeft de ambitie om weer één van de toonaangevende podia te kunnen zijn in het Nederlandse clubcircuit. Daarbij zeer divers te programmeren met een scherpe programmering.

We zetten in op behoud van imago qua programmering waar Burgerweeshuis bekend om staat. Wat dat is? Internationale acts die enkel een paar podia in Nederland aan doen. Het Burgerweeshuis staat er al jaren om bekend dat ze vaak dit privilege heeft. Het publiek komt uit het hele land, bereidt om zijn/haar favoriete band, die zelden in Nederland te zien is, te bezoeken en af te reizen naar Deventer.

We programmeren uiteraard ook voor het grote publiek. Iets wat in de huidige setting niet altijd even gemakkelijk gaat, want de beperkte capaciteit zit in de weg of concurrerende poppodia om ons heen programmeren hetzelfde en dan slaat de artiest Deventer over. Toch is de behoefte groot als we kijken naar de nu vaak makkelijk uitverkochte shows van mainstream aanbod. We spelen hiermee in op een behoefte en is tevens goed voor ons ondernemerschap.

Danceprogrammering is heel belangrijk én wordt nog belangrijker binnen onze programmering. Samen met lokale initiators hebben we de ambitie om een broedplaats te creëren in Deventer voor makers van elektronische muziek, nieuwe dance concepten te ontwikkelen en binnen de dance de subgenres ruimte te geven. We willen zowel de artiesten als de nieuwe concepten kunnen laten landen in ons poppodium.

Andere ambitie is het vergroten van onze kwaliteit(s)tempel (keurmerk) Burgerweeshuis. Vaak onbekende, talentvolle en/of regionale bands herkennen mensen niet van naam, maar worden door de mensen ontdekt omdat wij ze boeken en bezoekers erop af komen puur omdat ze het 'keurmerk Burgerweeshuis' kunnen vertrouwen. Ken je de naam van de band niet, maar hou je van goede blues of americana muziek? Dan is het Burgerweeshuis waar je je nieuwe muziek ontdekt!

Voor de grillige jongeren en snelle hypes van artiesten proberen we op verschillende manieren aanbod te creëren. De ene keer is dit het boeken van een artiest die op dat moment onder de jongeren populair is. Maar juist ook door het programma door de jongeren zelf te laten maken onder meer door projecten als Do It! en Let's Go!

Hierna wordt ingegaan op de programmering waarop het Burgerweeshuis inzet.

2.3.1 Concerten

Grote zaal

In de grote zaal zal de crème de la crème van de internationale en nationale bands / DJ's en producers weer in Deventer staan. De zaal zal tevens geschikt worden voor een seated opstelling waardoor we een intieme zaal kunnen bieden voor lichte muziek & singer-songwriters.

Kleine zaal

Opkomende bands uit het nationale en internationale circuit. Daarnaast de plek om de accenten in het profiel van Burgerweeshuis te leggen. Denk aan 'zware metalen', daarnaast ook de kweekvijver voor jonge lokale producers en dance-collectieven. Maar ook de plek voor lokaal talent om hun cd te releasen.

Muziekcafé

Het startpunt voor lokaal talent, rondtrekkend (internationaal) aanbod. Burgerweeshuis is 'a home away from home'.

Dance

Het Burgerweeshuis kent een aparte nachtprogrammering. Alle nachtprogrammering wordt onder de noemer 'Nachtburger' herkenbaar weergegeven en de verschillende dance communities worden door ons met elkaar verbonden en daardoor versterkt.

- We zetten in op lokale/regionale dance-collectieven om nieuwe concepten bij het Burgerweeshuis te laten landen en door te ontwikkelen. Hiermee geven we ook een podium aan talenten op het gebied van eventorganisatie en producers/dj's.
- Het Burgerweeshuis beheert de community en zorgt ervoor dat lokale initiators elkaar ontmoeten, inspireren en afstemmen.
- Daarnaast programmeren we landelijke dance concepten.

2.3.2 Muziekcafé en voorafgaand aan concert happen en borrelen

Van woensdag tot en met zaterdag is het poppodium open. In het muziekcafé zal ook straks de woensdagavond bekend staan om haar typische muziekcafé programmering. Rondtrekkend (internationaal) aanbod (Roots, Americana, Singer/Songwriter, Wereldmuziek) en lokaal talent staan hier op het podium. De bezoeker doet nieuwe onverwachte muziekervaringen op. En voor de artiesten vaak een mooi eerste sprongetje van kroeg naar een klein podium binnen een poppodium.

In hetzelfde muziekcafé zal de 'weesjeskantine' actief zijn. Een hapje 'eerlijk & biologisch' eten voorafgaand aan het concert behoort dan tot het standaard publieksaanbod (daar waar het nu alleen op de donderdag mogelijk is). De vergrote keuken maakt dat we kunnen inspelen op de behoeftes van onze bezoekers. De weesjeskantine is ook verantwoordelijk voor de artiestencatering. De weesjeskantine is een zelfstandige lokale ondernemer binnen het Burgerweeshuis. Extra leuk: je eet ook wat en waar de artiesten eten.

2.3.3 Programmering op andere locaties en denken en werken in programma's

▪ **Evenementen en festivals**

Zoals eerder gesteld in ons Meerjarenplan 2017-2020 is er sprake van festivalisering en is de rek er ook nu nog niet uit. Elk jaar komen er nog meer festivals bij. Al een paar jaar geleden heeft het Burgerweeshuis niet vanaf de zijlijn toegekeken hoe dit fenomeen zich ontwikkelde, maar is Burgerweeshuis er actief op ingesprongen. Onder andere in samenwerking met VVV Deventer dEVENTer <30 jaar. De twee belangrijkste evenementen die ook van grootste invloed zijn op de exploitatie van het Burgerweeshuis zijn hier benoemd:

- De Grote Kick-Off:
is dé start van het nieuwe cultureel seizoen en het studiejaar in Deventer. Door deze twee componenten aan elkaar te verbinden zetten we in op de doelgroep <30 jaar. Met dit aanbod voor jongeren onderscheiden we ons met de rest van het evenementenaanbod in de regio Deventer.
- Hoogtevrees:
biedt ruimte voor de jonge Deventenaren, jonge gezinnen en écht Burgerweeshuis publiek met bijzondere programmering op een bijzondere plek en tevens het oudste stadspark van Nederland, het Worpplantsoen. Door de vele betoverende indrukken in de binnenstad tijdens Deventer op Stelten, begint de 'break' al bij het nemen van het pontje naar de overkant. Daar kan de bezoeker opnieuw verrast worden door een theaterspektakel en wordt langzaam aangetrokken door de muziek, de geur van eten en drinken, gelach, dansende mensen en een intieme sfeer door mooie verlichting en aankleding. Een échte BREAK!

Andere evenementen zijn Des Konings Festival, Dockhouse, Kelderfest en New Years Eve party op een externe locatie etc.

Bij deze evenementen en festivals hebben we veelal een partner, onder andere VVV Deventer, Studio Wonder, De Perifeer, Deventer Verhaal, Productiehuis De Nieuwe Oost.

De bewezen evenementen zullen we blijven organiseren en door ontwikkelen. Ook is er ruimte voor nieuwe evenementen en samenwerkingen.

▪ **Andere podia in de stad / regio**

Andere locaties programmeren we als we worden gevraagd, de kans zich voordoet om een artiest te boeken die beter tot zijn/haar recht komt op een andere locatie. En soms ook om op een unieke (eenmalige) locatie te kunnen programmeren.

Denk aan: de Grote of Lebuïnus kerk; Penninckshuis; de 'kelders' van het Deventer culturele erfgoed. Maar ook oude panden op ontwikkellocaties zijn vaak door ons gebruikt, met een extra leuk effect dat zo'n ontwikkellocatie wordt herontdekt (o.a. gasfabriek en pand op Havenkwartier)

Wij sluiten niet uit om ook buiten de gemeentegrenzen onze kennis en expertise van popprogrammering te kunnen en mogen inzetten. Vanuit de gedachte dat we een regiofunctie vervullen als kernpodium vinden we dat nu en in de toekomst passen bij onze taak en functie.

Kanttekening:

Op een andere locatie dan onze thuisbasis programmeren en produceren kent een ander kostenplaatje dan bij ons in de concertzaal. Vaak worden de productiekosten aanzienlijk hoger, omdat er veel moet worden ingehuurd aan techniek en andere faciliteiten.

Daarnaast hebben popzalen hele specifieke eisen op het gebied van akoestiek, installaties, horeca in de zaal, technische eisen en veiligheid etc.

▪ **Denken en werken in programma's**

Het denken en werken in programma's zit op dit moment nog in de verkenningsfase en zal in het komende cultuurbeleid van de gemeente Deventer verder worden uitgewerkt.

Tegelijkertijd is 'programma denken' niet nieuw als je kijkt naar het project dEVENTer onder de <30 jaar, Deventer Internationaal, IJsselbiënnale, het Kelderfest en Deventer 1250 jaar.

Initiatieven die voortkomen uit een behoefte, een club mensen die wat willen, of er is sprake van een bijzondere gebeurtenis en het is altijd aanvullend op het bestaande aanbod.

Door deze manier van denken en werken ontstaan er nieuwe kruisbestuivingen, kennisuitwisseling, inspiratie en crossovers tussen kunstdisciplines en andere beleidsterreinen. En in het programma podiumkunsten, waar het Burgerweeshuis valt, kan je amateur en professional makkelijk met elkaar verbinden.

Kennisdeling en samenwerking vindt nu al intensief plaats binnen Poppunt Overijssel. Verder is directeur van Het Burgerweeshuis bestuurslid van de Vereniging Nederlandse Poppodia en Festivals en ook op Oost Nederlandse schaal (Gelderland/Overijssel) weten we elkaar goed te vinden.

2.3.4 Het organiseren en faciliteren van activiteiten voor jongeren in Deventer

In het Burgerweeshuis is er plek voor de jeugd en jongeren van Deventer. Het Burgerweeshuis zorgt ervoor dat de bekende 'Vlierfeesten' plaatsvinden. Ook Do It avonden georganiseerd door scholieren, Talent Nights voor de Urban Arts beoefenaars, poetry slam avonden (Eigenzinnig), 'Run your own bar' avonden van de Saxion opleidingen worden in het Burgerweeshuis georganiseerd en/of gefaciliteerd. Ook is er een zelfstandige dansavond voor 13-16 jarigen, een 'FRIS feest' onder de noemer Let's Go!. Het Burgerweeshuis vindt het belangrijk dat deze activiteiten in het poppodium plaatsvinden, laagdrempelig, veilig en passend bij de doelgroep.

2.3.5 (Culturele) verhuringen

Uitgangspunt van het Burgerweeshuis is dat pop – en danceprogramming vóór verhuur gaat, dat zal ook na verbouw het uitgangspunt blijven.

De hurende partij bij het Burgerweeshuis heeft veelal de wens om er een muzikale of culturele dag/avond van te maken en komen om die reden bij ons uit.

Vanuit het oogpunt cultureel ondernemerschap hebben we een goede balans gevonden en zijn we voor bepaalde partijen een zeer geschikte locatie om te huren. De huidige verhuringen dragen substantieel bij aan de exploitatie van het Burgerweeshuis. Dat moet in de toekomst ook zo blijven. Door meer flexibiliteit aan te brengen met verschillende zalen kunnen we ook verhuren op tijden dat er pop-/danceprogramming staat in een andere zaal.

Daarnaast kennen we straks een vaste huurder: productiehuis De Nieuwe Oost.

2.3.6 SWOT-analyse

De paragrafen 1.2, 1.3 en 1.4 geven tezamen de noodzaak van deze verbouwing aan. 1) De historie en status van het pand (sterk verouderd en niet meer conform huidige regelgeving omtrent bezoekersstromen, veiligheid, geluidsoverlast etc. 2) onze visie wat een poppodium voor Deventer betekent en het creëren van culturele, maatschappelijke en economische impact, en 3) onze ambities voor de toekomst voor wat betreft programming. Deze drie paragrafen samen maken dat nu het moment is om te investeren in een toekomstbestendig poppodium met groeiambitie. Hieronder een SWOT analyse om nog eens te benadrukken dat we als poppodium in Deventer 'goud' in handen hebben als we de kansen grijpen. Maar ook beseffen dat bij niets doen de zwaktes de aard van onze activiteiten raakt en sommige bedreigingen het Deventer poppodium doen uithollen.

Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • een professioneel poppodium, geworteld in de stad en regio én met landelijke aantrekkingskracht door programmering. • Combinatie van bieden van podium voor opkomend talent tot programmering van de grootste namen in de Nederlandse muziekindustrie • een poppodium in een rijksmonument, sfeer verhogend • Passievolle en betrokken vrijwilligers • veel programma aanbod (binnen en buiten) t.o.v. capaciteit • creatief, innovatief, flexibel • veel co-creatie met lokale initiatieven/organisaties • sluit aan bij de jongerencultuur en creëert samen met hen nieuw aanbod • dance cultuur ontwikkelen samen met lokale dance-collectieven en aanbod van verschillende subgenres in de elektronische muziek. • een sterk educatie- en talentontwikkelingsprogramma 	<ul style="list-style-type: none"> • het pand is versleten, uit de tijd en geeft beperkingen op onze ambities en het voeren van een gezonde exploitatie. • we verliezen het van de concurrerende poppodia in andere steden om ons heen. • ontbreken van goede faciliteiten voor bezoekers, artiesten en goede fysieke arbeidsomstandigheden voor medewerkers en vrijwilligers • slechte logistieke verbindingen in het pand waardoor erg arbeidsintensief • Omwonenden rondom het poppodium ondervinden geluidsoverlast door slechte isolatie. • Burgerweeshuis profileert zich nog te weinig in de stad als het gaat om organisator van festivals, co-partner van nieuwe initiatieven en samenwerkingen. We doen het volop, maar is niet altijd even goed zichtbaar bij het publiek, ondernemers en politiek.
Kansen	Bedreigingen

<ul style="list-style-type: none"> • creëren van een duurzaam poppodium in een Rijksmonument (onderscheidend t.o.v. nieuwbouw) voor komende 25 jaar. • Onderscheidende popprogrammering t.o.v. poppodia om ons heen o.m. door keuze verbouwen in monumentaal pand, andere zaalcapaciteit en verschil in zalenopbouw. • door verbouw en groei op naar meer ondernemerschap en een gezonde exploitatie • vanuit een goede thuisbasis sterker worden in stadsprogrammering en het faciliteren van de humuslaag voor nieuw talent en nieuwe initiatieven op gebied van pop en dance. • een poppodium die bijdraagt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor young professionals om zich te vestigen in Deventer • broedplaats voor talent in de (elektronische) muziek • Het Burgerweeshuis is het 'huispodium' voor producties van Productiehuis De Nieuwe Oost Pop • Meer aandacht voor popsector in nieuwe cultuurbestel Rijksoverheid vanaf 2021 en werken met cultuurregio's. 	<ul style="list-style-type: none"> • lokaal cultuurbeleid legt focus op financiering van programmering. Specifiek geoutilleerde podiumvoorzieningen blijven nodig om het aanbod goed te faciliteren. • grillige jongeren, gratis muziek en snelle hypes • festivalisering groeit nog steeds = concurrerend (tegelijktijd kans) • stijgende programma- en productiekosten • te laat ingrijpen; de innovaties, professionalisering gaan door en andere steden hebben ons links en rechts ingehaald. Tijd dringt! • Provincie past over enkele jaren subsidiebeleid aan en investeert niet meer in popeducatie, maar focust op talent en netwerkorganisatie.
--	---

2.4 Educatie en Talentontwikkeling

2.4.1 Educatie en Talentontwikkelingsprogramma Burgerweeshuis

Het Burgerweeshuis zorgt lokaal en regionaal voor de eerste kennismaking (educatie en participatie) en daagt jongeren uit om verder te ontwikkelen. Dit doen we met twee buitenschoolse projecten voor het Voortgezet Onderwijs. Do It!: scholieren gaan zowel in school als buitens schools aan de slag om een eigen productie te verzinnen en te organiseren. New Arts is een educatief programma om jongeren zelf hun talenten te laten ontdekken. Ze volgen workshops en werken toe naar een Talent Night. Kunstdisciplines zijn o.a. hiphop, graffiti, korte film, spoken word, social media etc. Scholieren staan hierbij zelf op het podium.

Willen talenten serieuze carrièrestappen maken in de muziek? Dan kunnen ze bij het Burgerweeshuis opgenomen worden binnen het talentontwikkelingsprogramma.

Binnen het talentontwikkelingsprogramma van het Burgerweeshuis zijn verschillende projecten die aansluiting vinden bij de artiesten in spé. Denk aan het bieden podiumervaring, coaching, een breed netwerk en een platform. Daarenboven kunnen we naar behoefte expertise invliegen (denk daarbij aan producers, masterclasses, professionele studiosessies etc.).

Daarnaast is het Burgerweeshuis samen met de andere kernpodia in Overijssel bestuurder van Poppunt Overijssel. Een netwerkorganisatie die zich inzet voor een betere zichtbaarheid van popmuziek in Overijssel met een duidelijk accent op cultuureducatie, cultuurparticipatie en talentontwikkeling. Dit netwerk bedient de uitvoerende muzikant, evenals de muziekprofessionals werkzaam in de popsector, waaronder productiehuizen.

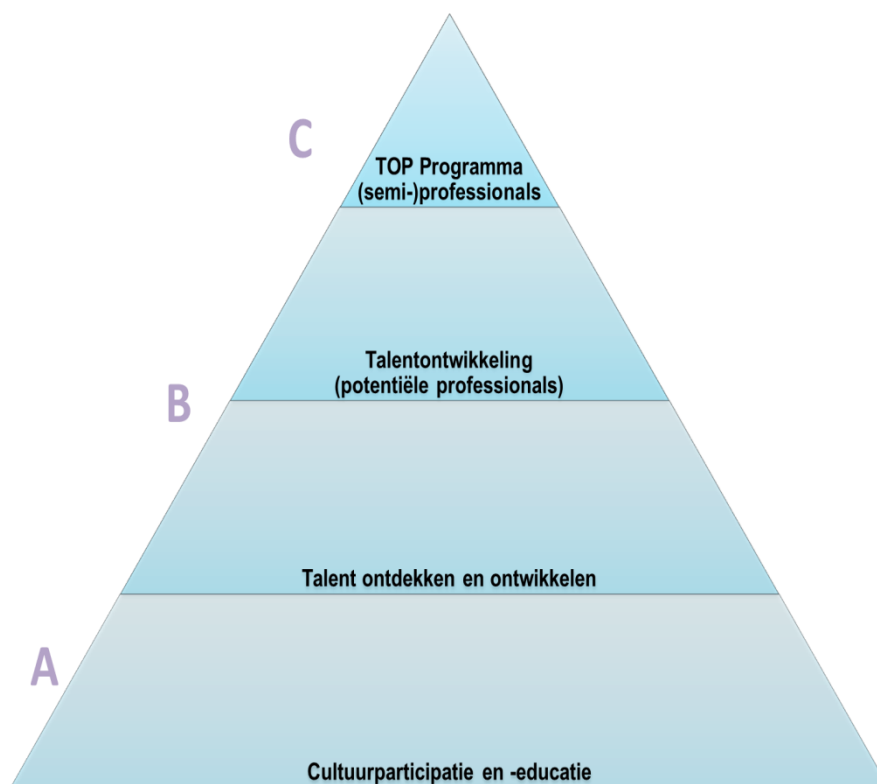
Oefenruimtes

Het Burgerweeshuis heeft in de nieuwe situatie geen in pandige oefenruimtes meer. Ze gaat de samenwerking aan met particuliere oefenruimtes in de stad.

Een daling van het aantal bands, ontbreken van goede (en gratis/betaalbare) parkeervoorzieningen, een particuliere markt op gebied van oefenruimtes en bands met veelal een hobbymatig karakter (en zonder behoefte aan coaching en verdere talentontwikkeling) hebben de keuze vergemakkelijkt om het niet langer in pandig aan te bieden.

Wat doen we wel:

- We bieden een producer/dj/workshop ruimte
- De kleine zaal is uitermate geschikt voor zaalrepetities en try-outs
- De bands die er nu nog wel zijn worden in overleg met hen en de aanbieder geplaatst bij oefenruimtes in de stad.
- Doorverwijsfunctie naar (kleinere) podia, oefenruimtes, Poppunt Overijssel en optredmogelijkheden.
- Medewerker educatie en talentontwikkeling scout en signaleert talent die er bij de verschillende oefenruimtes aanwezig zijn. En fungeert als spin in het web.



Figuur 1 Piramide Educatie en Talentontwikkeling

Vanaf de eerste aanraking tot muzikant als beroepspraktijk. In alle lagen zijn we als poppodium actief (ofwel zelfstandig of in samenwerkingsverband met andere organisaties):

- A: Do It! en New Arts; Deventer Open Podium, Muziek bij de Buren etc.
- B1: New Deventer Collective; Burgerpop
- B2: Nieuwe Elektronische Waar; Songcamp
- C: Burgerbeurs; Poppunt Overijssel; (conservatoria/popacademies; Productiehuis DNO; 1^e labelcontract/booker etc.)

2.4.2 Productiehuis De Nieuwe Oost | Pop Deventer

Het Productiehuis DNO | Pop is gevestigd in Deventer. Achtergrond is dat het productiehuis een uitgestroomde en verzelfstandige tak is van het Burgerweeshuis. Intussen is deze verzelfstandiging uitgegroeid tot een interdisciplinair productiehuis gevestigd in heel Oost Nederland met een landelijke opdracht. De vestiging in Deventer bewerkstelligt de link met Overijssel. Alle culturele organisaties in de popcultuur bij elkaar opgeteld (podia, festivals, netwerken, conservatoria, productiehuizen) dragen samen de ketenverantwoordelijkheid in de pop- en dancecultuur op het gebied van talentontwikkeling.

Deventer moet trots zijn dat zij een landelijke BIS organisatie huisvesten. Deventer kan mede hierdoor spreken van een 'makers cultuur' in de stad, ook omdat op andere disciplines veel makers in de stad aanwezig zijn.

2.4.3 Samenwerking BWH – DNO | pop

De samenwerking tussen het Productiehuis DNO | Pop bestaat nu op een aantal losse projecten, waaronder Nieuwe Electronische Waar (ook i.s.m. Doornroosje Nijmegen) en Kelderfest.

Wij zien beiden inhoudelijke kansen en mogelijkheden om talentontwikkeling te versterken. Hierbij hebben we het vooral over het delen van kennis, kunde en mensen tijdens verschillende talentontwikkelingsprojecten. En het organiseren van publiekactiviteiten voor muzikaal talent (muzikantendagen, workshops, lezingen etc.).

Meer gebouwgebonden ziet Het Burgerweeshuis zich graag als het 'huispodium' voor de producties van DNO. Denk daarbij aan zaalrepetities, try-outs en premières vinden plaats in de concertzalen van het Burgerweeshuis.

3 Uitgangspunten en randvoorwaarden programma van eisen

3.1 Opdrachtgever en gebruiker

3.1.1 Bestuurlijk en financieel

In het bestuursakkoord 2014-2018 spreekt de gemeente Deventer uit dat het een stevige positie in neemt op het gebied van cultuur, evenementen en toerisme. En die positie te willen versterken:

De culturele sector biedt veel werkgelegenheid en er is een spin-off van de culturele activiteiten naar de lokale economie. De concurrentie met andere steden is groot. We moeten ons steeds onderscheiden in de slag om de bezoeker en bestedingen. We willen meer nationale en internationale bekendheid voor de hele gemeente. Dit vereist een investeringsprogramma en een stevige en brede stadspromotie. Het culturele aanbod is ook belangrijk voor bewoners, het zorgt voor een aantrekkelijk vestigings- en woonklimaat.

3.1.2 Exploitatie

3.1.2.1 Uitgangspunten ontwerp

In het ontwerp dient bijzondere aandacht te worden gegeven aan het minimaliseren van de kosten voor:

- Logistiek en bedrijfsvoering
- Gebouwgebonden exploitatiekosten zoals m.b.t.
 - Onderhoud aan gebouw en installaties.
 - Energie.
 - Schoonmaak.

3.1.2.2 Uitvoering onderhoud

In 2017 is het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) geactualiseerd. Hierin is niet geanticipeerd op een grootschalige verbouwing. Desinvesteringen, ten gevolge van delen die in het verbouwplan zullen worden gewijzigd, dienen te worden voorkomen. Het noodzakelijke onderhoud voor het borgen van de continuïteit van de bedrijfsvoering dient, in de periode tot aan de verbouwing, wel te worden uitgevoerd.

3.1.2.3 Exploitatieplan Burgerweeshuis

Het exploitatieplan van het Burgerweeshuis voor de situatie na renovatie is opgenomen als bijlage 14.

3.1.2.4 Vastgoedexploitatieplan gemeente Deventer

Om een goede exploitatiebegroting als gebouweigenaar te kunnen maken en hierbij de juiste afschrijvingstermijnen aan te kunnen houden zullen de syteemkeuzes zoals voorgesteld in dit verfijningsonderzoek vertaald moeten worden in een Voorlopig Ontwerp. Na het gereed komen van het Voorlopig Ontwerp zal de gemeente in overleg met het Burgerweeshuis de kostprijsdekkende huur berekenen.

Hierbij zal ook inzichtelijk worden gemaakt welke kosten voor rekening van de gemeente als gebouweigenaar komen en welke kosten voor rekening van het Burgerweeshuis als gebruiker. Aandachtspunt hierbij is de financiering en afschrijving van de vaste en losse inrichting en inventaris, waaronder de theatertechnische voorzieningen.

3.1.3 Locatie

Het bestaande gebouw bevindt zich aan de Bagijnenstraat 9-11 in Deventer.

3.1.4 Bestemmingsplan

Voor de uitbreiding van het gebouw is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De gemeente adviseert een wijzigingsprocedure te doorlopen voordat de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend. De procedure zelf vergt ca. 6 maanden exclusief de tijd die nodig is voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. De kosten van de wijzigingsprocedure moeten worden meegenomen in de stichtingskostenraming.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met een planschadeovereenkomst i.v.m. mogelijke waardedaling van omliggende functies. Aangezien de gemeente eigenaar is van het pand, zal in overleg moeten worden bepaald op welke wijze hiermee wordt omgegaan.

3.1.5 Stedenbouw

De bestaande stedenbouwkundige situatie aan de Bagijnenstraat dient te worden gehandhaafd. Achter de gevel kunnen ter plaatse van de binnentuin en de patio volumes worden toegevoegd. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig.

3.1.6 Verkeer

Bij de uitwerking van het ontwerp zal een mobiliteitsparagraaf worden opgesteld. In bijlage 10 wordt ingegaan op het uitgevoerde globale parkeeronderzoek, eerste vingeroefeningen voor aanpassingen in de openbare ruimte en een outline voor de mobiliteitsparagraaf.

3.1.6.1 3DUNHUIQ DXWR¶V

Voor de uitbreiding en/of functiewijziging van (delen van) het gebouw dient te worden nagegaan of en in welke mate het verkeersaanbod zal toenemen. Als de parkeerdruk toeneemt, zal de gemeente daarvoor naar verwachting gecompenseerd moeten worden. Voor een bestemmingsplanwijziging is een verkeersonderzoek met een onderbouwing vereist.

3.1.6.2 Parkeren fietsen

Voor (toename van) het fietsparkeren dient in overleg met de gemeente een adequate oplossing te worden bepaald.

3.1.6.3 Laden en lossen

Het rijden van (vracht)auto's van en naar het Burgerweeshuis valt onder de indirecte geluidhinder. Aandachtspunt hierbij is de geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Hagensteeg. Dit aspect zal door het bevoegd gezag moeten worden meegenomen in het kader van een goede ruimtelijke planning. Gezien het gering aantal voertuigbewegingen van en naar het Burgerweeshuis, is de verwachting dat dit milieuaspect inpasbaar is.

3.1.6.4 Opstellen voertuigen op openbare weg

Het Burgerweeshuis verkrijgt ontheffingen voor het parkeren van voertuigen langer dan 6 m (zoals nightliners en vrachtwagens) binnen de bebouwde kom op de openbare weg.

3.1.7 Duurzaamheid

De gemeente stelt voor monumenten geen bijzondere doelen/eisen ten aanzien van duurzaamheid. Leidend duurzaamheidsuitgangspunt is het minimaliseren van de *total cost of ownership*. Dit betekent dat niet alleen wordt gekeken naar de hoogte van de investering, maar ook naar de mogelijkheden om extra investeringen terug te verdienen door toepassing van energiebesparende maatregelen (zoals energiezuinige installaties en thermische isolatie) en onderhoudsarme materialen. Mogelijk is er sprake van beperkingen vanwege de monumentale status van het gebouw.

In elk geval dient te worden onderzocht:

- aansluiting op warmtelevering vanuit stadsverwarmingsinitiatieven (nabij gelegen verzorgingshuis);
- de mogelijkheden van plaatsen van zonnepanelen op dak(en);
- subsidiemogelijkheden voor duurzaamheidsmaatregelen in monumenten.
- Convenant greenstages2020 www.greenstages.nl

Recent is het nieuwe bestuursakkoord 2018 – 2022 'Met Lef & Liefde voor Deventer' vastgesteld. In het bestuursakkoord is een uitgebreide paragraaf met betrekking tot 'Duurzaamheid Deventer' opgenomen. Gemeente Deventer wil ambitieuze stappen zetten. Daarbij wordt gestreefd naar een goede balans tussen wat de gemeente aan milieubelasting kan verdragen, het verdienvermogen van onze lokale economie en de leefbaarheid en gezondheid van onze inwoners. De ambities worden onderscheiden in de volgende elementen: energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptie en openbare ruimte, milieu, ruimte en omgevingswet.

Bij de start van de ontwerpfase wordt het 'technisch programma van eisen' opgesteld. Daarin zal, voor zover mogelijk, een vertaling van deze ambities een concrete doorvertaling krijgen.

3.2 Wettelijke voorschriften en regelgeving

Voor het gebouw zijn de eisen die gesteld worden door de overheid, nutsbedrijven en brandweer van toepassing. Ook het Handboek voor toegankelijkheid (laatste druk) is van toepassing. Van de in dit programma van eisen genoemde NEN-normen moet worden uitgegaan van de meest recente versies inclusief eventuele wijzigingsbladen.

4 Functioneel-ruimtelijk Programma van eisen

4.1 Status en doel

Het Programma van eisen is geschreven ten behoeve van de ontwikkeling van een ontwerp door de architect en de technisch adviseurs in een traditioneel proces. Het is de bedoeling dat het door de ontwerpende partijen in overleg met de opdrachtgever en de toekomstige gebruiker(s) wordt uitgewerkt in het ontwerp en vervolgens wordt gerealiseerd.

Het PvE bestaat uit een functioneel-ruimtelijk, technisch en getekend deel. In het getekend PvE wordt de inpassing van het functioneel-ruimtelijk programma in het bestaande gebouw en op het perceel onderzocht. Inpassing van de belangrijkste (publieks)functies en adequate logistieke oplossingen vragen bijzondere aandacht. Daarnaast is inzicht verkregen in benodigde constructieve en akoestische maatregelen. Het gaat nadrukkelijk nog niet in op de architectonische verschijningsvorm en materialisatie.

Voor aanvang van het ontwerpproces dienen het technisch en theatertechnisch PvE een verdiepingsslag te krijgen.

4.2 Scope van de ontwerpogave

De scope van de ontwerpogave betreft het interieur, het exterieur, de technische installaties en de bij het gebouw horende buitenruimte (inclusief eventuele ingrepen in de openbare ruimte aan de voorzijde) van de verbouw van het Burgerweeshuis en Productiehuis De Nieuwe Oost.

4.3 Beknopte omschrijving nieuwe gebouw

In de toekomstige situatie zal het Burgerweeshuis kunnen excelleren in programma waar ze nu al sterk in is. Sterk in kwaliteit, internationaal aanbod, het kleine concert, dance, en we zorgen dat unieke buitenkansen en grote artiesten in Deventer zijn te zien. De nu al relatief hoge aantallen concerten- en danceavonden in vergelijking met andere middelgrote poppodia in Nederland willen we continueren. De groei zit name in hogere bezettingsgraad per show, parallel lopende programma's kunnen aanbieden, en het totale verblijf van de bezoekers te verlengen door goede faciliteiten te kunnen bieden zoals een aangenaam klimaat, een foyer om te chillen, voldoende toiletvoorzieningen en een aantrekkelijk horecaconcept.

De verschillende zalen vormen (samen met andere podia in de stad) voor een volwaardige keten in de podiumkunsten. Zodat artiest en bezoeker maatwerk krijgen. Voor het talent is het van belang dat zijn of haar productie doorgroeimogelijkheden kent van een podium in de kroeg, een kleine zaal, staat op een festival als Hoogtevrees en kan doorgroeien naar de grote zaal in het Burgerweeshuis. De bezoeker wil zijn favoriete artiest zien in de zaal die daar het meest geschikt voor is.

Het aantal concerten stijgt in z'n totaliteit met zo'n 13%. Dit komt grotendeels door de nieuwe kleine zaal (van 0 naar 30 concerten per jaar), aantallen van de grote zaal en muziekcafé blijven nagenoeg gelijk; het aantal danceconcepten groeit naar wekelijks (i.p.v. tweewekelijks) en zullen we blijven vernieuwen met lokale dance-collectieven.

De belangrijkste functies in het verbouwde poppodium zijn:

- Grote zaal, box in box constructie met housespectrum (capaciteit van 550 tot maximaal 620 bezoekers)
- Kleine zaal, referentiespectrum: dance spectrum (capaciteit circa 100 bezoekers)
- Muziekcafé, gericht op (licht) (on)versterkte muziek en horeca. Standaard popmuziekspectrum.
- Foyer (bij grote zaal), met een aangenaam verblijfsklimaat, goede logistieke verbindingen en bijbehorende faciliteiten waaronder toiletten en lockers
- Kleedkamers
- Kantoren
- Facilitaire ruimten
- Producers-/workshopruimte

4.4 Bezoekers en activiteiten

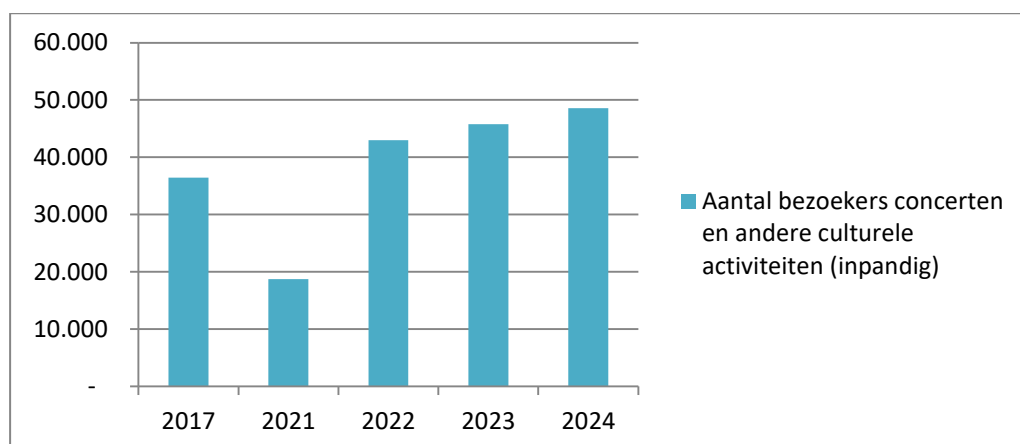
4.4.1 Algemeen

Bezoekers hebben straks goede zichtlijnen richting het podium, faciliteiten op het gebied van horeca en sanitair. Artiesten hebben onder andere fijne podiumfaciliteiten, kleedkamers en backstage en medewerkers en vrijwilligers goede arbeidsomstandigheden.

Deze verschillende stromen (publiek, artiesten, medewerkers) zijn in het pand goed en logisch ingericht, zitten elkaar niet in de weg. Belangrijkste daarbij is dat bezoeker geen inkijk heeft op hoe het backstage gebeuren eraan toe gaat.

4.4.2 Soorten activiteiten

Burgerweeshuis wil een breed pop- en dancecultuur aanbod aanbieden. In de grote, de kleine zaal en het muziekcafé zullen jaarlijks circa 200 activiteiten plaatsvinden, met een verwacht bezoekersaantal van circa 43.000 (huidig is ca. 36.500). Dat is een stijging van ca. 18%. Met een licht groeimodel per jaar na verbouw, zie hieronder.



Figuur 2: aantal bezoekers concerten en andere culturele activiteiten

*2021: heropening is medio 2021. Burgerweeshuis draait dan maar ca. 4-5 maanden.

De nadruk van de activiteiten zal liggen op live-concerten (met ticketverkoop) en danceprogramma's. Concerten kunnen plaatsvinden op alle dagen van de week met een zwaartepunt op woensdag tot en met zaterdag.

Met de andere activiteiten, waaronder evenementen en festivals weten we nog eens 25.000 à 30.000 bezoekers te trekken.

4.5 Medewerkers en activiteiten

4.5.1 Kantoormedewerkers en vrijwilligers

De kantoren hebben gemiddeld 3 werkplekken per ruimte voor medewerkers die veel aan één plek gebonden zijn. De ruimte heeft een open uitstraling met akoestische scheidingen. Daarnaast zijn er flexplekken. Het Burgerweeshuis heeft de volgende medewerkers:

- Directeur
- Programmeur
- Marketing/Publiciteit
- Dance programmeur/promotor
- Hoofd productie en techniek
- Medewerker techniek
- Hoofd bedrijfsvoering
- Vrijwilligerscoördinator
- Horecamedewerker(s)
- Medewerker educatie/talentontwikkeling
- Activiteitenbeheerder
- Administrateur
- Financieel medewerker

De organisatie heeft een kleine betaalde vaste kern van 11 fte en een kleine schil van oproepkrachten (0-uren contract, payroll of freelancer), waarvan 2 horecaoproepkrachten, geluidstechnicus/stagemanager, en daaromheen vrijwilligers en stagiairs. Om zowel overdag als tijdens de avonden voldoende bureaucapaciteit te hebben wordt uitgegaan 11 kantoorplekken en 4 flexwerkplekken.

Voor vergaderingen van de medewerkers zijn twee ruimtes beschikbaar, te weten:

- Vergaderruimte 4-6 personen
- Artiestenfoyer (capaciteit 10 personen), als deze niet bezet is.

Daarnaast kan het café voor informelere overleggen en op dagen dat we voor publiek zijn gesloten gebruikt worden om overleg te voeren.

4.5.2 Medewerkers bij producties

De medewerkers bij producties bestaat uit professionals en vrijwilligers. De volgende functies/werkzaamheden worden onderscheiden:

- Bedrijfsleider (bij grotere producties + assistent bedrijfsleider)
- Stagemanager (bij grotere producties)
- Technici: werkzaam in de zalen, muziekcafé, backstage
- Beveiliging: werkzaam bij entree en zalen
- Gastvrouw/heer: werkzaam in foyer (bij kaartjesautomaat, lockers)
- Horeca: werkzaam in zalen, café, foyer, facilitaire ruimten
- Schoonmaak: werkzaam in hele gebouw (is na afloop van producties, vaak de volgende ochtend)

Bij events worden de betreffende medewerkers gebriefd in het café en/of de pauzeruimte en/of in het kassakantoor.

4.5.3 Artiesten en hun medewerkers

Naast de facilitaire ruimtes, kleedkamers en zalen, gebruiken de artiesten en hun medewerkers de artiestenfoyer voor en na optredens als ontmoetingsruimte. Deze ruimte heeft een pantry en een uitpandige rookruimte.

4.6 Ruimteprogramma en ruimteclusters op hoofdlijnen

Het integrale ruimteprogramma bestaat uit de individuele ruimtebehoeftes van het Burgerweeshuis en Productiehuis De Nieuwe Oost. Ze worden hierna afzonderlijk van elkaar samengevat.

Het totale Bruto Vloeroppervlak bedraagt afgerond 2.100 m², conform de ruimtestaat (bijlage 1). Het werkelijke BVO zal hiervan afwijken in verband met de inpassing van functies in het bestaande gebouw en de uitbreidingen.

4.6.1 Burgerweeshuis

In onderstaande tabel wordt een vergelijking gemaakt van de ruimtebehoefte op clusterniveau voor de huidige situatie, het verkennend onderzoek van 2014, de actuele ruimtestaat en het actuele getekend PvE.

<i>Ruimtecluster</i>	<i>m² huidig</i>	<i>m² 2014</i>	<i>m² PvE 2018 ruimtestaat</i>	<i>m² PvE 2018 getekend</i>
A. Grote zaal	329	430	411	
B. Kleine zaal	61	115	92	
C. Muziekcafé incl. keuken	94	187	177	
D. Foyer	71	232	246	
E. Kleedkamers	40	111	114	
F. Kantoren	121	156	128	
G. Facilitaire ruimten	249	235	233	
H. Producers- /workshopruimte	-	-	16	
Rookruimte	43	40	-	
Spiegelzaal	76	-	-	
<i>Totaal Nuttig Oppervlak (afgerond)</i>	<i>ca. 1.250^[1]</i>	<i>1.510</i>	<i>1.420</i>	<i>p.m.</i>
<i>Totaal BVO excl. Popoefenruimten</i>	<i>1.732^[2]</i>	<i>2.040</i>	<i>1.990</i>	<i>1.939</i>
Popoefenruimten (3, BVO)	176	178	n.v.t.	n.v.t.
<i>Totaal BVO incl. popoefenruimten</i>	<i>1.907</i>	<i>2.218</i>	<i>2.040</i>	<i>1.939</i>
Productiehuis DNO (BVO)	227	p.m.	119	192
Totaal BVO BWH en PH DNO	2.134	p.m.	2.104	2.132

Het buitenprogramma betreft uitsluitend de voorzieningen op eigen terrein voor tuinactiviteiten zoals Koningsdag, Burgertuin, Festivaltuin Deventer op Stelten etc.

4.6.2 Productiehuis De Nieuwe Oost

De ruimtebehoefte van Productiehuis De Nieuwe Oost bestaat uit 6 kantoorwerkplekken en een vergader-/lunchruimte met pantry voor medewerkers en artiesten. Het totale Nuttig Oppervlak bedraagt 82 m² en het Bruto Vloeroppervlak 119 m².

De Nieuwe Oost en het Burgerweeshuis maken gezamenlijk gebruik van de Kleine zaal van het Burgerweeshuis. Over de programmering worden passende afspraken gemaakt.

4.6.3 Status ruimtestaat en getekend PvE

Het getekend PvE is ontwikkeld op basis van inpassing van het functioneel-ruimtelijk programma (de ruimtestaat en de in dit hoofdstuk beschreven functie-eisen) binnen het bestaande gebouw en mogelijke uitbreidingen. Daarbij is er – in dialoog met het Burgerweeshuis – naar gestreefd het programma zo goed als

^[1)] Inclusief 250 m² NO zolder rechtsachter.

^[2)] Exclusief ruimten Productiehuis De Nieuwe Oost en kelder popoefenruimten.

mogelijk in te passen. De gevraagde oppervlakten worden niet altijd gerealiseerd. Te star hieraan vasthouden zou, binnen de bestaande gebouwcontext, immers leiden tot onevenredig ingrijpende maatregelen. Desondanks moet het ontwerp worden uitgewerkt in de geest van zowel het functioneel-ruimtelijk als het getekend PvE.

De onderstaande uitgangspunten zijn leidend geweest bij de ontwikkeling van het getekend PvE. Tevens worden aandachtspunten voor het ontwerp beschreven:

- Grote zaal: vergroten en verhogen huidige zaal, waardoor de publiekscapaciteit en belevingswaarde wordt vergroot, met respect voor het monumentale karakter. Toepassen van een balkon en realiseren horeca bars op zaal- en balkonniveau. Aandachtspunten voor ontwerp o.a.: barlogistiek en -opslag, publiekslogistiek naar balkon.
- Kleine zaal: inpassen binnen bestaande volume op de begane grond. Aandachtspunten voor ontwerp o.a.: theaterlogistiek, barlogistiek en -opslag, kleine kleedkamer artiesten.
- Muziekcafé: handhaven en verbeteren publieksvloer op bestaande plek. Aandachtspunten voor ontwerp o.a.: horecalogistiek i.r.t. positie keuken.
- Foyer: centraal positioneren in lichte aanbouw. Aandachtspunten voor ontwerp o.a.: publiekslogistiek toiletten en kluisjes, omgaan met hoogteverschillen naar de bestaande bouwdelen en/of straatniveau (integrale toegankelijkheid).
- Kleedkamers: zoveel mogelijk handhaven op bestaande positie. Aandachtspunten voor ontwerp o.a.: artiestenlogistiek naar kleine zaal en café, aantrekkelijke vormgeving artiestenfoyer, positie rookruimte in open lucht.
- Kantoren: inpassen in bestaande gebouw, met de mogelijkheid om de zolder te benutten (waardoor huisvesting van PH DNO mogelijk kan zijn).
- Facilitaire ruimten: overdekte en deels in pandige laad-/losvoorziening ter plaatse van de patio, waardoor – binnen de gebouwcontext – de meest essentiële logistieke verbindingen en scheiding van publieks- en goederenlogistiek worden gerealiseerd. Aandachtspunten voor ontwerp o.a.: realisatie van voldoende bergruimte (o.a. theatertechniek, horeca, algemeen) met adequate verbindingen naar de primaire ruimten waarin de opgeslagen goederen worden gebruikt (zalen, café, foyer, keuken).
- Producersruimte: moet nog worden ingepast.
- Parkeerruimte personeel/artiesten en (brom)fietstinstalling personeel: geen harde eisen bij ontwikkeling getekend PvE. Aandachtspunten ontwerp o.a.: nagaan of de patio ruimte biedt voor het parkeren van fietsen en/of auto's (op momenten dat er geen (grote) voertuigen voor goederenlogistiek worden verwacht).

4.6.4 Scenario's ruimteprogramma

Bij voorkeur wordt het integrale ruimteprogramma van het Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost op de locatie Bagijnenstraat gehuisvest. Dat is het vertrekpunt voor het getekend PvE. Mogelijk blijkt tijdens het opstellen van het getekend PvE dat dit niet past of dat de kosten van het toevoegen van ruimte onevenredig hoog dreigen

te worden. Er zijn richtinggevende scenario's ontwikkeld voor het huisvesten van bepaalde onderdelen buiten het pand. Zie de scenario's B, C en D in de ruimtestaat. Het Burgerweeshuis is van mening dat voor de synergie en samenwerking het niet noodzakelijk is om samen in één pand te zijn gehuisvest. Een scheiding tussen het maakproces en 'huispodium' is mogelijk. Voor het Burgerweeshuis is dit scenario 'second best'.

4.7 Gebouwconcept

4.7.1 Gebouwconcept in relatie tot getekend PvE

Blauw architecten heeft een getekend PvE ontwikkeld, waarbij het functioneel-ruimtelijk PvE is ingepast binnen het huidige gebouw en een uitbreiding. Er zijn verschillende varianten ontwikkeld (zie bijlage 2).

De relaties tussen de ruimteclusters worden hierna in relatie tot het getekend PvE beschreven vanuit het perspectief van:

- de bezoeker van concerten, dance-avonden en evenementen;
- de verschillende soorten goederen;
- de artiesten en medewerkers.

4.7.2 Gebouwconcept vanuit perspectief bezoeker

De publieksentree bevindt zich aan de Bagijnenstraat. Ticketverkoop vindt veelal vooraf plaats via internet. Bezoekers hebben daarnaast de mogelijkheid om tickets te kopen door middel van (een) automaat/automaten in de foyer. In de foyer bevindt zich een ontvangstplek voor een gastvrouw/gastheer die kan worden gecombineerd met de bar. Veiligheidscontrole vindt plaats direct achter de entree bij danceavonden (en risicovollere events) door middel van aanwezig security personeel.

Kluisjes voor jassen en tassen bevinden zich achterin de foyer. Er is geen (bewaakte) garderobe. De toiletten bevinden zich in de kelder bij de kluisjes. Verder is er in de foyer ruimte voor een plek voor merchandising.

De grootte en breedte van het verkeerssysteem in de entreezone moet aansluiten op de maximale capaciteit en de daaruit voortvloeiende publieksstromen. De foyer, die bij evenementen tevens voor kleine optredens gebruikt kan worden, geeft ten slotte toegang tot het muziekcafé, de kleine zaal, de grote zaal en de binnentuin. Beheer van de toegang van de hoofdentree wordt uitgevoerd door middel van een video-intercom.

4.7.3 Gebouwconcept vanuit perspectief goederen

De laad- en losvoorziening is overdekt en voor een deel inpandig. Deze biedt tevens ruimte voor het kortstondig parkeren van goederen. De goederen moeten via goede verbindingen naar de juiste plaats worden gebracht. Het is van belang dat met name de podia en de laad- en losvoorziening zo kort mogelijke en efficiënte verbindingen hebben. Hierdoor wordt het mogelijk de kosten voor personele inzet van de crew van artiesten en die van medewerkers van het Burgerweeshuis te minimaliseren. Uitgangspunt is dat zij zo weinig mogelijk hoeven te tillen. Hiertoe

wordt een platform op podiumniveau gerealiseerd. Hoogteverschillen tussen de vloer van het voertuig en het platform worden overbrugd met een dockleveler. Doordat de voorziening overdekt en deels inpandig is, wordt er zoveel mogelijk gewerkt buiten de weersinvloeden en wordt bovendien geluidsoverlast naar omliggende functies beperkt.

De kleinste netto doorgangsbreedte van alle gangen en trappen is 1.200 mm. De netto doorgangsbreedte van enkelvleugelige deuren is 900 mm en van tweevleugelige deuren minimaal 1.900 mm. De dimensionering van gangen en deuren moet afgestemd worden op het transport van decors en theatertechnische installaties. De dimensies van de grootste elementen zijn ongeveer: 3 x 2 x 1 m. Zie ook beschrijving laad- en losvoorziening onder 4.10.7. Beheer van de toegang van de laad- en losvoorziening wordt uitgevoerd door middel van een video-intercom.

De vormgeving en inpassing van de entree voor laden en lossen vergt zowel functioneel als visueel bijzondere aandacht.

4.7.4 Gebouwconcept vanuit perspectief artiesten en medewerkers

Artiesten en personeel maken gebruik van de hoofdentree of de goederenentree. De goederenentree geeft zonder kruising met publieksstromen, toegang tot de kleedkamers, de artiestenruimte en de kantoren. Korte looplijnen zijn uitgangspunt. De kleedkamers liggen nabij het podium van de grote zaal. Vanuit de kleedkamers moeten de podia van de grote zaal en de kleine zaal worden bereikt zonder kruising van het publiek.

4.8 Architectuur

4.8.1 Imago en externe uitstraling

Het Burgerweeshuis is een culturele kernvoorziening in de stad Deventer. Het Burgerweeshuis is onlosmakelijk verbonden met het monumentale gebouw. Er is dan ook welbewust gekozen voor het realiseren van een kwaliteitsslag en het op basis daarvan door ontwikkelen van het poppodium.

4.8.2 Interne beleving

Binnenin het gebouw is het voor de bezoeker meteen duidelijk dat hij/zij zich in een poppodium in een monument met een rijke historie bevindt.

Het gebouw heeft een heldere lay-out. Vanuit het entreegebied is het duidelijk waar de bezoeker heen kan. Stijgpunten en vluchtwegen dienen herkenbaar te zijn, evenals publiek toegankelijke en niet-publiek toegankelijke ruimten.

De inrichting moet in overleg met de gebruiker worden uitgewerkt, opdat de artiesten en de medewerkers (professional en vrijwilliger) van het Burgerweeshuis trots zijn op het gebouw en daar graag in werken.

4.8.3 Moodboard

Zie getekend PvE voor referentiebeelden. Het moodboard voor het interieur zal in later stadium (voorafgaand aan de architectenselectie) worden samengesteld.

4.9 Sociale veiligheid

4.9.1 Binnen

Ten behoeve van het waarborgen van de sociale veiligheid in met name de publieksruimten en de voor het publiek toegankelijke verkeersruimten gelden de volgende eisen:

- Met zorg vormgegeven ruimten, zodanig dat deze goed kunnen worden onderhouden;
- Goede zichtlijnen, nissen en onoverzichtelijke sprongen en hoeken zoveel mogelijk vermijden;
- Voorkomen van doodlopende gangen;
- Toezicht in alle publieks- en verkeersruimten, waaronder (nood)trappenhuizen, waar nodig met camera's;
- Er moeten zodanige voorzieningen worden getroffen, dat wordt voorkomen dat het publiek ongeautoriseerd het niet-publiekstoegankelijke deel van het gebouw kan betreden.

4.9.2 Buiten

Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid dient in het ontwerp aandacht te worden geschonken aan de mogelijkheid voor informeel toezicht door personeel, passanten en gebruikers. Waarborgen van goede zichtbaarheid door:

- Goede binnen- en buitenverlichting;
- Duidelijke inrichting, ingangen, uitgangen, richtingen van routes, alternatieve vluchtmogelijkheden.

4.9.3 Nooduitgangen

Het poppodium moet zijn voorzien van de wettelijke verplichte vluchtwegen en nooduitgangen. Misbruik door het publiek zal zoveel mogelijk moeten worden voorkomen (het binnenlaten van mensen via de nooduitgang).

4.10 Beschrijving ruimteclusters en ruimten

4.10.1 Grote zaal

Hoofdgebruik:

Zie hoofdstuk 1 voor de toekomstige programmering.

Capaciteit

De grote zaal is gedimensioneerd op een reguliere bezetting van 550 personen en een piekbezetting van 660 personen. De aantallen zijn inclusief het personeel van artiesten en het Burgerweeshuis in de zaal, maar exclusief artiesten op het podium. Het publiek heeft vanaf alle posities overwegend goed zicht over het grootste deel van het podium. Gezien de inpassing in het monument, is de speelruimte ten

aanzien van het oppervlakte van de zaal beperkt. Een goede positionering van entrees, bars, trap en eventuele hoogteverschillen is essentieel om de publiekscapaciteit en -beleving te optimaliseren. Hiertoe dienen tijdens het ontwerp uitgebreide zichtlijnenstudies te worden uitgevoerd.

Entrees

De entree(s) van de grote zaal bevindt/bevinden zich zo ver mogelijk achterin, om te voorkomen dat publiek zich ophoopt vlak voor het podium, waardoor congestie kan ontstaan. Alle entrees zijn voorzien van sluisdeuren, zodat verstoring door invallende lichtbundels uit de aanpalende ruimten wordt voorkomen. Tevens wordt hiermee geluidsoverlast naar omliggende ruimten zo veel als mogelijk voorkomen.

Vloer

Met het oog op sfeer en zichtlijnen kan de vloer van de zaal met tredes worden uitgevoerd. In dat geval dient met name rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid voor minder validen.

Plafond

De bouwkundige draagconstructie moet integraal worden ontworpen met de theatertechnische voorzieningen en gebouwinstallaties. Het primaat ligt bij de theatertechnische installaties.

Hoogte

De bevestigingshoogte voor de theatertechnische installaties is ca. 6,5-7 meter. De vrije ruimte tussen podiumvloer en lichtophanging is circa 5,5 meter. De theatertechnische installaties moeten middels een genie of d.m.v. hijsvoorzieningen gesteld en vervangen kunnen worden.

Balkon

Het balkon wordt vanuit de zaal ontsloten (getekend PvE). Ontsluiting via de foyer is ook mogelijk, indien een goede integrale oplossing voor overige programma-onderdelen mogelijk is.

Het balkon moet afgesloten kunnen worden, zodat bij minder grootschalige activiteiten de publiekscapaciteit wordt gereduceerd, hetgeen bijdraagt aan een intiemere sfeer. Het balkon wordt uitgevoerd als staantribune met treden van tenminste 0,95 m diep; borstwering op elke trede met een hoogte van ca. 1 meter. Op de treden kunnen losse stoelen worden geplaatst.

Podium

De afmetingen van het podium, inclusief zijpodia en geluidsinstallatie, zijn 6-7 meter diep over de volledige breedte van de zaal. De netto breedte van het podium excl. zijpodia bedraagt 8 m. De zijpodia worden afgescheiden van het podium door middel van gordijnen.

De hoogte dient te worden bepaald aan de hand van zichtlijnen en zal circa 1,00-1,10 meter bedragen.

Achtertoneel/bergruimte podium

Deze ruimte wordt gebruikt voor het opbergen van geluids- en lichtapparatuur en het prepareren en klaarzetten van sets bij optredens. Deze ruimte kan achter of naast het podium liggen en is hiermee direct verbonden middels een dubbele deur. Artiesten komen op het podium door een eenvoudig te openen (enkele) deur.

Muziek en Video

De zaal tafel techniek bevindt zich midden voor het podium en, vanaf het podium gemeten, op circa $\frac{2}{3}$ van de zaal, in elk geval niet onder het balkon in verband met de akoestiek en vormt geen obstakel naar de bars.

Horeca

De horeca is een belangrijk onderdeel van het Burgerweeshuis en is mede bepalend voor de uitstraling, sfeer en waardering van het publiek. In de zaal bevinden zich 2 bars, ieder met een lengte van 3,6 m, gepositioneerd langs lange zijde en achterzijde van de zaal. Op het balkon bevindt zich een bar met een minimale lengte van 3,6 meter. Voor de horecapunten gelden de volgende uitgangspunten:

- Optimaal bereikbaar voor het publiek;
- Zichtlijnen niet belemmeren;
- Het zijn afhaalpunten en geen hangplekken, dus voor publiek zicht vanaf de bars op het podium zoveel als mogelijk voorkomen;
- Direct zicht voor personeel van de zaalbar op het podium;
- Goed bereikbaar voor het personeel;
- Directe verbinding of korte looplijnen met de horeca-opslag achter de bar;
- Afsluitbaar.

Voor het wegzetten van glazen moeten planken in de zaal worden geïnstalleerd.

Karakter/sfeer

Nog te bespreken en moodboard nog opstellen.

Bijzondere aandachtspunten zijn:

- Zichtlijnen
- Vormgeving en verlichting bars
- Afwerking wanden en vloer
- Detaillering balkonhekken

Onderhoud

De zaal zal intensief worden gebruikt door grote groepen mensen. De grote zaal moet daarom eenvoudig te reinigen zijn. Waterbestendige materialen zijn daarbij het uitgangspunt. Vloer en plinten zijn uit een stuk (bak) en er zijn schrobputjes voorzien in de vloer.

4.10.2 Kleine zaal

Hoofdgebruik

Zie hoofdstuk 1 voor de toekomstige programmering.

Capaciteit

De kleine zaal is gedimensioneerd op een reguliere bezetting van 110 personen en een piekbezetting van 155 personen. De aantallen zijn inclusief het personeel van artiesten en het Burgerweeshuis in de zaal, maar exclusief artiesten op het podium. Het publiek heeft vanaf alle posities overwegend goed zicht over het grootste deel van het podium. Gezien de inpassing in het monument, is de speelruimte ten aanzien van het oppervlakte van de zaal beperkt. Een goede positionering van entree, bar, trap en eventuele hoogteverschillen is essentieel om de publiekscapaciteit en -beleving te optimaliseren. Hiertoe dienen tijdens het ontwerp uitgebreide zichtlijnenstudies te worden uitgevoerd.

Entrees

De entree van de kleine zaal bevindt/bevinden zich zo ver mogelijk achterin, om te voorkomen dat publiek zich ophoopt vlak voor het podium, waardoor congestie kan ontstaan. De entree is voorzien van sluisdeuren, zodat verstoring door invallende lichtbundels uit de aanpalende ruimten wordt voorkomen. Tevens wordt hiermee geluidsoverlast naar omliggende ruimten zo veel als mogelijk voorkomen.

Vloer

Met het oog op sfeer en zichtlijnen kan de vloer van de zaal met tredes worden uitgevoerd. In dat geval dient met name rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid voor minder validen.

Plafond

De bouwkundige draagconstructie moet integraal worden ontworpen met de theatertechnische voorzieningen en gebouwinstallaties. Het primaat ligt bij de theatertechnische installaties.

Hoogte

De bevestigingshoogte voor de theatertechnische installaties is ca. 3,5-4,0 meter. De vrije ruimte tussen podiumvloer en lichtophanging is circa 3,0 meter. De theatertechnische installaties moeten middels een genie of d.m.v. hijsvoorzieningen gesteld en vervangen kunnen worden.

Podium

Het podium meet 4x4 meter. De hoogte van het podium dient te worden bepaald aan de hand van zichtlijnen en zal 0,5 à 0,6 m zijn.

Plafond

Het plafond is voorzien van de benodigde voorzieningen ten behoeve van de licht- en geluidinstallatie.

Karakter/sfeer

De kleine zaal dient intiem, gezellig en multifunctioneel te zijn en is zichtbaar vanaf de straat zonder dat geluidsproblemen worden veroorzaakt. Karakter en sfeer nog te bespreken. Wanneer nodig moet de zaal kunnen worden verduisterd. Moodboard nog op te stellen.

Onderhoud

Vergelijkbaar met de grote zaal.

Horeca

In de kleine zaal dient een bar van ca. 2,4 strekkende meter aanwezig te zijn. De eisen aan de bar zijn gelijk aan die voor de grote zaal.

Kleedkamer

Bij de kleine zaal moet een kleine kleedkamer worden gerealiseerd. Deze zal in het bijzonder worden gebruikt voor de laatste voorbereidingen vlak voordat het optreden begint.

4.10.3 Muziekcafé

Het muziekcafé is multifunctioneel. Enerzijds heeft het muziekcafé een culturele functie, anderzijds is er de horeca functie. Het café moet onafhankelijk van de zalen kunnen functioneren.

Culturele functie

Zie hoofdstuk 1.

Horeca functie

Indien ingericht met banken en/of tafels met stoelen biedt het café ruimte aan circa 80 zitplaatsen. In het Café kunnen bezoekers ontsnappen aan het concert in de zalen. Het is één van de plekken in het gebouw waar men kan zitten.

Tevens kan het muziekcafé een belangrijke inkomstengenerator zijn. Daarvoor is het belangrijk dat het publiek na afloop van de concerten in de zalen langs het café wordt geleid en dat een aantrekkelijk inkijkje wordt geboden.

Podium

Het podium meet ca. 4 x 3 meter. De hoogte van het podium dient te worden bepaald aan de hand van zichtlijnen. Het podium biedt in de horecasituatie plaats aan tafels en stoelen.

Plafond

Het plafond is voorzien van de benodigde voorzieningen ten behoeve van de licht- en geluidinstallatie.

Onderhoud

Vergelijkbaar met de grote zaal.

Horeca incl. keuken

In het café dient een flinke bar van ca. 5,4 strekkende meter aanwezig te zijn. De eisen aan de bar zijn gelijk aan die voor de zalen, met dien verstande dat de bar in het café, in tegenstelling tot die in de zalen, wél de functie van hang-/zitplek heeft.

Achter of nabij de bar zijn de horecaopslag, de bereidings- en de spoelkeuken gelegen, deze ruimtes zijn alleen toegankelijk voor het personeel. Belangrijkste functies van de bereidingskeuken zijn het bereiden van daghappen en hapjes voor klanten (2 shifts van maximaal 50 personen) en van maaltijden voor max. 40 medewerkers en artiesten.

4.10.4 Foyer c.a.

De foyer is de centrale ruimte in het gebouw waaromheen alle publieksfuncties georganiseerd zijn. Het hoofdgebruik is:

- Bij concerten en dance-activiteiten: verkeer van en naar de zalen, 'lucht happen', praten, hangen, zitten, zien en gezien worden;
- Bij evenementen: mogelijkheden voor presentaties;
- Overdag/indien zalen niet in gebruik: overloopruimte voor café.

De ruimte moet ruim opgezet zijn en ruimte en licht ademen. Bij concerten en dance-activiteiten heerst er relatieve rust in de foyer.

Moodboard nog op te stellen.

Volgens het getekend PvE bevindt de foyer met annexen zich op de begane grond en in de kelder. In het ontwerp dient te worden nagegaan of alle functies op adequate wijze kunnen worden gepositioneerd. Eventueel dienen de mogelijkheden van gebruik van ruimten in het monument te worden onderzocht.

In/om de foyer bevinden zich de volgende functies/ruimtes:

- kaartjesautomaten
- ontvangstplek
- bar
- omkleedruimte medewerkers
- publieksvloer
- merchandising
- garderobe/lockers
- toiletten

Hierna worden deze functies/ruimtes beschreven.

Kaartjesautomaten

- Dag- en avondverkoop tickets.
- Veiligheidscontrole vindt plaats bij hoofdentree.

Werk-/ontvangstplek overdag

- Werkplek overdag (bijv. publi)
- Ontvangst van bezoekers, leveranciers, artiesten

Bar / ontvangst events

De foyer is voorzien van een bar van ca. 3,6 strekkende meter, die tevens dienst doet als plek voor een gastheer/gastvrouw bij evenementen.

Omkleedruimte medewerkers

Ten behoeve van het (horeca)personeel. Deze ruimte is gescheiden van de artiestenruimten.

Publieksvloer

De foyer voorzien van zitelementen waarop het publiek kan wachten op de aanvang van het concert of tussentijds kan uitrusten.

Merchandising

Merchandising vindt bij voorkeur plaats vanuit een mobiele stand in de foyer. Hiervoor dienen stroomvoorziening en belichtingsmogelijkheden aanwezig te zijn.

Garderobe/lockers

De garderobe voor het publiek bestaat uit lockers van verschillende afmetingen voor jassen en tassen. Er is geen bewaakte garderobe waarin jassen worden opgehangen.

Toiletten

Het sanitair voor de zalen ligt aan de foyer. Uitgangspunten voor de verdeling zijn:

- reguliere maximale capaciteit grote zaal is maatgevend (550 bezoekers)
- 1 toilet per 25 bezoekers (22 toiletten);
- verhouding dames:heren = 2:1,5 (13 dames : 9 heren);
- heren: verhouding toiletten:urinoirs = 1:2 (3 toiletten : 6 urinoirs).

Vloer

De vloer moet zodanig zijn vormgegeven dat een vlotte doorstroming van grote publieksstromen mogelijk is. Het overbruggen van hoogteverschillen (voor mindervaliden) is een aandachtspunt.

Plafond

In het plafond moeten voorzieningen voor geluid en monitoren worden gerealiseerd.

Hoogte

Nog te bepalen in relatie tot inpassing ten opzichte van monument.

Muziek en video

Er zijn beperkte mogelijkheden voor muziek en video in de foyer.

Onderhoud

Vergelijkbaar met de grote zaal.

4.10.5 Kleedkamers c.a.

De bestaande voorzieningen zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Artiestenruimte (tevens vergaderruimte)

De artiestenruimte is de centrale ruimte in het artiestendomein. Deze ruimte heeft een pantry en geeft direct toegang tot de kleedkamers. De in de buitenlucht gelegen rookruimte voor artiesten is goed bereikbaar. De artiestenruimte wordt voor verschillende doeleinden gebruikt:

- als ontmoetingsruimte waar artiesten en hun medewerkers voor en na optredens kunnen eten, napraten en borrelen;
- bij afwezigheid van artiesten wordt deze ruimte gebruikt door medewerkers voor vergaderen en pauzeren.

Daglichttoetreding is een vereiste.

Kleedkamers

Er zijn 3 kleedkamers voor artiesten. De kleedkamers zijn uitgerust met een koelkast, grimetafels en spiegels. De verdere inrichting bestaat uit een tafel met stoelen en zitbank(en). De sfeer in de kleedruimtes is woonkamerachtig, bij voorkeur met daglichttoetreding. In verband met mogelijk gebruik van mindervaliden, moet in één kleedkamer rekening worden gehouden met aangepaste voorzieningen.

De podia van de beide zalen dienen door de artiesten te kunnen worden bereikt zonder publieksstromen te kruisen. Het niveauverschil tussen de kleedkamers en de podia is maximaal één verdieping.

Moodboard nog op te stellen.

Sanitair artiesten

Het sanitair is gescheiden van de kleedkamers. Er dient te worden voorzien in toiletten, wastafels en douches. De doucheruimte heeft een droog (omkleed-) en een nat (was-) gedeelte, die gedeeltelijk van elkaar zijn gescheiden. In het droge gedeelte moeten voorzieningen als een zitgelegenheid, een mogelijkheid voor het ophangen en neerleggen van kleding en een spiegel zijn opgenomen.

Rookruimte

De artiesten hebben een in de buitenlucht gelegen rookruimte ter beschikking.

Kantoortje tourmanager

De tourmanager kan beschikken over een minikantoorruimte, die is ingericht met een bureautafel en een stoel.

4.10.6 Kantoren

Uitgangspunt is dat het cluster Kantoren flexibel indeelbaar is. Binnen het cluster zijn de volgende ruimten aanwezig:

- 3 clusters onderling akoestisch gescheiden clusters van 3 werkplekken
- Flexkantoor met 4 werkplekken
- Separaat kantoor voor de boekhouder (1 vaste en 1 flexwerkplek)
- Vergaderruimte voor 4-6 personen
- Kopieer-/archiefruimte (kan ook in de vorm van een vaste kastenwand)
- Toiletten: 1 vrouw, 1 man

Tevens bevinden zich werkplekken in de volgende ruimten:

- Ontvangstplek (zie Foyer)
- Werkplaats techniek 1 werkplek t.b.v. productieleiding/theatertechniek

Een standaard kantoorwerkplek bestaat tenminste uit een bureau met bureaustoel, een computer, een telefoon, een ladenblok en een archiefkast. Een flexplek is kleiner; deze bestaat uit een bureau met bureaustoel, computer en telefoon.

4.10.7 Facilitaire ruimten

Laad- en losvoorziening

De laad- en losvoorziening ligt aan de rechterzijde van het gebouw (gezien vanaf de Bagijnenstraat). De ruimte bevindt zich achter de poort en beslaat de patio (deels overdekt) en de daaraan gelegen laad-/losfaciliteiten (dockleveller, perron).

In de laad-losruimte dient minimaal 1 bus (verlengde Mercedes Sprinter o.g.) te kunnen laden en lossen. De volgende goederen worden via de Laad- en losvoorziening aan- en afgeleverd in het gebouw:

- Voor de zalen: muziekinstrumenten, decorattributen, versieringen, licht- en geluidsapparatuur *regelmatig*
- Voor de kleedkamers: kledingkasten en -rekken *incidenteel*
- Voor de horeca*: kelderbier, kratten, etenswaren *regelmatig*
- Voor de kantoren: kantoorbenodigdheden, inventaris *incidenteel*
- Voor de foyer en zalen: inventaris, standmateriaal, etc. *incidenteel*
- Voor het gehele complex*: afval, schoonmaakmiddelen, enz. *wekelijks*

* Tijdens het ontwerp dient te worden nagegaan of de laad-/losvoorziening kan worden gedimensioneerd op de afmetingen van biertankwagens, vrachtwagens drankenleveranciers en vuilniswagens. Mogelijk zullen deze laden en lossen vanaf de openbare weg.

Laden en lossen mag geen geluidsoverlast naar de zalen veroorzaken. Dit betekent dat deuren tussen Laad- en losvoorziening en zalen geluidwerend moeten zijn.

Ten behoeve van de goederen voor de grote zaal en de kleedkamers is voorzien in een verhoogde laad- en losvloer (podiumniveau grote zaal) waarin een dockleveller is geïntegreerd (zie bijlage 3). Vanaf de verhoogde vloer kunnen de goederen via korte lijnen naar de backstage ruimten en het podium van de grote zaal worden gebracht.

Goederen voor de kleine zaal zullen hetzij op maaiveldniveau, hetzij door middel van een brede loopplaat rechtstreeks vanuit het voertuig op het podium van de kleine zaal worden geladen/gelost.

Goederen voor horeca, kantoren, foyer en café zullen op maaiveldniveau worden gelost.

De Laad- en losvoorziening biedt tevens ruimte voor het kortstondig parkeren van goederen. Bij alle verbindingen, gangen en deuren, dient rekening te worden gehouden met het volume van de goederen die geladen en gelost worden.

Bergruimte horeca normaal

Voor voorraad en emballage. Korte lijnen met Laad- en losvoorziening en met Bergruimte horeca gekoeld.

Bergruimte horeca gekoeld

Gekoelde voorraad. Korte lijnen met Laad- en losvoorziening en keuken en grenzend aan Bergruimte horeca normaal.

Bierkoeling

Biertanks. Zodanig gesitueerd dat levering van bier vanuit de Laad- en losvoorziening alsmede doorgifte aan de verschillende horecapunten in het gebouw op efficiënte wijze kan plaatsvinden, waardoor bierverlies zoveel als mogelijk voorkomen wordt.

Werkplaats techniek

Reparaties aan geluid en licht. Korte lijnen met Laad- en losvoorziening en Bergruimte techniek. Deze ruimte wordt tevens als kantoor voor het Hoofd Producties en Techniek gebruikt.

Opslag producties

Opslag voor eigen producties van het Burgerweeshuis. Precieze situering in overleg met de gebruiker te bepalen in het ontwerp.

Opslag marketing en PR

Door gebruiker te voorzien van stellingkasten voor posters, banners, etc.

Washok

Om tourende artiesten te faciliteren is het washok nabij het artiestendomein gepositioneerd. In het washok worden 2 wasmachines en 2 drogers geplaatst (losse inrichting). Ook het Burgerweeshuis maakt gebruik van deze faciliteit voor het wassen van de kleding van vrijwilligers en event-personeel (handdoeken, theedoeken etc.).

Bergruimte algemeen

Algemene berging. Goede verbinding met Laad- en losvoorziening. Goed bereikbaar vanuit zalen + café. Bij grote afstanden: ruimte knippen in meerdere kleinere bergingen.

Werkkasten schoonmaak

Voor de schoonmaak is op iedere verdieping minstens één werkkast nodig. Hierin moet ruimte zijn voor de schoonmaakapparatuur zoals een boenmachine (rekening houden met breedte ruimte en deur), stofzuiger, bezem, mop e.d. alsmede voor voorraden schoonmaakmiddelen. In de werkkast moet een uitstortgootsteen zijn opgenomen met een aansluiting op warm en koud water.

Berging vuilniscontainers

Stalplaats voor afvalcontainers aan de gevel, goed geventileerd met buitenlucht. Grenzend aan de laad- en losvoorziening.

Meubelberging

Ten behoeve van (tijdelijke) opslag van tafels en stoelen (café).

4.10.8 Producteursruimte

Ruimte waarin makers zelfstandig elektronische producties kunnen maken. Situering te bepalen in dialoog met de gebruiker. De ruimte hoeft geen zelfstandige buitenentree te hebben. Precieze technische specificaties nog uit te werken in technisch PvE. In elk geval aandacht voor ruimte-akoestiek, geluidsisolatie en e-aansluitingen.

4.11 Aanpasbaarheid, flexibiliteit, multifunctionaliteit

4.11.1 Aanpasbaarheid

Geen specifieke aandachtspunten.

4.11.2 Flexibiliteit

Het Kantorencluster is flexibel indeelbaar.

4.11.3 Multifunctionaliteit

De grote zaal, de kleine zaal, het muziekcafé en de foyer zo multifunctioneel als mogelijk uitvoeren.

5 Technische en bouwfysische uitgangspunten

Hierna worden de technische en bouwfysische uitgangspunten beschreven. Deze dienen nader te worden uitgewerkt in het technisch PvE.

De installatietechnische en bouwfysische uitgangspunten zijn op ruimteniveau uitgewerkt in de tabel van technische eisen (bijlage 4). Basis is de ruimtestaat. Het getekend PvE wijkt hiervan af. Bij het opstellen van het technisch PvE, dan wel tijdens het ontwerp dient de tabel te worden geactualiseerd op basis van de dan geldende plattegronden.

In de tabel zijn uitgangspunten opgesomd ten aanzien van de volgende bouwfysische en installatietechnische aspecten:

- Akoestiek
- Thermisch comfort
- Visueel comfort
- W-installaties
- E-installaties

5.1 Bouwkundige uitgangspunten

5.1.1 Algemeen

Het gebouw is een poppodium en wordt verbouwd. Met de renovatie moet worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving, met name ook op het gebied van uitstraling van geluid naar buiten. Dit betekent dat er verregaande akoestische maatregelen nodig zijn, met grote bouwkundige en constructieve consequenties. Zie hiervoor het akoestisch advies van DGMR (hoofdstuk 5.3) . Alle daarin beschreven voorzieningen dienen aangebracht te worden. De consequenties van de verbouwing voor de fundering en draagconstructie zijn opgenomen in het advies van IMd (bijlage 7).

5.1.2 Fundering/onderbouw

De bestaande funderingen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. De in het gebouw te plaatsen constructies die leiden tot een grotere belasting dienen te worden voorzien van aanvullende funderingsconstructie.

5.1.3 Hoofddraagconstructie

De bestaande gevels dienen te worden gehandhaafd. De huidige hoofddraagconstructie dient bovendien zoveel mogelijk te worden benut. Voor de uitbreiding geldt dat deze ook weer verwijderd moet kunnen worden zonder ingrijpende constructieve ingrepen in het bestaande gebouw.

5.1.4 Gevels

De bestaande gevels blijven gehandhaafd en dienen te worden gerenoveerd. De aanwezige stuclaag dient te worden hersteld en de gehele buitengevel dient te worden voorzien van een nog nader te bepalen kleur. Hiervoor dient een milieuvriendelijke, dampopen verf te worden toegepast.

5.1.5 Gevelopeningen

De bestaande kozijnen dienen te worden hersteld of indien nodig vervangen. Alle gevelopeningen moeten worden voorzien van isolerende beglazing met een maximale U-waarde van 1,2 W/m²K. Daarnaast dient de beglazing te voldoen aan de daaraan gestelde akoestische eisen. De gevelopeningen in de kleine zaal en het muziekcafé worden aan de binnenzijde voorzien van voorzetramen of luiken. De grote zaal heeft geen gevelopeningen. Eventuele openingen in de gevel die ter plaatse aanwezig zijn dienen te worden geblindeerd en aan de binnenzijde te worden voorzien van een geluidwerende constructie.

5.1.6 Binnenwanden

Alle binnenwanden die deel uitmaken van het monument moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Nieuwe binnenwanden dienen zoveel mogelijk niet-dragend uitgevoerd te worden. Binnenwanden in ruimten waar publiek komt en/of waar de goederenstromen plaatsvinden (voor horeca of optredens) dienen bestand te zijn tegen mechanische beschadigingen.

5.1.7 Binnenwandopeningen

De bestaande monumentale deuren dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd. Indien dit niet mogelijk is dient hergebruik op een geschikte locatie in het gebouw te worden onderzocht. Nieuwe binnenwandopeningen dienen te voldoen aan de vigerende eisen van het bouwbesluit qua vrije doorgang. Openingen in wanden met een hoge eis voor geluidwering dienen te worden voorzien van de daarvoor benodigde akoestische voorzieningen, eventueel dubbele deuren of sluisen toepassen.

5.1.8 Vloeren

De vloeren in het bestaande gebouw dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden. Waar nodig vanuit constructieve of akoestische eisen dienen deze plaatselijk te worden verstevigd en/of verzwaald. Nieuwe vloeren dienen drempelvrij te worden uitgevoerd en constructief geschikt te zijn voor een flexibele plaatsing van (lichte) scheidingswanden. Nieuwe vloeren in de bestaande gebouwen bij voorkeur uit te voeren met een lichte constructie (houten balklaag, staalplaatbetonvloer) daar waar dit qua geluidwering mogelijk is. Vloeren in de uitbreiding uit te voeren in steenachtig materiaal.

5.1.9 Trappen en hellingbanen

De in het gebouw reeds aanwezige trappen en stijpunten moeten zoveel mogelijk worden benut. Nieuwe trappen moeten worden uitgevoerd volgens de eisen voor nieuwbouw in het bouwbesluit. Het gebouw dient in de publieksruimtes toegankelijk te zijn voor minder validen, waar nodig dienen hiervoor hellingbanen aangebracht te worden. De reguliere publieksstroom en de stroom voor minder validen dienen zo min mogelijk gescheiden te worden.

5.1.10 Daken

De bestaande hellende daken dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden. Waar mogelijk dienen de daken te worden voorzien van thermische isolatie. De uitvoering daarvan dient vooraf bouwfysisch te worden berekend om inwendige condensatie te vermijden.

De platte daken dienen te worden uitgevoerd als warm dak. Platte daken dienen te worden voorzien van een afschot en accumulatie van water op het dak dient te worden vermeden, de daarvoor benodigde overstortvoorzieningen moeten worden aangebracht.

5.1.11 Afwerkingen

5.1.11.1 Vloerafwerking

De vloerafwerking dient te worden afgestemd op de functie van de betreffende ruimte. In het nog op te stellen technisch PvE dienen de uitgangspunten te worden vastgelegd. Bij wijze van suggestie zijn hieronder de vloerafwerkingen aangegeven, om het beoogde niveau vast te stellen:

- Kantoorruimten, niet voor publiek toegankelijke gangen, bergingen, vergaderruimten: linoleum of hoogwaardig projecttapijt.
- Kleine zaal: naadloze kunststof, VEKA Original of gelijkwaardig of hout
- Muziekcafé: hout.
- Grote zaal: naadloze kunststof, VEKA Original of gelijkwaardig.
- Publieksruimten/foyer: hout, natuursteen, hoogwaardige keramische tegels of hoogwaardige naadloze composit.
- Sanitair, keukens: naadloze kunststof gietvloer
- Technische ruimten: vloercoating

5.1.11.2 Wandafwerking

De wandafwerking dient te worden afgestemd op de functie van de betreffende ruimte. In het nog op te stellen technisch PvE dienen de uitgangspunten te worden vastgelegd. Bij wijze van suggestie zijn hieronder de wandafwerkingen aangegeven, om het beoogde niveau vast te stellen:

- Kantoorruimten, niet voor publiek toegankelijke gangen, bergingen, vergaderruimten: scan met sauswerk.
- Kleine zaal en muziekcafé: betimmeringen/lambriseringen, hout.
- Grote zaal: slagvaste afwerking, eventueel geluidsabsorberend (bijv. gecombineerd met geperforeerd metaal).
- Publieksruimten/foyer: stucwerk, schoon metselwerk, natuursteen of hout.
- Sanitair, keukens: tegelwerk

5.1.11.3 Plafondafwerking

De plafondafwerking dient te worden afgestemd op de functie van de betreffende ruimte. In het nog op te stellen technisch PvE dienen de uitgangspunten te worden vastgelegd. Bij wijze van suggestie zijn hieronder de plafondafwerkingen aangegeven, om het beoogde niveau vast te stellen:

- Kantoorruimten, niet voor publiek toegankelijke gangen, bergingen, vergaderruimten: akoestisch systeemplafond.
- Kleine zaal en muziekcafé: stucwerk, houten omlijstingen, geperforeerd metaal: combinatie van akoestische en decoratieve functie.

- Grote zaal: geluidabsorberend plafond, bijvoorbeeld akoestisch pleisterwerk of Heraklith, donker gekleurd.
- Publieksruimten/foyer: stucwerk, geperforeerd metaal, hout lamellenplafond: representatieve uitstraling.
- Sanitair, keukens: vochtbestendig plafond.

5.2 Installatietechnische uitgangspunten

5.2.1 Algemeen

De bestaande installaties dienen volledig te worden verwijderd. Eventueel asbest dient te worden gesaneerd. Alle installaties moeten voldoen aan de eisen voor nieuwbouw in de geldende wet- en regelgeving.

5.2.2 Werktuigbouwkundige installaties

5.2.2.1 Warmte-opwekking

Het gebouw dient gasloos te worden gemaakt. Dit betekent dat de verwarming wordt uitgevoerd met een elektrische warmtepomp. Uitgangspunt is een water-water warmtepomp met een grondwaterbron voor warmte- en koudeopslag (mono bronsysteem).

De eventuele toepassing van stadsverwarming is in onderzoek.

5.2.2.2 Warmte-distributie

De verwarming wordt uitgevoerd als een lage temperatuur verwarming. De basisverwarming vindt plaats met behulp van vloerverwarming in de publieksruimten van de uitbreiding en met radiatoren met vergroot oppervlak en/of convectoren in de bestaande ruimten. (Daar waar op deze wijze onvoldoende capaciteit is te realiseren kunnen fan-coil units worden toegepast. Vooralsnog wordt uitgegaan van maximaal 3 units.) Door middel van het voorverwarmen van de ventilatielucht wordt de overige capaciteit gerealiseerd.

5.2.2.3 Koude-opwekking

Het mono bronsysteem wordt gebruikt om koude te leveren aan het gebouw. Hiervoor wordt een koudenet voorzien, gevoed vanuit het bronsysteem met een TSA. Aanvullend wordt voor de hoogste pieklasten in de koeling de warmtepomp omkeerbaar uitgevoerd.

5.2.2.4 Koude-distributie

Met behulp van de luchtbehandeling wordt gekoelde lucht verspreid in het gebouw. Lokaal kan aanvullend worden gekoeld met behulp van fan-coil units.

Luchtbehandeling

Het gebouw dient te worden voorzien van per functie gescheiden luchtbehandelingsinstallaties. In ieder geval dienen de volgende gescheiden systemen te worden voorzien:

- Grote zaal
- Kleine zaal
- Muziekcafé
- Foyers/publieksruimten

- Kantoren
- Logistiek en werkplaatsen

De toiletten, keukens en andere ruimten met luchtverontreiniging dienen separaat afgezogen te worden. Ten behoeve van de afzuiging van de grootkeuken dient er een luchtsuppletie voorziening aangebracht te worden.

Alle luchtbehandelingskasten dienen te worden voorzien van:

- Warmteterugwinning, inclusief bypass
- Debietregeling op basis van CO₂ en/of warmte- en koudebehoefte
- Filters EU7 of beter
- T.b.v. de zalen: geluiddempers in toevoer en afblaas

Voor de grote zaal, kleine zaal en het muziekcafé dient het achtergrondgeluid beperkt te zijn en mogen de luchtbehandelingsinstallaties niet meer dan 35 dB(A) produceren. De luchtsnelheden in kanalen en LBK's hierop afstemmen.

5.2.2.5 Regeling

Het gebouw dient te worden voorzien van een GBS met centrale bedieningsfuncties voor verwarming koeling en luchtbehandeling per zone. Ook de verlichting en beveiliging (zie verderop) dient via het GBS bediend te kunnen worden. Daarnaast dient er op een nader te bepalen locatie een centraal bedienpaneel te worden voorzien.

Het GBS dient geschikt te zijn voor energie-monitoring; per zone en gebruiksfunctie dienen er energiemeters geplaatst te worden, gekoppeld aan het GBS.

5.2.3 Sanitaire installaties

5.2.3.1 Afvoeren

Het gebouw dient te worden voorzien van een gescheiden afvoer voor hemelwater en vuil water. De vuil water afvoer voor ruimten die onder maaiveld zijn gelegen dienen te worden voorzien van een pompsysteem. De keuken dient te worden voorzien van een vetvangput. Alle afvoeren uit te voeren in kunststof.

De hemelwaterafvoeren die langs de gevel lopen voorzien van klimbeveiliging. De eerste 3 meter boven maaiveld dient slagvast uitgevoerd te worden.

5.2.3.2 Tapwater

De sanitaire ruimtes, keukens, werkkasten etc. dienen te worden voorzien van tapwater. Voor warm tapwater dienen er lokaal elektrische boilers geplaatst te worden. Warm tapwater is vereist in de keuken(s), MIVA toilet, bars, werkkasten en werkplaatsen. Alle tapwaterinstallaties dienen te voldoen aan de richtlijnen voor legionellapreventie, waarbij er geen aanvullende beheersmaatregelen noodzakelijk zijn.

Het gebouw wordt voorzien van brandslanghaspels, te projecteren in overleg met het bevoegd gezag. Daarnaast dienen er poederblussers voorzien te worden in de technische ruimtes en in de bars van de zalen.

5.2.3.3 Sanitaire toestellen

Uitgangspunt is normaal keramisch sanitair in hangende uitvoering. In MIVA toilet specifieke voorzieningen aan te brengen (inclusief de vereiste MIVA signalering).

5.2.4 Elektrotechnische installaties

5.2.4.1 Centrale elektrotechnische voorzieningen

Het gebouw dient te worden voorzien van een middenspanningsaansluiting en een eigen trafo van naar verwachting 250kVA. Het daadwerkelijke vermogen dient nog bepaald te worden in het technisch PvE.

In de laagspanningsruimte dienen de energiemeters en de hoofdverdeelinrichting geplaatst te worden. Ten behoeve van de theatertechnische installaties dient er in schone aarde te worden voorzien. Vanuit de hoofdverdeelinrichting worden de verschillende onderverdeelkasten gevoed. De volgende ruimtes dienen te worden voorzien van een eigen separate onderverdeelkast:

- Grote zaal
- Kleine zaal
- Grootkeuken
- Technische ruimten

Het gebouw wordt niet voorzien van noodstroom, in de ICT ruimte wordt een beperkte no-break voorzien op de racks. Deze is onderdeel van de inrichting.

5.2.4.2 Laagspanningsinstallaties (230V en 400V)

De laagspanningsinstallaties dragen zorg voor de voeding van de luchtbehandeling, warmtepomp, verlichting, wandcontactdozen, transport- en theatertechnische installaties. Alle benodigde bekabeling dient te worden aangebracht in kabelgoten. Indien er ook zwakstroom of data in deze goten wordt aangebracht dient er een scheidingsschot voorzien te worden.

In overleg met de gebruiker dienen de aantallen en locaties van de wandcontactdozen vastgesteld te worden. De specifieke benodigdheden voor de theatertechnische installaties moeten nog nader worden uitgewerkt.

5.2.4.3 Verlichtingsinstallaties

Het gebouw dient te worden voorzien van algemene verlichting, conform NEN-EN 12464-1. Daarnaast dient er in de publieksruimten sfeerverlichting en decoratieve verlichting aangebracht te worden. De verlichting dient vanaf het centrale bedieningspaneel en het GBS bediend te kunnen worden. In bergingen, sanitaire ruimtes, kantoren en andere niet voor het publiek toegankelijke ruimtes dient het licht geschakeld te worden met aanwezigheidsdetectie.

Alle verlichting op basis van LED, met aanvullende eis voor de kleurweergave in verblijfsruimten: SDCM 3 of beter.

De verlichting in de zalen dient traploos te kunnen worden gedimd van 1 tot 100%. De theaterverlichting wordt apart beschreven bij de theatertechnische installaties. Het gebouw dient te worden voorzien van noodverlichting conform de eisen van het bevoegd gezag.

5.2.4.4 Beveiligingsinstallaties

Het gebouw dient te worden voorzien van:

- Een automatische brandmeldinstallatie met totaaldetectie. Bij branddetectie dient de geluidsinstallatie in de zalen uit te schakelen.
- Een ontruimingsinstallatie type A (autonoom met gesproken woord en aanvullende optische signalering in de zalen d.m.v. zwaailichten).

- Inbraakdetectie: PIR detectie in alle ruimten die grenzen aan de schil (begane grond en t.p.v. opklimbare daken), aangevuld met deur- en raamstandsignalering.
- Camerabewaking: bewaking van toegangen, foyer, bars en buitenschil. In totaal naar verwachting ca. 15 camera's. Locatie en type nader te bepalen. De camerabewaking is extern uit te lezen, de beelden worden opgeslagen en kunnen worden weergegeven op een werkplek.
- Toegangscontrole: de scheiding tussen publiek en bedrijfszone en de toegang tot het gebouw wordt met een toegangscontrolesysteem met elektronische kaartlezers gerealiseerd.

5.2.5 Transportinstallaties

Het gebouw dient te worden voorzien van minimaal één personenlift. Deze lift dient te zijn voorzien van een liftkooi (dus geen kooiloze lift) en geschikt te zijn als brancardlift. De lift dient volledige toegang tot alle voor publiek toegankelijke ruimtes en de kantoorruimtes mogelijk te maken. Indien nodig kan de lift als doorlooptlift worden uitgevoerd.

Het aantal liften wordt bepaald door de aanwezigheid van publieksruimten op de verdieping in de verschillende bouwdelen. Alle publieksruimten dienen toegankelijk te zijn.

Indien de keuken van het muziekcafé zich niet op hetzelfde niveau bevindt als de publieksruimte dient er een tweetal spijzenliften te worden voorzien. (Een voor maaltijden en één voor vuil serviesgoed). Bij het technisch PvE dient te worden nagegaan of één van de spijzenliften dient te worden vervangen door een personenlift.

In de laad-/losruimte wordt voorzien in een dockleveller voor het overbruggen van hoogteverschillen tussen het voertuig en het laad-/losperron.

5.2.6 Vaste inrichting

In het gebouw dienen diverse vast inrichtingselementen aangebracht te worden:

- Theatertechnische voorzieningen, zie hiervoor de separate beschrijving
- Barmeubels: 3 in de grote zaal, 1 in de kleine zaal, 1 in het muziekcafé en 1 in de foyer (gecombineerde bar/ontvangstbalie).
- Aansluiting voor mobiele bar in binnentuin
- Grootkeuken inrichting bij het muziekcafé
- Leidingen voor dranken (bier en eventueel postmix)
- Pantry met vaatwasser, magnetron en koelkast nabij kantoren
- Digital signing voor het publiek
- Bewegwijzering (niet digitaal)
- Podium in de grote zaal, kleine zaal en in het muziekcafé
- Overige inrichtingselementen te bepalen bij interieurontwerp

5.3 Bouwfysische uitgangspunten per ruimte

5.3.1 Grote zaal

Gebruik:	Live (pop)concerten en dance muziek.
Gebruiksperiode:	Dag-, avond-, nachtperiode
Maximaal equivalent geluidniveau $L_{A;eq}$:	103 dB(A)
Referentiespectrum:	standaard housespectrum
Achtergrondgeluidniveau a.g.v. omliggende ruimten:	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau installaties $L_{I,A}$:	35 dB(A). Geen tonaal karakter.
Nagalmtijd:	1,0 seconden (125-2000 Hz). Toepassing van laagfrequent absorptie.

Bouwkundige voorzieningen:

Uitgangspunt voor het realiseren van de benodigde geluidisolatie is een lichte doosconstructie binnen de bestaande schil.

- Vloer: zwevende dekvloer: 70 mm dekvloer op 30 mm minerale wol, bestaande vloer;
- Buitengevels: vrijstaande/akoestisch ontkoppelde voorzetwand: 3x12,5 mm gipsplaat, 500 mm spouw, spouw geheel gevuld met minerale wol;
- Binnenwand naar kantoor: vrijstaande/akoestisch ontkoppelde voorzetwand voor massieve binnenwand: 2x12,5 mm gipsplaat, 500 mm spouw, spouw geheel gevuld met minerale wol, 150 mm kalkzandsteen;
- Plafond naar zolder: akoestisch vrijhangend plafond onder massieve constructie (al dan niet onder of op de bestaande zoldervloer): 2x12,5 mm gipsplaat op minimaal 500 mm spouw (constructiehoogte bepalend), spouw gevuld met minerale wol, massief plafond 100-150 kg/m² (uitgaande van na-geïsoleerd zolderdak);
- Zaaldeuren: Uitgaan van zwaar geluidisolierende deuren. Publiekstoegangen bij voorkeur uitvoeren als sluisconstructie. Bij sluis naar foyer rekening houden met een sluis met enige lengte (2-3 meter). Dan mogelijk minder zware (houten) deuren.

Voor een goede ruimte-akoestiek rekening te houden met geluidabsorptie op wanden en tegen plafond.

- Gezien het volume van de ruimte dient rekening te worden gehouden met inbreng van circa 300 m² aan geluidabsorptie op wanden en plafond;
- Als akoestische afwerking kan gedacht worden aan een geperforeerde/gegleufde beplating en/of akoestisch plafond op een spouw van circa 150 mm. In de spouw minerale wol;
- Circa 50 m² wand-/ of plafondafwerking uitvoeren als laagfrequent geluidabsorptie. Dit in de vorm van een triplex beplating op 200-300 mm spouw gevuld met minerale wol;
- Absorptie dient minimaal voorzien te zijn op: de wanden rondom het podium, de achterwand van de zaal, voor minimaal 50 % in het plafond.

5.3.2 Kleine zaal

Gebruik:	Live (pop)concerten en dance muziek tot aan genoemde referentiespectrum.
Gebruiksperiode:	Dag-, avond-, nachtperiode
Maximaal equivalent geluidniveau $L_{A,eq}$: Referentiespectrum:	95 dB(A) standaard dancespectrum
Achtergrondgeluidniveau a.g.v. omliggende ruimten: Maximaal geluidniveau installaties $L_{I,A}$:	40 dB(A) 35 dB(A). Geen tonaal karakter.
Nagalmtijd:	1,0 seconden (125-2000 Hz). Toepassing van laagfrequent absorptie.

Bouwkundige voorzieningen:

Uitgangspunt voor het realiseren van de benodigde geluidisolatie is een lichte doosconstructie binnen de bestaande schil. De lichte doos-in-doos volgt met name uit de interne geluidisolatie.

- Vloer: zwevende dekvloer: 70 mm dekvloer op 30 mm minerale wol, bestaande vloer;
- Buitengevels: vrijstaande/akoestisch ontkoppelde voorzetwand: 2x12,5 mm gipsplaat, 100 mm spouw, spouw geheel gevuld met minerale wol;
- Ramen: achterzetramen voor bestaande ramen: dubbelglas op een spouw van 200 mm.
- Binnengevels naar kantoor: vrijstaande/akoestisch ontkoppelde voorzetwand: 2x12,5 mm gipsplaat, 100 mm spouw, spouw geheel gevuld met minerale wol, bestaande binnenmuur;
- Plafond naar verdieping: akoestisch vrijhangend plafond onder verzwaarde bestaande verdiepingsvloer: 2x12,5 mm gipsplaat op minimaal 200 mm spouw, spouw gevuld met minerale wol, bestaande vloer met lewis vloer 100 kg/m²;
- Zaaldeuren: Uitgaan van zwaar geluidisolierende deuren. Publiekstoegangen bij voorkeur uitvoeren als sluisconstructie. Bij sluis naar foyer rekening houden met een sluis met enige lengte (2-3 meter). Dan mogelijk minder zware (houten) deuren.
- Optioneel: Luiken. Massief houten luiken (70 mm) voor de ramen om mogelijk naar binnenniveaus van 95 dB(A) housemuziek of 100 dB(A) popmuziek te kunnen.

Voor een goede ruimte-akoestiek rekening te houden met geluidabsorptie op wanden en tegen plafond.

- Gezien het volume van de ruimte dient rekening te worden gehouden met inbreng van circa 50 m² aan geluidabsorptie op wanden en plafond;
- Als akoestische afwerking kan gedacht worden aan een geperforeerde/gegleufde beplating en/of akoestisch plafond op een spouw van circa 100 mm. In de spouw minerale wol;
- Circa 5 m² wand-/ of plafondafwerking uitvoeren als laagfrequent geluidabsorptie. Dit in de vorm van een triplex beplating op 200-300 mm spouw gevuld met minerale wol;
- Absorptie dient minimaal voorzien te zijn op: de wanden rondom het podium, de achterwand van de zaal, voor minimaal 50 % in het plafond.

5.3.3 Café/restaurant

Gebruik:	Singer/songwriter licht versterkte muziek
Gebruiksperiode:	Dag-, avondperiode (Nachtperiode achtergrondmuziek)
Maximaal equivalent geluidniveau $L_{A,eq}$: Referentiespectrum:	90 dB(A) standaard popmuziekspectrum
Achtergrondgeluidniveau a.g.v. omliggende ruimten: Maximaal geluidniveau installaties $L_{I,A}$:	40 dB(A) 35 dB(A). Geen tonaal karakter.
Nagalmtijd:	1,0 seconden (125- 2000 Hz).

Bouwkundige voorzieningen:

Uitgangspunt is in principe handhaving van de bestaande situatie. Aandachtspunt is de geluidisolatie naar de naastgelegen woning. Huidige geluidisolatie is onbekend (mocht niet worden gemeten).

Bij aanpassingen aan de voorzetwand voor de scheidingsmuur naar de naastgelegen woning, dient deze opnieuw als voorzetwand te worden uitgevoerd met eenzelfde kwaliteit.

Bestaande achterzetramen vernieuwen. Dubbelglas op een spouw van 200 mm. Deur naar foyer uitvoeren als sluis.

Voor een goede ruimte-akoestiek rekening te houden met geluidabsorptie op wanden en tegen plafond.

- Gezien het volume van de ruimte dient rekening te worden gehouden met inbreng van circa 35 m² aan geluidabsorptie op wanden en plafond;
- Als akoestische afwerking kan gedacht worden aan een geperforeerde/gegleufde beplating en/of akoestisch plafond op een spouw van circa 100 mm. In de spouw minerale wol;
- Absorptie dient minimaal voorzien te zijn op: de wanden rondom het podium, de achterwand van de zaal, voor minimaal 50 % in het plafond.

5.3.4 Foyer

Gebruik:	Ontvangst. Geen muziek.
Gebruiksperiode:	Dag-, avond-, nachtperiode
Maximaal equivalent geluidniveau $L_{A,eq}$: Referentiespectrum:	80 dB(A) stemgeluid
Achtergrondgeluidniveau a.g.v. omliggende ruimten: Maximaal geluidniveau installaties $L_{I,A}$:	60 dB(A) 35 dB(A). Geen tonaal karakter.
Nagalmtijd:	1,3-1,5 seconden (125-2000 Hz).

Bouwkundige voorzieningen:

Uitgangspunt is een relatief lichte constructie met glasgevel met standaard thermische beglazing (HR++ beglazing). Vandaar aandacht voor de geluidoverdracht vanuit de zaal via toegangssluizen naar de zaal.

Voor een goede ruimte-akoestiek rekening te houden met inbreng van geluidabsorptie op wanden en tegen plafond.

- Gezien het volume van de ruimte dient rekening te worden gehouden met inbreng van circa 75 m² aan geluidabsorptie op wanden en/of plafond;

- Als akoestische afwerking kan gedacht worden aan een geperforeerde/gegleufde beplating en/of akoestisch plafond op een spouw van circa 100 mm. In de spouw minerale wol;

5.3.5 Kantoren

Gebruik:	Kantoor
Gebruiksperiode:	Dag-, avond-, nachtperiode
Maximaal equivalent geluidniveau $L_{A,eq}$:	65 dB(A)
Referentiespectrum:	stengeluid
Achtergrondgeluidniveau a.g.v. omliggende ruimten:	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau installaties $L_{I,A}$:	30 dB(A). Geen tonaal karakter.
Nagalmtijd:	0,8 seconden (125-2000 Hz).

Bouwkundige voorzieningen:

Uitgangspunt is een relatief lichte constructie met glasgevel met standaard thermische beglazing (HR++ beglazing). Vandaar aandacht voor de geluidoverdracht vanuit de zaal via toegangssluizen naar de zaal. Voor een goede ruimte-akoestiek rekening te houden met inbreng van een geluidabsorberend plafond/plafondeilanden.

Duurzaamheid:

Bestaande zolderkappen isoleren (zolder boven grote zaal tevens akoestisch): bestaande dakbeschoot afdichten met gipsplaat, thermische isolatie, 2x gipsplaat met dampremmende laag.
 Beglazing kantoren vervangen door dubbelglas of voorzien van achterzetramen van dubbel glas.
 Overwegen: thermisch isolerende voorzetwanden voor dichte geveldelen.

5.3.6 Artiestenruimten

Gebruik:	Verblijfsruimte
Gebruiksperiode:	Dag-, avond-, nachtperiode
Maximaal equivalent geluidniveau $L_{A,eq}$:	65 dB(A)
Referentiespectrum:	stengeluid
Achtergrondgeluidniveau a.g.v. omliggende ruimten:	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau installaties $L_{I,A}$:	30 dB(A). Geen tonaal karakter.
Nagalmtijd:	0,8 seconden (125-2000 Hz).

Bouwkundige voorzieningen:

Uitgangspunt is in principe handhaving van de bestaande situatie. Voor een goede ruimte-akoestiek rekening te houden met inbreng van een geluidabsorberend plafond/plafondeilanden.

Duurzaamheid/comfort:

Overwegen thermisch isoleren wanden (isolerende voorzetwanden) en keldervloer (droge zwevende vloer)

5.3.7 Backstage/laad-los ruimte

Gebruik:	Backstage, laden en lossen
Gebruiksperiode:	Dag-, avond- en nachtperiode
Maximaal equivalent geluidniveau $L_{A,eq}$:	65 dB(A)
Referentiespectrum:	stembeluid
Achtergrondgeluidniveau a.g.v. omliggende ruimten:	60 dB(A)
Maximaal geluidniveau installaties $L_{I,A}$:	40 dB(A). Geen tonaal karakter.
Nagalmtijd:	1,0 seconden (125-2000 Hz).

Beperking geluidsoverlast laden en lossen:

In de huidige situatie vindt het laden en lossen plaats op het binnenterrein van het Burgerweeshuis. Dit is kritisch in relatie tot de toelaatbare maximale geluidniveaus op de gevels van de omliggende woningen (piekgeluiden). Met name op de achtergevels van de woningen aan de Nieuwstraat. De langtijdgemiddelde geluidniveaus zijn minder relevant, omdat het laden en lossen relatief gezien kortdurend is. Door het laden en lossen te verplaatsen naar de patio tussen Burgerweeshuis en basisschool De Hagenpoort, is het geluid van het laden en lossen voor de woningen aan de Nieuwstraat en Bagijnenstraat niet meer relevant. Aandachtspunt worden nu de maximale geluidniveaus bij de achtergevels van de woningen aan de Kuiperstraat (rechts van de school). Dit betreft dan het geluid van het laden en lossen zelf, maar ook het geluid van het rijden van auto's op het kleine stukje eigen terrein. Gezien de ontwikkeling van het Burgerweeshuis, zullen dit ook meer kleine vrachtwagens zijn dan busjes en auto's. Om te voldoen aan de geluidseisen volgend uit het Activiteitenbesluit, wordt de patio (grotendeels) overkapt en wordt de ruimte onder de overkapping sterk geluidsabsorberend uitgevoerd. Zo wordt een effectieve geluidafscherming naar de woningen aan de Kuiperstraat gerealiseerd.

Bouwkundige voorzieningen:

Uitgangspunt voor de backstageruimten is in principe handhaving van de bestaande situatie c.q. het bestaande volume. De geluidisolatie van de bestaande constructie is onbekend. Mogelijk moet de geluidsisolatie waarde van het dak worden verbeterd door middel van een (verend opgehangen) geluidsisolerend plafond. Uitgaande van enkele deuren tussen grote zaal en backstage uitgaan van een goed geluidsisolerende hef-/schuifdeur.

Bij opstelplaats vrachtwagen rekening houden met de realisatie van een luifel als geluidafscherming naar de naastliggende woningen.

Bijlagen

- b1 Ruimtestaat**
- b2 Getekend Programma van eisen**
- b3 Principe lay-out laad-losvoorziening**
- b4 Tabel van technische eisen (eisen t.a.v. akoestiek door DGMR)**
- b5 Brandwerende scheidingen (DGMR)**
- b6 Inventarisatie constructie (IMd Raadgevende Ingenieurs)**
- b7 Aanpassingen constructie (IMd Raadgevende Ingenieurs)**
- b8 Cultuurhistorische analyse (gemeente Deventer)**
- b9 Uitgangspunten en kostenraming archeologisch onderzoek (gemeente Deventer)**
- b10 Parkeeronderzoek, herinrichting openbare ruimte, outline mobiliteitsplan (Gemeente Deventer)**
- b11 Uitgangspunten en raming theatertechnische installaties (BWH)**
- b12 Verwachte technische levensduur installatie-componenten**
- b13 Stichtingskostenraming**
- b14 Exploitatieplan Burgerweeshuis (BWH)**

Bijlage 1 Ruimtestaat

Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis en Productiehuis De Nieuwe Oost

Integrale ruimtestaat gewenste situatie

concept, 27 juni 2018

Ruimte-nummer	Ruimte omschrijving	Aantal ruimten	Oppervlakte per ruimte NO [m²]	Oppervlakte totaal NO [m²]	Factor BVO/NO	Oppervlakte BVO [m²]	Afmetingen			Toelichting
							l	b	h	
A	Grote zaal			411	1,35	555				publiekscapaciteit: regulier 550 pers., max 660 pers.
A01	zaal	1	260	260			20,0	13,0	8 à 9	regulier = 2,5 persoon per m2, druk tot max 3,5
A01a	podium	1	63				6 à 7	8 à 9		h podium = 1,1 m1 n.t.b. a.h.v. zichtlijnen ; ruimte onder voor opslag
A01b	zijpodium links	1	11				5,5	2,0		b=netto breedte zaal -/- minimale podiumbreedte van 8 m
A01c	zijpodium rechts	1	11				5,5	2,0		
A01d	geluidsinstallatie links	1	3							
A01e	geluidsinstallatie rechts	1	3							
A01f	monitormixer	1	0							3 m2 in A01b of A01 c
A01g	publieksvloer zaal	1	169				13,0	13,0		netto 157 m2; 390 pers bij 2,5/m2; max publiekscap: 500 pers bij 3,2/m2
A01h	zaalafel techniek	1	0							10-12 m2 in A01g
A01i	DJ/VJ/lichttechniek-ruimte	1	0	0						in A01a, A01b, A01c of A01g
A02	bar zaal	2	9	17			3,6	2,4		aan lange zijden van de zaal
A03	horeca opslag	1	15	15						
A04	achtertoneel	1	30	30						kan worden vormgegeven als zijtoneel (cf. huidige situatie)
A05	lampenberging	1	20	20						indien nodig kan deze wat kleiner
A06	balkon	1	60	60						max publiekscap.: ca. 160 personen bij 6 rijen x 22 pers. + 30 pers.
A07	bar balkon	1	9	9			3,6	2,4		opslag horeca nabij deze bar of (horeca)lift.
B	Kleine zaal			92	1,35	124				publiekscapaciteit: regulier 110 pers., max 155
B01	zaal	1	70	70			14,0	5,0	4 à 5	inpassen binnen mogelijkheden bestaande gebouwstructuur
B01a	podium	1	20				4,0	5,0		h podium = ca. 0,6 m, n.t.b. a.h.v. zichtlijnen
B01b	geluidsinstallatie links	1	0							vliegend i.c.m. onder podium
B01c	geluidsinstallatie rechts	1	0							vliegend i.c.m. onder podium
B01d	publieksvloer zaal	1	50				10,0	5,0		netto 44 m2; 110 pers bij 2,5/m2; max. publiekscap.: 130 pers bij 3/m2
B02	bar zaal	1	5,8	6			2,4	2,4		
B03	horeca opslag	1	6	6						direct nabij zaal
B04	kleedkamer kleine zaal	1	10	10						direct nabij zaal
C	Muziekcafé			177	1,35	239				mede t.b.v. kleinere concerten
C01	publieksvloer	1	75	75					4 à 5	inpassen binnen bestaande gebouwstructuur; bezetting incl. C02: ca. 200 pers.
C02	podium	1	16	16						h podium = ca. 0,4 m; tevens publieksvloer
C03	DJ-ruimte	1	3	3						kan ook op eventueel balkon
C04	bar	1	13	13			5,4	2,4		3 tapzuilen
C05	horecaopslag	1	10	10						direct nabij bar
C06	bereidingskeuken	1	30	30						2 shifts van max 50 pers, beperkte kaart; catering artiesten (piek 40)
C07	spoelkeuken	1	10	10						
C08	garderobe	1	6	6						niet bewaakt
C09	herentoilet	1	6	6						indien nodig, combineren met foyer
C10	damestoilet	1	8	8						indien nodig, combineren met foyer

D	Foyer c.a.			246	1,45	356				
D01	entreegebied	1	30	30						
D02	kaartjesautomaten	1	2	2						
D03	ontvangstplek	1	10	10						
D04	bar	1	8,6	9			3,6	2,4		
D05	omkleedruimte medewerkers	1	10	10						
D06	foyer	1	100	100					3,6	
D07	merchandising	1	0	0						
D08	garderobe/lockers	1	30	30						
D09	herentoilet	1	20	20						
D10	damestoilet	1	30	30						
D11	invalidentoilet	1	5	5						

E	Kleedkamers c.a.			114	1,45	165				
E01	kleedkamer 1	1	27	27						
E02	kleedkamer 2	1	18	18						
E03	kleedkamer 3	1	18	18						
E04	ruimte toiletten en douches	1	15	15						
E05	artiestenfoyer	1	32	32						
E06	kantoor tourmanager	1	4	4						

F	Kantoren			128	1,45	186				
F01	kantoren	9	8	72						
F02	flexkantoor	1	20	20						
F03	kantoor boekhouder	1	12	12						
F04	vergader ruimte	1	10	10						
F05	kopieer/archief ruimte	1	9	9						
F06	toiletten personeel	2	2,5	5						

G	Facilitaire ruimten			233	1,45	338				
G01	laad-/losvoorziening	1	52	52			14,0	3,7	3,5	
G02	bergruimte horeca	1	36	36						
G03	bergruimte horeca gekoeld	1	9	9						
G04	bierkoeling	1	8	8						
G05	werkplaats techniek	1	18	18						
G06	opslag producties	1	40	40						
G07	opslag marketing/pr	1	6	6						
G08	washok	1	9	9						
G09	bergruimte algemeen	1	25	25						
G10	werkkast schoonmaak	2	3	6						
G11	berging vuilniscontainers	1	12	12						
G12	lift	1 of 2	p.m.	p.m.						
G13	meubelberging	1	12	12						

H	Producersruimte			16	1,45	23				
H01	Producersruimte	1	16	16						

Totaal oppervlakte excl. PH DNO		1.416	1,40	1.985
Totaal oppervlakte (afgerond)		1.420		1.990

I	Productiehuis DNO			82	1,45	119				
I01	kantoorwerkplekken	6	8	48						
I02	repetitieruimte	0	70	0						
I03	publieksruimte			0						
I04	vergader-/lunchruimte	1	30	30						
I05	pantry	1	4	4						
I06	berging algemeen	1		n.t.b.						

Scenario A: BWH en DNO integraal op Bagijnenstraat										
Totaal oppervlakte incl. PH DNO				1.498	1,40	2.104				
Totaal oppervlakte Bagijnenstraat afgerond				1.500		2.100				

J	Buitenruimtes te realiseren op terrein (onderdeel PvE)			168	1,00	168				
J01	laad-/losruimte		n.t.b.							afhankelijk van mogelijkheden inpandige oplossing
J02	rookruimte artiesten	1	6	6						buitenvoorziening bij artiestenruimte realiseren
J03	terras		n.t.b.							planologische mogelijkheden nagaan
J04	parkeerruimte personeel/artiesten	6-8	25	150						ten behoeve van personenauto's in binnentuin
J05	(brom)fietsenstalling personeel	15	2	12						in binnentuin
J06	opstelplaats nightliner		n.t.b.	openbaar			16,0	6,0	4,0	ten behoeve van 2 vrachtauto's/nightliners
J06	(brom)fietsenstalling bezoekers		n.t.b.	openbaar						circa n.t.b. fietsen / bromfietsen in openbaar gebied
J07	parkeerruimte bezoekers		n.t.b.	openbaar						n.t.b. parkeerplaatsen in openbaar gebied
J08	voorzieningen openluchtoptredens		n.t.b.							installatietechnische voorzieningen opnemen in binnentuin
J09	taxistandplaats		n.t.b.	openbaar						in openbaar gebied

Indien uit het onderzoek blijkt dat de locatie Bagijnenstraat de weinig ruimte biedt c.q. dat de kosten van toevoegen van ruimte te onevenredig hoog dreigen te worden, zijn de volgende scenario's richtinggevend:

Scenario B: kantoren BWH+DNO extern				156	1,45	226				
	werkplekken BWH	6	8	48						4 werkplekken + boekhouder + concentratiewp
	flexkantoor BWH	1	20	20						
	opslag producties BWH	1	40	40						
	werkplekken DNO	6	8	48						
Totaal oppervlakte Bagijnenstraat afgerond						1.870				
Scenario C: DNO extern				152	1,45	220				
	kantoorwerkplekken	6	8	48						4 werkplekken + boekhouder + concentratiewp
	repetitieruimte	1	70	70						
	publieksruimte			n.t.b.						
	vergader/lunchruimte	1	30	30						
	pantry	1	4	4						thans gebruik zolder
	berging algemeen	1		n.t.b.						
Totaal oppervlakte Bagijnenstraat afgerond						1.880				
Scenario D: combinatie B en C				260	1,45	377				
	werkplekken BWH	6	8	48						4 werkplekken + boekhouder + concentratiewp
	flexkantoor BWH	1	20	20						
	opslag producties	1	40	40						
	werkplekken DNO	6	8	48						
	repetitieruimte	1	70	70						thans gebruik zolder
	publieksruimte			n.t.b.						
	vergader/lunchruimte	1	30	30						
	pantry	1	4	4						
	berging algemeen	1		n.t.b.						
Totaal oppervlakte Bagijnenstraat afgerond						1.720				

Bijlage 2 Getekend Programma van Eisen (Blauw architecten)

Burgerweeshuis

Deventer



BLAUW

Haalbaarheidsstudie / getekend PVE
11 juli 2018

BLAUW

people driven architecture



BLAUW is een samenwerking van twee ervaren architecten: Carin ter Beek en Roel Lichtenberg. Plezier in het werk en een goed gevoel voor realisme brengt ons samen. Ons bureau richt zich op verschillende 'soorten' opdrachten, van klein tot groot. De grootste uitdaging van de architectuur is het bouwen. Wij proberen te bewijzen dat een sterk ontworpen concept hand in hand gaat met de realisatie en het gebruik van het ontworpen gebouw.

Door de jaren heen hebben we gewerkt aan projecten op ingewikkelde locaties, met complexe programma's, strakke planning, die binnen gestelde budgetten gerealiseerd moesten worden. Met deze ervaring werkt BLAUW people driven architecture vanuit een kantoor in Utrecht met een vast team van zes personen. Daarnaast werken we samen met een aantal vaste adviseurs en freelancers.

Carin ter Beek

"Als architect ben ik nieuwsgierig naar het gebouw zelf, hoe je het ziet, hoe je het ervaart, hoe je het maakt. Mijn ontwerpen hebben een modern karakter. In elke opgave zoek ik naar een passende oplossing voor de plek, de opdrachtgever en voor mijzelf. Creëren van kwaliteit en identiteit"

Roel Lichtenberg

"Het proces pragmatisch benaderen; op zoek naar de maakbaarheid van ontwerpen. Een goede en duurzame oplossing ontstaat vanuit een helder concept en de juiste uitwerking van het detail. Met gevoel voor detail en materiaal wordt het proces afgewikkeld tot het juiste resultaat is bereikt"

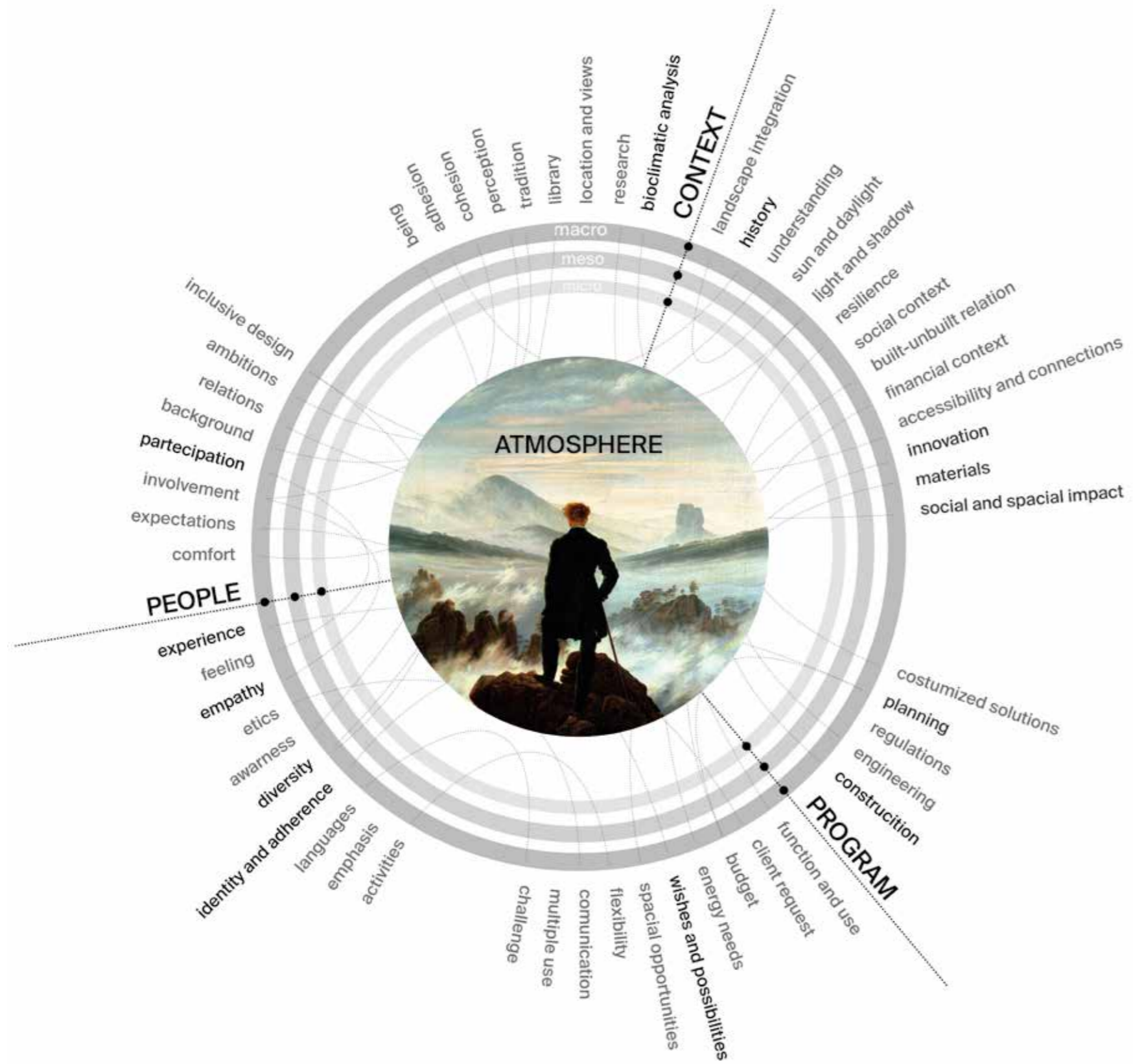
BLAUW people driven architecture

Tweede Daalsedijk 6A

3551 EJ Utrecht

tel: +31 (0) 30 7854029

www.blauw-architecten.nl



this picture is property of BLAUW and can't be used without a consent of the owner



PEOPLE



CONTEXT



PROGRAM

Inhoudsopgave

Analyse Monument	6
Bestaande Situatie	17
Getekend PVE	22
Alternatief I	36
Alternatief II	44
Bijlagen	55



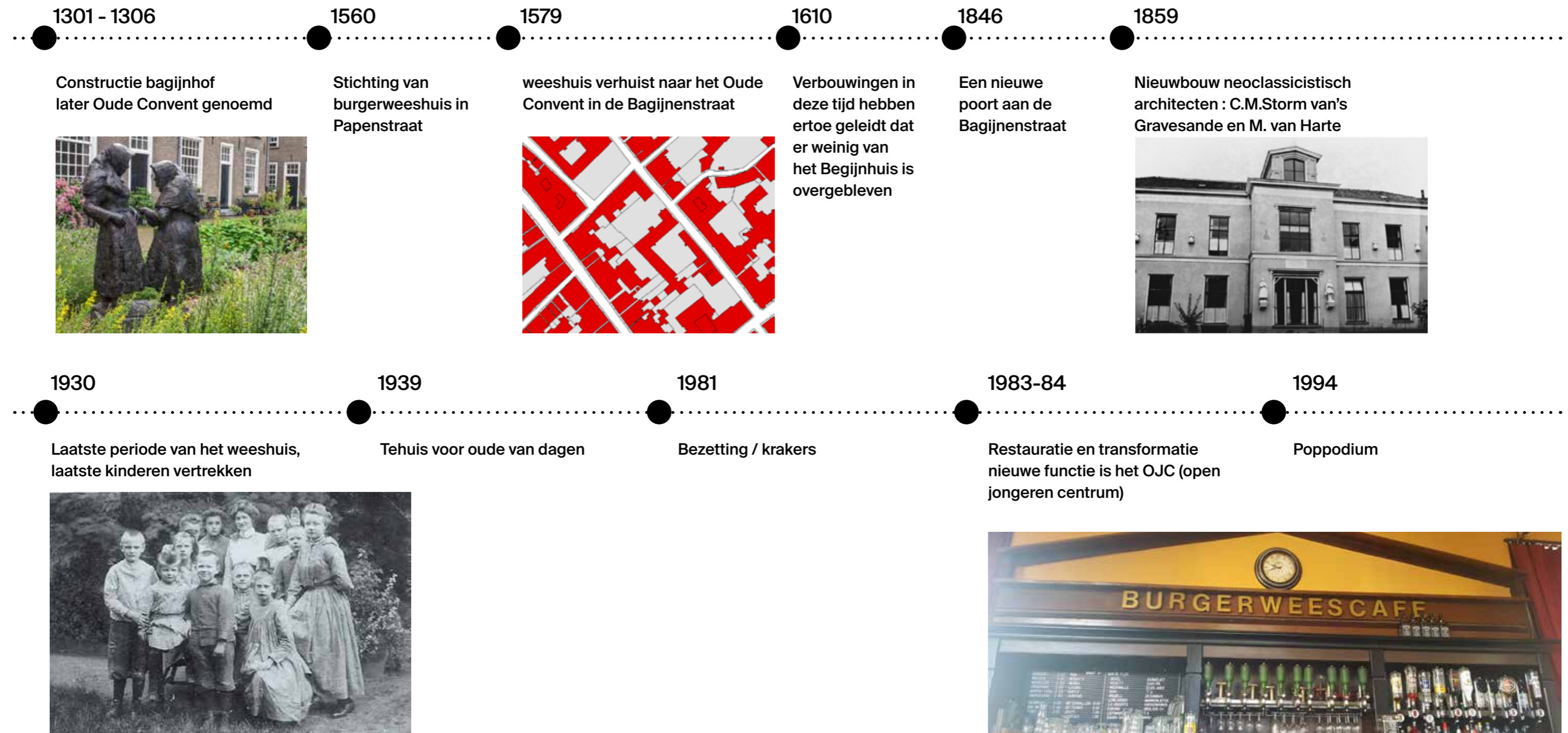
Burgerweeshuis

Deventer

Analyse Monument

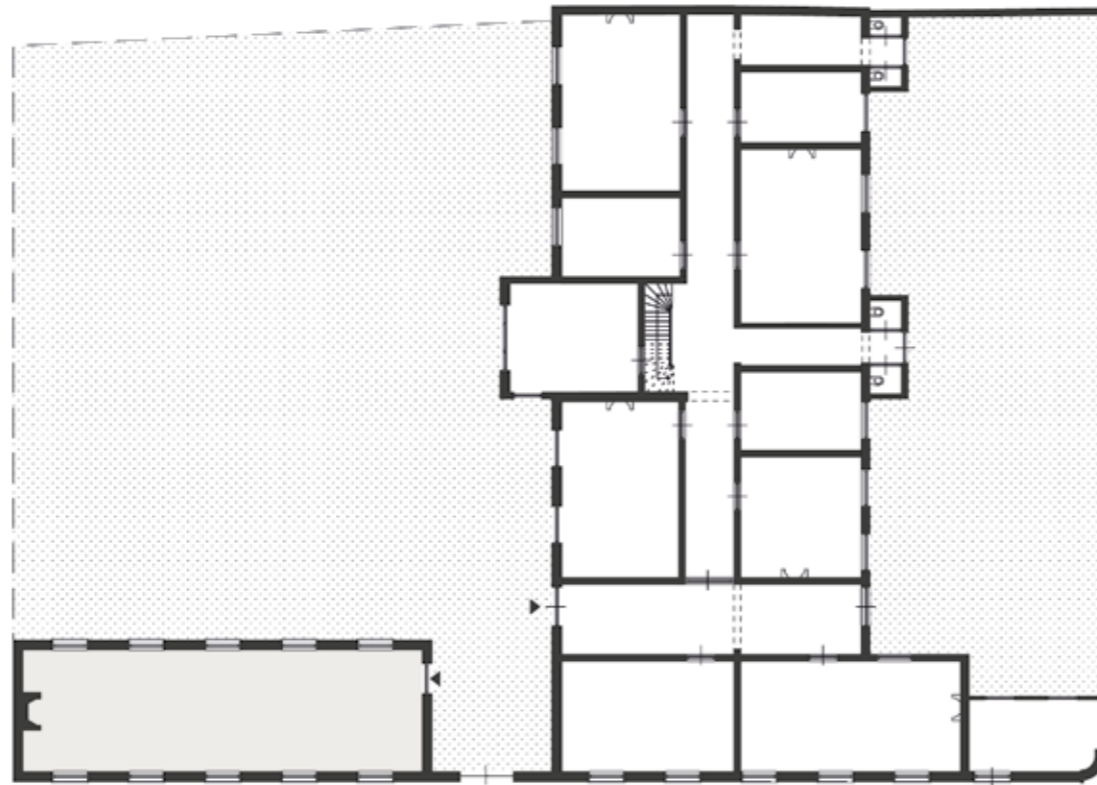
Geschiedenis

Burgerweeshuis. In neo-classicistische stijl opgetrokken, 1859 gedateerd, gepleisterd gebouw, bestaande uit twee in elkaars verlengde gelegen, door een poortje met dubbele pilasters en tympaan verbonden ondiepe vleugel met schilddaken, lijstgevels cordonband en typische vensteromlijstingen. Loodrecht op de achterzijde van de rechtere vleugel een derde onderkelderde vleugel onder schilddak met midden paviljoen, dakkapel met omlijsting. Op consoles tegen de gevel zes beelden van weeskinderen (XVII-XVIII).

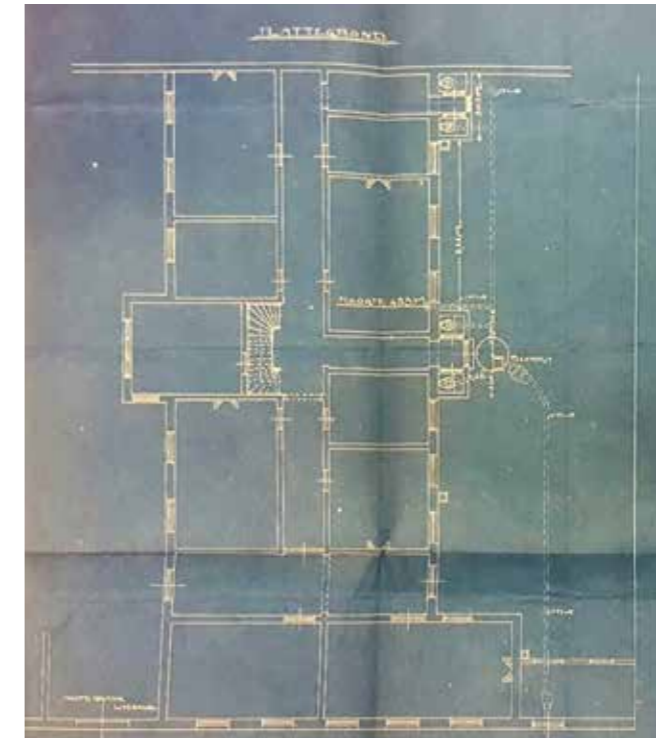


Geschiedenis

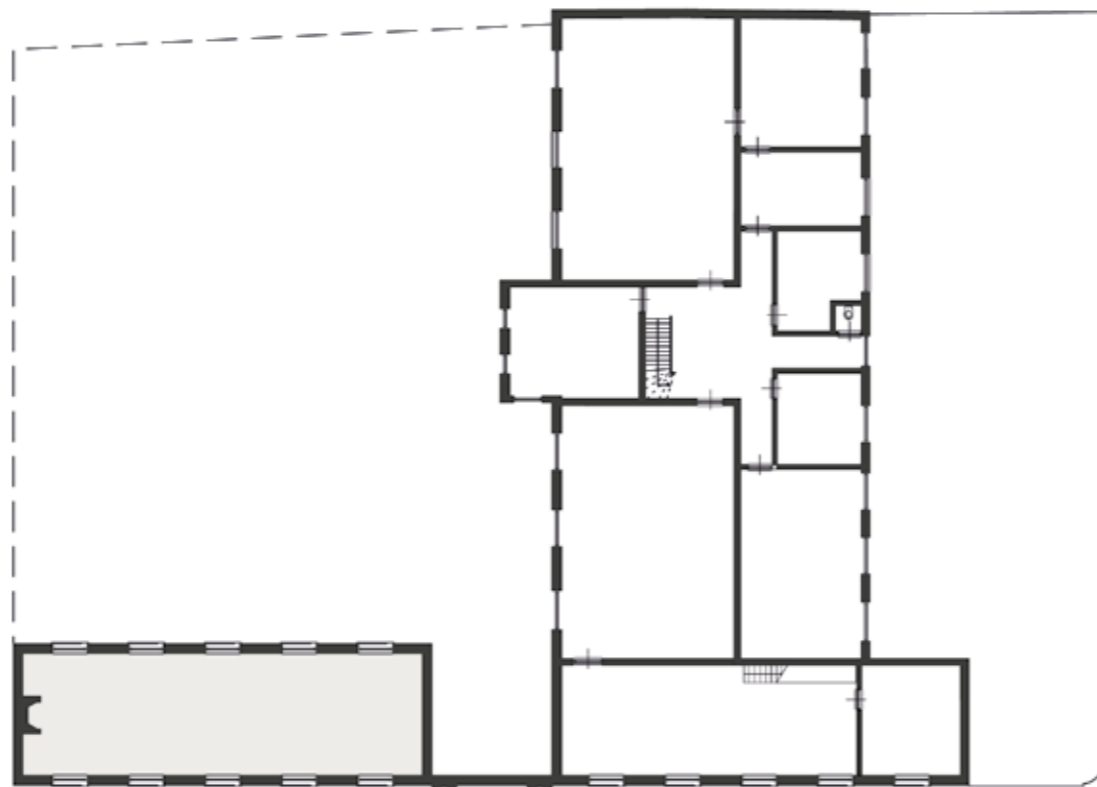
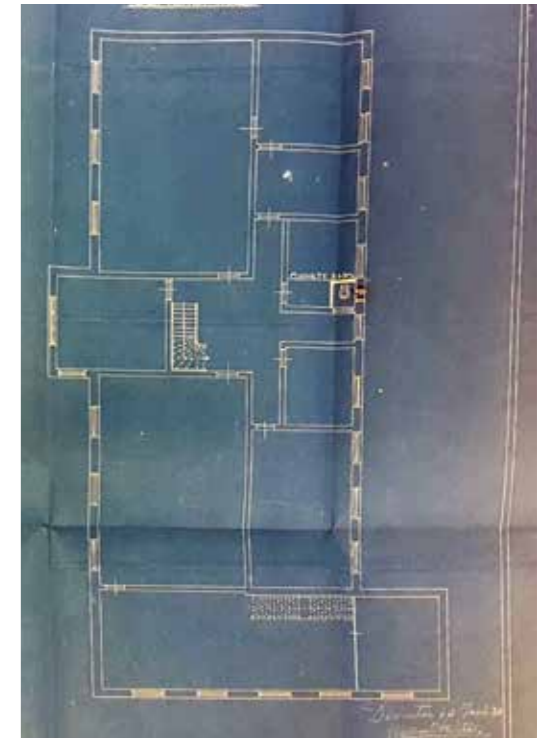
■ 1920



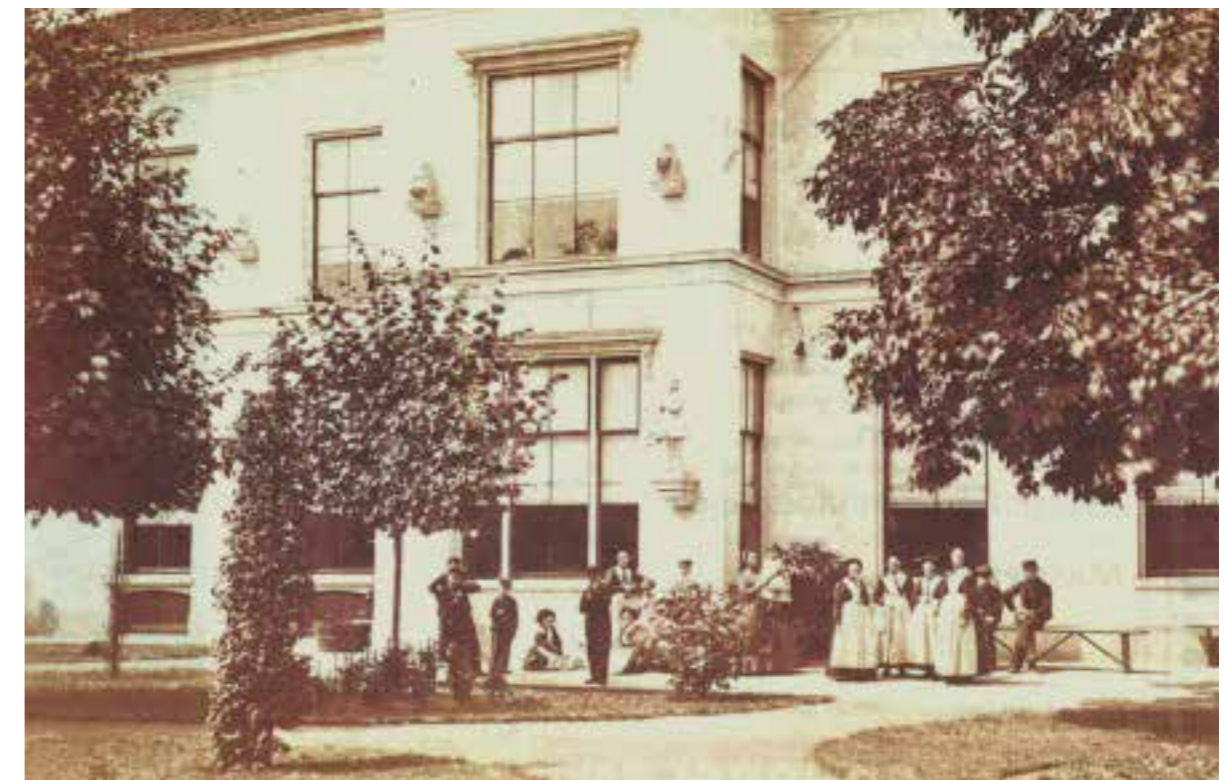
begane grond



plattgrond 1920



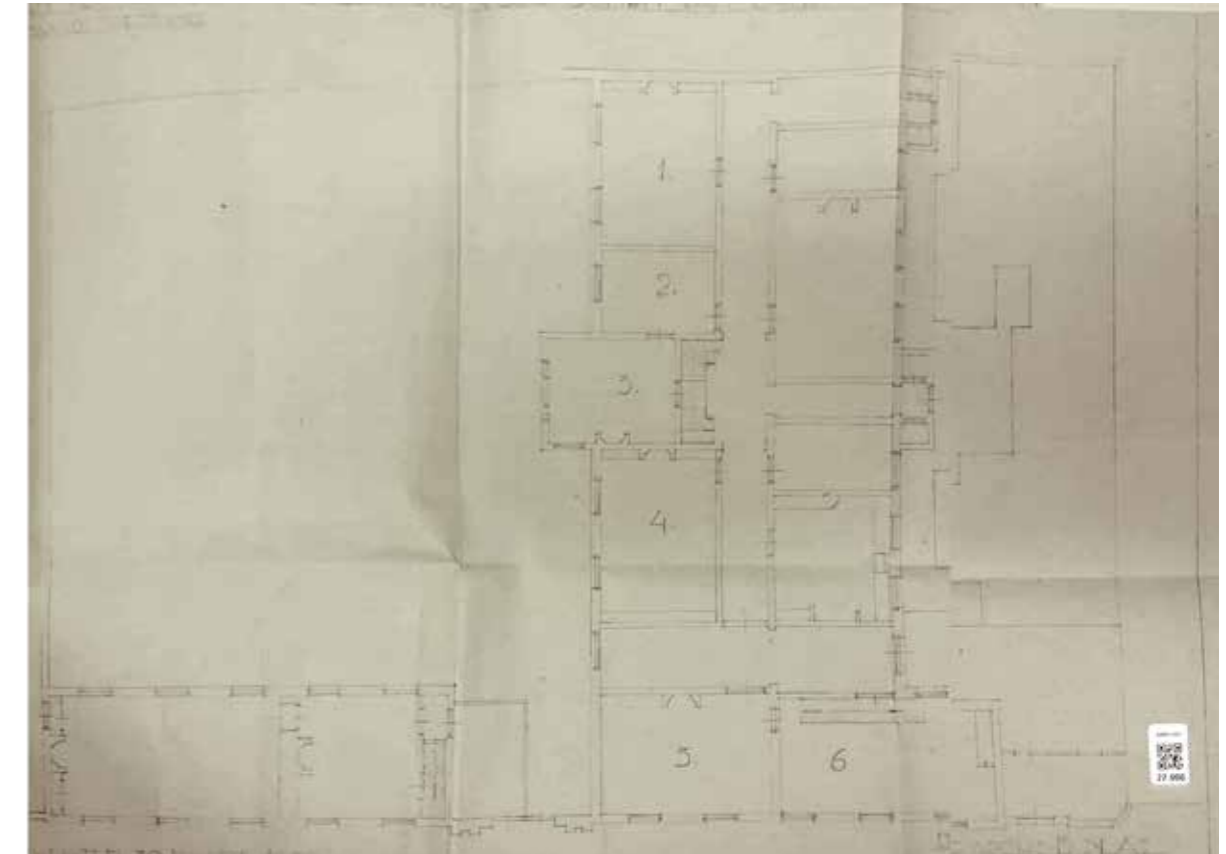
1e verdieping



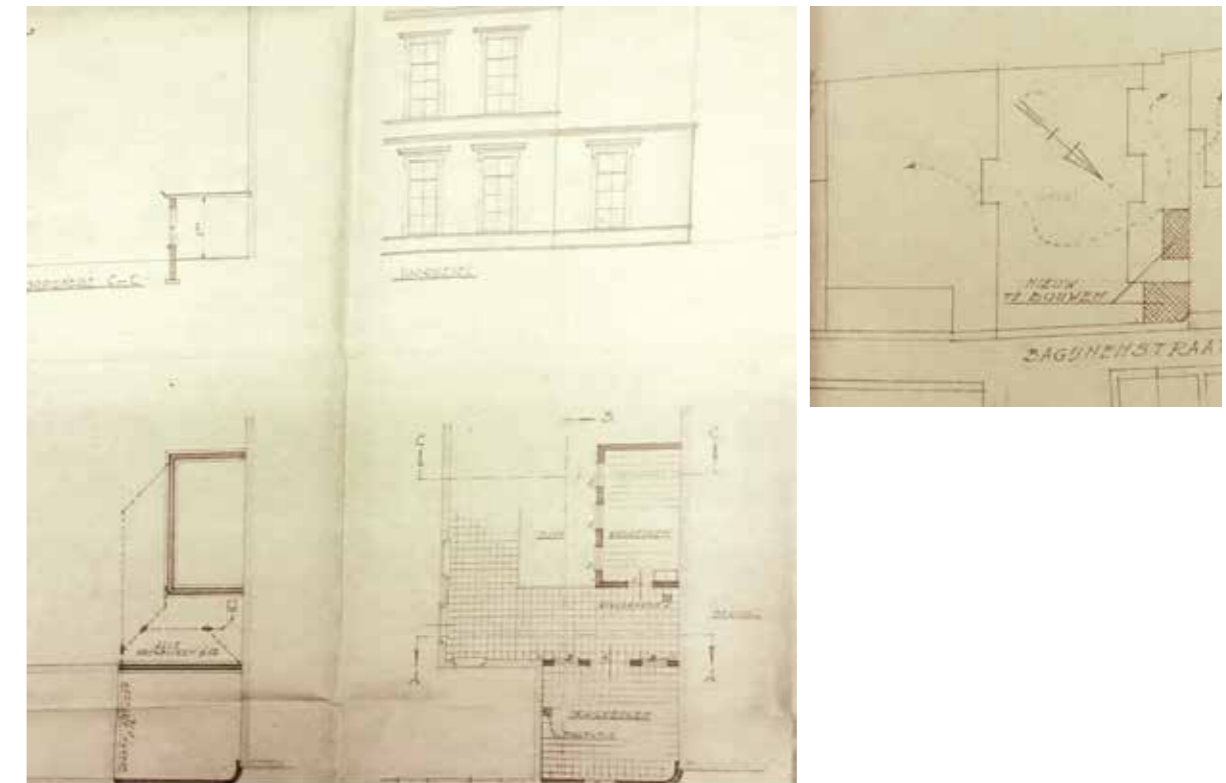
patio 1859

Geschiedenis

- 1920
- 1939
- 1955
- 1973



plattegrond bestaande situatie 1939



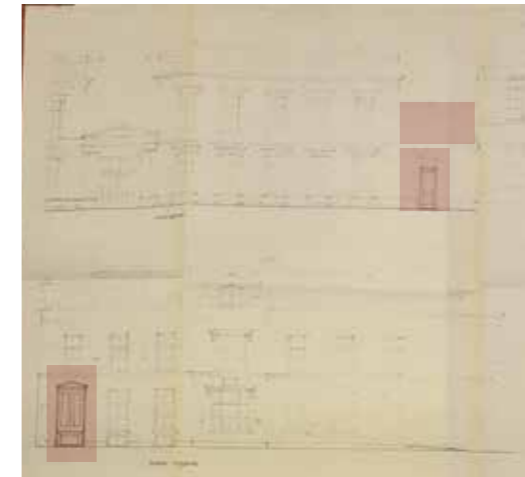
uitbreiding 1955

Geschiedenis

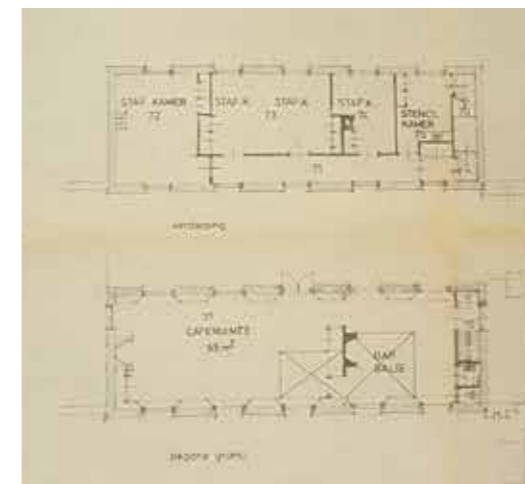
- 1982
- 1983
gesloopt
- 1983
gebouwd



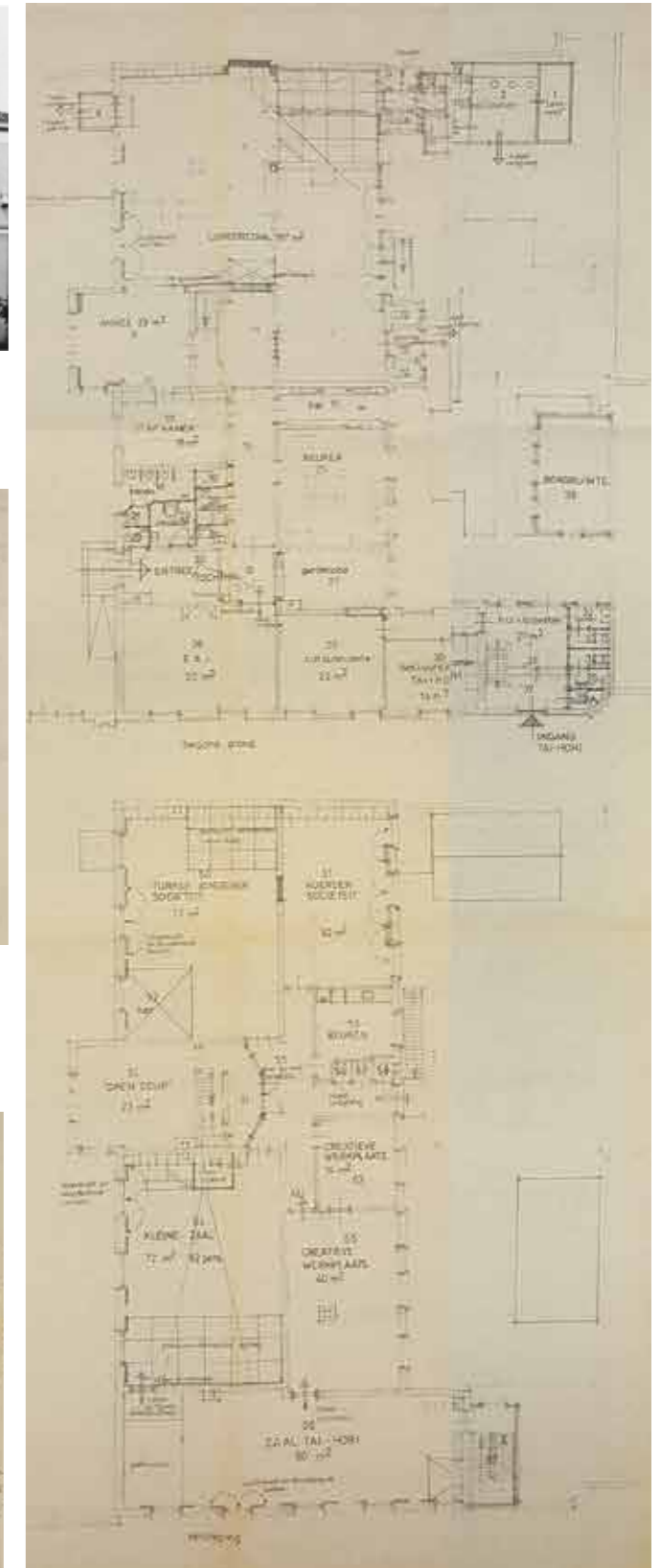
patio 1960



gevel 1983



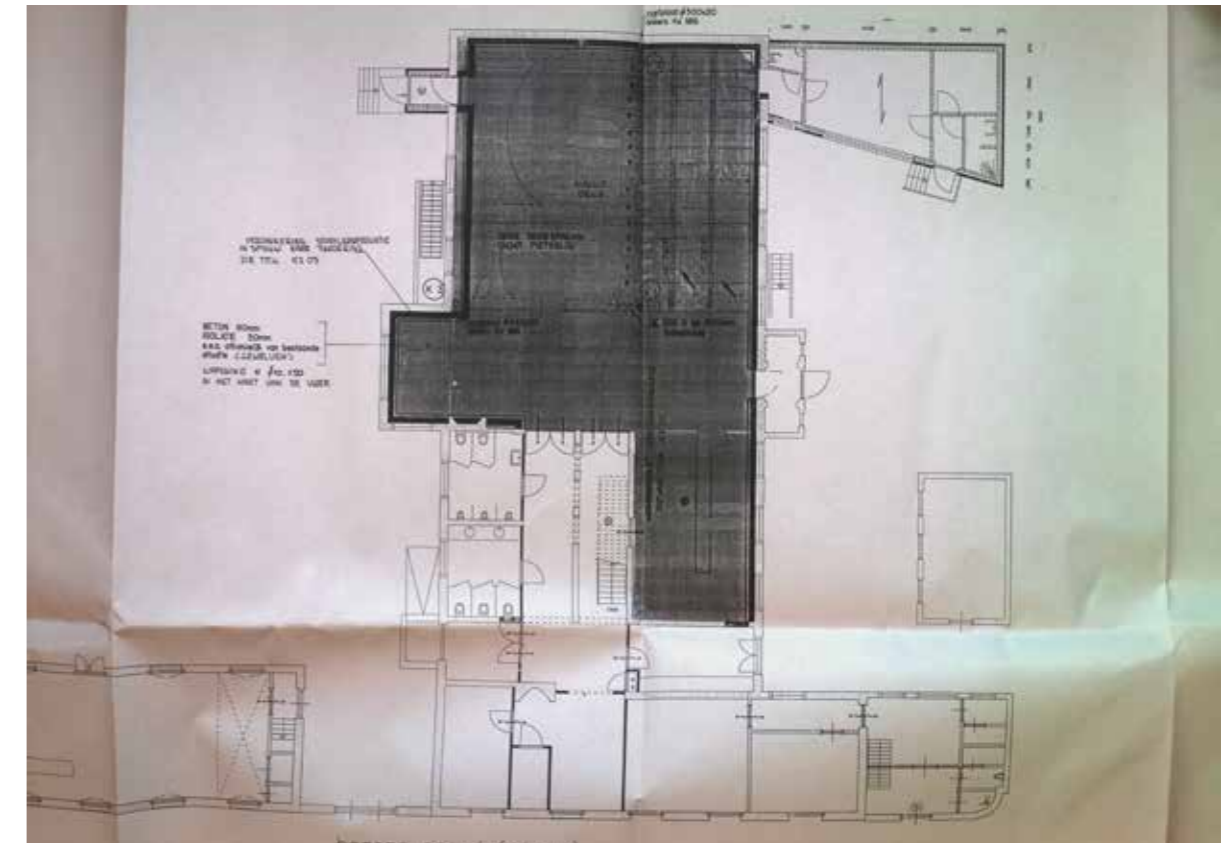
cafe / kantoor 1983



plattegrond 1983

Geschiedenis

- 1994 gesloopt
- 1994 gebouwd
- 2005
- 2008

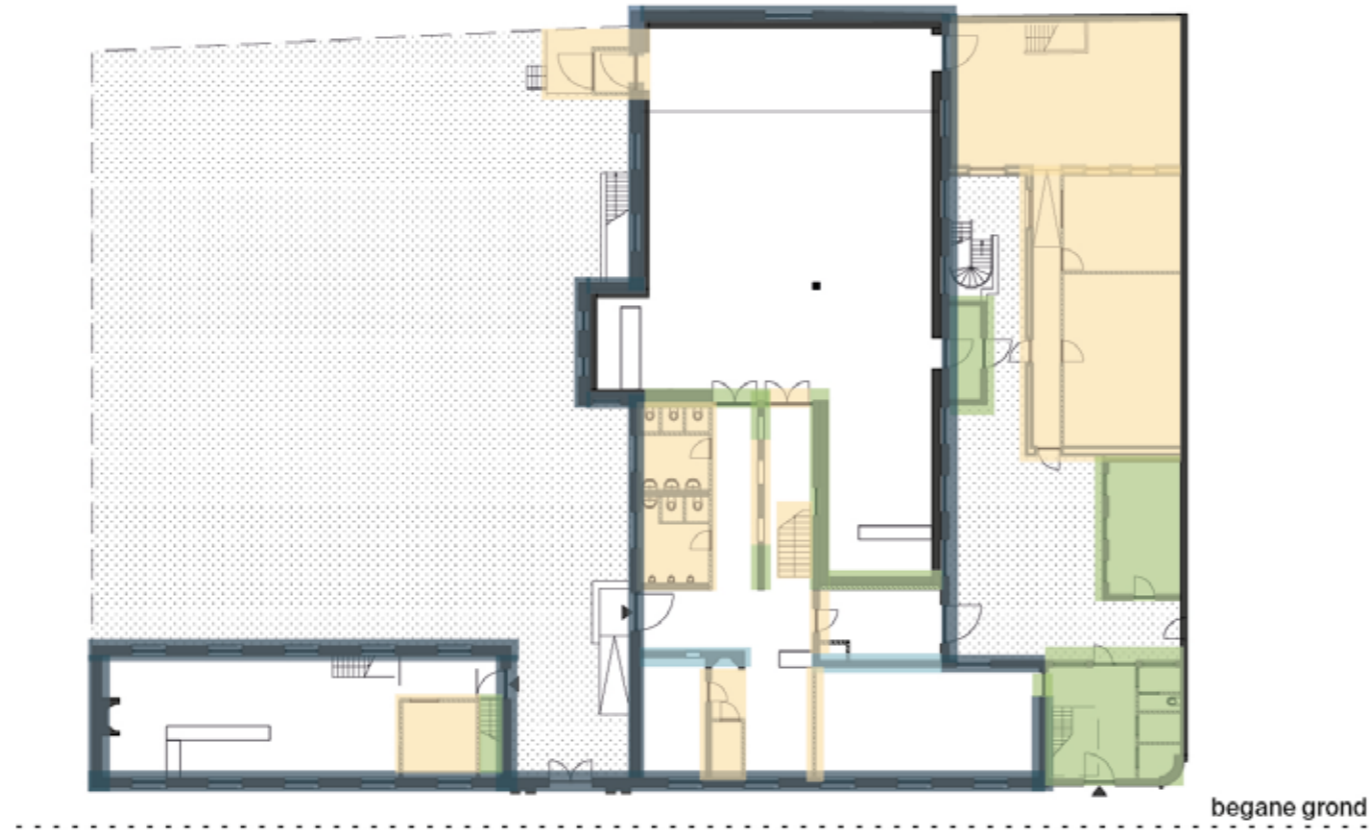


poppodium 1994



Waardering

2018



MONUMENTWAARDE



ORIGINELE INDELING



GERINGE MONUMENTWAARDE



GEEN MONUMENTWAARDE



Gevel



Oude kleuren gevel - onderzoek nodig



Nieuwe kleur gevel n.a.v. onderzoek? wanneer gewijzigd?

Poppodium | bestaande situatie



Poppodium | bestaande situatie



Conclusie

1. Restauratie aanpak

Analyse van de verschillende fases van het gebouw om het gebouw te begrijpen en te weten wat mogelijk/nodig te verwijderen is. Terugbrengen van de monumentale waarden in vorm en leesbaarheid. Slopen / aanpakken van de uitbreidingen die niet in lijn zijn met de taal en kwaliteit van het gebouw. Begrijpen van de morfologie van het gebouw.



2. Nieuwe functies

Het poppodium vraagt om grote ruimtes, met proporties en afmetingen die normaal gesproken lastig in te passen zijn in een monument. Deze uitdaging vraagt een bijzondere oplossing met architectonische kwaliteit.



3. Logistiek en routing

Logistiek is erg belangrijk, vanwege de functie en het aantal bezoekers. Routing publiek en artiesten moet gescheiden zijn. Het laden en lossen moet eenvoudig en helder zijn. Het is belangrijk te zoeken naar compacte oplossingen.



4. Respect voor het monument en het creëren van een nieuwe identiteit

Relatie tussen oud en nieuw is erg belangrijk. Elk element moet eenvoudig af te lezen, te herkennen en te ervaren zijn. Materialisatie en details zijn erg belangrijk en bepalend. Zij kunnen een andere taal hebben met bijbehorende identiteit. (Zoals bij de getoonde referentie van de transformatie en uitbreiding van het Dordrechts Museum)



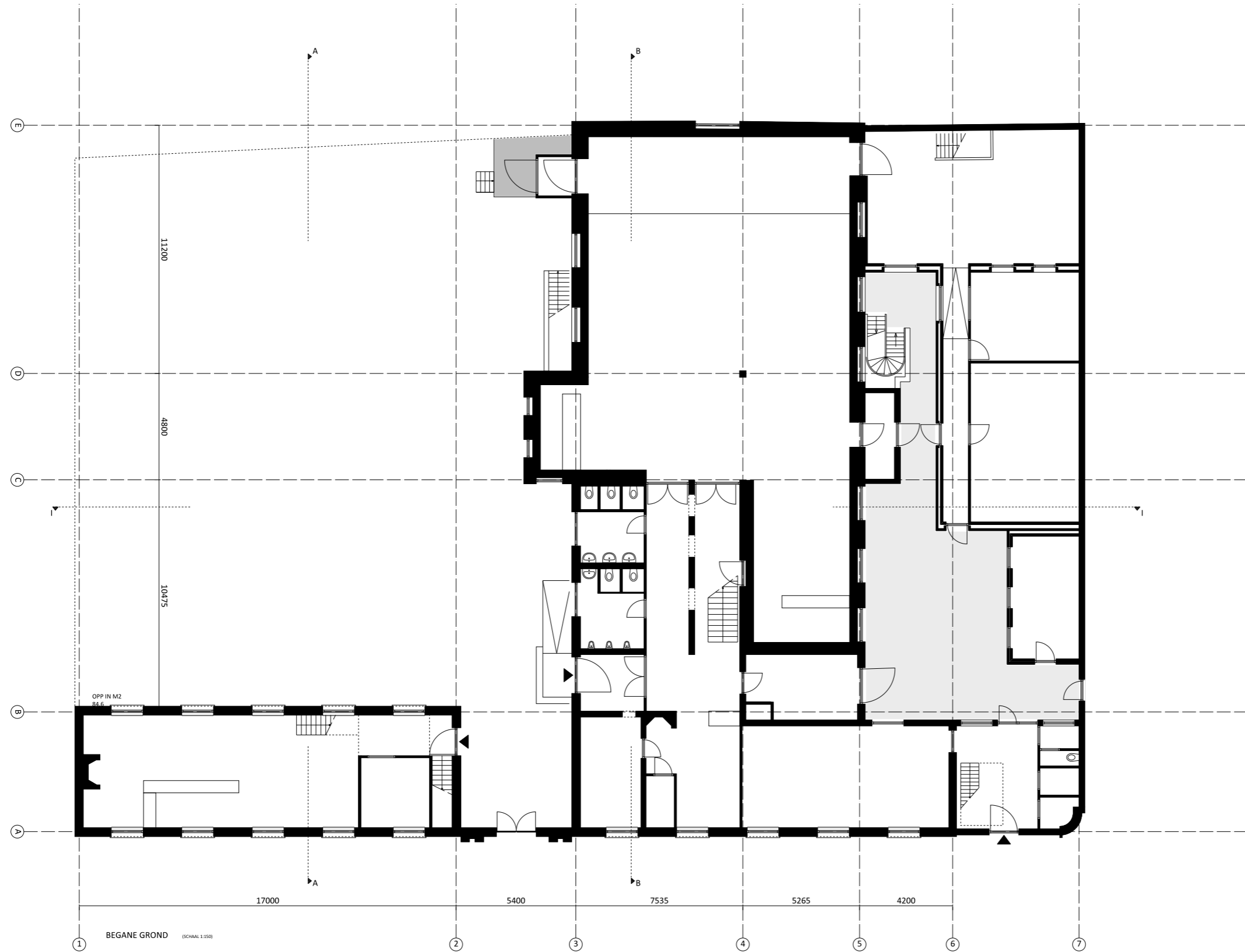
5. Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat over elk aspect, het gaat over energie-efficiënte, het beperken van het energiegebruik, het comfort, de beleving van de architectonische kwaliteit, het budget en het management.

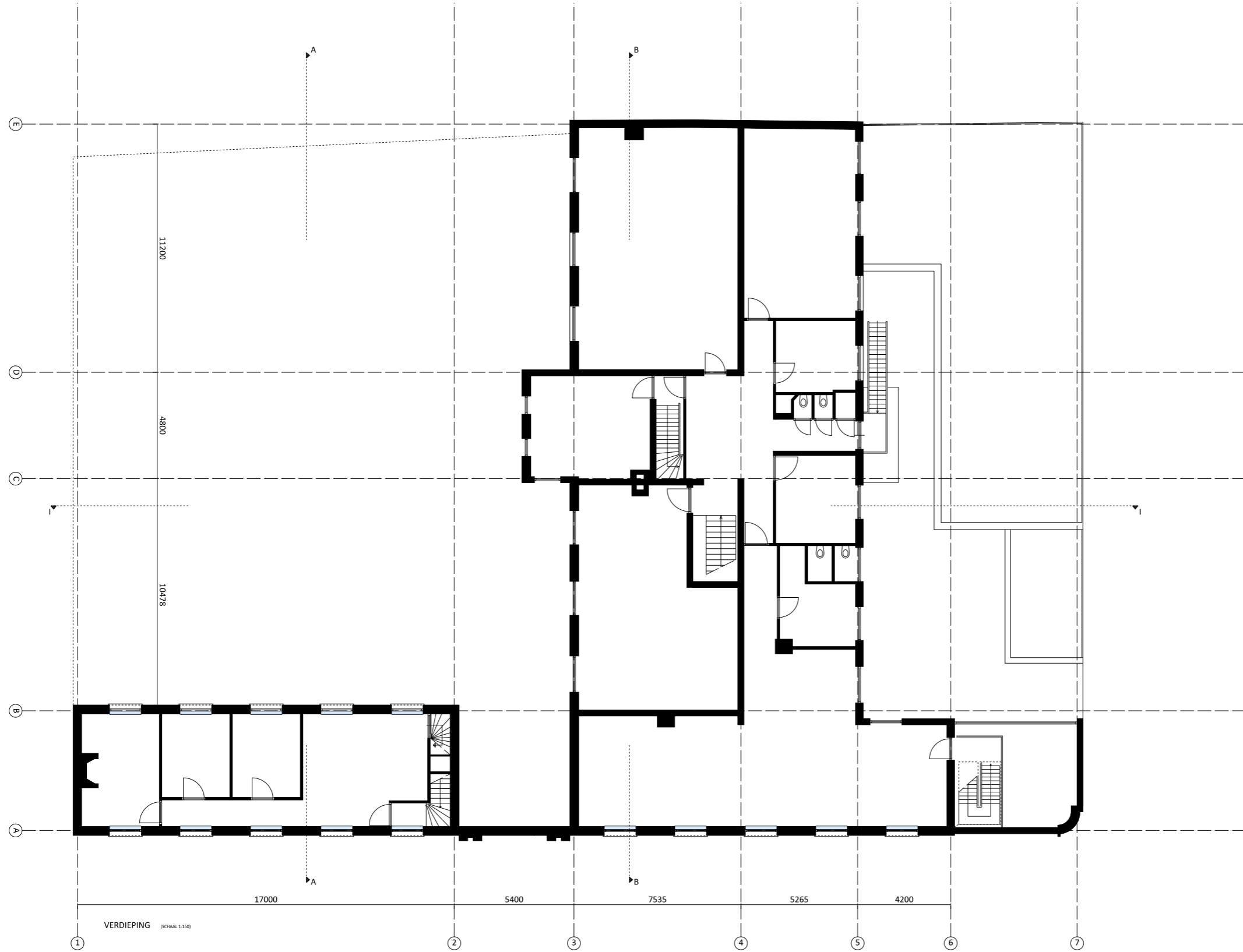


Bestaande Situatie

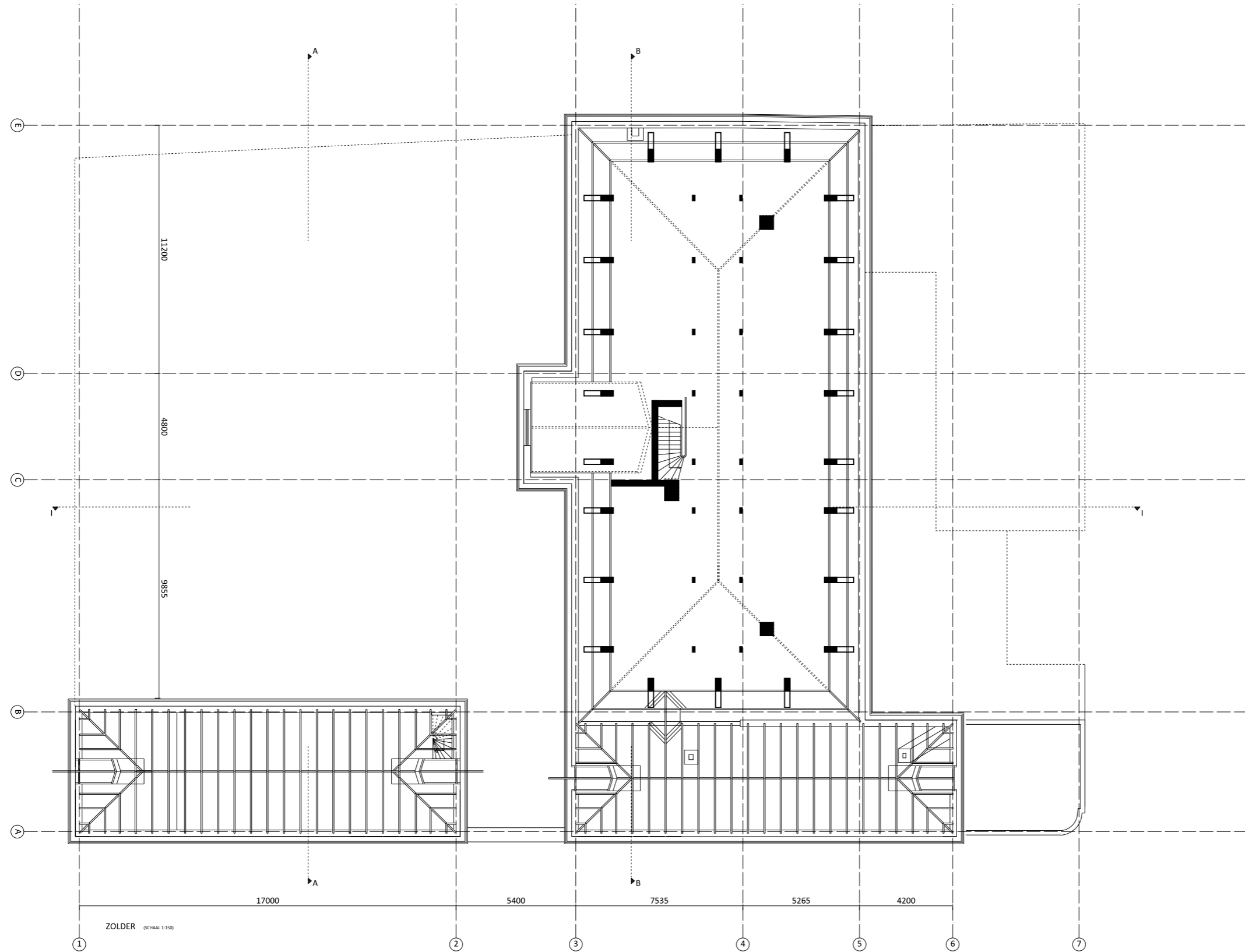
Begane Grond



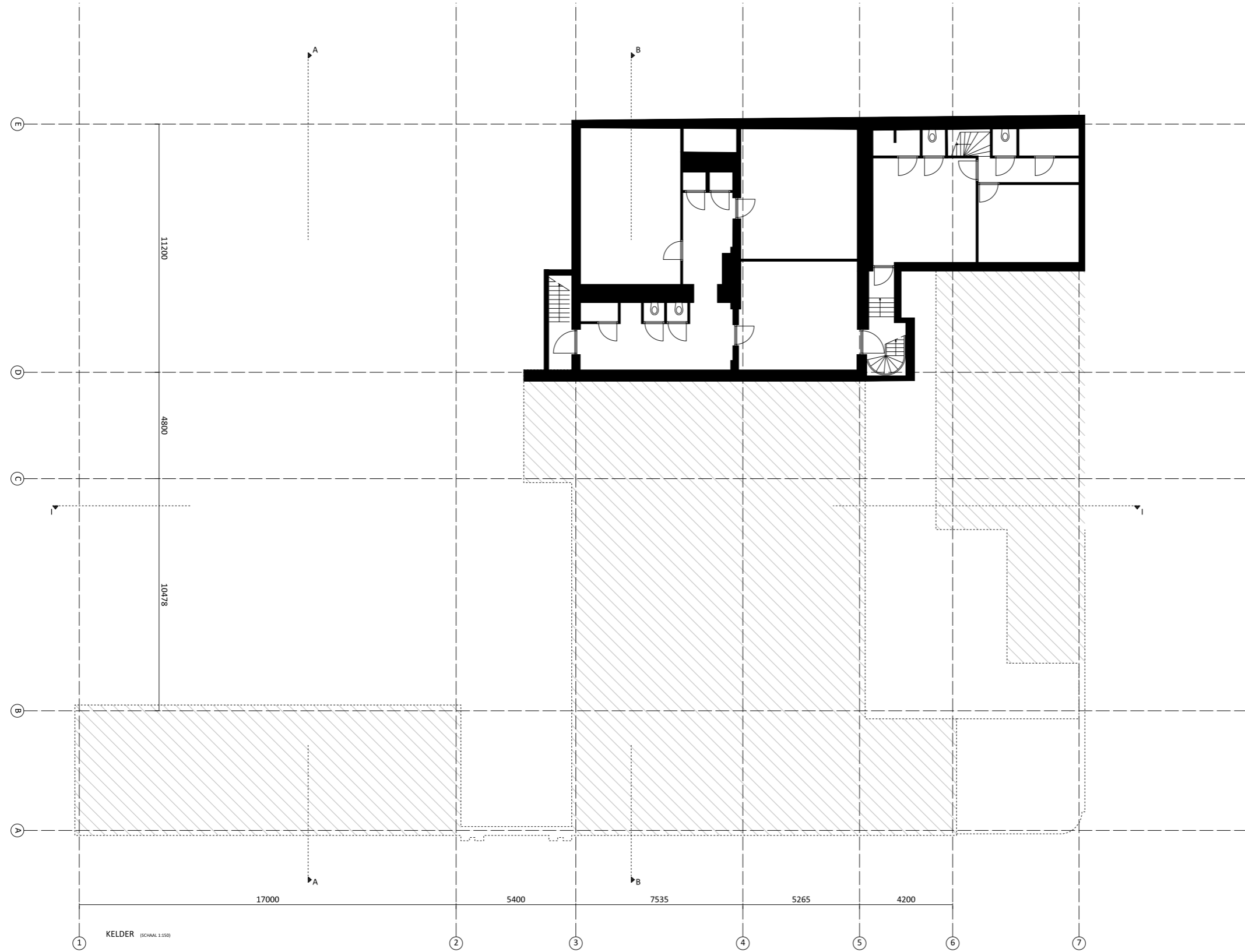
1e Verdieping



2e Verdieping



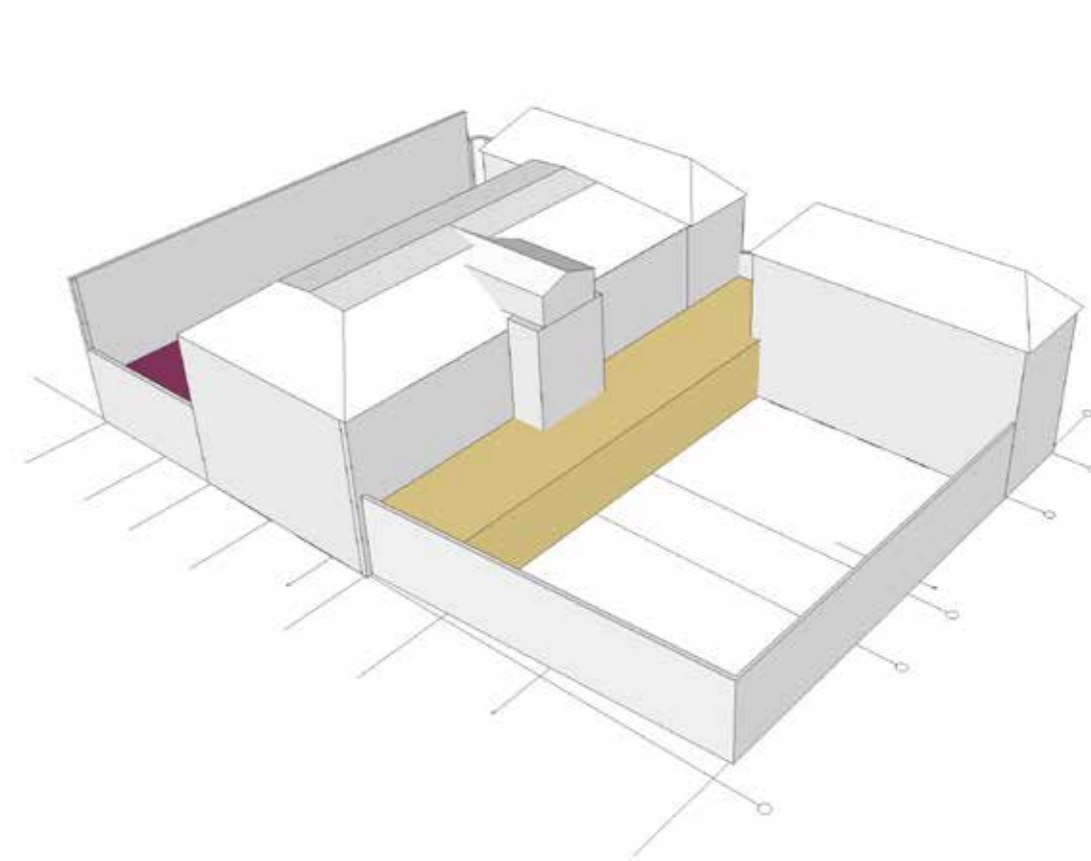
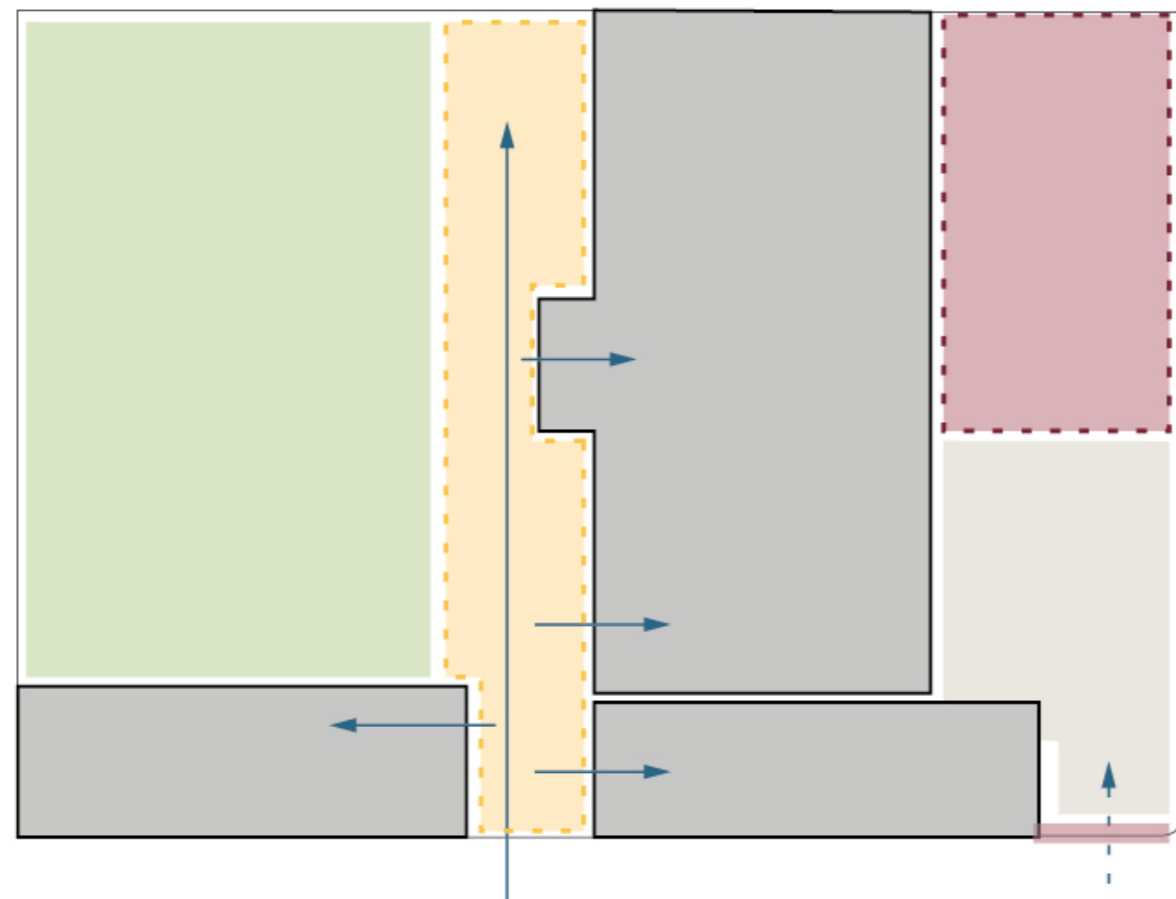
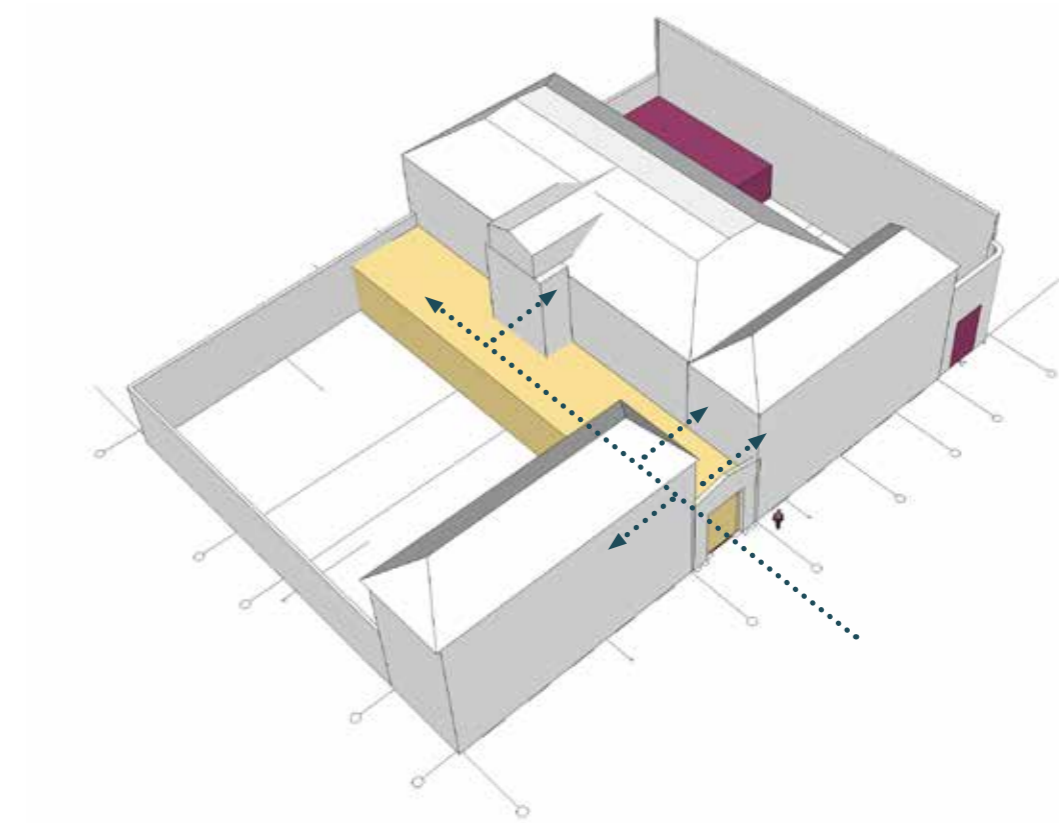
Kelder



Getekend PVE (A1)

Vlekkenplan concept

- foyer een laag aan de patio
- publieke routing op e bagane grond
- artiesten en ogistiek gescheiden van publiek
- zijentree voor de grote zaal
- kleine zaal op de begane grond
- een nieuwe kelder is niet nodig
- open verbinding met de patio



Burgerweeshuis

Deventer



Het Noordbrabants Museum, 's-Hertogenbosch



Dordrechts Museum



Het Noordbrabants Museum, 's-Hertogenbosch



RCR architects - Laboratorio Barberi, Olof



Dordrechts Museum

Ingreep



↑
oud
nieuw
patio
↓



hoofdentree



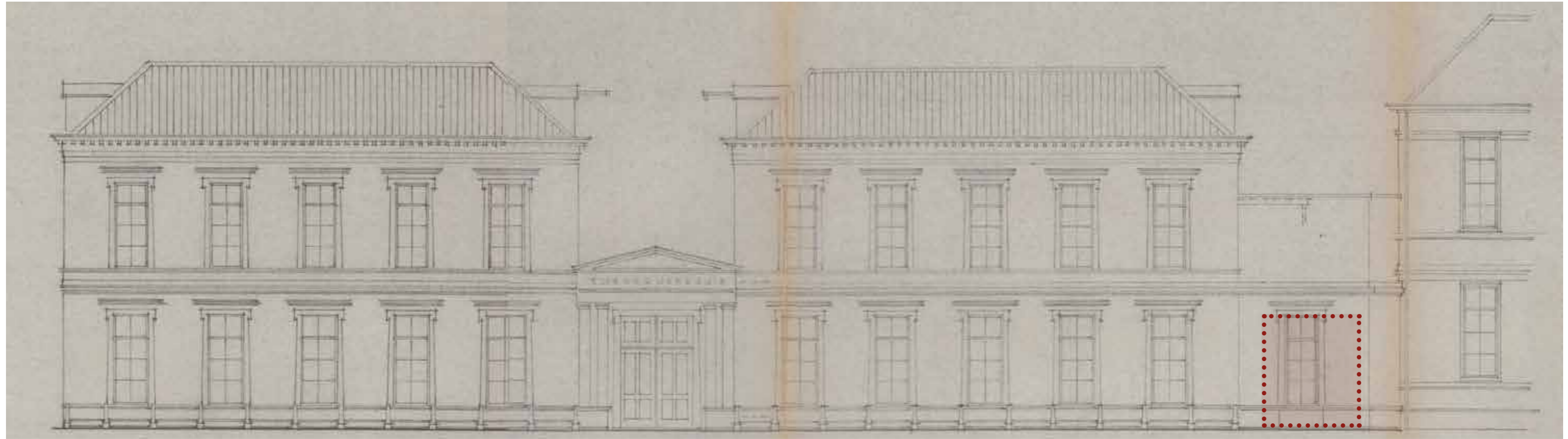
entree grote zaal



Burgerweeshuis

Deventer

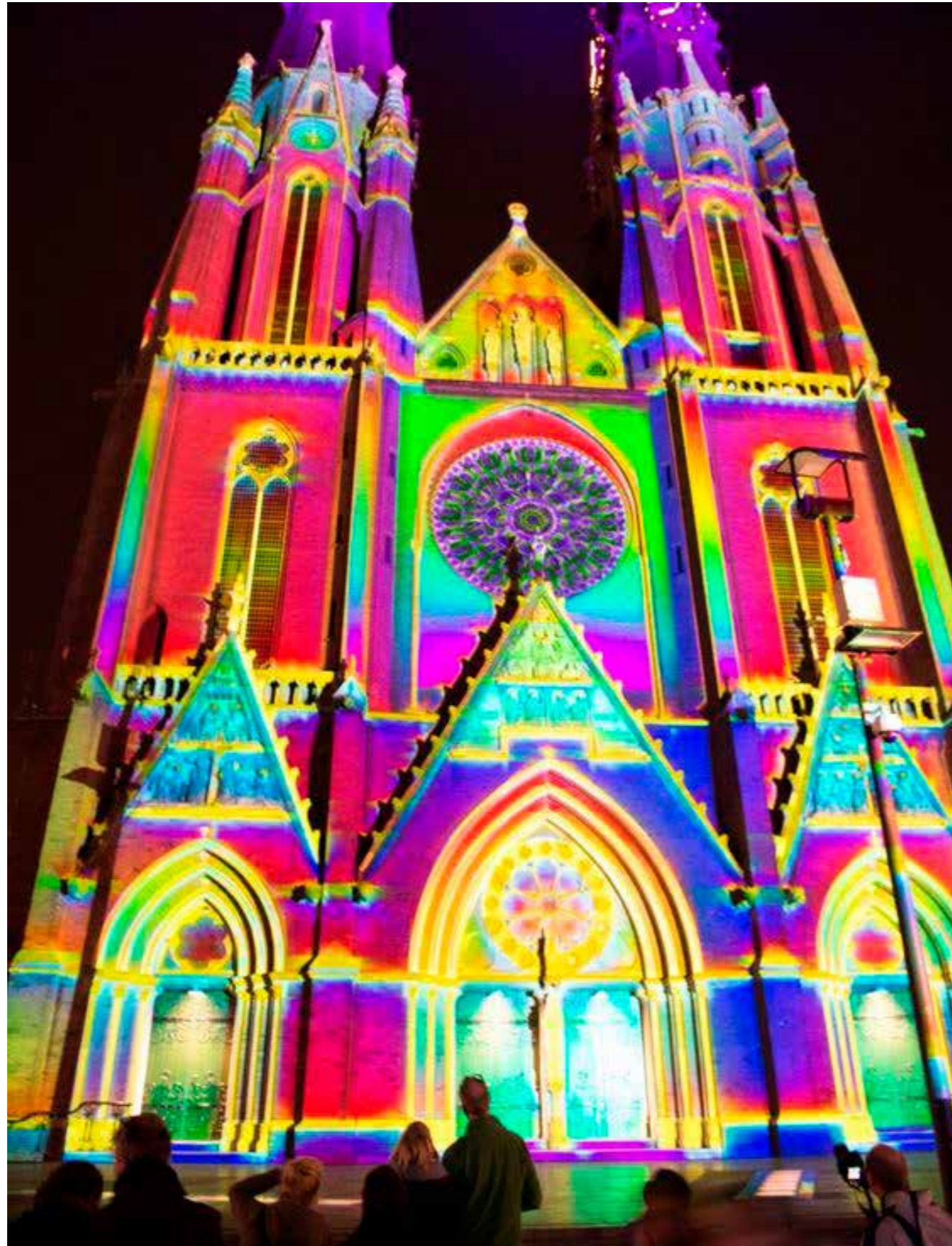
Gevels



Voorgevel



Patio gevel



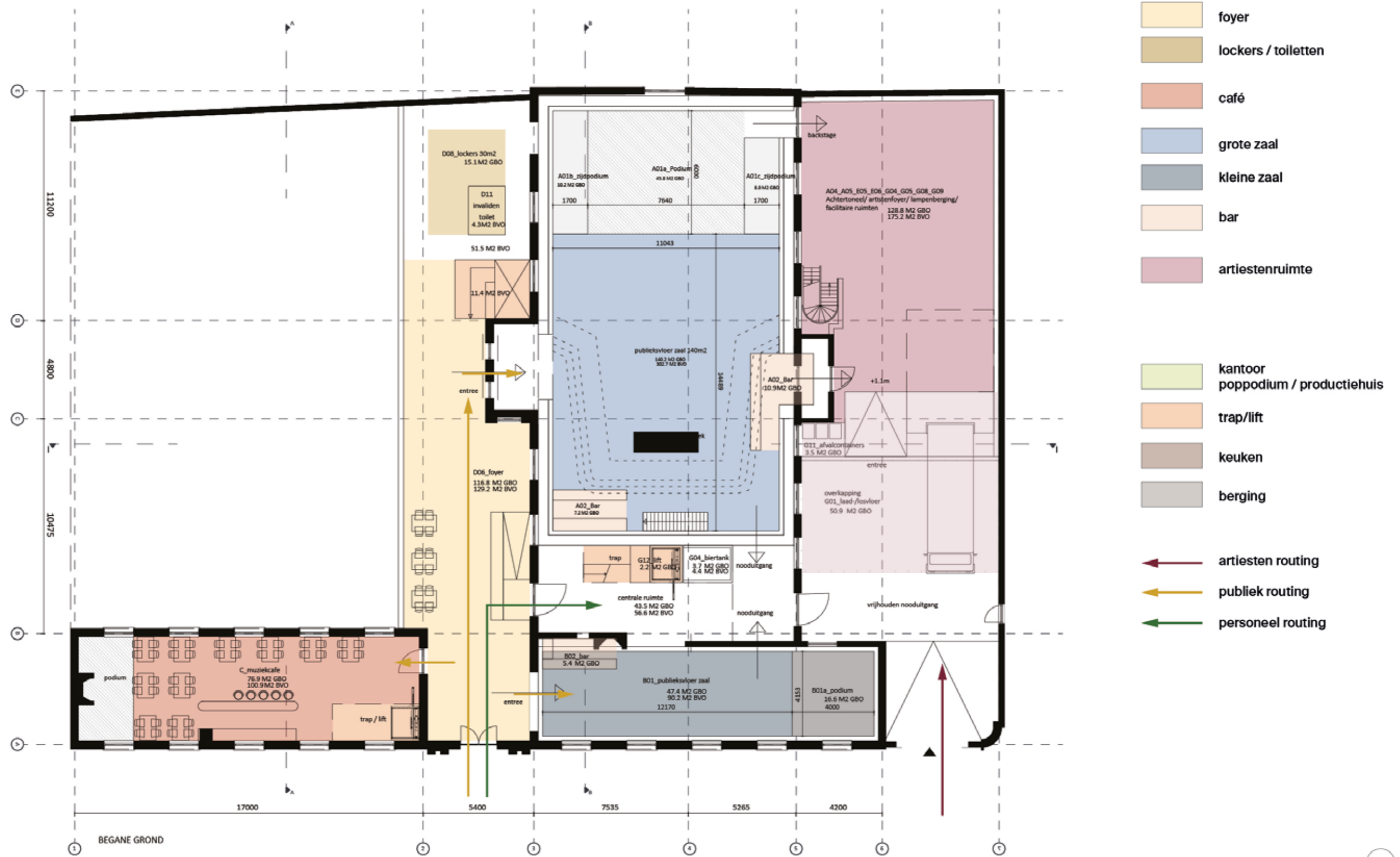
Burgerweeshuis



Deventer




Begane grond



schaal 1:200

1ste verdieping



schaal 1:200 

Kelder



- foyer
- lockers / toiletten
- café
- grote zaal
- kleine zaal
- bar
- artiestenruimte

- kantoor
poppodium / productiehuis
- trap/lift
- keuken
- berging

- artiesten routing
- publiek routing
- personeel routing

schaal 1:200

Zolder



- foyer
- lockers / toiletten
- café
- grote zaal
- kleine zaal
- bar
- artiestenruimte


- kantoor
poppodium / productiehuis
- trap/lift
- keuken
- berging

- artiesten routing
- publiek routing
- personeel routing

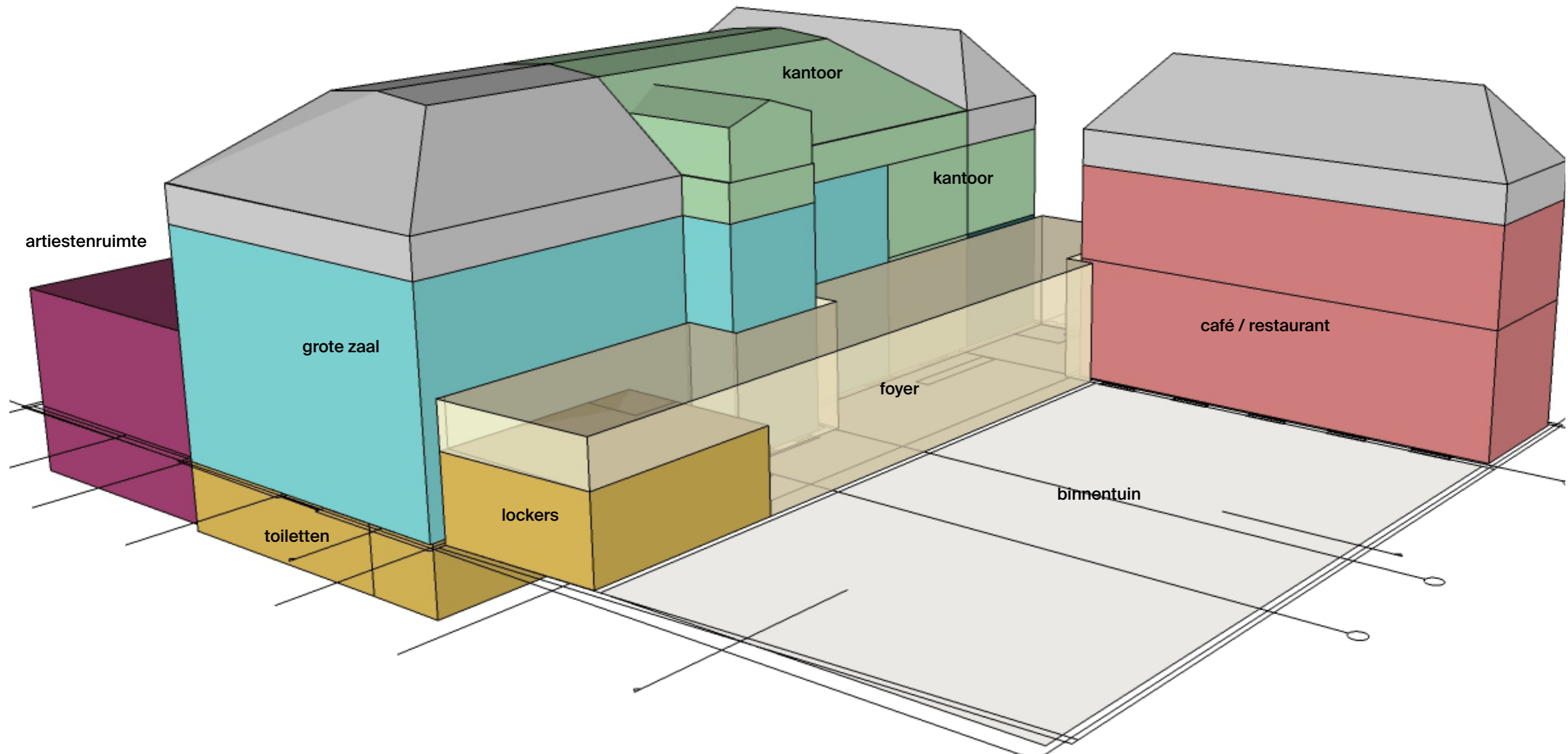
schaal 1:200

Doorsnede

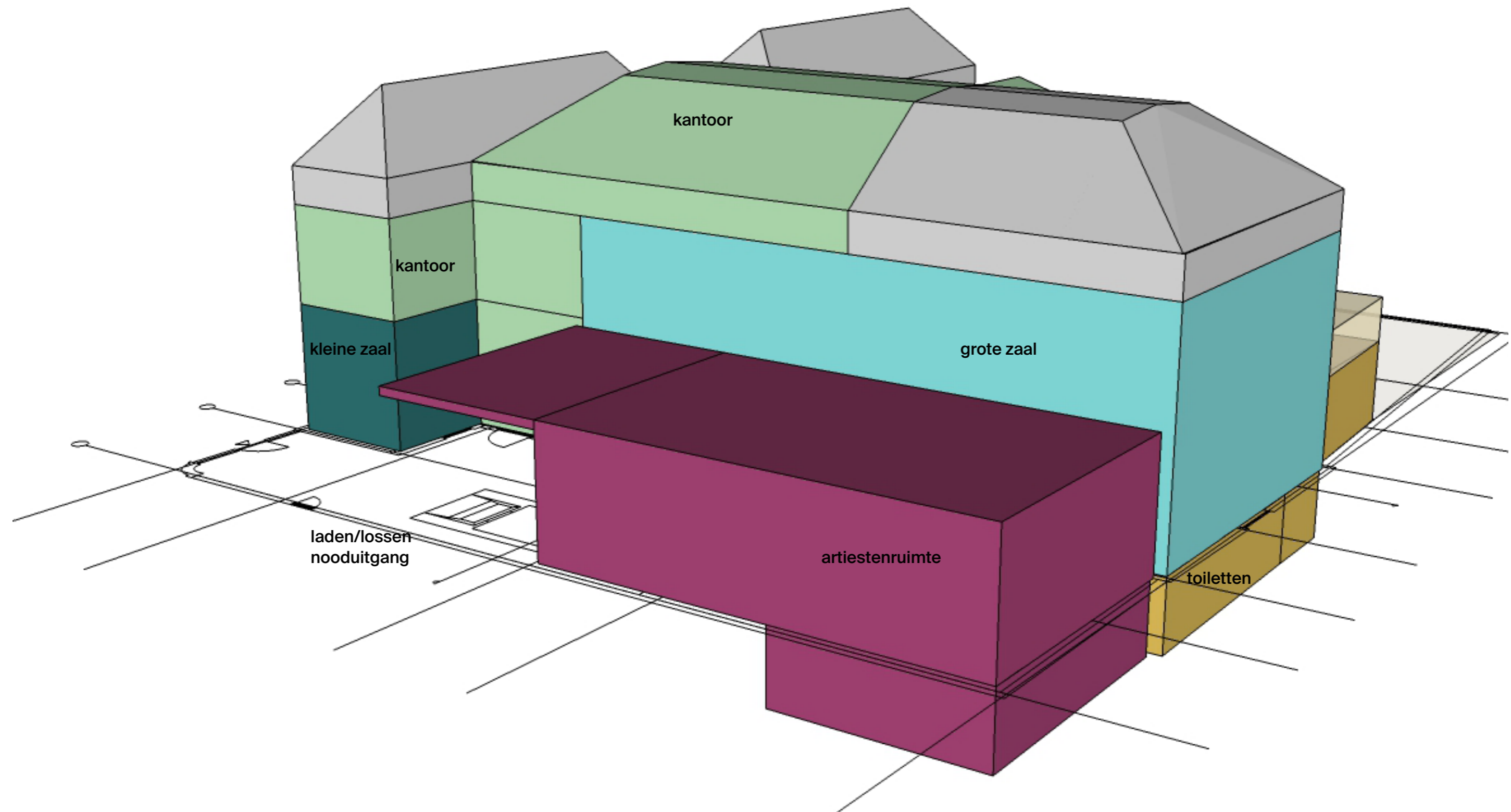


schaal 1:200 

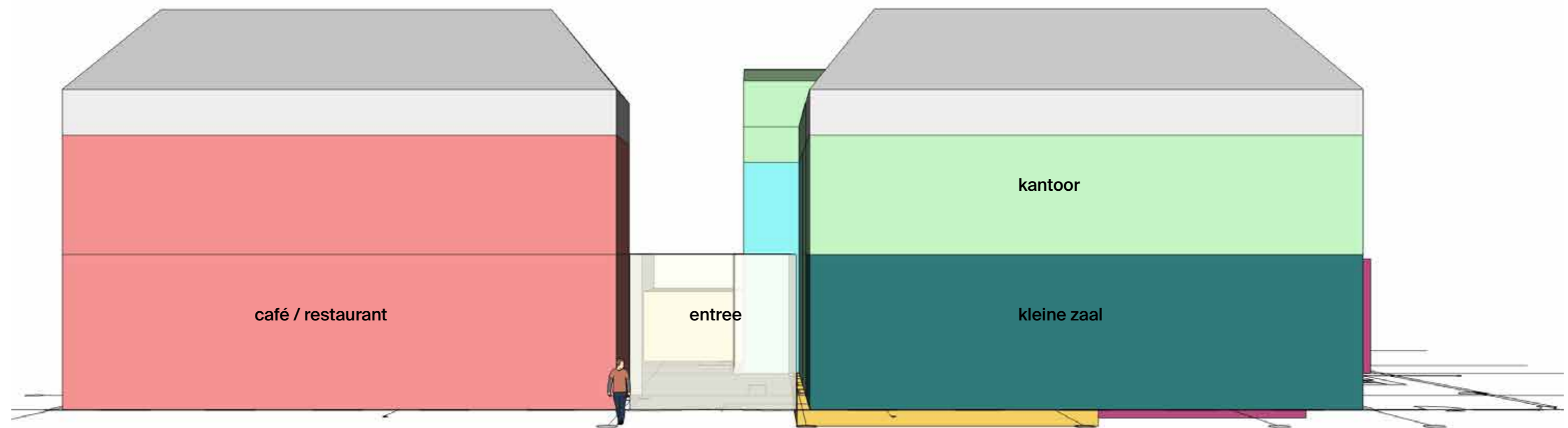
Programma



Programma




Programma



Alternatief I (A2)

Begane grond



schaal 1:200  N

1ste verdieping



- foyer
- lockers / toiletten
- café
- grote zaal
- kleine zaal
- bar
- artiestenruimte
- kantoor
- productiehuis
- trap/lift
- keuken
- berging
- artiesten routing
- publiek routing
- personeel routing

schaal 1:200

Kelder



- foyer
- lockers / toiletten
- café
- grote zaal
- kleine zaal
- bar
- artiestenruimte
- kantoor
- productiehuis
- trap/lift
- keuken
- berging
- artiesten routing
- publiek routing
- personeel routing

schaal 1:200

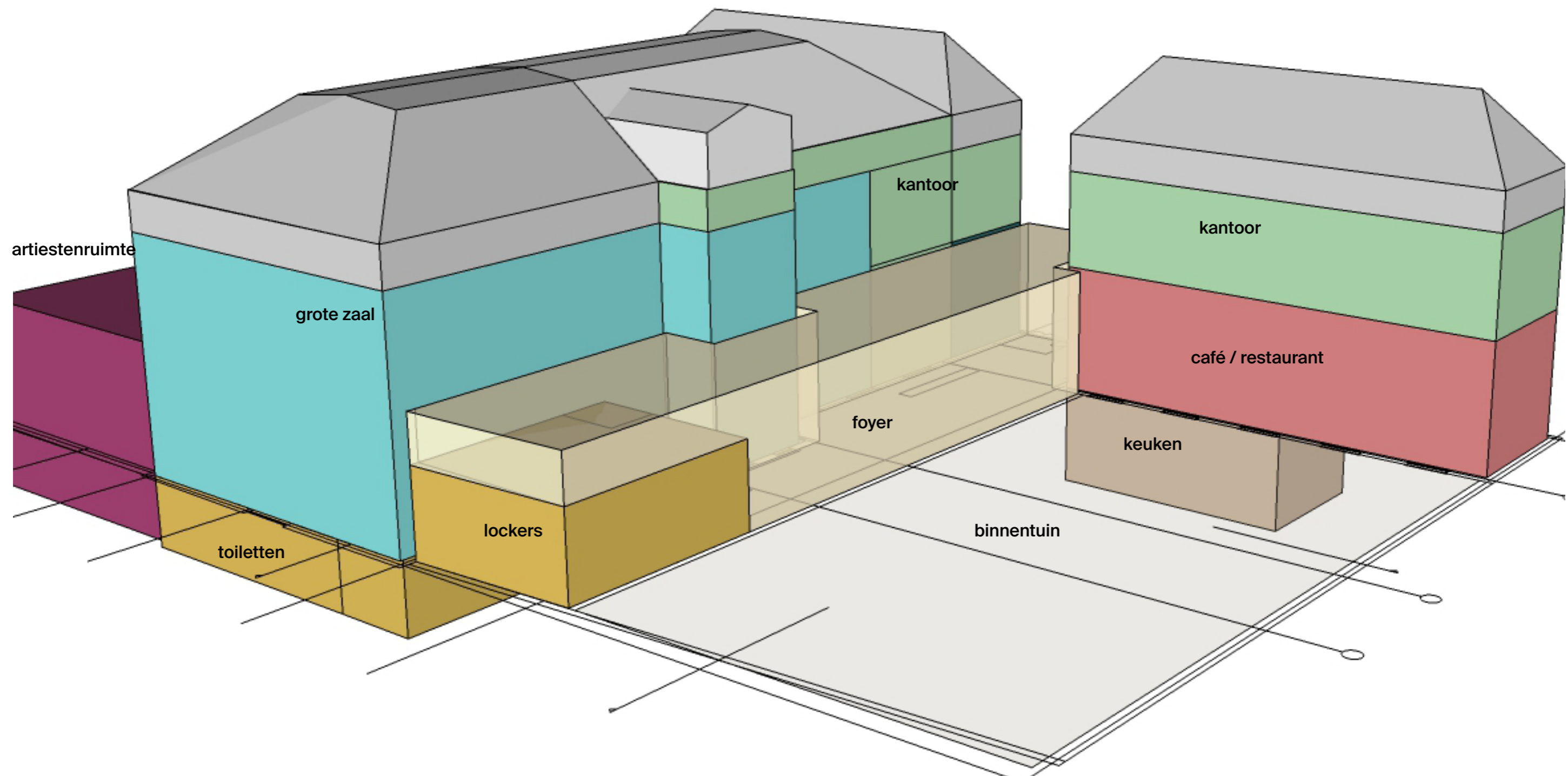
Zolder



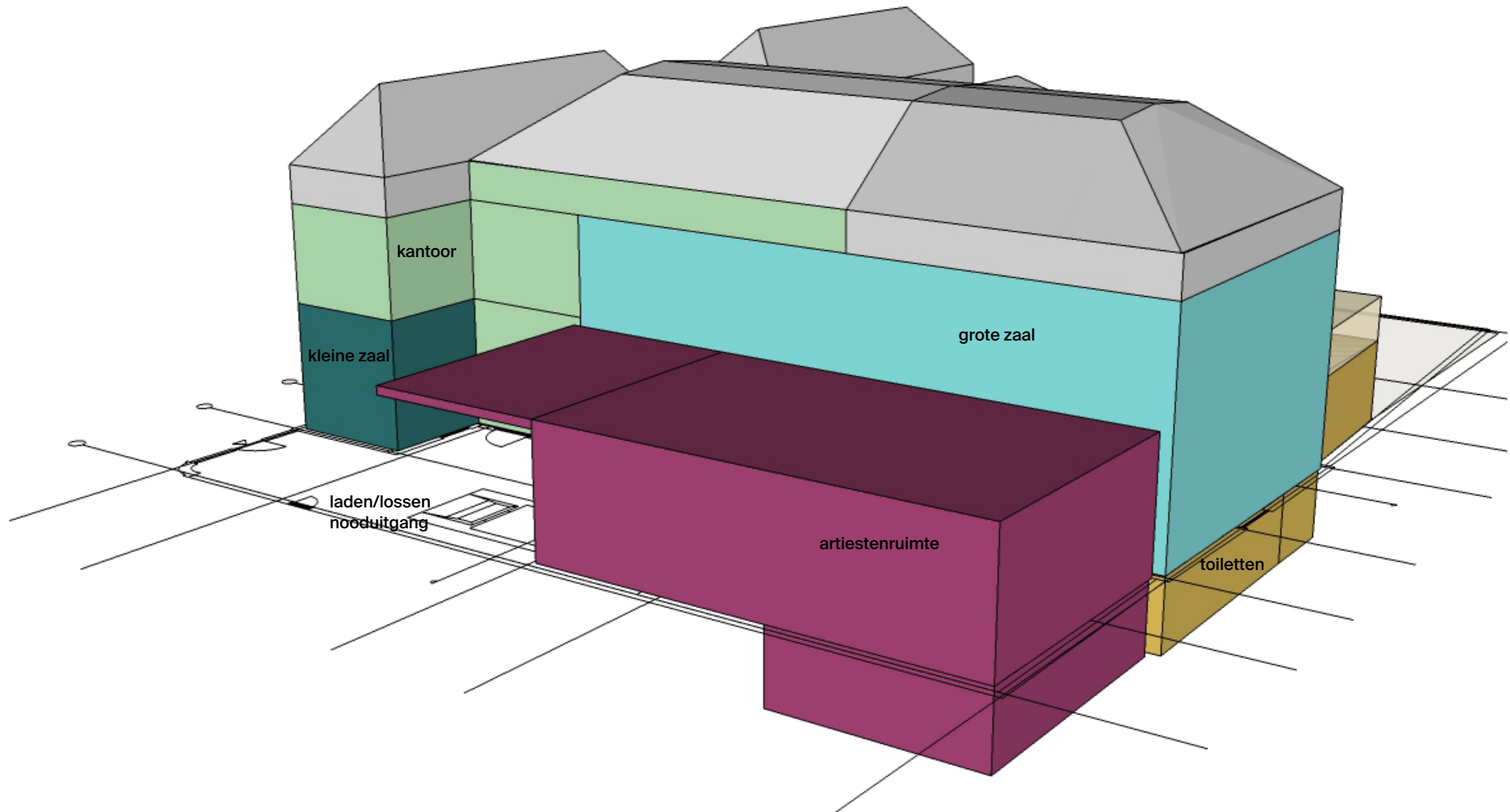
- foyer
- lockers / toiletten
- café
- grote zaal
- kleine zaal
- bar
- artiestenruimte
- kantoor
- productiehuis
- trap/lift
- keuken
- berging
- artiesten routing
- publiek routing
- personeel routing

schaal 1:200

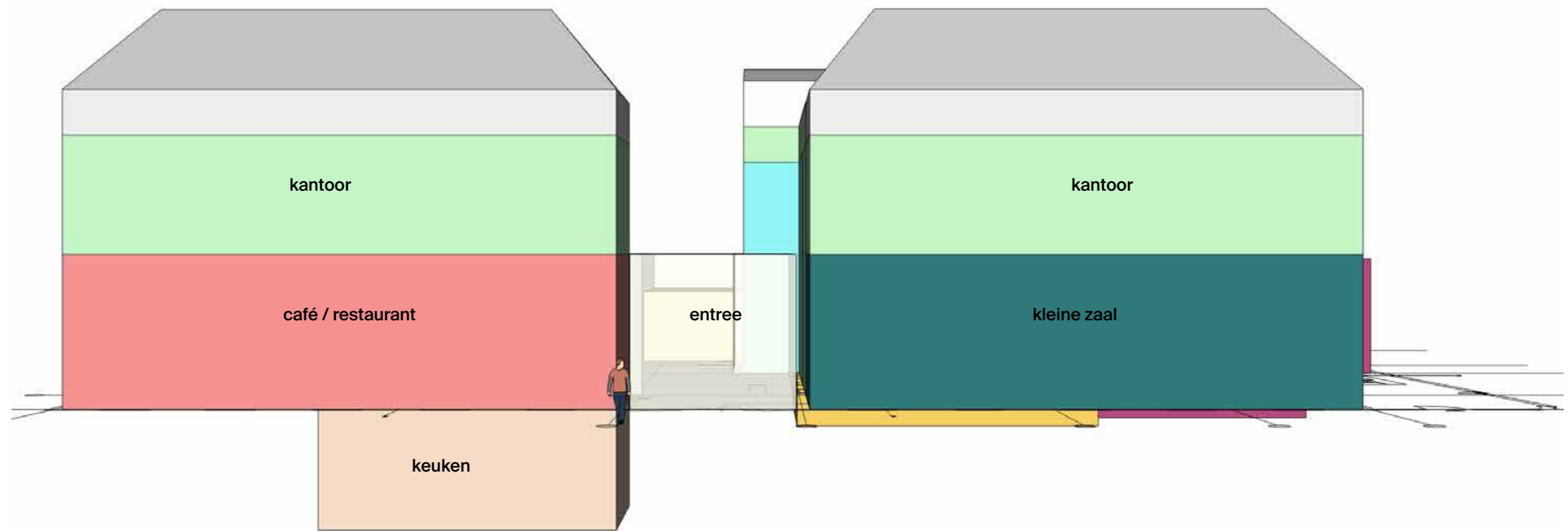
Programma



Programma

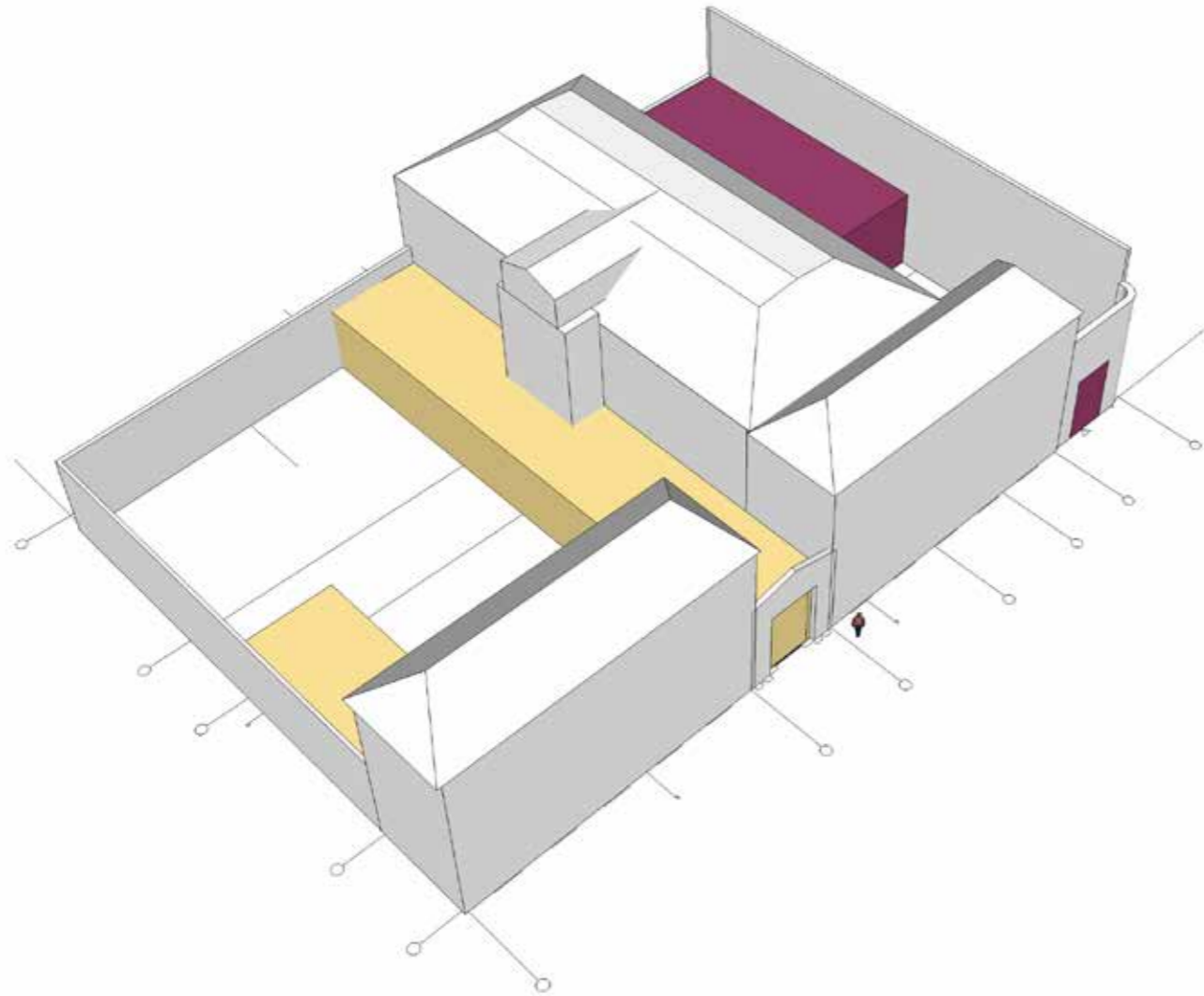


Programma

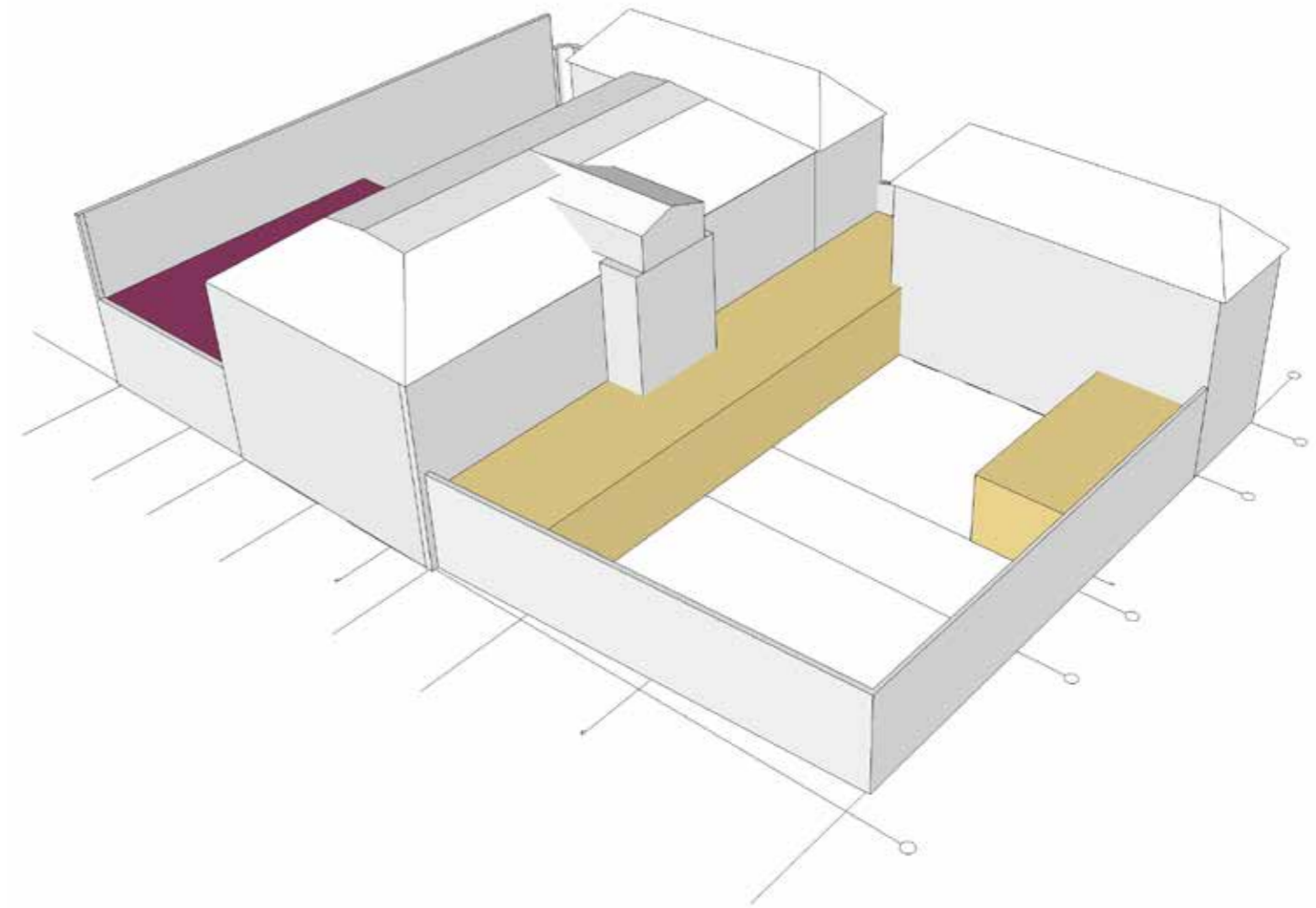


Alternatief II (A3)

Overzicht



Burgerweeshuis



Deventer

Begane Grond



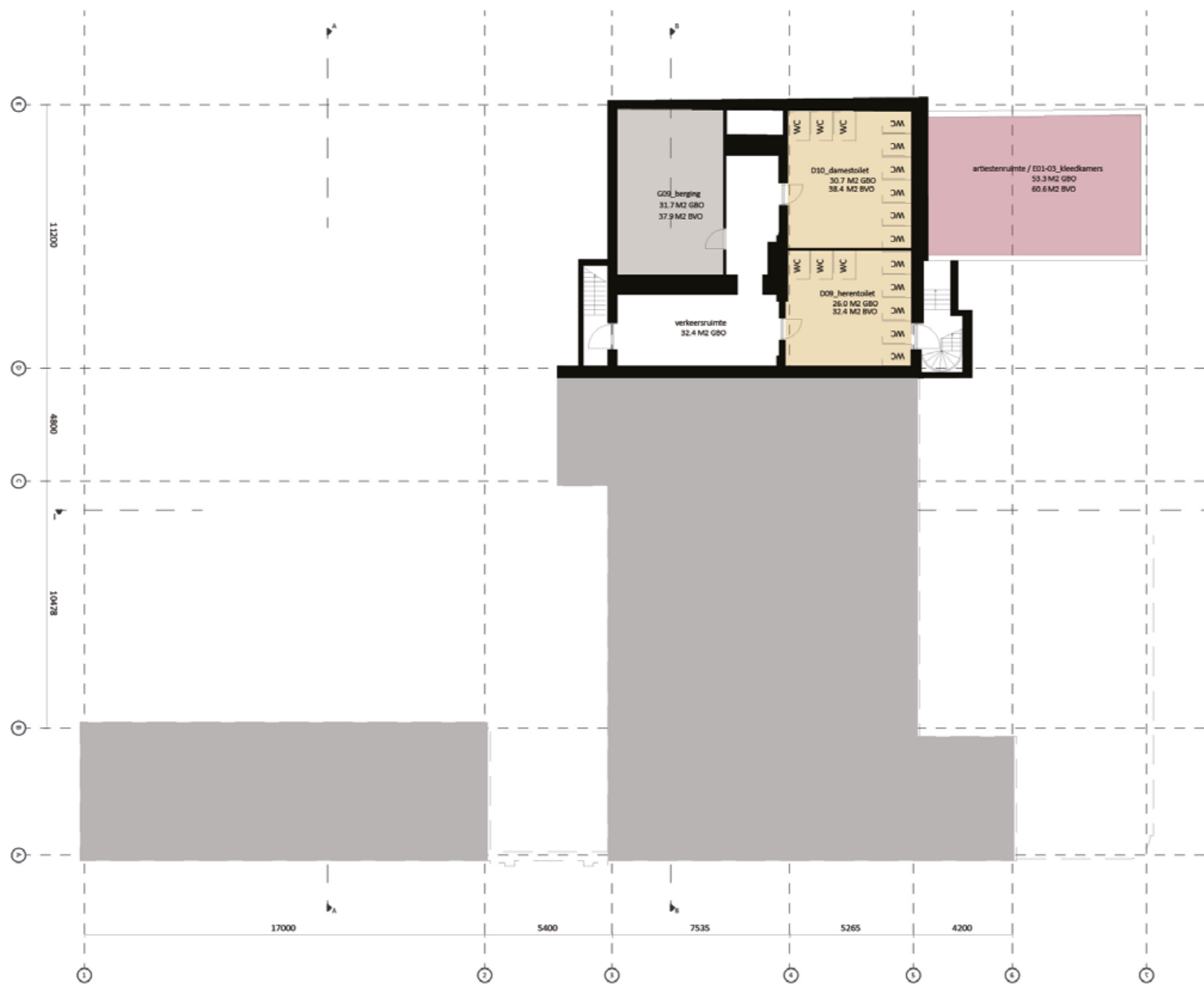
1ste verdieping



- foyer
- lockers / toiletten
- café
- grote zaal
- kleine zaal
- bar
- artiestenruimte
- kantoor
- productiehuis
- trap/lift
- keuken
- berging
- ← artiesten routing
- ← publiek routing
- ← personeel routing

schaal 1:200

Kelder



- foyer
- lockers / toiletten
- café
- grote zaal
- kleine zaal
- bar
- artiestenruimte

- kantoor
poppodium / productiehuis
- trap/lift
- keuken
- berging

- ← artiesten routing
- ← publiek routing
- ← personeel routing

schaal 1:200

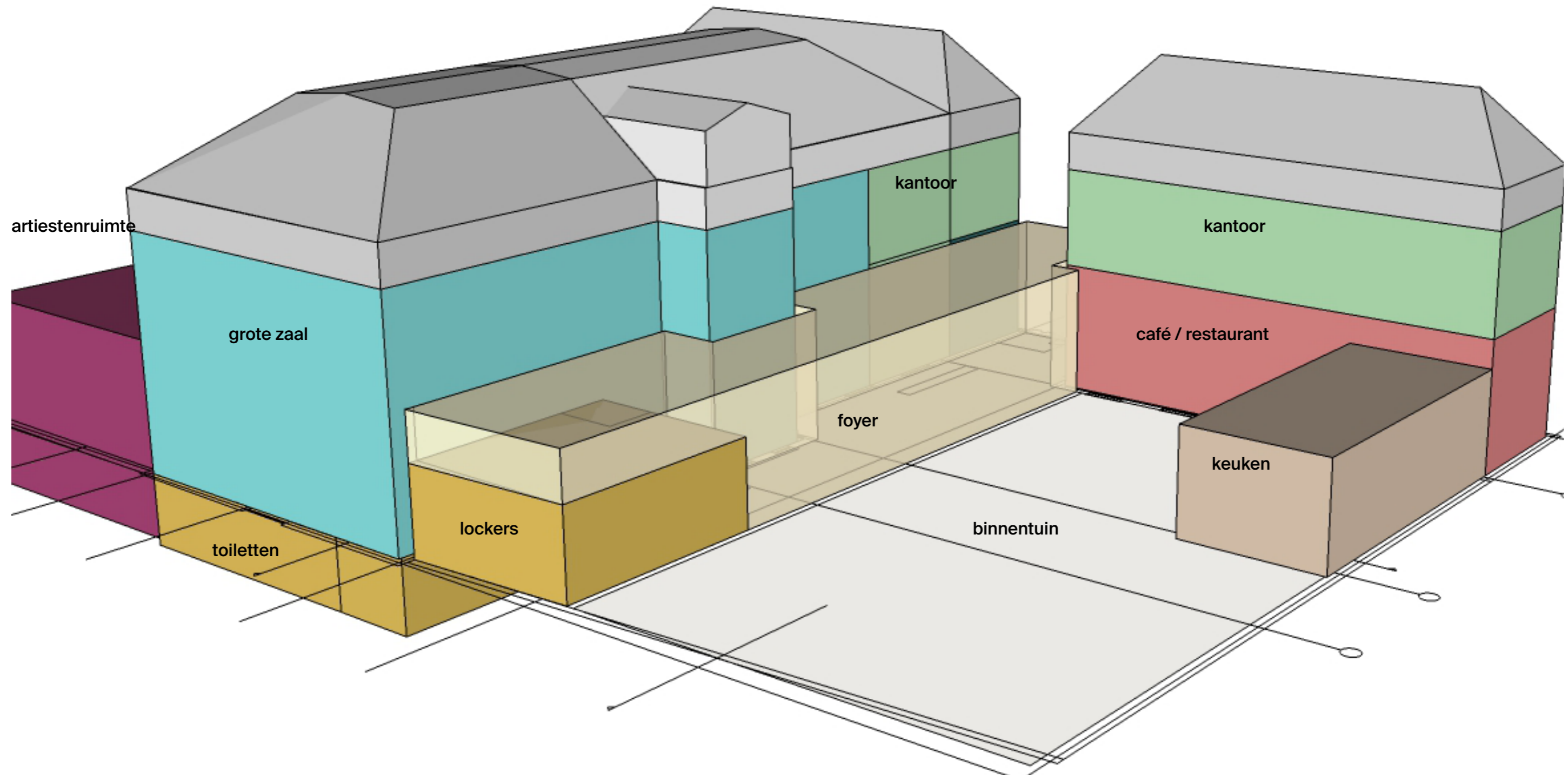
Zolder



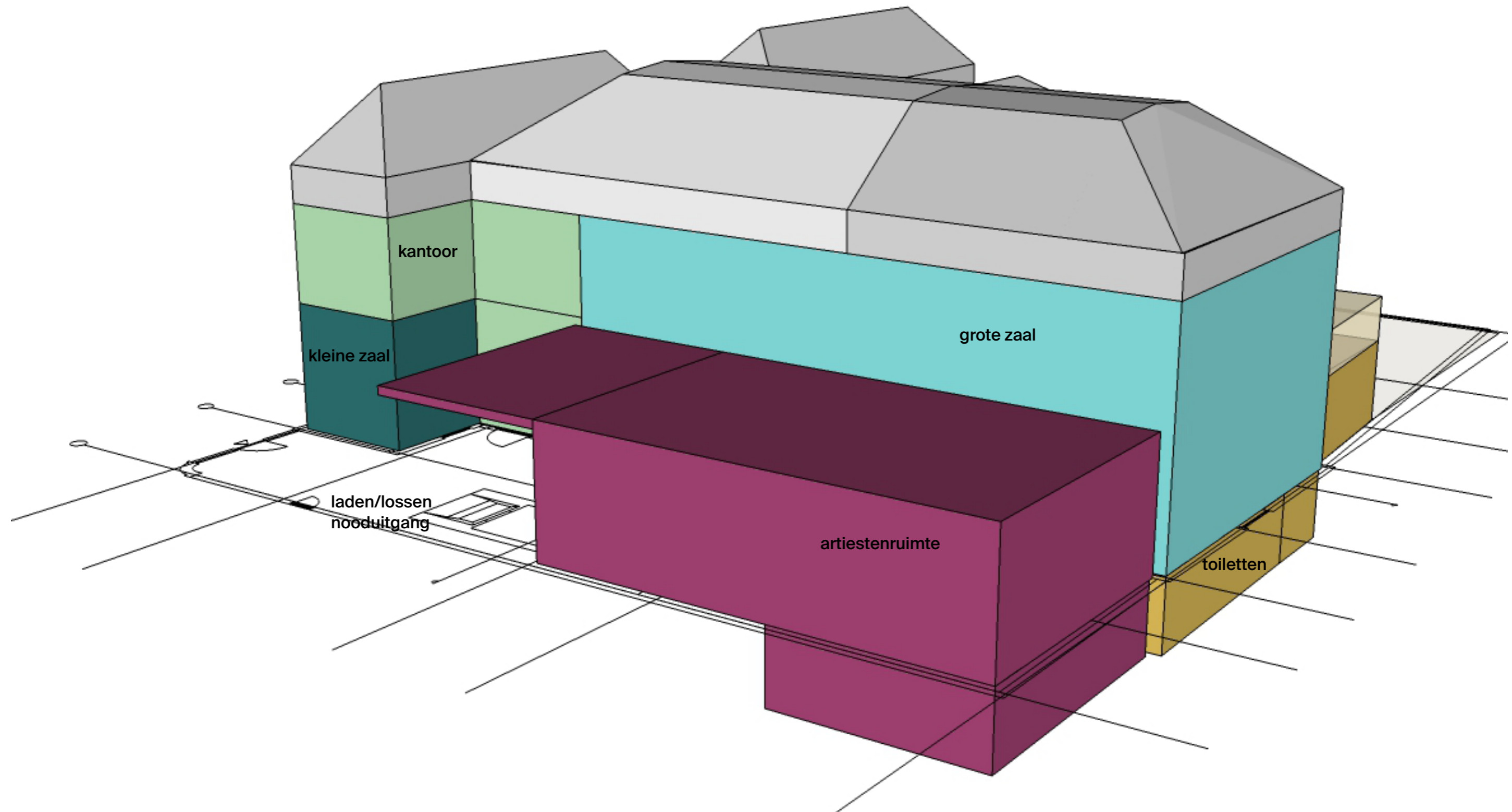
- foyer
- lockers / toiletten
- café
- grote zaal
- kleine zaal
- bar
- artiestenruimte
- kantoor
- productiehuis
- trap/lift
- keuken
- berging
- artiesten routing
- publiek routing
- personeel routing

schaal 1:200

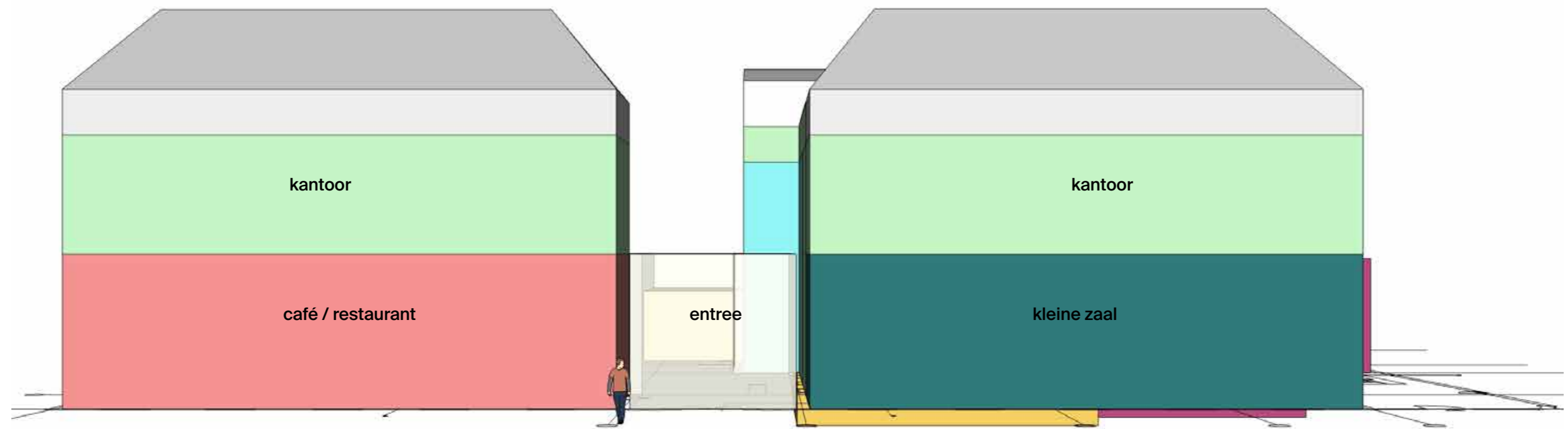
Programma



Programma



Programma

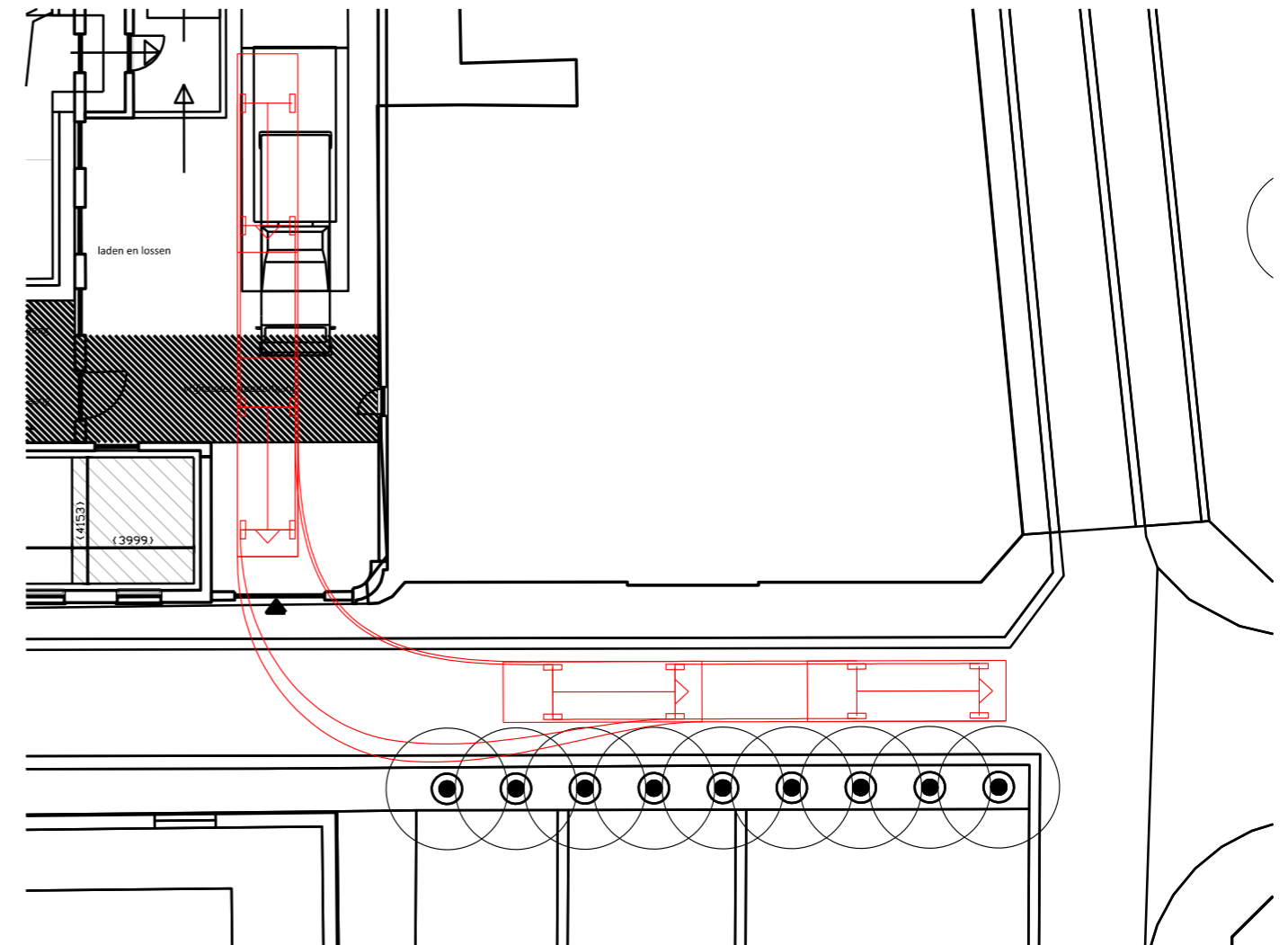


Bijlagen

Notities

- Het concept is ontwikkeld om de functie van het poppodium in te passen. De keuze om in het monument het poppodium voort te zetten was reeds gemaakt. Er is met zorg gekeken naar een mogelijke uitbreiding en de inpassing van de grote zaal. We hebben het gewenste programma samen met de gebruikers teruggebracht zodat de kwaliteit en identiteit van het monument behouden blijft, maar tevens het poppodium kan voortbestaan op deze plek waar het zo sterk mee verbonden is. Optimalisatie van het programma en de routing is erg belangrijk voor zowel de beleving van het monument als voor de organisatie en logistiek gezien de toename van het aantal bezoekers.
- Het concept is gericht op het herstellen van de gevel van het monument en het verbeteren van de waarde van de binnentuin. Tegelijkertijd wordt geluidsoverlast vanuit de patio voorkomen doordat het grote aantal mensen dat wordt verwacht bij de concerten gelijk wordt opgevangen in de foyer.
- Overdekt laden / lossen aan de noordwestzijde van het gebouw (t.p.v. de patio) is noodzakelijk om arbo-redenen en om geluidsoverlast te voorkomen. Dat dit ten koste gaat van de beleving van de patio, wordt gerealiseerd. Deze aanpassing dient omkeerbaar te zijn.
- De voorgevel uit de jaren 50 zal moeten worden aangepast t.b.v. de toegang tot de patio met een kleine vrachtwagen. Gezien het feit dat dit deel later is aangebouwd zien wij dit als een mogelijkheid, wel zal de opening zorgvuldig moeten worden opgenomen.
De draaicirkel (zoals hiernaast getoond) om hier achteruit in te steken met een kleine vrachtwagen is samen met de gemeente bekeken. Mede afhankelijk van de te ontwerpen oplossing voor de nieuwe poort zal er gekeken moeten worden of een aanpassing in de openbare ruimte nodig zal zijn.
- Om optimaal gebruik te kunnen maken van het bestaande gebouw, toont de conceptindeling de mogelijkheid om de zolder te gebruiken voor kantoorruimte voor zowel het Burgerweeshuis als het Productiehuis. Op deze wijze zullen zij beiden toegang hebben tot de twee zalen, bergingen, backstage, zonder de publieke zone te hoeven doorkruizen.
- Naar onze mening zou de keuken voor het nieuwe muziekcafé moeten worden opgenomen in een van de bestaande volumes. Dit omdat we het belangrijk vinden dat het monument en de bijbehorende binnentuin zo goed mogelijk kan worden ervaren. De oplossing van het getekend PVE en alternatief I zien wij in dat opzicht als heldere en integere oplossingen. De logistiek van het restaurant vraagt dan nog wel de nodige aandacht.

Draaicirkel vrachtwagen



BVO's bestaande & nieuwe situatie

Verkennd onderzoek Burgerweeshuis

Ruimtestaat bestaande situatie

19-jun-18

CAFE BURGERWEESHUIS	BVO	BVO
BEGANE GROND		102,48
cafe	102,48	
1E VERDIEPING		102,48
kantoren burgerweeshuis	102,48	
ZOLDER		100,97
berging	100,97	
TOTAAL	305,93	305,93

HOOFDGEBOUW BURGERWEESHUIS	BVO	BVO
KELDER		242,67
oude kelder incl trappen	175,62	
kelder artiesten	67,05	
BEGANE GROND		665,29
hoofdvolume	374,77	
nieuwe oogst	122,95	
aanbouw 2e patio	167,57	
1E VERDIEPING		472,96
poort	2	
hoofdvolume	366,9	
nieuwe oogst	104,06	
ZOLDER		447,44
berging boven nieuwe oogst	90,16	
berging hoofdvolume	357,28	
TOTAAL	1828,36	1828,36

Verkennd onderzoek Burgerweeshuis

Ruimtestaat nieuwe situatie

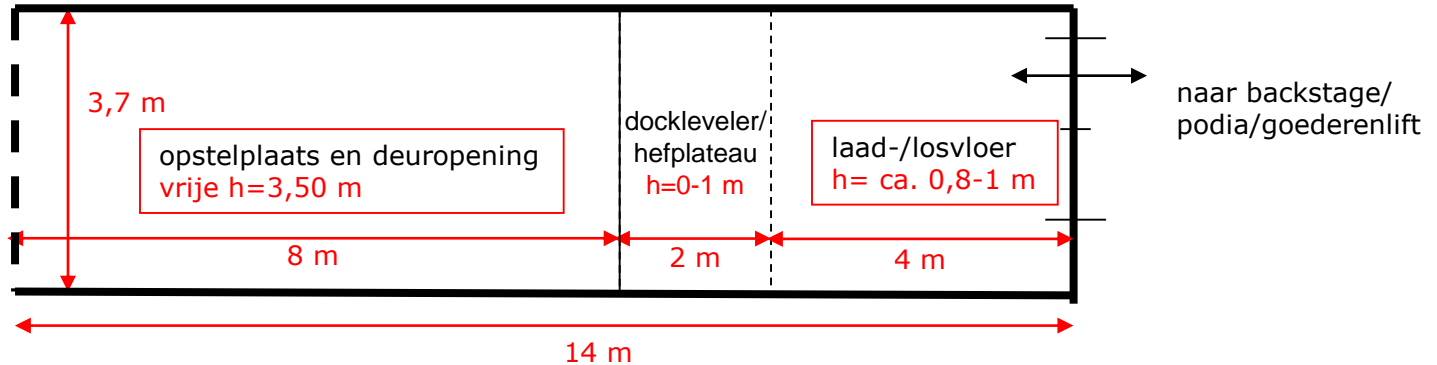
19-jun-18

CAFE BURGERWEESHUIS	BVO	BVO
BEGANE GROND		100,9
cafe	100,9	
1E VERDIEPING		102,48
keuken en artiestencafe	102,48	
ZOLDER		100,97
installaties en berging	100,97	
TOTAAL	304,35	304,35

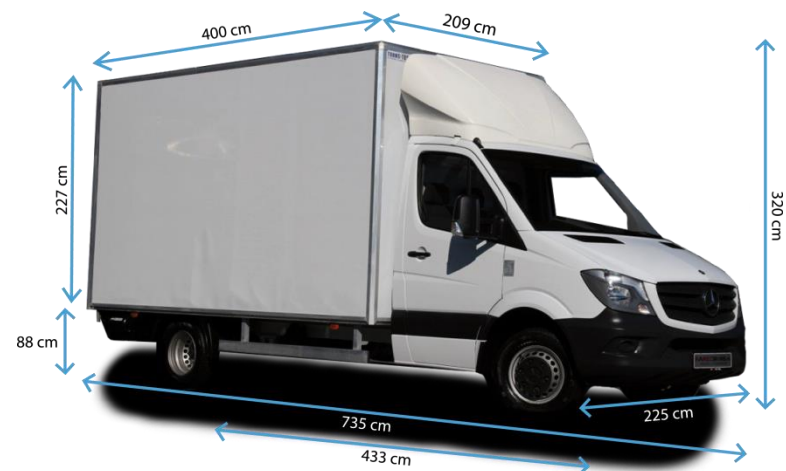
HOOFDGEBOUW BURGERWEESHUIS	BVO	BVO
KELDER		242,67
oude kelder incl trappen	175,62	
kelder artiesten	67,05	
BEGANE GROND		823,99
foyer	129,24	
vrijstaande lockers & invalidentoilet	51,5	
trap naar kelder	11,45	
kleine zaal	90,23	
verkeersruimte en biertank	61,09	
grote zaal	305,27	
artiestenfoyer / facilitair	175,21	
1E VERDIEPING		312,84
poort	2	
kantoor- en verkeersruimte	153,15	
grote zaal excl. vide incl nooduitgang	157,69	
ZOLDER		447,44
installaties en berging boven kleine zaal	90,16	
installaties en berging / kantoor boven grote zaal	357,28	
TOTAAL	1826,94	1826,94

Bijlage 3 Principe lay-out laad-losvoorziening

Principe lay-out laad-/losvoorziening



Maximale afmetingen voertuigen:



Bijlage 4 Tabel van technische eisen (eisen akoestiek door DGMR)

Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis en Productiehuis De Nieuwe Oost

Tabel van technische eisen

concept, obv ruimtestaat 5 april 2018

Ruimtestaat				Akoestiek						Thermisch		Visueel comfort		W-installaties		E- installaties		
Ruimte-nummer	Ruimte omschrijving	Aantal ruimten	Oppervlakte per ruimte	Nagalmtijd maximaal	Installatiegeluid	Te verwachten geluiddruk t.g.v. activiteiten	Referentiespectrum (H=House; D=Dance; P=Popmuziek; S=Stem; Ctr)	Gebruiksperiode(D=Dag; A=Avond;N=Nacht)	Maximale geluiddruk t.g.v. overige activiteiten in gebouw	Ontwerptemperatuur verwarming	Koeling (indien nodig, thermische comfort eisen van toepassing)	Daglicht vereist	Verlichtingssterkte (basisverlichting)	Ventilatie per ruimte	Separate Afzuiging	Wandcontactdozen (dubbel)	400 V aansluitingen	Telefoon + Data aansluitingen per ruimte
		st.	m2	s	dB(A)	dB(A)			dB(A)	°C	J/N	J/N	Lux	m3/h	J/N	st.	st.	werkpl
A	Grote zaal																	
A01	zaal	1	260															
A01a	podium	1	63															
A01b	zijpodium links	1	11															
A01c	zijpodium rechts	1	11															
A01d	geluidsinstallatie links	1	3															
A01e	geluidsinstallatie rechts	1	3	1,0	35	103	H	D;A;N	40	20	J	N	250	16000	N	n.t.b.	6	6+wifi
A01f	monitormixer	1	0															
A01g	publieksvloer zaal	1	169															
A01h	zaaltafel techniek	1	0															
A01i	DJ/VJ/lichttechniek-ruimte	1	0															
A02	bar zaal	2	16															
A03	horeca opslag	1	15	-	-	-	-	-	-	15	N	N	150	100	N	2	0	0
A04	achtertoneel	1	30	1,0	40	65	S	D;A;N	60	20	J	N	250	300	N	n.t.b.	2	2+wifi
A05	lampenberging	1	20	-	-	-	-	-	-	15	N	N	150	100	N	2	0	0
A06	balkon	1	60															
A07	bar balkon	1	13	1,0	35	103	H	D;A;N	40	20	J	N	250	6000	N	n.t.b.	2	2+wifi
B	Kleine zaal																	
B01	zaal	1	70															
B01a	podium	1	20															
B01b	geluidsinstallatie links	1	0															
B01c	geluidsinstallatie rechts	1	0	1,0	35	95	D	D;A;N	40	20	J	J	250	6000	N	n.t.b.	2	4+wifi
B01d	publieksvloer zaal	1	50															
B02	bar zaal	1	6															
B03	horeca opslag	1	6	-	-	-	-	-	-	15	N	N	150	100	N	2	0	0
B04	kleedkamer kleine zaal	1	10	0,8	30	65	S	D;A;N	40	22	J	N	250	100	J	4	0	1+wifi

Ruimtestaat				Akoestiek						Thermisch		Visueel comfort		W-installaties		E- installaties		
Ruimte-nummer	Ruimte omschrijving	Aantal ruimten	Oppervlakte per ruimte	Nagalmtijd maximaal	Installatiegeluid	Te verwachten geluiddruk t.g.v. activiteiten	Referentiespectrum (H=House; D=Dance; P=Popmuziek; S=Stem; Ctr)	Gebruiksperiode(D=Dag; A=Avond; N=Nacht)	Maximale geluiddruk t.g.v. overige activiteiten in gebouw	Ontwerptemperatuur verwarming	Koeling (indien nodig, thermische comfort eisen van toepassing)	Daglicht vereist	Verlichtingssterkte (basisverlichting)	Ventilatie per ruimte	Separate Afzuiging	Wandcontactdozen (dubbel)	400 V aansluitingen	Telefoon + Data aansluitingen per ruimte
		st.	m2	s	dB(A)	dB(A)			dB(A)	°C	J/N	J/N	Lux	m3/h	J/N	st.	st.	werkpl

C Muziekcafé																		
C01	publieksvloer	1	75															
C02	podium	1	16	1,0	35	90	P	D;A	40	20	J	J	250	5000	N	n.t.b.	1	2+wifi
C03	DJ-ruimte	1	3															
C04	bar	1	13															
C05	horecaopslag	1	10	-	-	-	-	-	-	15	N	N	150	100	N	2	0	0
C06	bereidingskeuken	1	30	0,8	45	80	Ctr	D;A;N	60	18	N	N	500	600	J:3.000m3/h met suppletie	n.t.b.	n.t.b.	1+wifi
C07	spiegelkeuken	1	10	0,8	45	80	Ctr	D;A;N	60	18	N	N	500	200	J	n.t.b.	n.t.b.	0
C08	garderobe	1	6	-	-	-	-	-	-	15	N	N	250	150	J	0	0	0
C09	herentoilet	1	6	-	-	-	-	-	-	15	N	N	250	250	J	0	0	0
C10	damestoilet	1	8	-	-	-	-	-	-	15	N	N	250	300	J	0	0	0

D Foyer c.a.																		
D01	entree	1	30															
D02	kaartjesautomaten	1	2															
D03	ontvangstplek	1	10															
D04	bar	1	9	1,3-1,5	35	80	S	D;A;N	60	20	J	J	250	4000	N	n.t.b.	2	wifi
D05	omkleedruimte medewerkers	1	10															
D06	foyer	1	100															
D07	merchandising	1	0															
D08	garderobe/lockers	1	30															
D09	herentoilet	1	20	-	-	-	-	-	-	15	N	N	250	500	J	0	0	0
D10	damestoilet	1	30	-	-	-	-	-	-	15	N	N	250	750	J	0	0	0
D11	invalidentoilet	1	5	-	-	-	-	-	-	18	N	N	250	100	J	0	0	0

E Kleedkamers c.a.																		
E01	kleedkamer 1	1	27	0,8	30	65	S	D;A;N	40	22	J	N	250	250	J	4	0	1+wifi
E02	kleedkamer 2	1	18	0,8	30	65	S	D;A;N	40	22	J	N	250	200	J	4	0	1+wifi
E03	kleedkamer 3	1	18	0,8	30	65	S	D;A;N	40	22	J	N	250	200	J	4	0	1+wifi
E04	ruimte toiletten en douches	1	15	-	-	-	-	-	-	22	N	N	250	300	J	0	0	0
E05	artiestenfoyer	1	32	0,8	30	65	S	D;A;N	40	20	J	J	250	350	N	6	0	wifi
E06	kantoor tourmanager	1	4	0,8	30	65	S	D;A;N	40	20	J	J	400	50	N	3	0	2

F Kantoren																		
F01	kantoren	9	8	0,8	30	65	S	D;A;N	40	20	J	J	400	50	N	3	0	2
F02	flexkantoor	1	20	0,8	30	65	S	D;A;N	40	20	J	J	400	100	N	6	0	3
F03	kantoor boekhouder	1	12	0,8	30	65	S	D;A;N	40	20	J	J	400	100	N	6	0	3
F04	vergaderkamer	1	10	0,8	30	65	S	D;A;N	40	20	J	J	400	50	N	3	0	2
F05	kopieer/archiefkamer	1	9	-	-	-	-	-	-	15	N	N	400	250	J	3	0	3
F06	toiletten personeel	2	2,5	-	-	-	-	-	-	15	N	N	250	100	J	0	0	0

Ruimtestaat				Akoestiek						Thermisch		Visueel comfort		W-installaties		E- installaties		
Ruimte-nummer	Ruimte omschrijving	Aantal ruimten	Oppervlakte per ruimte	Nagalmtijd maximaal	Installatiegeluid	Te verwachten geluiddruk t.g.v. activiteiten	Referentiespectrum (H=House; D=Dance; P=Popmuziek; S=Stem; Ctr)	Gebruiksperiode(D=Dag; A=Avond; N=Nacht)	Maximale geluiddruk t.g.v. overige activiteiten in gebouw	Ontwerptemperatuur verwarming	Koeling (indien nodig, thermische comfort eisen van toepassing)	Daglicht vereist	Verlichtingssterkte (basisverlichting)	Ventilatie per ruimte	Separate Afzuiging	Wandcontactdozen (dubbel)	400 V aansluitingen	Telefoon + Data aansluitingen per ruimte
		st.	m2	s	dB(A)	dB(A)			dB(A)	°C	J/N	J/N	Lux	m3/h	J/N	st.	st.	werkpl

G	Facilitaire ruimten																	
G01	laad-/losvloer	1	52	1,0	40	65	S	D;A;N	60	10	N	N	250	1500	J	n.t.b.	1	0
G02	bergruimte horeca	1	36	-	-	-	-	-	-	15	N	N	150	100	N	2	0	0
G03	bergruimte horeca gekoeld	1	9	-	-	-	-	-	-	2	J	N	150	100	N	2	0	0
G04	bierkoeling	1	8	-	-	-	-	-	-	2	J	N	150	100	N	2	0	0
G05	werkplaats techniek	1	18	0,8	45	80	Ctr	D;A;N	60	18	N	N	500	800	J	n.t.b.	n.t.b.	2+wifi
G06	opslag producties	1	40	-	-	-	-	-	-	15	N	N	150	100	N	2	0	0
G07	opslag marketing/pr	1	6	-	-	-	-	-	-	15	N	N	150	100	N	2	0	0
G08	washok	1	9	-	-	-	-	-	-	15	N	N	400	250	J	4	n.t.b.	0
G09	bergruimte algemeen	1	25	-	-	-	-	-	-	15	N	N	150	100	N	2	0	0
G10	werkkast schoonmaak	2	3	-	-	-	-	-	-	15	N	N	150	100	J	2	0	0
G11	berging vuilniscontainers	1	12	-	-	-	-	-	-	15	N	N	150	450	J	2	0	0
G12	lift	1 of 2	p.m.	-	-	-	-	-	-									
G13	meubelberging	1	12	-	-	-	-	-	-	15	N	N	150	100	N	2	0	0

H	Producersruimte																	
H01	Producersruimte	1	16	0,8	30	65	S	D;A;N	40	20	J	J	400	100	N	6	0	3

I	Productiehuis DNO																	
I01	kantoorwerkplekken	6	8	0,8	30	65	S	D;A;N	40	20	J	J	400	100	N	3	0	2
I04	vergader-/lunchruimte	1	30	0,8	30	65	S	D;A;N	40	20	J	J	400	400	N	6	0	4
I05	pantry	1	4	-	-	-	-	-	-	18	N	N	500	250	J	6	0	0
I06	berging algemeen	1		-	-	-	-	-	-	15	N	N	150	100	N	2	0	0

Voor kantoren en kleedkamers moet wat betreft de geluidisolatie tussen de ruimten onderling en naar een verkeersruimte, ook worden voldaan aan de eisen voor standaardkantoren uit het "Handboek Bouwfysische Kwaliteit Gebouwen" d.d. 16

Voor toiletruimten (toilet(ten) en voorruimte) en douchruimten:
Geluidisolatie naar verblijfsruimte $D_{nT,A} \geq 48$ dB

Bijlage 5 Brandwerende scheidingsen (DGMR)

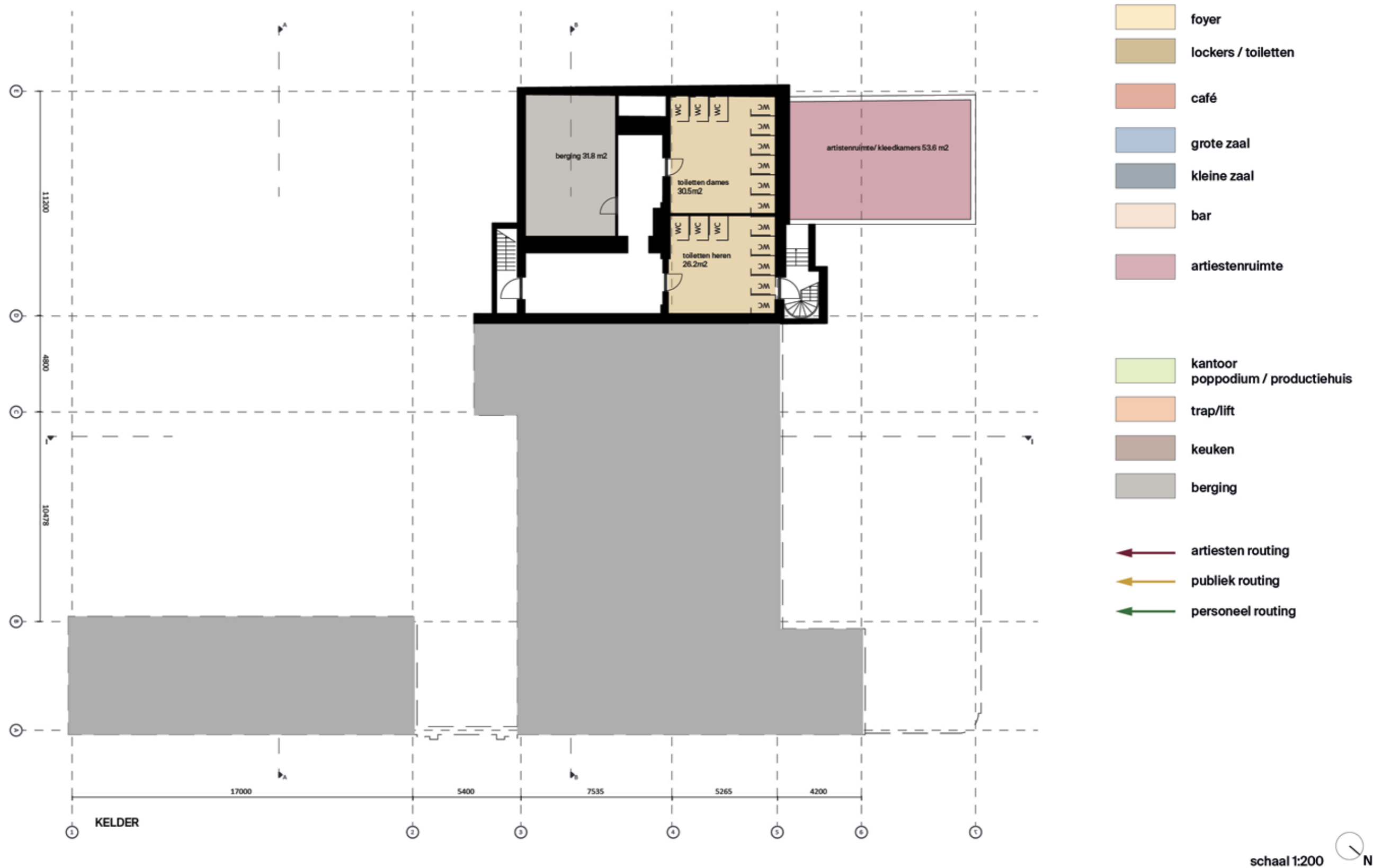
1ste verdieping



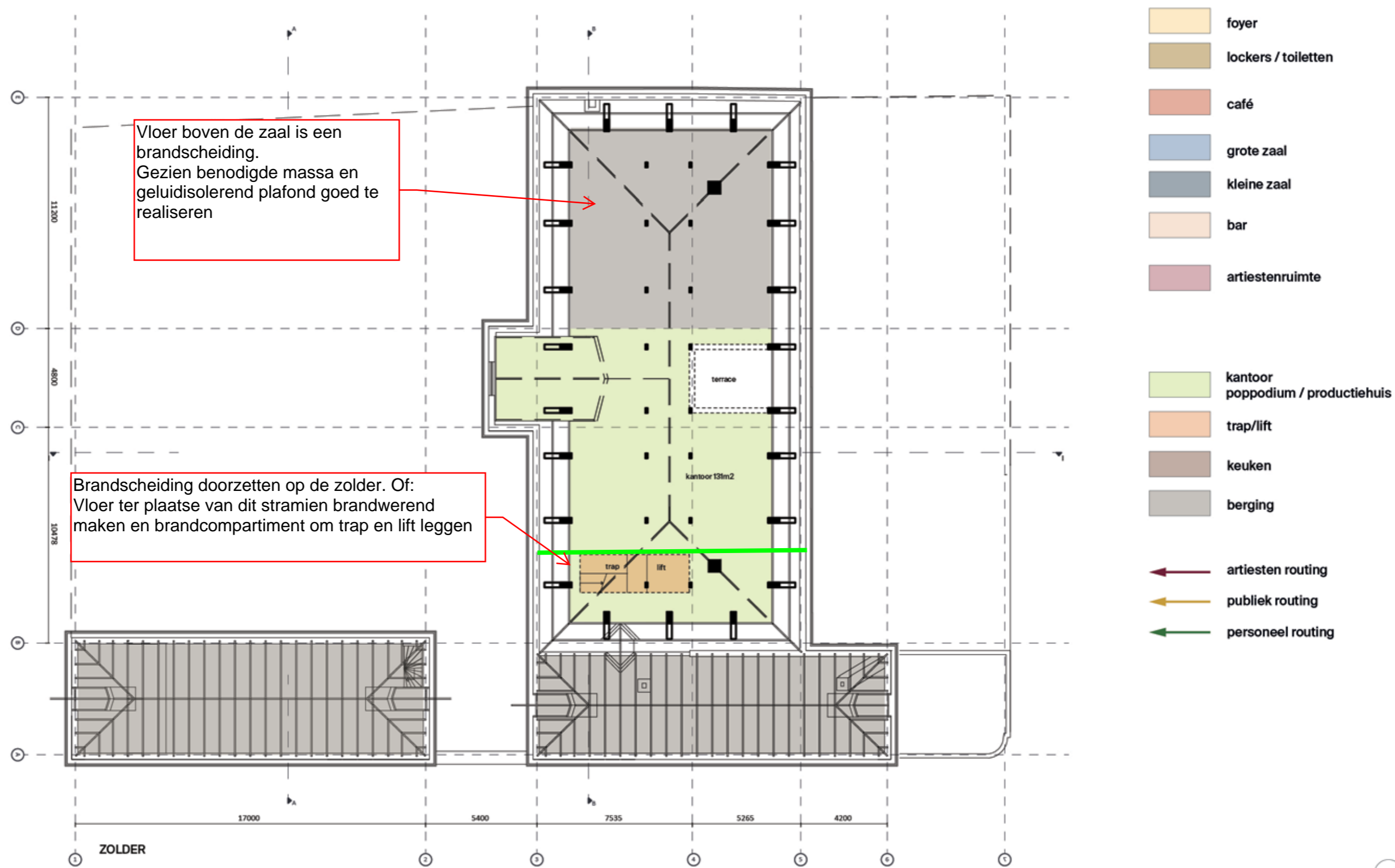
- foyer
- lockers / toiletten
- café
- grote zaal
- kleine zaal
- bar
- artiestenruimte
- kantoor
poppodium / productiehuis
- trap/lift
- keuken
- berging
- artiesten routing
- publiek routing
- personeel routing

schaal 1:200

Kelder



Zolder



schaal 1:200 N

Bijlage 6 Inventarisatie constructie (IMd Raadgevende Ingenieurs)



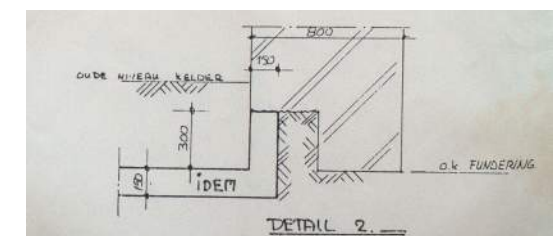
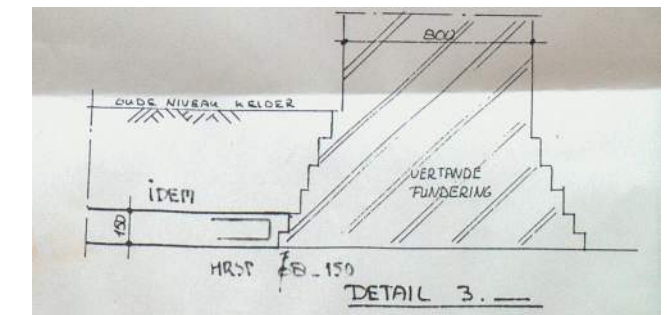
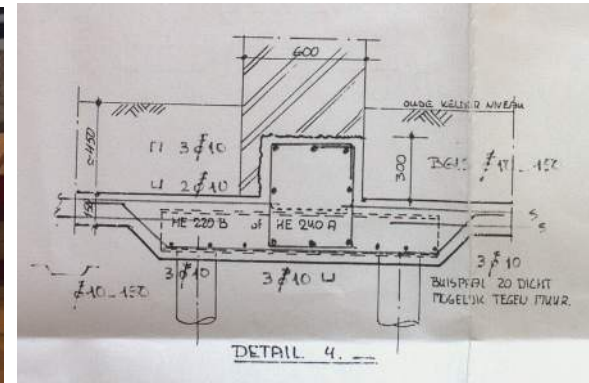
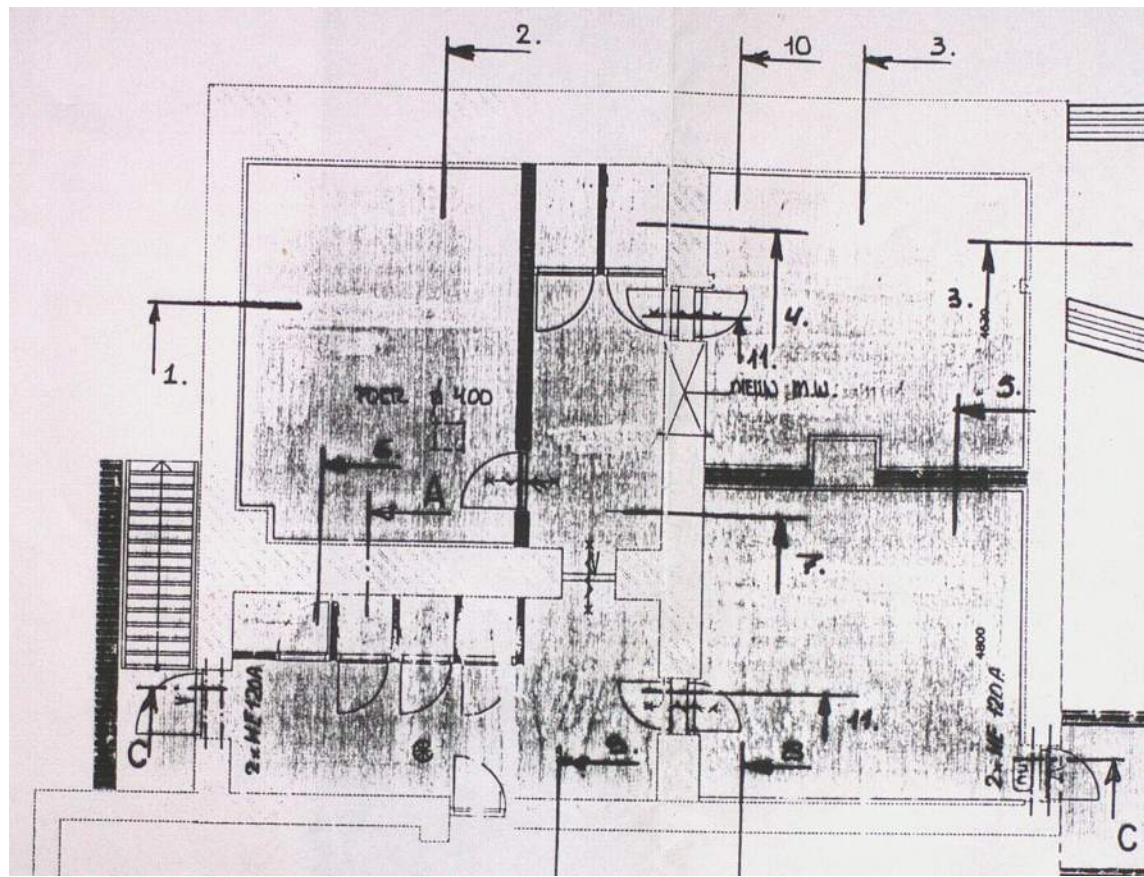
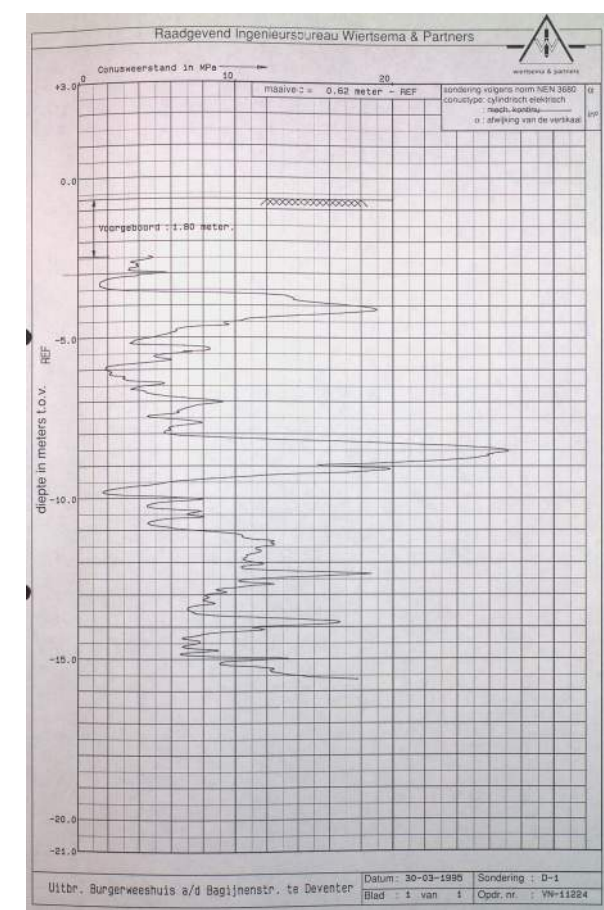
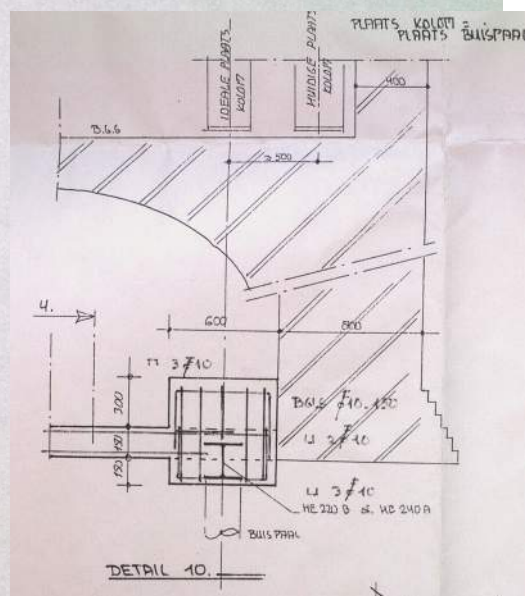
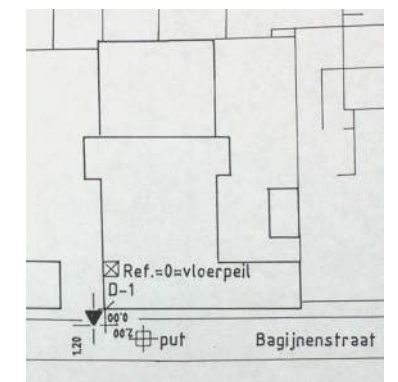
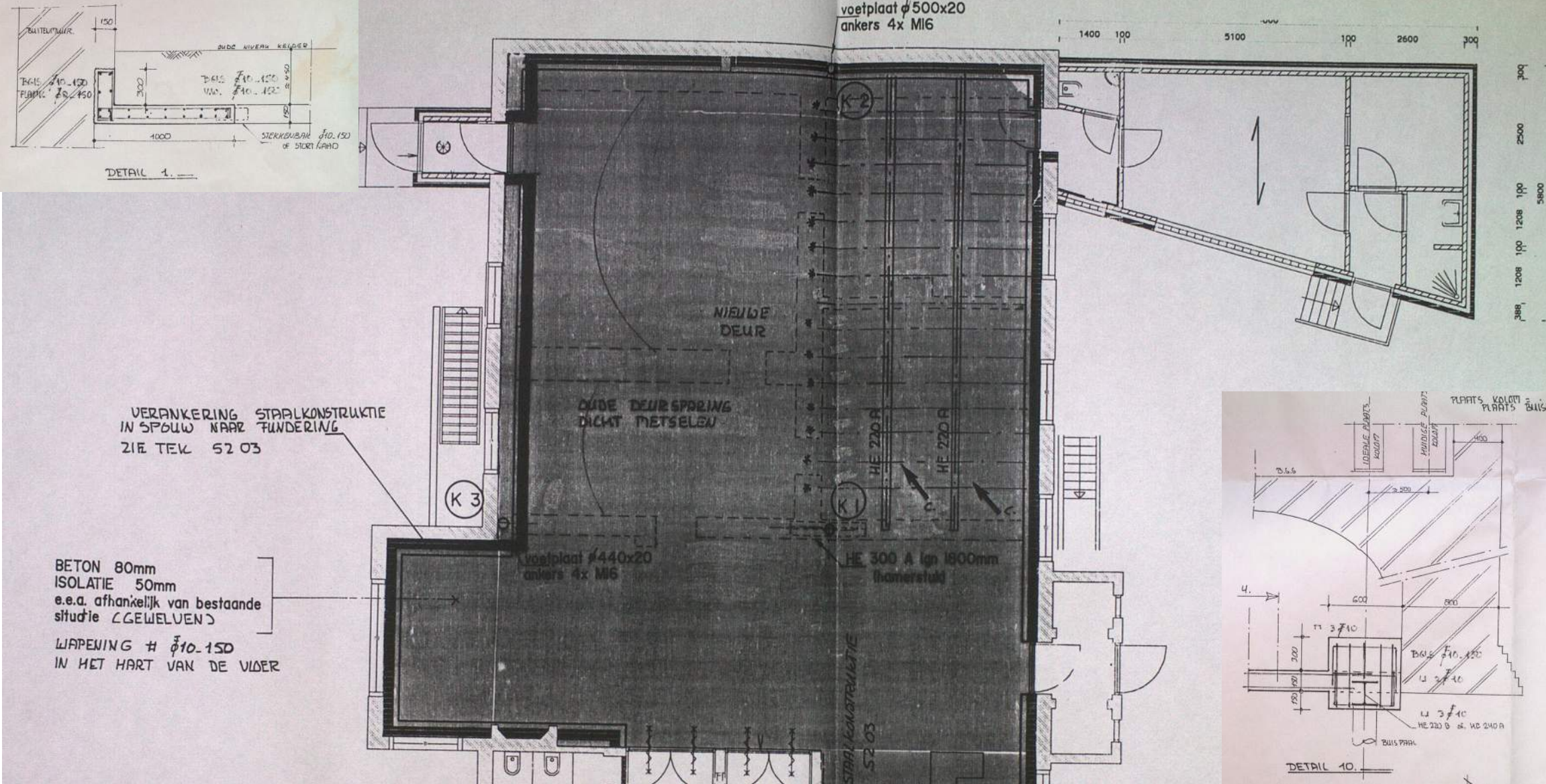
Inventarisatie constructie

Burgerweeshuis Deventer : project

Inventarisatie constructie : omschrijving

11-04-2018 : datum

IMd
Raadgevende
Ingenieurs



Nader onderzoek kelder noodzakelijk!
Onduidelijk of e.e.a. conform tekening is uitgevoerd.

Burgerweeshuis Deventer : project
Kelder : omschrijving
11-04-2018 : datum

IMd
Raadgevende
Ingenieurs



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

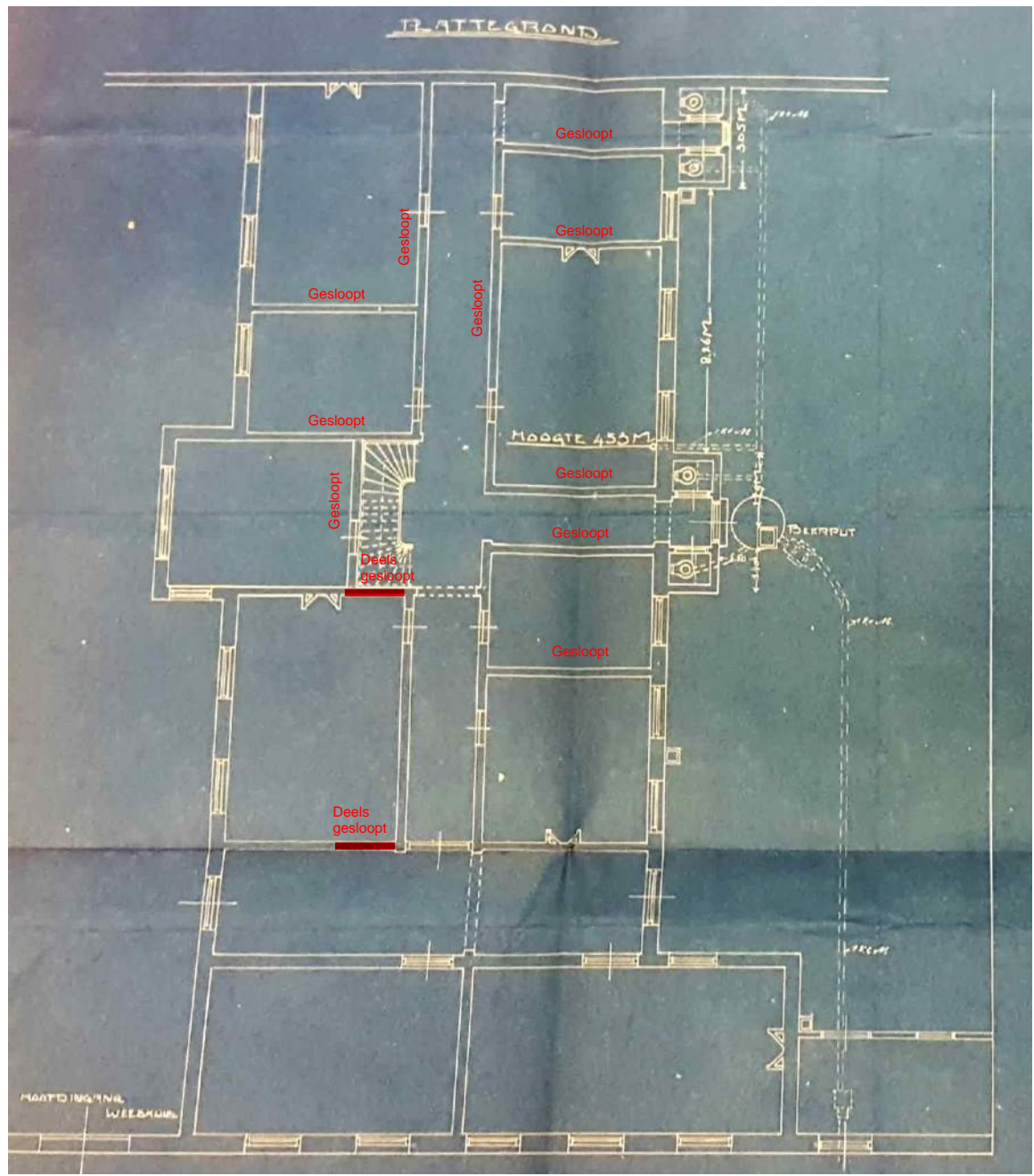
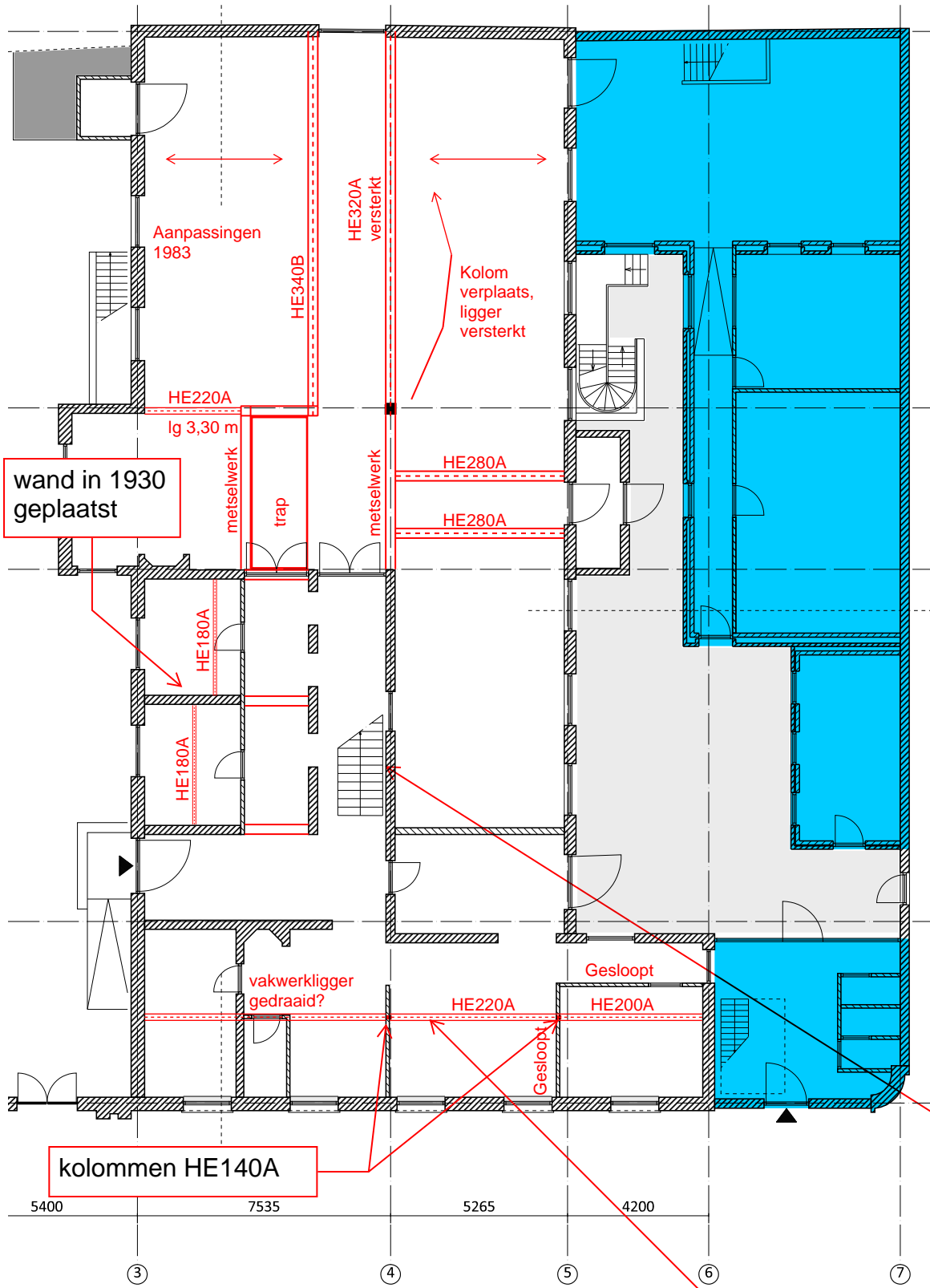
Burgerweeshuis deventer : project

Metselwerk begane grond : omschrijving

11-04-2018 : datum

IMd

Raadgevende
Ingenieurs



wand in 1930 geplaatst

kolommen HE140A

In 1983 trap nog op oude positie

Constructie uit 1983 ivm wijziging filmzaal naar danszaal

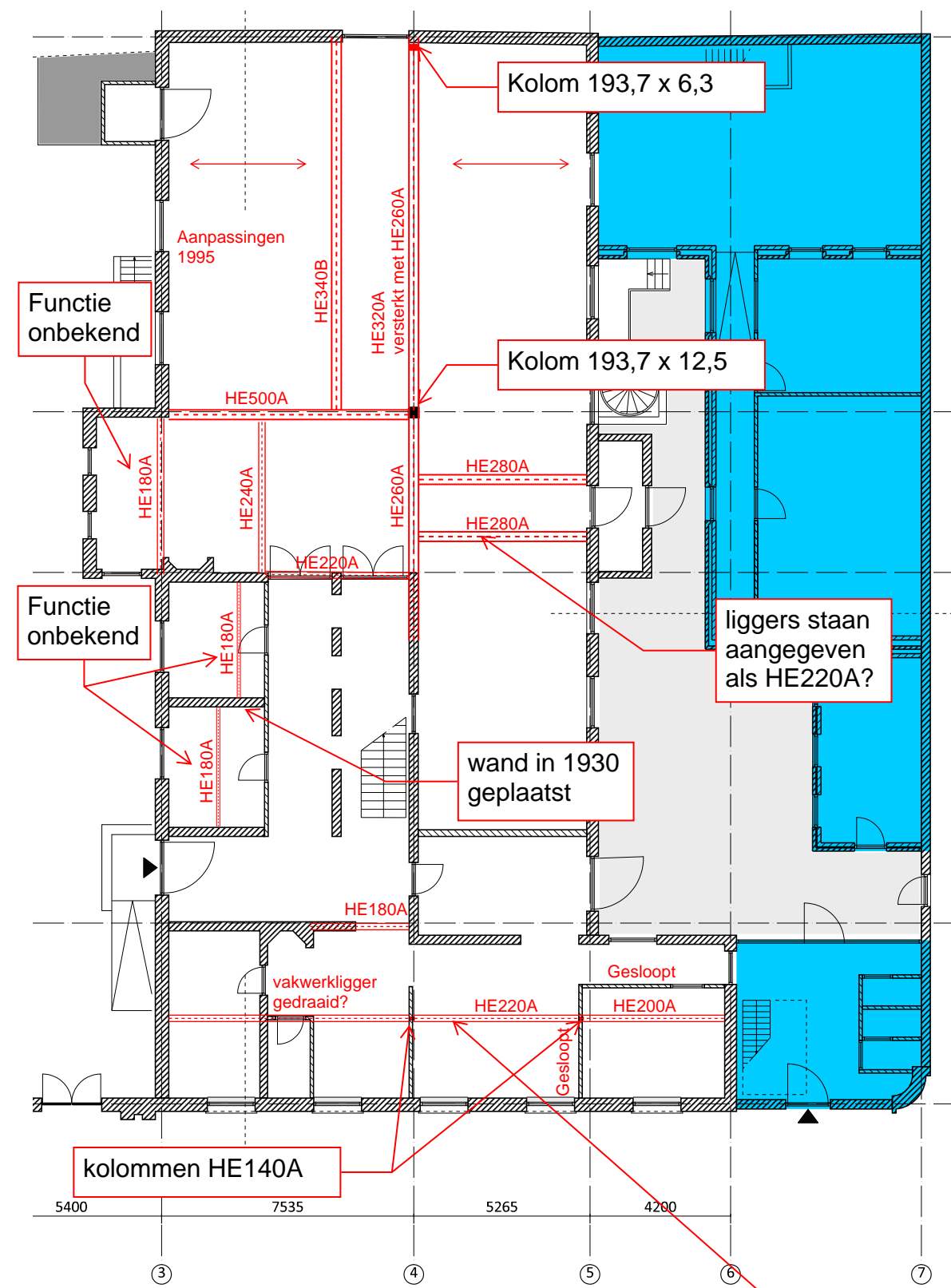


Later aangebouwd

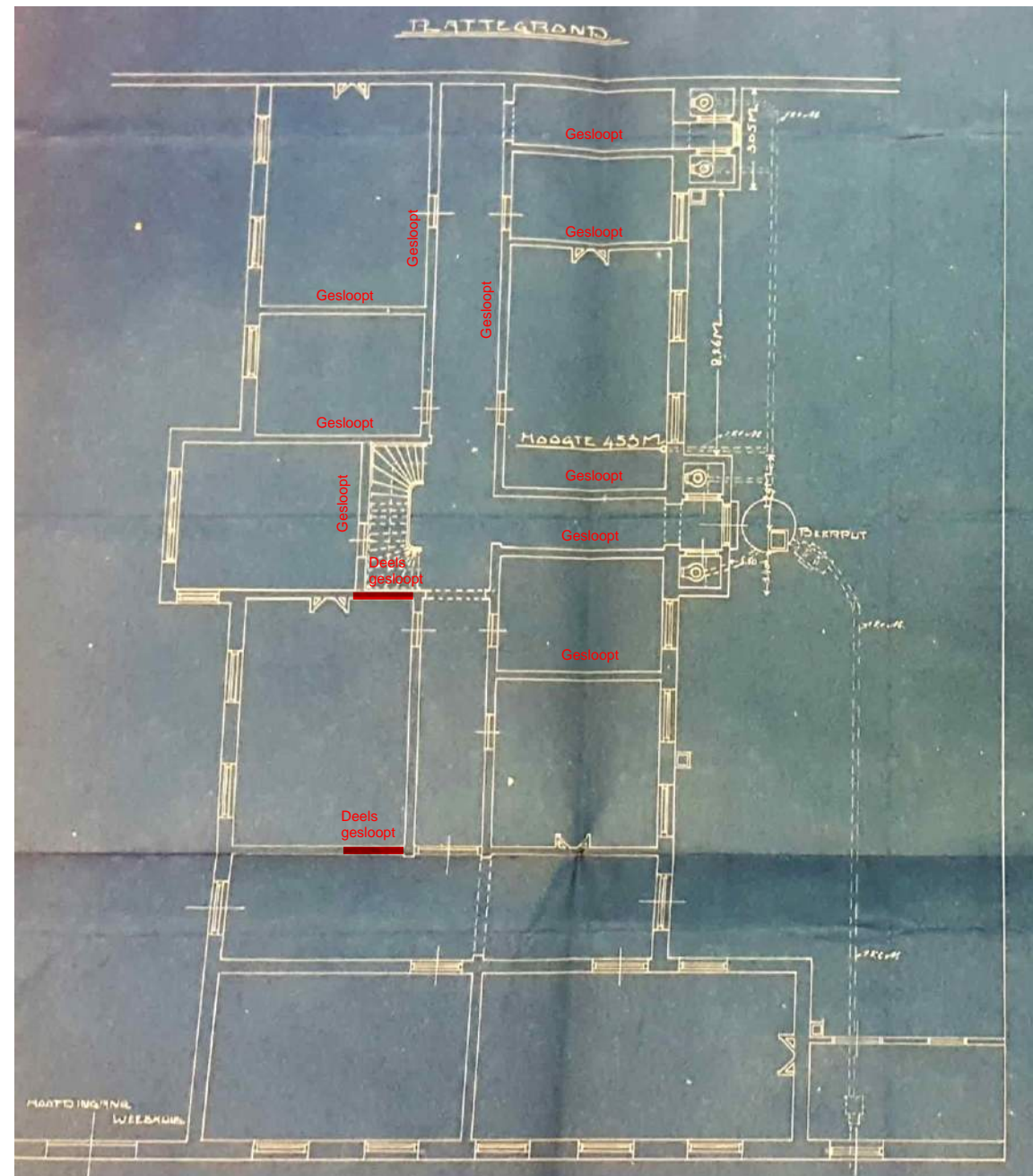
Let op!
Constructie aangepast in 1995, zie volgende blad

Burgerweeshuis Deventer : project
1e verdieping : omschrijving
11-04-2018 : datum





Constructie uit 1983 ivm wijziging filmzaal naar danszaal. Balklaag versterkt middels extra constructie.



Later aangebouwd

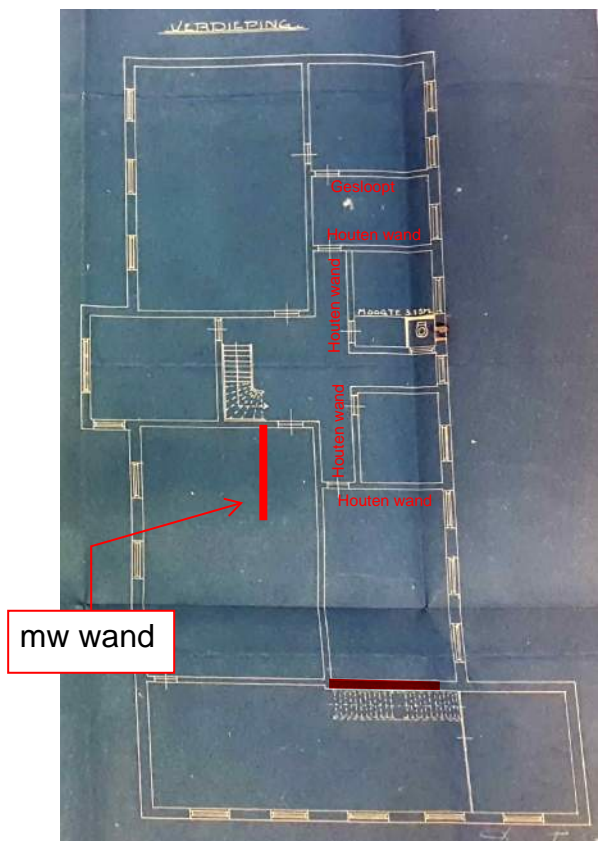
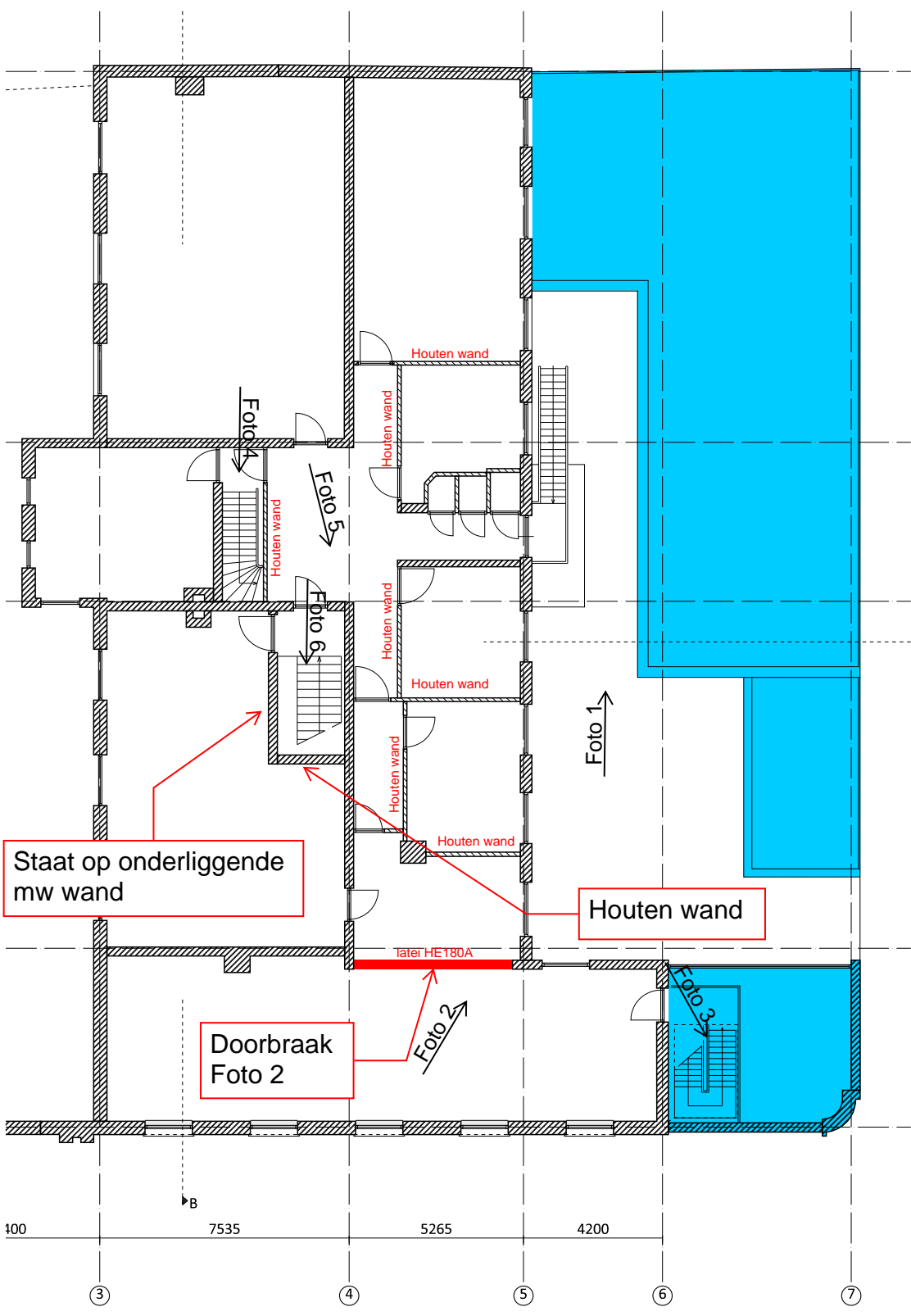
Burgerweeshuis Deventer : project

1e verdieping 1995 : omschrijving

11-04-2018 : datum

IMd

Raadgevende Ingenieurs



Situatie verdieping 1920



Foto 1

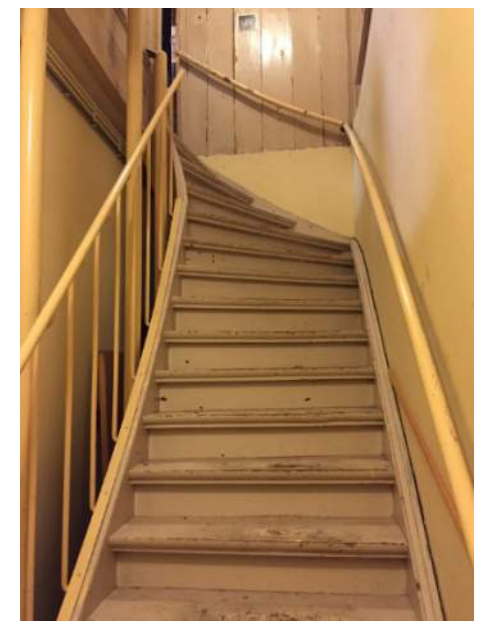


Foto 4



Foto 5

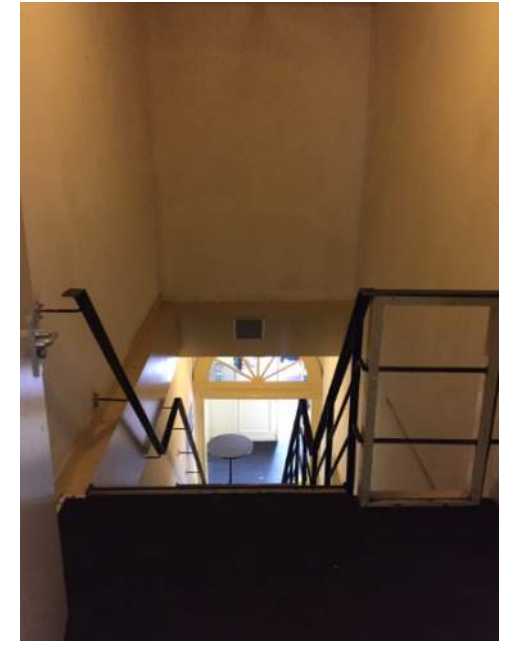


Foto 6



Foto 2

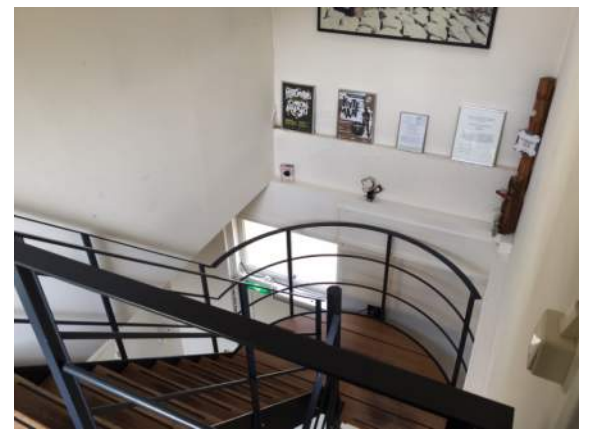


Foto 3

 Later aangebouwd

Burgerweeshuis Deventer : project
 Metselwerk 1e verdieping : omschrijving
 11-04-2018 : datum



Bijlage 7 Aanpassingen constructie (IMd Raadgevende Ingenieurs)



Aanpassingen constructie

Burgerweeshuis Deventer : project

Aanpassingen constructie : omschrijving

15-06-2018 : datum

IMd

Raadgevende
Ingenieurs

Zie voor de gegevens van de bestaande constructie het document "inventarisatie bestaande constructie van IMd d.d. 11-04-2018.

Het verdient aanbeveling om de constructie van de fundering nader te onderzoeken middels het graven van inspectie putten teneinde de kwaliteit en het aanlegniveau etc. te bepalen.

De zwaarte van de bestaande balklagen zijn niet bekend. in de vervolgfase dient de zwaarte en de kwaliteit onderzocht te worden en dient gecontroleerd te worden of de toegepaste balken voldoen.

Door architectenbureau Blauw is een PVE opgesteld d.d. 08-06-2018. Hierin worden een aantal ingrepen voorgesteld. In het onderhavige document wordt door IMd aangegeven welke voorzieningen er nodig zijn om de voorgestelde ingrepen te realiseren.

De volgende ingrepen worden besproken:

1. Grote popzaal
2. Balkon in grote popzaal
3. Kleine popzaal
4. Aanpassingen constructie café indien de keuken op de 1e verdieping wordt gesitueerd
5. Vervaardigen kelder onder bestaand café
6. Achtertoneel
7. Foyer
8. Keuken naast café

Burgerweeshuis : project

Aanpassingen constructie : omschrijving

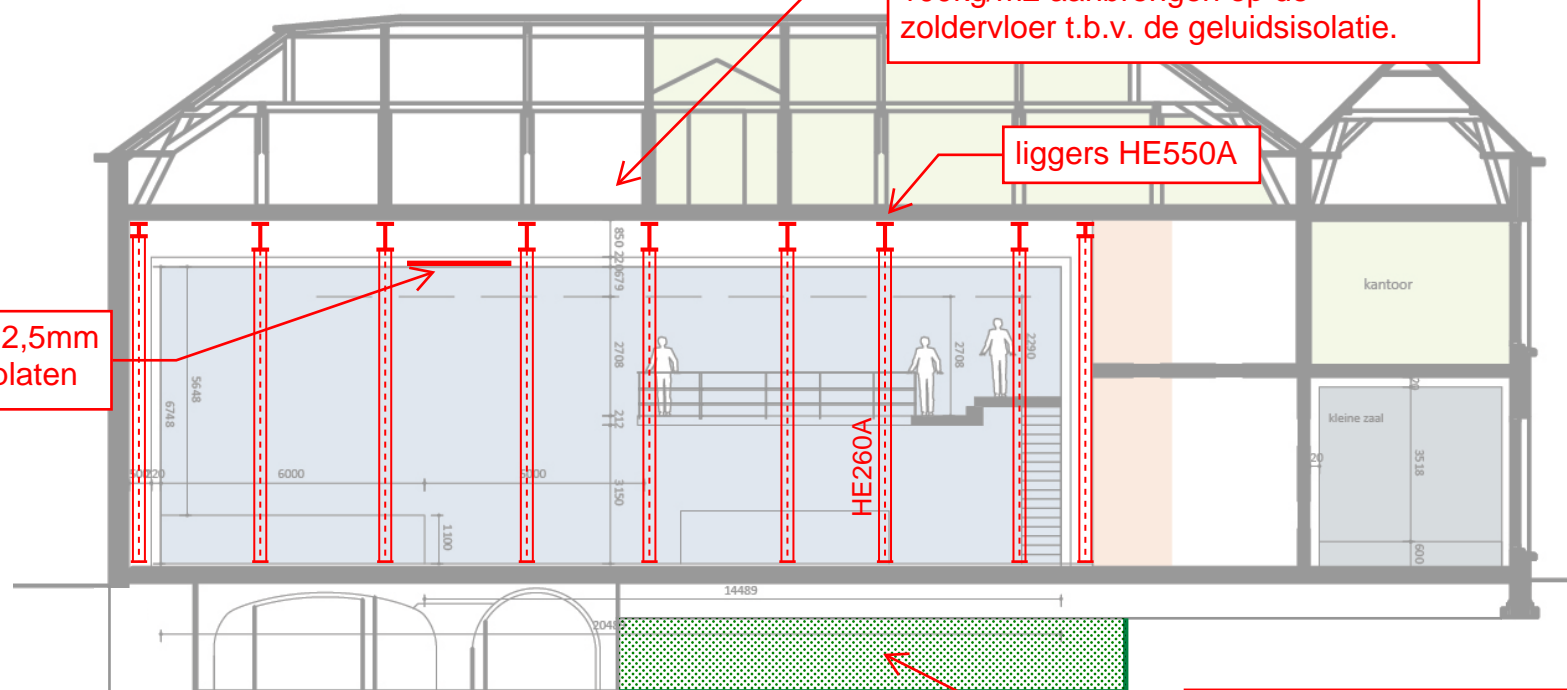
15-06-2018 : datum

I.v.m. de belasting op de fundering t.p.v. de kelder
geen gebruiksfunctie op de zolder mogelijk.

Uitgangspunt:
lewisvloer (60mm) met een gewicht van
100kg/m² aanbrengen op de
zoldervloer t.b.v. de geluidsisolatie.

liggers HE550A

2 x 12,5mm
gipsplaten



Gerekend op een gewicht van de kap van 0,95 kN/m².

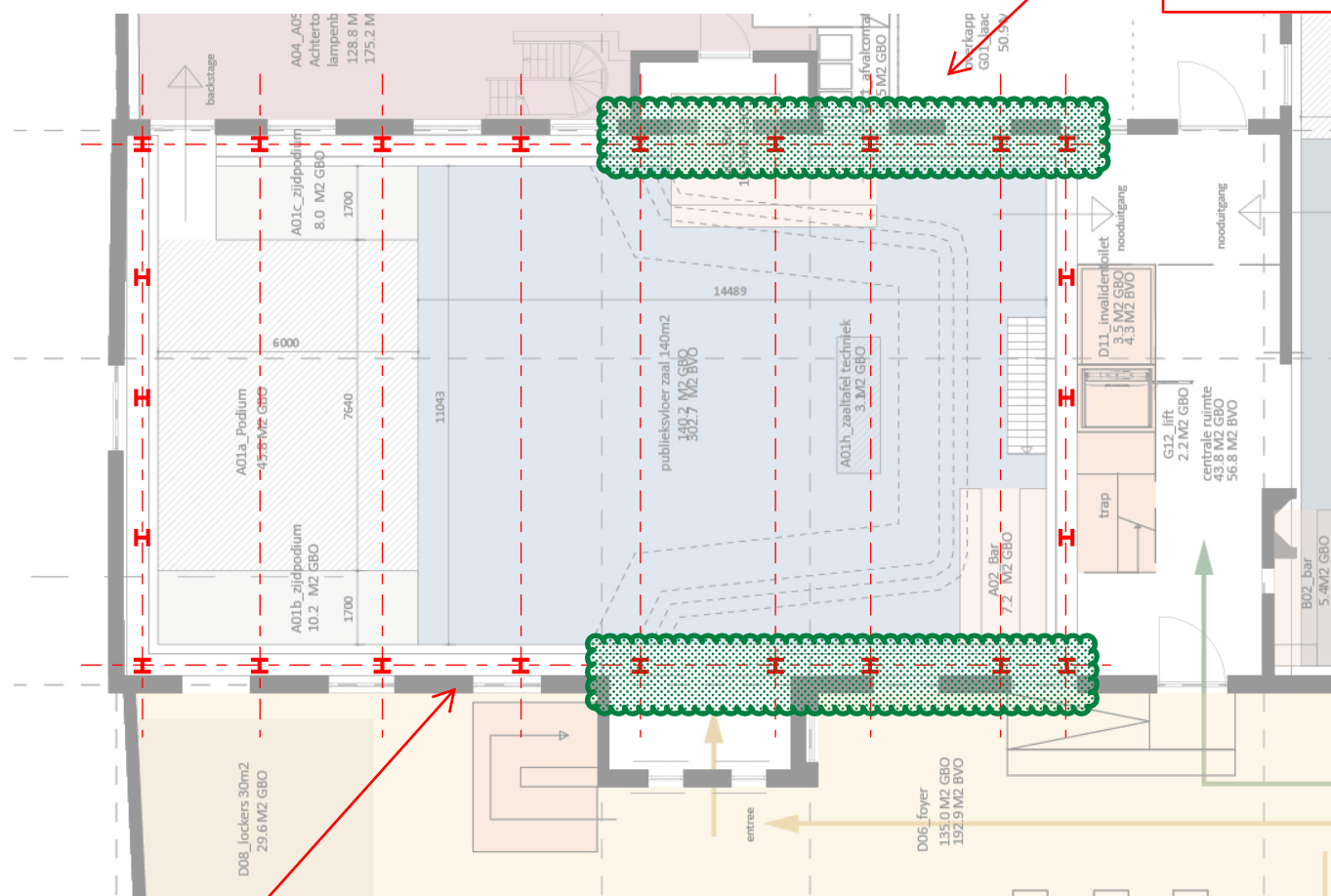
2x12,5 mm gipsplaat (niet verend)
150 mm minerale wol (thermisch en akoestisch)
gipsplaat (om kieren dakbeschot af te dichten)
bestaand dakbeschot
bestaande pannen

Aandachtspunt voor de sloop:

Kap constructie draagt af op de bestaande
zoldervloer, dit betekent dat de midden
draaglijn niet zonder meer verwijderd kan
worden. Maatregelen nemen om de kap tijdelijk
te ondersteunen.

De 1e verdiepingvloer steunt het
gevelmetselwerk. Maatregelen nemen om het
metselwerk tijdelijk te ondersteunen alvorens
de 1e verdiepingvloer kan worden verwijderd.

funderingsverlaging middels het
aanbrengen van injectie mortel
teneinde het draagvermogen
van de fundering te vergroten.



I.v.m. de stabiliteit
verbanden opnemen
in de zijvlakken (4x)

T.b.v. de begroting rekenen op 30000 kg staal.
Secundair staal niet op tekening aangegeven.

Burgerweeshuis : project

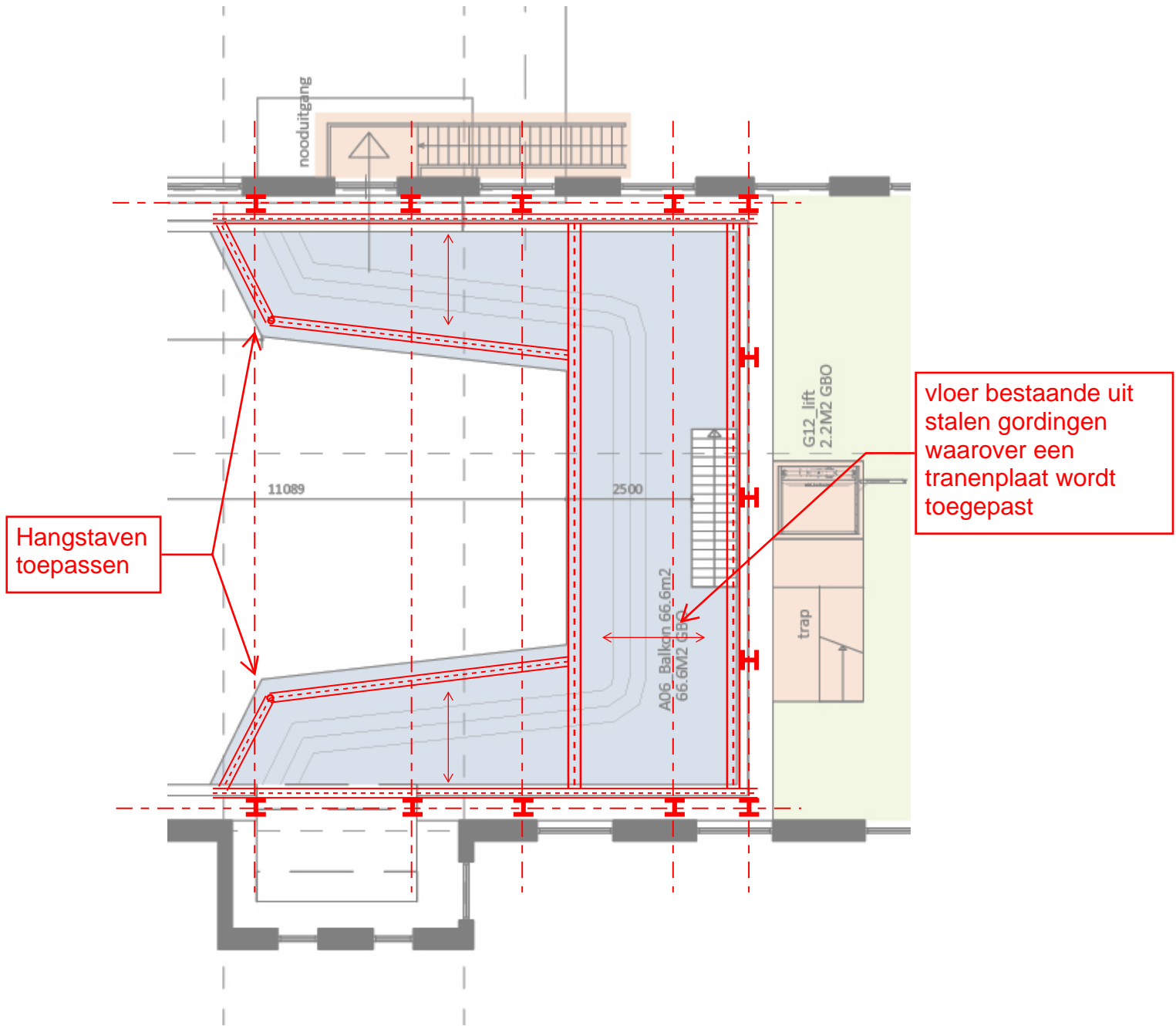
Grote popzaal : omschrijving

15-06-2018 : datum

IMd

Raadgevende
Ingenieurs

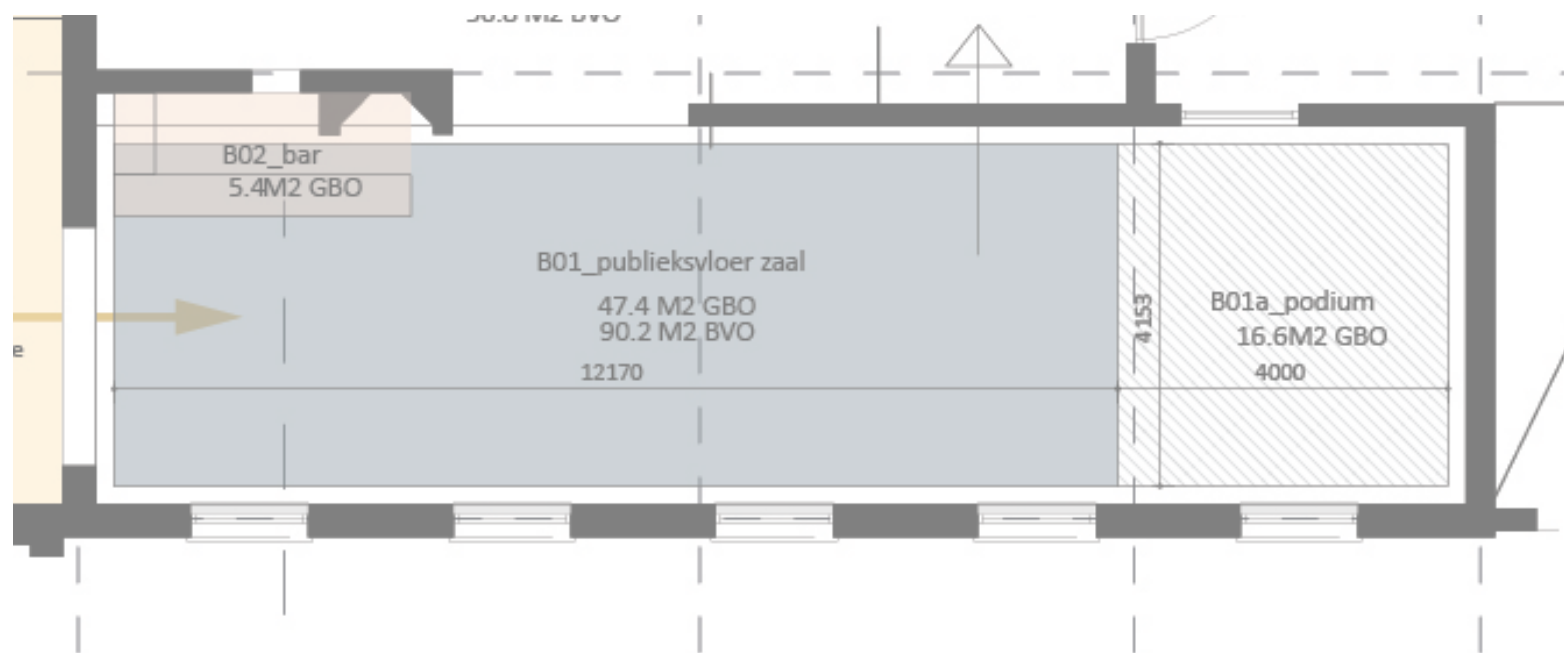
Uitgangspunt:
Staal verend bevestigen aan staal popzaal.



T.b.v. de begroting rekenen op 100 kg/m² staal t.b.v. ondersteuning vloer en 20 kg/m² staal voor de gordingen waarop de tranenplaat rust.

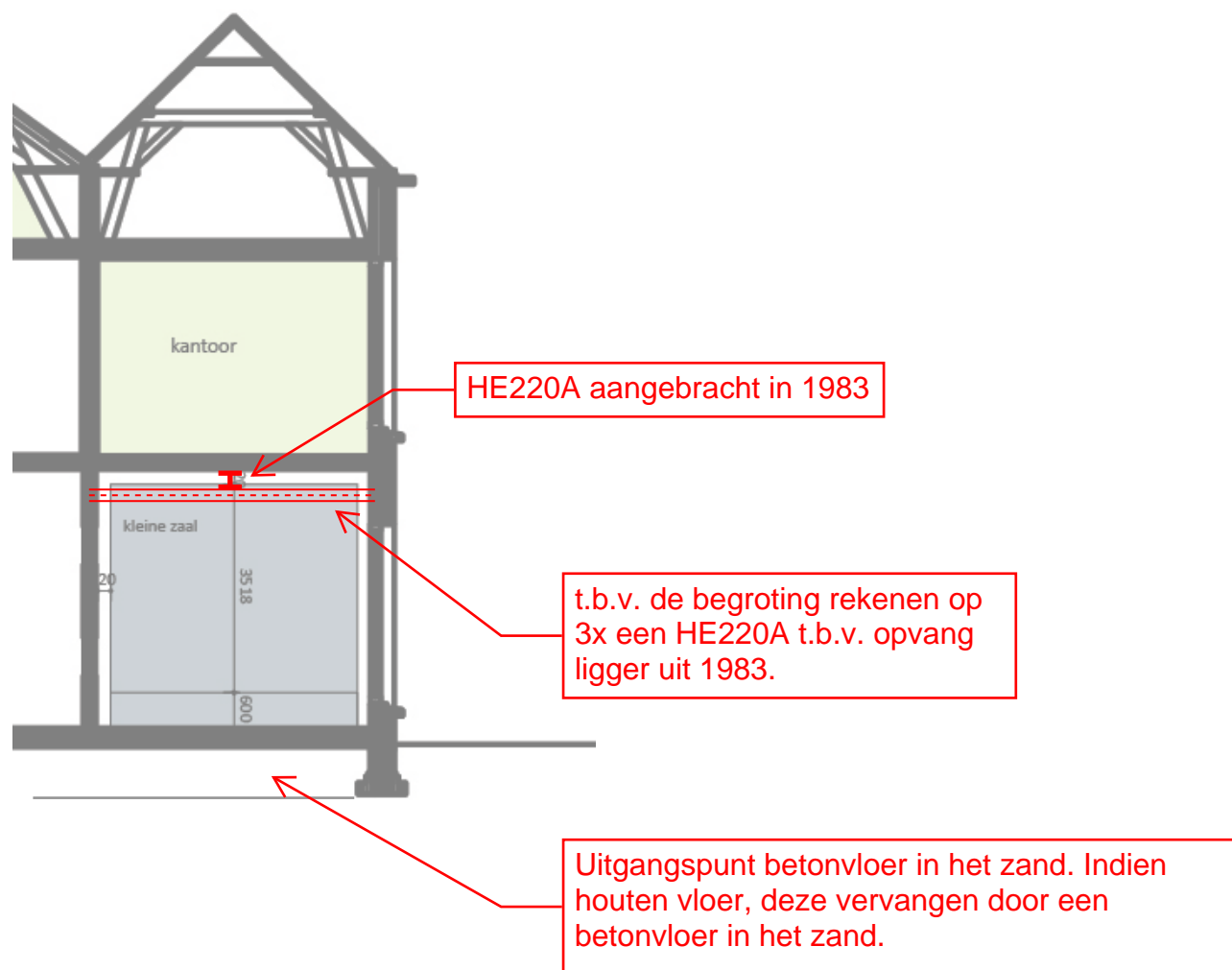
Burgerweeshuis : project
Balkon grote popzaal : omschrijving
15-06-2018 : datum

IMd
Raadgevende
Ingenieurs



Aanbeveling voor de vervolgfase:
Onderzoeken of balklaag verdieping voldoende zwaar is voor de kantoorfunctie. Dan wellicht mogelijk om staalconstructie uit 1983 te verwijderen.

Aandachtspunten bij sloop:
Eerst de HE220A aanbrengen alvorens de metselwerkwallen en de bestaande kolommen verwijderd kunnen worden of een tijdelijke ondersteuning aanbrengen.



HE220A aangebracht in 1983

t.b.v. de begroting rekenen op 3x een HE220A t.b.v. opvang ligger uit 1983.

Uitgangspunt betonvloer in het zand. Indien houten vloer, deze vervangen door een betonvloer in het zand.

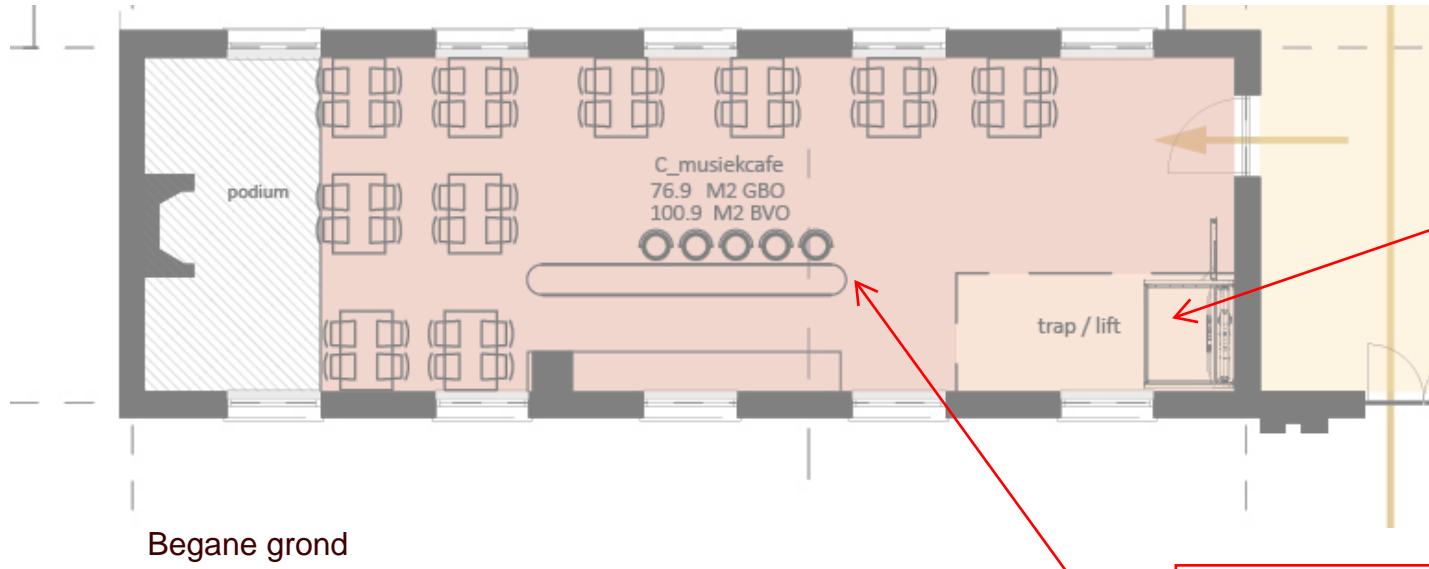
Burgerweeshuis : project

Kleine popzaal : omschrijving

15-06-2018 : datum

IMd

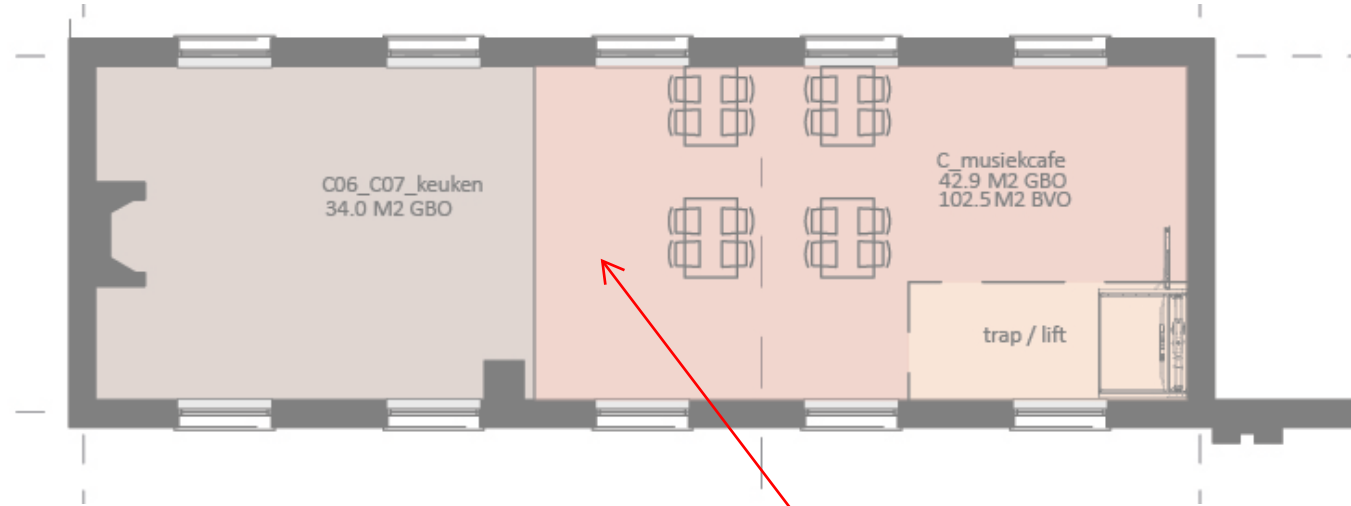
Raadgevende Ingenieurs



Afhankelijk van type lift aanpassingen aan constructie benodigd. Reken t.b.v. de kostenraming op een betonplaatje in het zand d=200mm.

Geen functie wijziging op de begane grond.

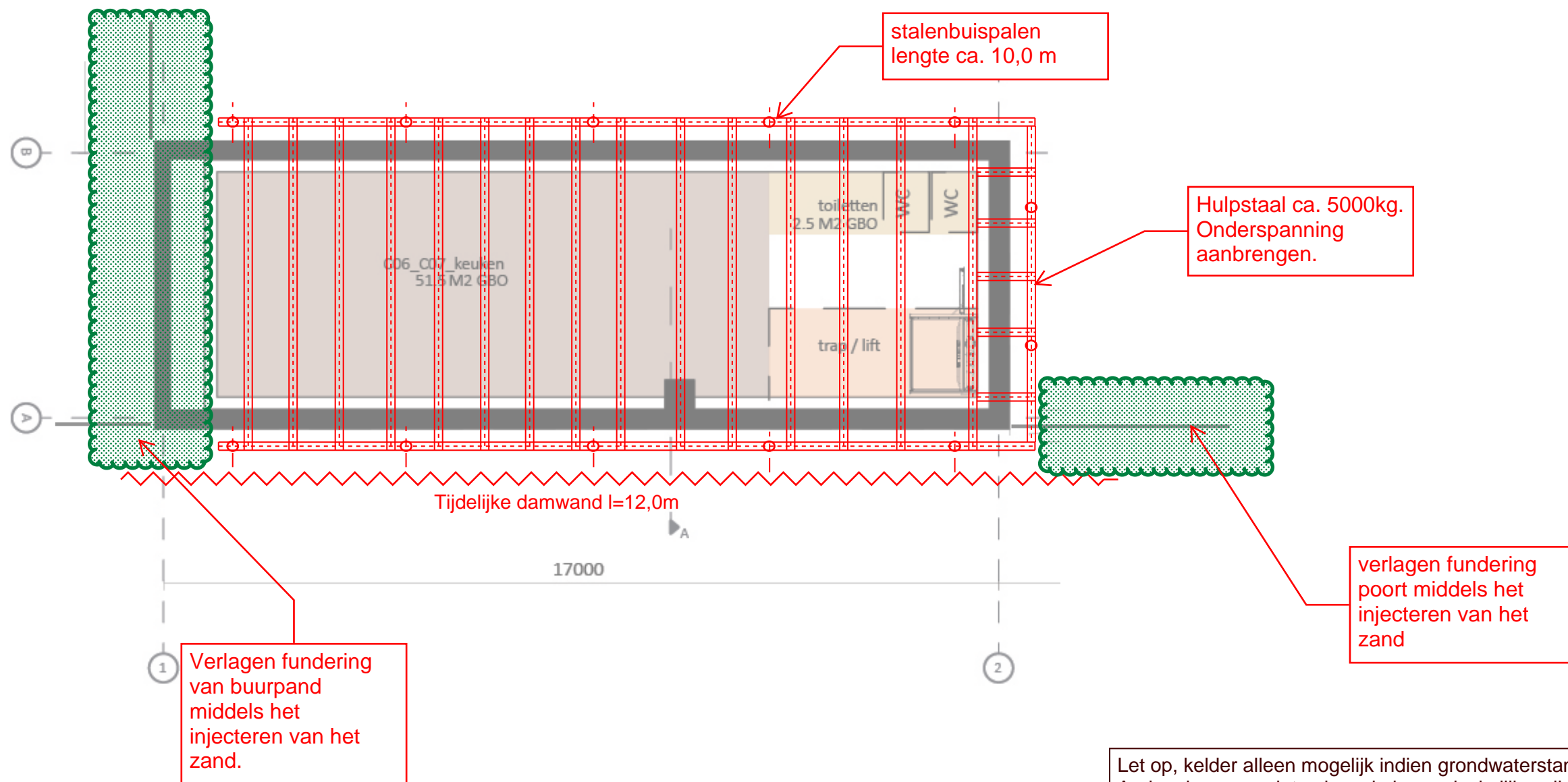
Begane grond



functie wijziging vloer, reken op het versterken van de vloer. Inschatting €30/m2.

Verdieping

Burgerweeshuis : project
 Cafe, indien keuken op 1e verdieping : omschrijving
 15-06-2018 : datum



Constructie kelder:
 Keldervloer d=250mm wapening ca. 80 kg/m²
 Kelderwanden d=250mm wapening ca. 120 kg/m²
 Begane grondvloer d=250mm inkassen in bouwmuur wapening ca. 100 kg/m²

Werkvolgorde:

1. onderzoeken hoogte grondwaterstand, zie bovenstaande melding.
2. stalendamwand aanbrengen
3. begane grondvloer verwijderen
4. onder fundering van het buurpand en de poort het zand injecteren
5. stalen buispalen aanbrengen
6. hulpstaal onderspanning aanbrengen
7. ontgraven
8. kelder aanbrengen
9. ruimte tussen bovenkant betonwand en onderkant fundering aanhalen met metselwerk
10. hulpstaal verwijderen en stalen buispalen deels afbranden
11. nieuwe begane grondvloer aanbrengen
12. grond rondom kelder aanvullen
13. stalen damwand verwijderen

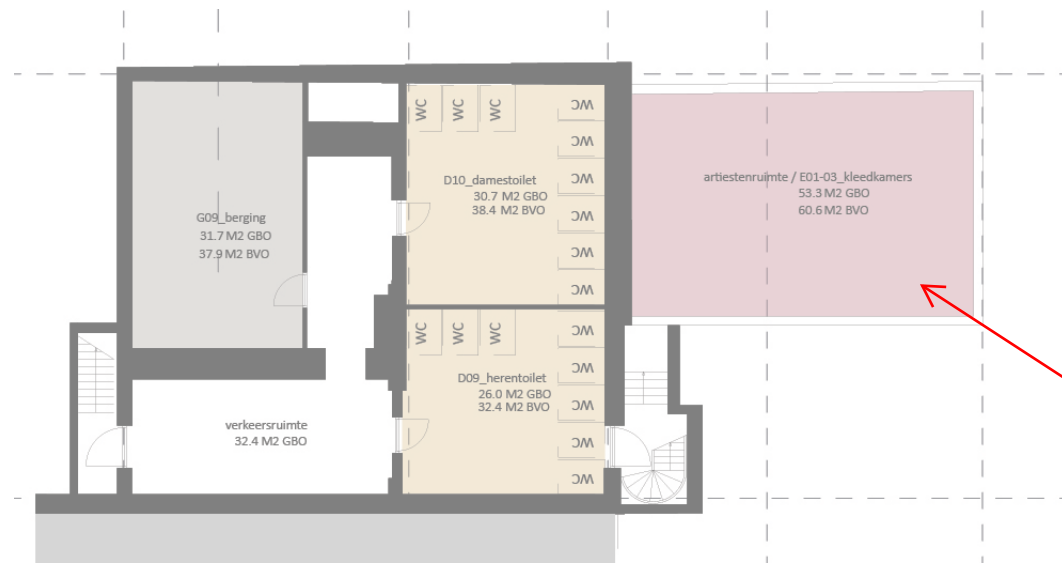
Burgerweeshuis : project

café, keuken in kelder : omschrijving

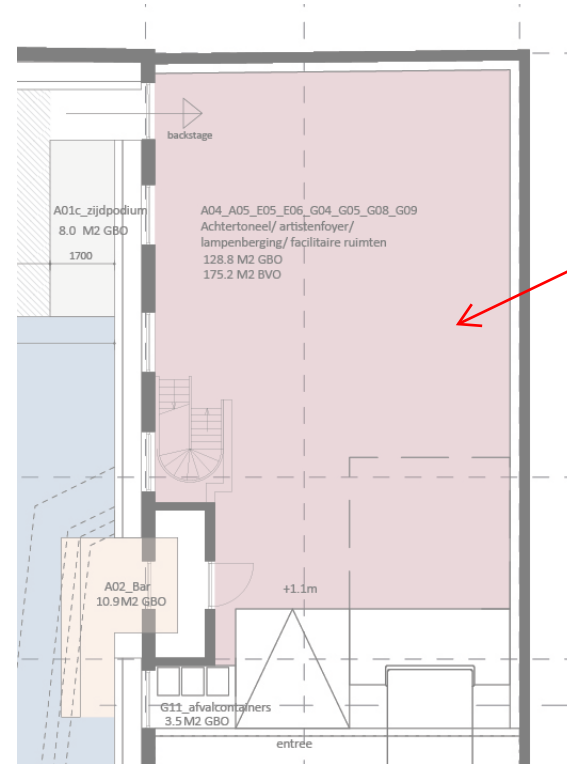
15-06-2018 : datum

IMd

Raadgevende
Ingenieurs



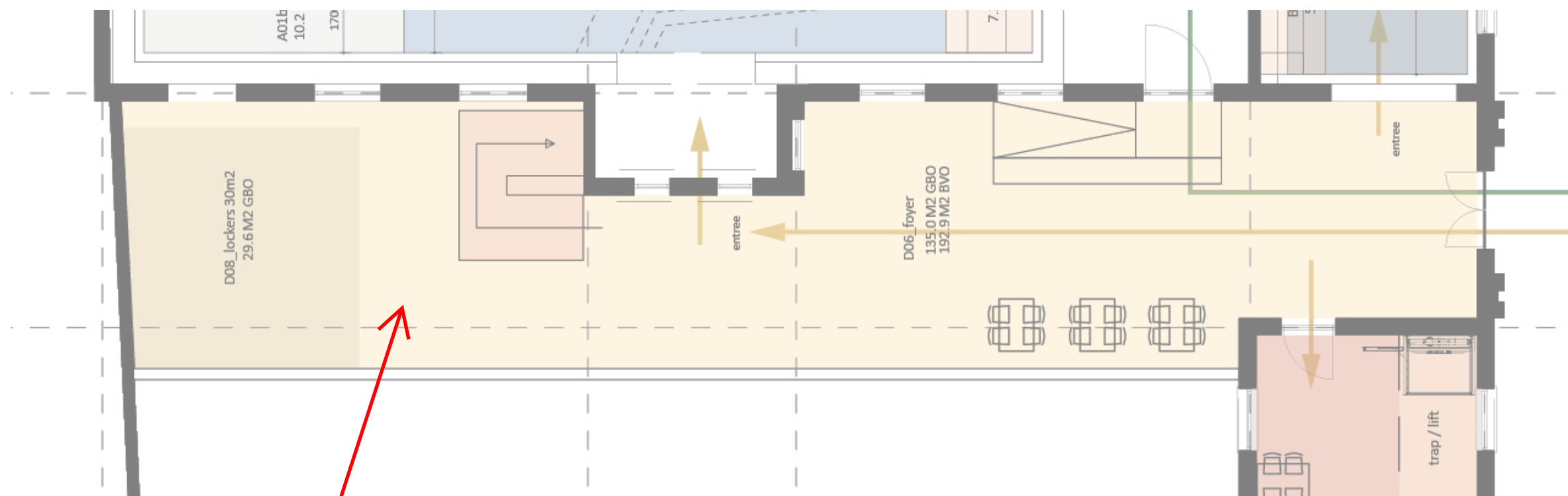
Bestaande kelder,
hergebruiken.



Opbouw bestaande uit metselwerk wanden
en een houten dak of een staalconstructie
met een stalen dakplaat.
Fundering op staal.
Opbouw t.p.v. overgang bestaande kelder
en nieuw aan te brengen fundering
dilateren.

Burgerweeshuis : project
Constructie achtertoneel : omschrijving
15-06-2018 : datum

IMd
Raadgevende
Ingenieurs

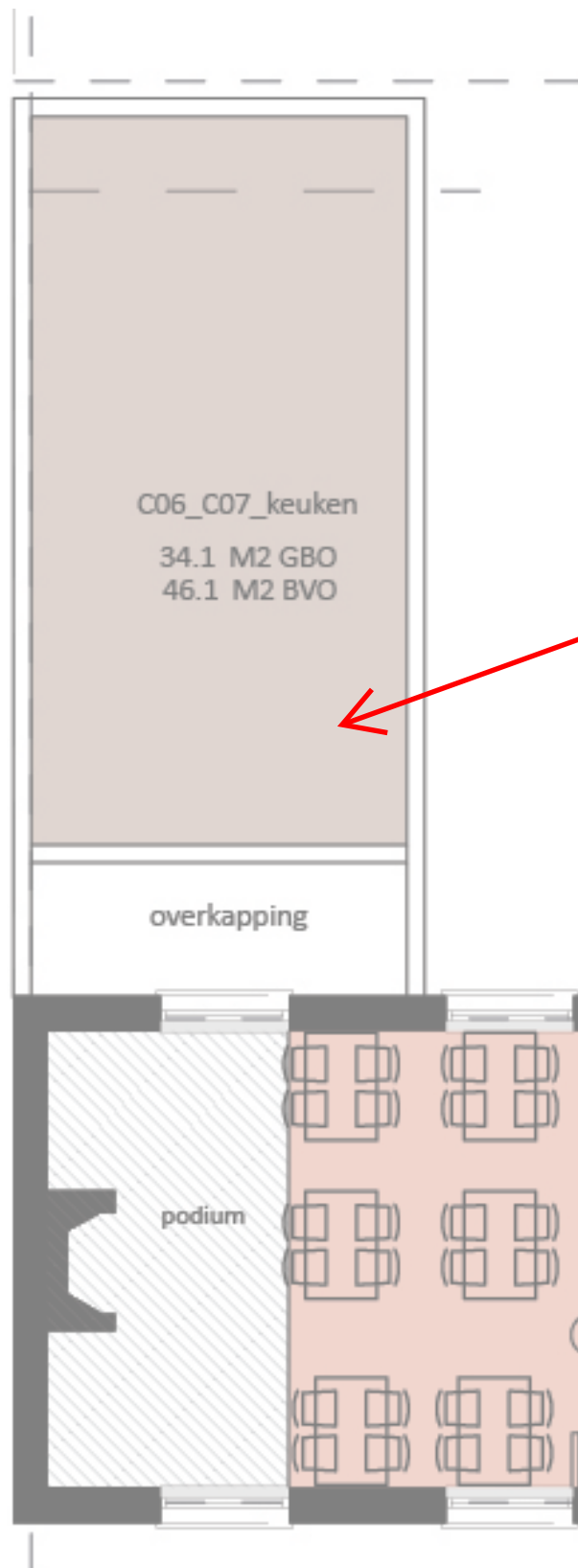


Constructie op staal gefundeerd.
 Constructie foyer draagt niet af op het
 bestaande gebouw, eventueel
 horizontaal koppelen aan bestaande
 constructie t.b.v. de stabiliteit.
 Lichte opbouw bestaande uit puien
 en een licht dak.

Burgerweeshuis : project

Foyer : omschrijving

15-06-2018 : datum



Constructie op staal gefundeerd.
Metselwerk wanden met een houten dak
of een staalconstructie met een stalen
dakplaat.
Constructie los houden van bestaand
café.

Burgerweeshuis : project

Keuken naast café : omschrijving

15-06-2018 : datum

Bijlage 8 Cultuurhistorische analyse (gemeente Deventer)

Overzicht cultuurhistorische waarden Adres: Bagijnenstraat 09-11 Omschrijving: Burgerweeshuis				Datum bezoek/werksessie 3: 4 april 2018 / 14 mei 2018 Datum rapport: 9 april 2018 en 24 mei 2018 Naam rapporteur: Janleo van de Laar				
Registratieno. (rijks)monument: 12414 Soort monument: Situering monument: Soort ingreep: Betreft bouwdeel:				Brink 83 Rijksmonument In het beschermde stadsgezicht Interne sloop en nieuwe binnenconstructie, extern aanpassing straatgevel en bouw lobby aan/ op de binnenhof Hoofdgebouw vm. weeshuis, niet de zelfstandig overkapte delen ter werszijden van de poort, die evenwijdig aan de straat gelegen zijn.				
Onderdeel	Bouwkundige staat	Monumentale waarde	Motivatie	Wijziging conflicteert met de	De aanwezige waarden	cultuurhistorische waarden zijn	Toelichting en advies	Indienen ten behoeve van het aspect monumenten. Voor het aspect bouw kunnen andere gegevens opgevraagd worden.
Exterieur	+	++	Goed voorbeeld van 19 ^e -eeuws classicistische instituutbouw	X			Hieronder	Cultuurhistorische rapportage
Interieur	+	+	Hieronder: Aanwezigheid van onderdelen van de oude indeling: muren in baksteen, scheidingswanden (Brabantse wanden*)		X		Hieronder	Cultuurhistorische rapportage

Waardering:

De waardering van de monumentale en de bouwkundige staat kan oplopend gewaardeerd worden **van - - , - , 0 naar + en ++**.

Tijdens de vergunningsprocedure wordt de gemeentelijke planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht om advies gevraagd.

Deze adviesraad is onafhankelijk en het is mogelijk dat zij tot een ander oordeel komt dan de vergunningverlener. In het geval van een strijdig advies van de Planadviesraad zal het advies van de Planadviesraad gevolgd worden. Wij gaan ervan uit dat dit sporadisch kan voorkomen.

Bij meer dan kleinschalige sloop betreft de gemeente ook de RCE in de procedure als adviseur.

Mogelijkheden om te wijzigen, drie opties:

***1/ Wijzigingen conflicteren met aanwezige waarden:**

de aangetroffen cultuurhistorische waarden zijn hoog en bij wijziging wordt dit belang sterk aangetast.

In de planvorming kunt u er beter rekening mee houden dat wijzigingen niet worden toegestaan.

***2/ De aanwezige waarden maken wijzigingen waarschijnlijk mogelijk:**

cultuurhistorische waarden zijn aangetroffen maar zijn niet van dien aard, dat het belang van de monumentenzorg voor het belang van de aanvrager gaat.

Wel zullen we eisen aan de aard en uitvoering van de wijzigingen stellen, omdat deze wijzigingen ook verbeteringen moeten zijn.

***3/ Cultuurhistorische waarden zijn nauwelijks aanwezig:**

Wel zullen we eisen aan de aard en uitvoering van de wijzigingen stellen, omdat deze wijzigingen ook verbeteringen moeten zijn.

*Brabantse wanden zijn binnenwanden, die bestaan uit een vakwerk, getimmerd met stijlen en regels, waarop men aan beide zijden pleisterwerk van stuc-op-riet heeft aangebracht, zodat deze wanden zich in uiterlijk niet onderscheiden van gepleisterde bakstenen muren.

Het gebouw

Het voormalige Burgerweeshuis bestaat uit twee, eigenlijk drie gedeelten: links van de poort een smal gebouw met verdieping, waar beneden een café en boven kantoren hun plaats hebben.

Rechts van de poort staat een gebouw met een voorbouw aan de straat. Het hoofdvolume van het Burgerweeshuis is een rechthoekig gebouw met de voorgevel aan de binnenplaats, is groter dan het voorgebouw en heeft een eigen kap en zolder. Het hoofdgebouw heeft geen centrale ingang, maar was, op de begane grond en op de verdieping, in de diepte verdeeld door centrale gangen, waaraan de kamers en zalen lagen, die bij een weeshuis horen. De trap naar boven bevond zich wel centraal in het gebouw, de trap naar de zolder die op deze trap aansloot, is nog aanwezig.

In de laatste 35 jaar is ten behoeve van de functie van poppodium veel aan het hoofdgebouw gewijzigd,

waarbij wel een aantal structuurbepalende en dragende binnenmuren zijn verdwenen, maar waarbij de balklagen slechts plaatselijk zijn gewijzigd of verdwenen. Aan het exterieur van het gebouw is nooit veel gewijzigd.. De vier beeldjes van knielende wezen aan de voorgevel, die op R X G H U H I R W R ¶ V W H] L H Q] L M Q R Q W E U H N H Q : H O O L F K W] L M Q Waag.

Rondgang 4 april 2018

Op 4 april hebben de constructeur van IMD, de adviseur van SBM en iemand van monumentenzorg het Stadsarchief en de lokatie van het Burgerweeshuis bezocht. In het archief was veel informatie te vinden, maar ook zaken die vragen oproepen, die wellicht ter plaatse zouden kunnen worden beantwoord.

Maar bij de rondgang is ons opgevallen, dat het toch vrij moeilijk was snel een definitief beeld te krijgen van wat er zoal is bewaard, hoe de indeling op gegeven tijdstippen precies is geweest en

hoe men in het verleden bepaalde problemen constructief heeft opgelost. Op zoek naar deze oplossingen kwamen we regelmatig voor verrassingen te staan.

Voor een precies beeld van zowel de ouderdom van de constructie en de aard van de aanpassingen van de laatste 30 jaar hebben we de conclusies af van de constructeur afgewacht. Deze zijn binnen en in zijn verslag zijn tekeningen opgenomen, waarin de oudere structuurelementen goed te herkennen zijn. De tekeningen zijn door de architect omgezet in plattegronden, waarop de interne ontwikkeling van het gebouw gedateerd en goed te volgen is.

Werk sessie 14 mei 2018

Op 14 mei heeft een breed comité bijeengezeten voor een nieuwe presentatie van het door Blauw architecten. De gebruiker, de gemeente (eigenaar en monumentenzorg) en de diverse adviseurs, die al eerder op verschillende manieren hun inbreng hadden geleverd, reageerden nu opnieuw. De definitief voorgestelde plaats en omvang van de Grote en Kleine zaal werd nu duidelijk plus de oplossing voor de logistieke vragen ivm met de toegang en faciliteiten voor het publiek en de artiesten/leveranciers.

Het plan wat voorligt is de vertaling van wensen van de gebruiker in een ruimtenplan, maar is, hoewel de volumes en functies duidelijk zichtbaar zijn, nog geen architectonische uitwerking. De meeste eisen van logistiek en geluidsisolatie konden in de ruimtelijke realiteit van het huidige gebouw ingepast, daarnaast is er ook een voorstel is gedaan voor een aanbouw aan de binnenplaats, die ontvangst en toegang biedt aan de bezoekers en de overlast in de omgeving beperkt.

Analyse monument, concept A1 en A2 (ontvangen vrijdag 25 mei 2018)

De architect heeft de bouwhistorie na een archiefbezoek nauwgezet in kaart gebracht, waardoor een goed beeld is ontstaan van de ontwikkeling van het interieur.

N.a.v. de analyse, de waardering op p. 12 en de conclusie tav het monument op p.16.

Waardering (p.12)

We zijn het niet eens met de aanduiding geringe monumentwaarde voor de aangegeven binnenmuren en de -weliswaar verbouwde- toiletaanbouw op de noordelijke binnenplaats. Ook de aanbouw en opbouw van 1955 aan de Bagijnenstraat is door zijn zorgvuldige ontwerp ons inziens *niet* gering van waarde.

Conclusie (p.16)

Dat materialisatie en details bij restauraties erg belangrijk en bepalend zijn, beamen we.

Maar dat deze details *Overigens* *andere taal met een bijbehorende identiteit* zouden moeten hebben, lijkt ons vreemd. *μ (H Q D Q G H i j k l m n o p q r s t u v w x y z)* met de door de architect voorgestelde

restauratieaanpak: men spreekt immers over *¶ W H U X J E U H Q J H Q Y D Q P R Q X P H Q W D C* *slopen/ aanpakken van uitbreidingen die niet in lijn zijn met de W D D O H Q N Z D O L W H L W Y D*

Waarom storende aanbouwen slopen *die niet L Q O L M Q J L M Q P H W G H W D D O H Q N* en vervolgens details voorstellen die óók *¶ e n D Q G H U H W D D O H Q ¶ G H Q W L W H L W K*

Overigens is dit géén pleidooi tegen een transparante aanbouw, die, wanneer zij aan de nu gestelde eisen moet voldoen, uiteraard niet met negentiende-eeuwse middelen en de bijbehorende vormen gebouwd kan worden. In de schaal en met verhoudingen, vormen, indeling en ritmering kan men in de uitwerking uiteraard ook bij het bestaande aansluiten.

Concepten A1 & A2

De kelderkeuken onder het café (A2) is wat plotseling uit de hoge hoed getoverd. Goed idee, o.i. geen bezwaar, komt constructief wel flink wat bij kijken. De doorgang in de voorgevel aan de Bagijnenstraat is niet in verhouding: beslist veel te breed.

Wensen en de uitwerking daarvan.

De voorgenomen verbouwing van het vm. weeshuis komt in de eerste plaats voort uit de wens het poppodium op dezelfde plaats te houden en in de tweede plaats uit de wens deze functie te verbeteren.

De grote zaal is nu te laag en men zou er ook graag een balkon realiseren. Ook zaken als een garderobe, verkeersruimtes, een trap en lounges zullen een plek moeten krijgen. Daartoe heeft

men in het hoofdvolume de volle hoogte tot de balklaag van de zolder nodig om zowel een grotere hoogte als de benodigde geluidsisolatie te realiseren.

Aan het exterieur van het gebouw is nooit veel gewijzigd. Het is nu de bedoeling dit op twee plaatsen wel te doen: aan de straatgevel rechts en op de binnenplaats, aan de gevel van het hoofdgebouw, waar de ingang naar de voorgestelde grote zaal in de middenrisaliet is gedacht en er vóór de gevel langs, vanaf de straatpoort, een transparante aanbouw voorstelt (sfeerbeeld: de nieuwe gang aan de binnenhof van het Noordbrabants Museum (welke hof overigens een totaal andere maat heeft, waardoor de ingreep in Den Bosch veel minder ingrijpend is)). In de straatgevel wil men rechts een nieuwe poort naar de andere binnenhof maken. Van het eerdere voorstel, om het café naar achteren uit te breiden en van de gedachte om functies ondergronds te realiseren, is afgezien.

Consequenties voor het monument

Exterieur

De buitenzijde wordt in het voorstel op twee plaatsen en op twee manieren gewijzigd:

Voorgevel aan de straat

in de straatgevel vervangt men een deur door een veel grotere doorgang, een wezenlijke wijziging in materiaal en beeld. De wijziging vindt plaats in een aanbouw van recente datum. De huidige muur en deur passen wel perfect bij de rest van de voorgevel, maar zijn in materiaal niet oud en kunnen, mits passend en niet contrasterend in ontwerp, doorbroken en vervangen worden door de grotere poort, die men ter plaatse nodig heeft. Deze zou zeker niet groter, liever nog kleiner moeten zijn dan de huidige poort. Een kopie van de poortopening met lijst zou het beste passen, het goede voorbeeld is reeds ter plaatse aanwezig..

Voorgevel aan de plaats

Tegen de voorgevel van het hoofdgebouw en achter de toegangspoort ziet men een aanbouw verschijnen, die moet dienen als entree, foyer en garderoberuimte. Deze aanbouw neemt ruimte van de binnenplaats en zal de voorgevel van het weeshuis voor de onderste helft bedekken en wezenlijk wijzigen, hier betreft het dus met name een wijziging van het beeld van het gebouw. De hoofdingang voor de grote zaal verplaatst men naar de middenrisaliet van het gebouw, waar zich nu een breed raam bevindt, hier is dus wel sprake van een fysieke wijziging van de oorspronkelijke gevel, die alleen met nieuwe materialen (als beeld) terug te draaien valt. De gevelopening houdt dezelfde hoogte, breedte en vorm, de borstwering en de huidige invulling zullen moeten verdwijnen. Deze laatste wijziging is acceptabel. Het nieuwe beeld van de voorgevel met aanbouw vanaf de binnenhof zal echter wezenlijk anders zijn dan nu. Hoewel de ingreep in principe terug te draaien valt, is het harmonische ontwerp van de voorgevel, het historische beeld, verloren. Als architectuur zal de aanbouw ondergeschikt aan het bestaande gebouw en transparant moeten zijn, zodat de gevel min of meer te zien blijft. Wat dat betreft is het voorbeeld van het Dordrecht museum niet alleen goed gekozen als sfeerbeeld, maar ook een pasklare oplossing.

De architectonische ingreep, hoe transparant en of subtiel zij ook wordt uitgevoerd, levert links of rechtsom een totaal ander beeld op. Ook de adviseurs van gemeente en rijk zullen dit constateren, hun eventuele instemming met het plan kan mede afhangen van een hoge beeldkwaliteit van de voorgenomen ingreep en van de totaalkwaliteit van het plan, waar deze ingreep een onderdeel van vormt. De bereidheid van de eigenaar om het historische uiterlijk van een van de twee belangrijkste gevels van het complex wezenlijk te doen wijzigen, zal uiteraard uitgangspunt moeten zijn.

Interieur

Gevolg van de wens voor een hogere zaal met bijbehorende isolatiemaatregelen is dat de muren en balklagen, die het gebouw dragen, indelen en bijhouden, elementen zijn, die de verbetering van het functioneren van het poppodium in de weg staan, moeten wijken. Deze muren en vloeren hebben op dit moment een onmisbare en cruciale constructieve functie. Verwijdering zou betekenen, dat het oude gebouw, dat wil zeggen de buitenmuren en de kap, niet zelfstandig overeind kunnen blijven staan. Wanneer men afscheid zou nemen van deze indelende en

constructieve elementen, is daarom een nieuwe interne constructie nodig om het oude gebouw overeind te houden.

Deze constructie heeft als voordeel voor de nieuwe inrichting, dat men niet alleen de muren van het weeshuis daarmee weer stabiel maakt, maar daarin ook de voorzieningen die voor de nieuwe functie van belang zijn, in deze nieuwe constructie kan onderbrengen: het podium, het balkon, de trappen, het vereiste geluidsisolatie-pakket en de installaties.

Maar daarmee is dan wel definitief afscheid genomen van de oude relatie tussen het interieur en het exterieur van het gebouw, omdat deze relatie niet eigen is aan een zaal met podiumfunctie, die naar binnen en nooit naar buiten is gericht.

Dit houdt met name in, dat de meeste vensters van het hoofdgebouw aan voor- en achterzijde (zuid- en noordgevel) in de nieuwe functie niet meer nodig zijn en dus ook hun functie zullen verliezen.

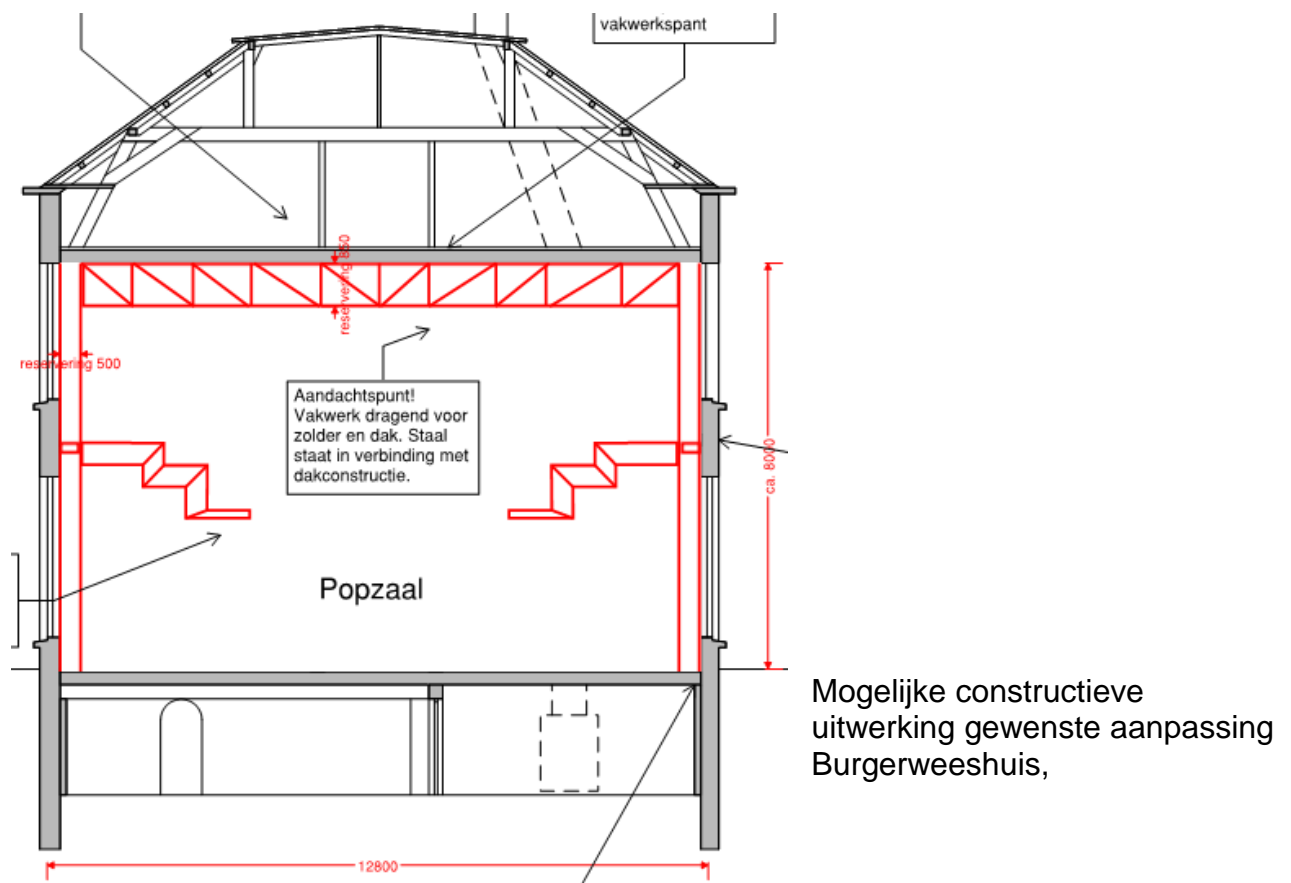
Reversibiliteit

De ingrepen, nodig voor een zaal, die aan de functionele randvoorwaarden voldoet, zijn niet anders terug te draaien dan door nieuwe sloop en nieuwe inbouw en dit is geen prettig vooruitzicht voor een instantie die als motto én verantwoordelijkheid behoud boven vernieuwing heeft.

Een eventuele annex zou de bestaande bouw uiteraard moeten respecteren, de ingreep moet kunnen worden teruggedraaid zonder al te veel schade (moet reversibel zijn). Bij de beoordeling van wijzigingen in monumenten is de onmogelijkheid zaken terug te draaien een moeilijk te negeren factor. Deze randvoorwaarde speelt dan ook stevig mee in de beoordeling van / bij de adviezen door de gemeentelijke Monumentencommissie (PAR) en de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed (RCE). De RCE zal, zoals we al weten, vanwege de mate van ingrijpen in het monument sowieso in de omgevingsvergunningsprocedure betrokken moeten worden. Een suggestie is beide instanties al eerder te betrekken in de planvorming (vóór de procedure).

Consequenties voor de buitenruimte, relatie tussen architectuur en tuin.

De uitbreiding ten koste van een beschermd stedelijk binnenterrein (beschermd stadsgezicht) is wellicht een procedureel zware zaak, maar kan de bruikbaarheid van deze nu vrij krappe en straks zeker krappe ruimte kunnen verbeteren en wellicht ook het aanzien van de nu vrij rommelige binnentuin verbeteren, gesteld dat men ook de tuin aan gaat pakken.



Ruimtelijke gevolg aanpassing popzaal, doorsnede over de breedte van het gebouw

**Bijlage 9 Uitgangspunten en kostenramingen archeologisch onderzoek
(gemeente Deventer)**

Toelichting en uitgangspunten kostenraming verbouwing Burgerweeshuis

Datum: 22-6-2018

Inleiding en uitgangspunten kostenraming Verbouwing Burgerweeshuis

Voor de scenario's of concepten voor de verbouwing van het Burgerweeshuis aan de Bagijnenstraat zijn kostenramingen gemaakt om de kosten van het archeologisch onderzoek voor de verschillende concepten in kaart te brengen. Het Burgerweeshuis bevindt zich in de historische binnenstad van Deventer en het perceel kent door de hoge archeologische en historische waarden van dit gebied dan ook beleidswaarde 5, waarbij onderzoek nodig is bij verstoringen groter dan 10 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

Per concept is een kostenraming gemaakt. De kostenramingen gaan uit van een aantal te verwachten archeologische sporeniveaus, gebaseerd op eerder uitgevoerd onderzoek in de directe omgeving.¹ Op basis hiervan is voor het veldwerk en de vondsten per 'bouwblok' een modulaire kostenraming gemaakt. Bij de kostenramingen per concept zijn die modules die betrekking hebben op het concept bij elkaar opgeteld. Wat betreft de kosten van de uitwerking en de rapportage, deze zijn enkel per concept uitgerekend. Naar mate er meer 'bouwblokken' samen worden uitgewerkt, werkt dit in de uitwerking van de sporen en de rapportage efficiënter.

De machinekosten in de ramingen gaan uit van enkel de huur van de machine. Kosten voor het afvoeren van de grond of eventuele transportbanden zijn hier niet meegerekend. Voor de graafmachine wordt uitgegaan van het gebruik van een mini/midi kraan, aangezien de machine door de poort aan de Bagijnenstraat het terrein op moet. Door het gebruik van een kleinere kraan dan gebruikelijk, neemt de aanleg van de opgravingsvlakken ook meer tijd in beslag.

De verwachte stratigrafie is als volgt;

- Recente bouwvoor
- Vlak 1; Fase Burgerweeshuis
- Vlak 2; Steenbouwfase klooster
- Vlak 3; Laatmiddeleeuwse gebruiksfase (begin klooster)
- Vlak 4; Vroegmiddeleeuwse en middeleeuwse fase; vroege stad
- Vlak 5; Prehistorische fase / overgang natuurlijk zand

Vlak 5 Prehistorische fase / overgang natuurlijk zand

Er is weinig bekend over de locatie voorafgaand aan het Begijnhuis. Het archeologische onderzoek dat hier in 2007 (pr. 317) is uitgevoerd had een geringe diepte, waardoor sporen van voor de 14^{de} eeuw niet zijn aangetroffen. Bekend is dat de Deventer binnenstad is gebouwd op een drietal zandkoppen. Deze hoger gelegen plekken waren voor de prehistorische mens een ideale plek om te wonen. Bij het onderzoek in 2007 zijn enkele diepere kijkgaatjes gemaakt om de bodemopbouw te documenteren, waarbij het natuurlijke zand is waargenomen. Het natuurlijke zand wordt op de locatie van het onderzoeksgebied verwacht op hoogte van ca. 4,70 m NAP.² In het natuurlijke zand zijn roestvlekken aangetroffen, wat duidt op een nat gebied met wisselende grondwaterstanden. Dit

¹ Smole & Mittendorff, 2009.

² Smole & Mittendorff, 2009, 15.

lijkt een te laag en nat gebied voor prehistorische bewoning, al kan de aanwezigheid van prehistorische sporen en resten niet helemaal uitgesloten worden.

Vlak 4 Laatmiddeleeuwse gebruiksfase (begin klooster)

Over deze fase is binnen het onderzoeksgebied eveneens weinig bekend. Wel is bekend dat de locatie in de 9^{de}-11^{de} eeuw aan de rand van de handelsnederzetting lag. Bij het onderzoek in 2007 zijn in het profiel dunne ophogingslagen aangetroffen en enkele paalkuilen. Deze sporen hadden een datering tussen 800 en 950. Uit de periode van de 10^{de} tot en met de eerste helft van de 13^{de} eeuw zijn bij het onderzoek een humeus ophogingspakket en een leemvloertje aangetroffen.

Vlak 3 Houtbouwfase klooster

Uit historische bronnen blijkt dat aan het begin van de 14^{de} eeuw (1301-1306) op de locatie aan de Bagijnenstraat een Begijnhuis wordt gesticht. Het Begijnhuis wordt al snel het Oude Convent genoemd. De gebouwen waren in het begin van brandbaar materiaal, zoals hout en leem. Uit deze fase kunnen resten van deze houtbouw worden aangetroffen. Op het terrein van het hof zullen tevens waterputten en beerkuilen aanwezig zijn geweest. Uit historische bronnen blijkt dat het Oude Convent beschikte over een eigen begraafplaats. Er dient dus rekening gehouden te worden met menselijke begravingen op het terrein. Verder is het gebied van de historische binnenstad van Deventer in de middeleeuwen verschillende malen opgehoogd. Ook het middeleeuwse ophogingspakket voorafgaand aan het klooster behoort tot deze fase.

Vlak 2; Steenbouwfase klooster

Na de grote stadsbrand van 1334 werd de aankoop van bakstenen en daktegels gesubsidieerd. Uit stadsrekeningen blijkt dat in de tweede helft van de 14^{de} eeuw verschillende malen bakstenen en daktegels door de begijnen worden aangeschaft. Funderingen van de baksteenfase van het Oude Convent kunnen op het terrein worden verwacht. Ook beerputten en dergelijke, en laatmiddeleeuwse ophogingspakketten kunnen worden verwacht. Tevens kan ook uit deze fase van het klooster een begraafplaats op het terrein aanwezig zijn.

Vlak 1; Fase Burgerweeshuis

Aan het einde van de 16^{de} eeuw stierf de laatste begijn en kwam het hele complex ter beschikking als weeshuis. Vanaf de 16^{de} eeuw hebben er verschillende verbouwingen aan het complex plaatsgevonden. Zo werden er in de 17^{de} eeuw dienstgebouwen op het terrein geplaatst, waaronder stallen, voorraadschuren en werkplaatsen. In de 19^{de} eeuw werd het complex grotendeels verbouwd waarbij het zijn huidige vorm kreeg. Sinds 1930 zijn er geen wezen meer opgenomen in het complex. Muren, muuruitbraaksleuven en vloeren van de verschillende (ver)bouwfases van het weeshuis en de diverse bijgebouwen kunnen op het terrein worden aangetroffen. Ook beerputten en afvalputten uit deze fase worden verwacht

De plannen

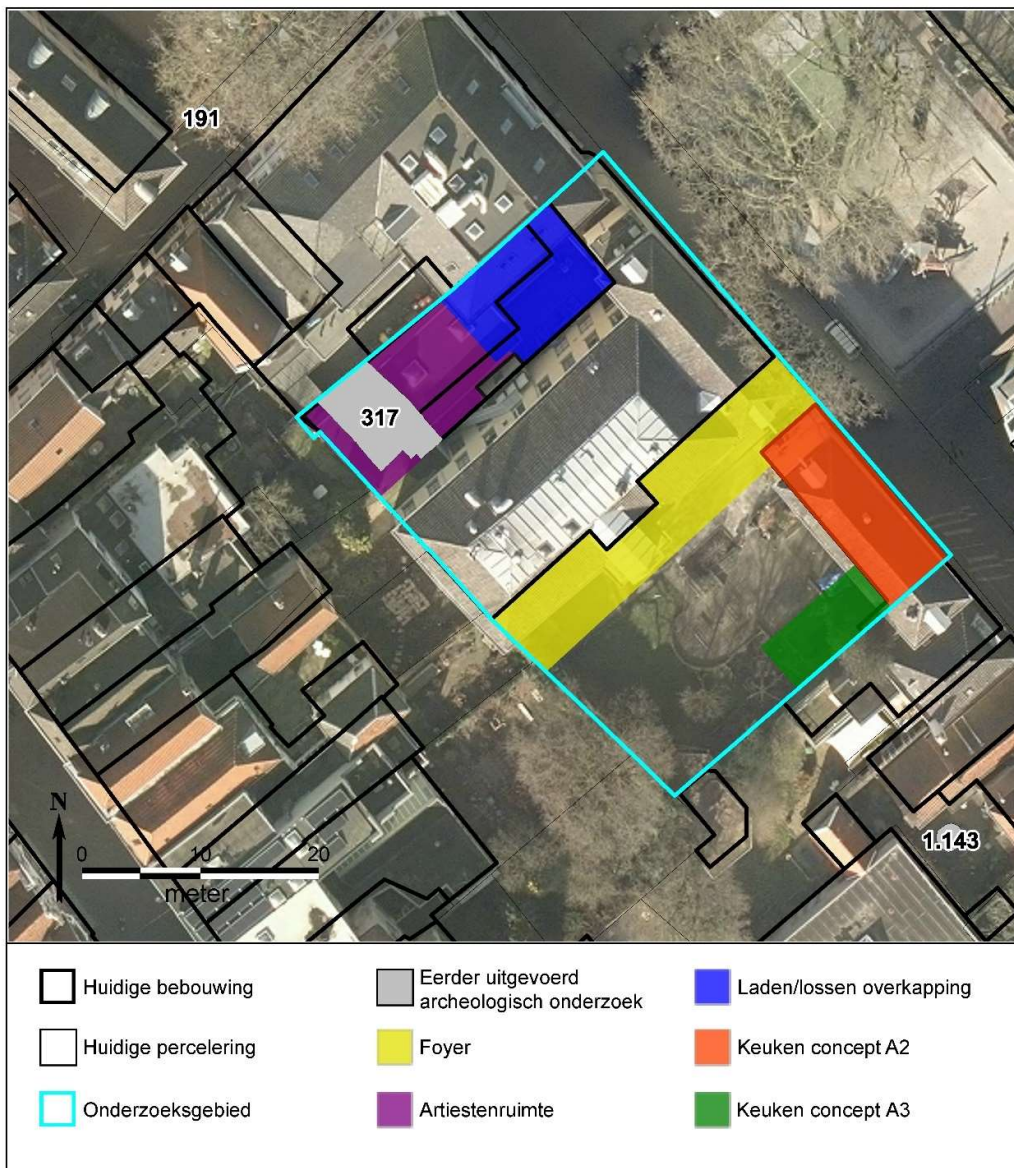
Door het architectenbureau Blauw zijn verschillende concepten bedacht voor de verbouw van het Burgerweeshuis. Drie van deze concepten zijn hier verder uitgewerkt ten behoeve van het archeologisch onderzoek. Bij alle drie de concepten is sprake van de nieuwbouw van een foyer tegen het hoofdgebouw aan. Ook is bij elk concept sprake van een verbouwing van de nieuwbouw in 2007 als artiestenruimte en de bouw van een overkapping voor het laden en lossen van materiaal bij de artiestenruimte. De locatie van een nieuwe keuken wisselt per concept. De concepten worden hieronder beschreven.

Concept A

Concept A bevat een foyer aan de voorzijde van het hoofdgebouw, op de binnenplaats. De foyer heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 193 m². De foyer zal bestaan uit een lichte constructie, waarbij naar verwachting een vorstvrije fundering wordt toegepast. Dit houdt in dat de fundering tot ca. 1 m onder maaiveld wordt geplaatst. De gehele locatie van de nieuwe foyer dient archeologisch onderzocht te worden. Uitgangspunt voor de locatie van de foyer is dat hier twee opgravingsvlakken worden aangelegd, dat houdt in dat ca. 386 m² onderzocht wordt.

Aan de straatzijde van het perceel is een overkapping gepland voor het laden en lossen. Hoe deze overkapping gefundeerd wordt is niet bekend, maar aangenomen wordt dat hier alleen enkele palen worden geplaatst die een zeer geringe archeologische verstoring met zich mee brengen.

In concept A is tevens sprake een nieuwe artiestenruimte in de noordwesthoek van het perceel. De locatie van deze ruimte (bruto vloeroppervlakte 175 m²) is in 2005 al archeologisch onderzocht voorafgaand aan een eerdere verbouwing. In dit deel is archeologisch vervolgonderzoek dus niet meer nodig.



Concept A2

Concept A2 bevat eveneens de foyer aan de voorzijde van het hoofdgebouw. Ook de overkapping aan de straatzijde is in dit concept aanwezig. In het bestaande gebouw aan de Bagijnenstraat dat op dit moment als muziekcafé wordt gebruikt, is in dit concept een nieuwe keuken gepland. Deze keuken zou in een nieuw uit te graven kelder moeten komen. Onder het huidige pand is, voor zover bekend, geen kelder aanwezig. Mogelijk is die er bij een eerdere bouwphase wel geweest.

De tekeningen die in de haalbaarheidsstudie zijn opgenomen, laten een wisselend beeld zien wat betreft de kelder. De plattegrond van de kelder laat een kelder zien die de gehele oppervlakte van het bestaande pand omvat. De doorsnedetekeningen laten een ander beeld zien, hier beslaat de kelder ongeveer de helft van het huidige pand. Hier wordt uitgegaan van de plattegrond en dus de volledige oppervlakte van het pand, 103 m². Indien de kelder toch alleen de noordelijke helft van het pand bedraagt zullen de kosten voor het onderzoek verrekend worden en hier lager uitvallen.

De locatie van de kelder is niet archeologisch onderzocht, en hier is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Dit concept heeft vanuit archeologisch oogpunt niet de voorkeur. Voor de aanleg van de keuken in een nieuwe kelder, met liftschacht, moet vermoedelijk tot een diepte van ca. 3 m onder begane vloerniveau gegraven worden. Dit houdt in dat dieper gegraven moet worden dan de funderingen van het huidige pand.

Indien hier archeologisch onderzoek uitgevoerd gaat worden, wordt er vanuit gegaan dat de onderzijde van de kelder en liftschacht in het natuurlijke zand worden in gegraven. Er wordt uitgegaan van de aanleg van de onderste drie opgravingsniveaus, waarschijnlijk zijn bij de bouw van het pand de bovenste twee sporenniveaus verstoord. Dit betekent dat hier uitgegaan wordt van het aanleggen van drie opgravingsvlakken, in totaal ca. 300 m².

Concept A3

Concept A3 bevat net als de andere twee concepten de foyer en de overkapping. In dit plan is de keuken echter verplaatst naar de binnentuin. Voor de fundering van de nieuwe keuken wordt eveneens uit gegaan van een fundering tot ca. 1 m onder maaiveld. De nieuwe keuken heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 50 m². Dit deel is nog niet archeologisch onderzocht, en hier is vervolgonderzoek noodzakelijk. Voor dit concept geldt dat zowel voor de locatie van de foyer, als voor de locatie van de keuken een werkput wordt aangelegd met minimaal twee opgravingsvlakken.

Warmtepompen aardwarmte

Men wil graag het Burgerweeshuis verduurzamen en gebruik maken van aardwarmte en grondwater om te verwarmen en te koelen. Voor de aansluiting en aanleg van dit systeem zijn twee verschillende manieren.

- Een aantal buizen diep de grond in.
- Een lussensysteem dat onder de vorstgrens wordt aangelegd (ca. 1 m onder maaiveld)

De buizen betreffen rechte buizen en hebben een beperkte versturende werking op het archeologische bodemarchief. Het lussensysteem zal op het eigen terrein moeten worden aangelegd, wat neer komt op het ontgraven van de gehele binnentuin tot een meter onder maaiveld. De kostenraming voor dit deel is niet totaal uitgerekend, hier is gebruik gemaakt van een indicatieve m²-prijs, gebaseerd op de prijs van het onderzoek van de keuken in de tuin. Deze prijs is vermenigvuldigd met de oppervlakte van de binnentuin.

Risico menselijke begravingen

Uit historische bronnen blijkt dat het convent over een eigen begraafplaats beschikten.³ Bij het onderzoek dat in 2007 werd uitgevoerd in de noordwestelijke hoek van het perceel zijn geen menselijke begravingen aangetroffen. Mogelijk bevond de begraafplaats zich op het huidige terrein van de binnentuin. Indien hier ontgraven wordt tot 1 m onder maaiveld, is de verwachting dat het niveau van de menselijke begravingen niet wordt bereikt. Daarom is in de kostenraming het onderzoek naar menselijke skeletten niet meegenomen. Indien deze wel worden aangetroffen, zal dit (aanzienlijk) meer tijd en kosten met zich meebrengen.

Literatuur

Hogestijn, C.M., 1994. *Schrei niet bedrukte wees, geschiedenis van het Deventer weeshuis en kindershuis*, Deventer.

Smole, L. & E. Mittendorff, 2009. *Sporen van begijnen of wezen onder het Burgerweeshuis aan de Bagijnenstraat in Deventer* (Rapportages Archeologie Deventer 28), Deventer.

³ Hogestijn, 1994, 2018

Verbouwing Burgerweeshuis

Concept A (400 m2)	prijs ex btw	btw (21%)	prijs inc btw
---------------------------	--------------	-----------	---------------

Voorbereiding	€ 1.650,00	€ 346,50	€ 1.996,50
Veldwerk Foyer	€ 8.920,00	€ 1.873,20	€ 10.793,20
Machine	€ 2.700,00	€ 567,00	€ 3.267,00
Uitwerking en rapportage	€ 16.572,50	€ 3.480,23	€ 20.052,73
Totaal	€ 29.842,50	€ 6.266,93	€ 36.109,43

Concept A2 (700 m2)	prijs ex btw	btw (21%)	prijs inc btw
----------------------------	--------------	-----------	---------------

Voorbereiding	€ 1.650,00	€ 346,50	€ 1.996,50
Veldwerk Foyer	€ 8.920,00	€ 1.873,20	€ 10.793,20
Veldwerk Keuken kelder	€ 7.410,00	€ 1.556,10	€ 8.966,10
Machine	€ 4.500,00	€ 945,00	€ 5.445,00
Uitwerking en rapportage	€ 26.273,33	€ 5.517,40	€ 31.790,73
Totaal	€ 48.753,33	€ 10.238,20	€ 58.991,53

Concept A3 (500 m2)	prijs ex btw	btw (21%)	prijs inc btw
----------------------------	--------------	-----------	---------------

voorbereiding	€ 1.650,00	€ 346,50	€ 1.996,50
Veldwerk Foyer	€ 8.920,00	€ 1.873,20	€ 10.793,20
Veldwerk Keuken tuin	€ 6.200,00	€ 1.302,00	€ 7.502,00
Machine	€ 3.825,00	€ 803,25	€ 4.628,25
uitwerking en rapportage	€ 24.358,50	€ 5.115,29	€ 29.473,79
totaal	€ 44.953,50	€ 9.440,24	€ 54.393,74

Lussensysteem binnentuin	prijs ex btw	btw (21%)	prijs inc btw
---------------------------------	--------------	-----------	---------------

meerprijs concept A en A2	€ 70.127,46	€ 14.726,77	€ 84.854,23
meerprijs concept A3	€ 61.316,57	€ 12.876,48	€ 74.193,05

Burgerweeshuis

Voorkeursvariant Archeologie

Auteur: Bart Vermeulen

Datum: 19-6-2018

Varianten

- *Variant A:*

Er zijn voor het Burgerweeshuis drie varianten uitgewerkt. In alle drie de varianten is sprake van de aanleg van een foyer in de binnentuin, het aanleggen van een overkapping en het verbouwen van de artiestenruimten.

- *Variant A2:*

Bij variant A2 wordt de keuken gerealiseerd in de kelder onder het huidige muziekcafé.

- *Variant A3:*

Bij variant A3 wordt de keuken gerealiseerd op de binnenplaats.

Voorkeursvariant

Van de bovengenoemde varianten is bij variant A sprake van de kleinste verstoring van het bodemarchief. Dit is daarmee de voorkeursvariant.

De oppervlakte van de verstoring is bij variant A2 en A3 vergelijkbaar. Bij variant A2 vindt de extra verstoring plaats in de onder de keldervloer gelegen oudere lagen. Bij variant A3 vindt de verstoring in de bovenste meter op de binnenplaats. Echter onderzoek in de kelder is technisch veel complexer dan in de binnentuin waardoor de kosten hier aanzienlijk hoger zullen uitvallen. Om die reden heeft A3 de voorkeur boven A2.

Overigens zijn alle drie de varianten, mits zo archeologievriendelijk mogelijk uitgevoerd, beleidsmatig toegestaan.

Verwarming

Er wordt overwogen ten behoeve van de verwarming van het Burgerweeshuis en “all-electric” systeem met warmtepompen aan te leggen. Hierbij wordt verwarmd op basis van aardwarmte en/of grondwater. Er zijn twee varianten:

- Een aantal buizen diep de grond in
- Een lussensysteem op ongeveer 1 m onder maaiveld in de binnentuin

Het eerste systeem is aan te leggen met beperkte schade aan het onderliggende bodemarchief. Het tweede systeem wordt voor deze locatie in de binnenstad sterk afgeraden. In de bodem van de binnentuin zijn naar verwachting muurresten, puinpakketten, vloeren, etc. aanwezig. Het is hierdoor nauwelijks mogelijk de sleuven ten behoeve van dit systeem aan te leggen zonder eerst de bovenste meter te vergraven om muurresten en puin te verwijderen. Voorafgaand hieraan zou dan eerst de gehele binnentuin tot een diepte van circa 1 m onder maaiveld moeten worden opgegraven.

Bijlage 10 Parkeeronderzoek, herinrichting openbare ruimte en outline mobiliteitsplan (gemeente Deventer)

Bijlage 10a

Parkeeronderzoek, herinrichting openbare ruimte en outline mobiliteitsparagraaf

Parkeeronderzoek (zie bijlage 10b)

Met betrekking tot parkeren (auto's en fietsers) is een beknopte studie uitgevoerd (vingeroefening). De resultaten zijn opgenomen als bijlage 10b.

Herinrichting openbare ruimte (zie bijlage 10c)

Om inpandig laden en lossen mogelijk te maken, dienen er aanpassingen in de openbare ruimte te worden gedaan. Dit is nodig in verband met het achteruit insteken van de voertuigen en de daarvoor benodigde draaicirkels. In bijlage 10c zijn eerste oplossingsrichtingen geschetst.

Outline mobiliteitsparagraaf

Bij de uitwerking van het ontwerp zal een mobiliteitsparagraaf wordt opgesteld, waarin de volgende onderwerpen aan bod komen:

Inleiding

- *Aanleiding*
- *Probleemsomschrijving en doelstelling*

Huidige situatie

- *Herkomst personeel*
- *Herkomst bezoekers*
- *Parkeerbehoefte auto+fiets (personeel, bezoekers)*
- *Laden en lossen*
- *Beschrijving bestaande vervoersregelingen/afspraken*

Toekomstige situatie

- *Wijzigingen*
- *Aanvullende maatregelen*
- *Stappenplan*

Conclusie

CONCEPT



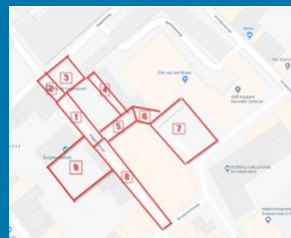
Burgerweeshuis parkeren

21 september 2018

www.deventer.nl

verkeersonderzoek mei 2018

- / enquetes en tellingen tijdens vier evenementen (Science café en Dieter, Teddy, Jungle bij night, nachttuin)
- / toename aantal geparkeerde fietsen 10-51 stuks
- / 14% bezoekers komt met de auto (10% als bestuurder)



Wijzig deze tekst bij beeld/koptekst en voettekst

www.deventer.nl

uitkomsten enquête

vervoerswijze naar dit concert / deze voorstelling										frequentie bezoek Burgerweeshuis				geslacht	
lopend	fiets	bromfiets/scooter	auto als bestuurder	auto als passagier	openbaar vervoer	taxi	overig	totaal	wekelijks	2-3 x per maand	aantal keren per jaar	zelden	man	vrouw	
93	103	2	26	9	21	1	0	255	16	40	103	95	130	125	
36%	40%	1%	10%	4%	8%	0%	0%	100%	6%	16%	40%	37%	51%	49%	

Wijzig deze tekst bij beeld/koptekst en voettekst

www.deventer.nl

aantallen bezoekers (nu en toekomst)

- a) grote zaal 202/260
- b) kleine zaal 0/60
- c) café 115/120
- d) dance 280/300 (niet tegelijk met a. en b.)

ongunstige situatie (samen) c+d 395/420

Wijzig deze tekst bij beeld/koptekst en voettekst

www.deventer.nl

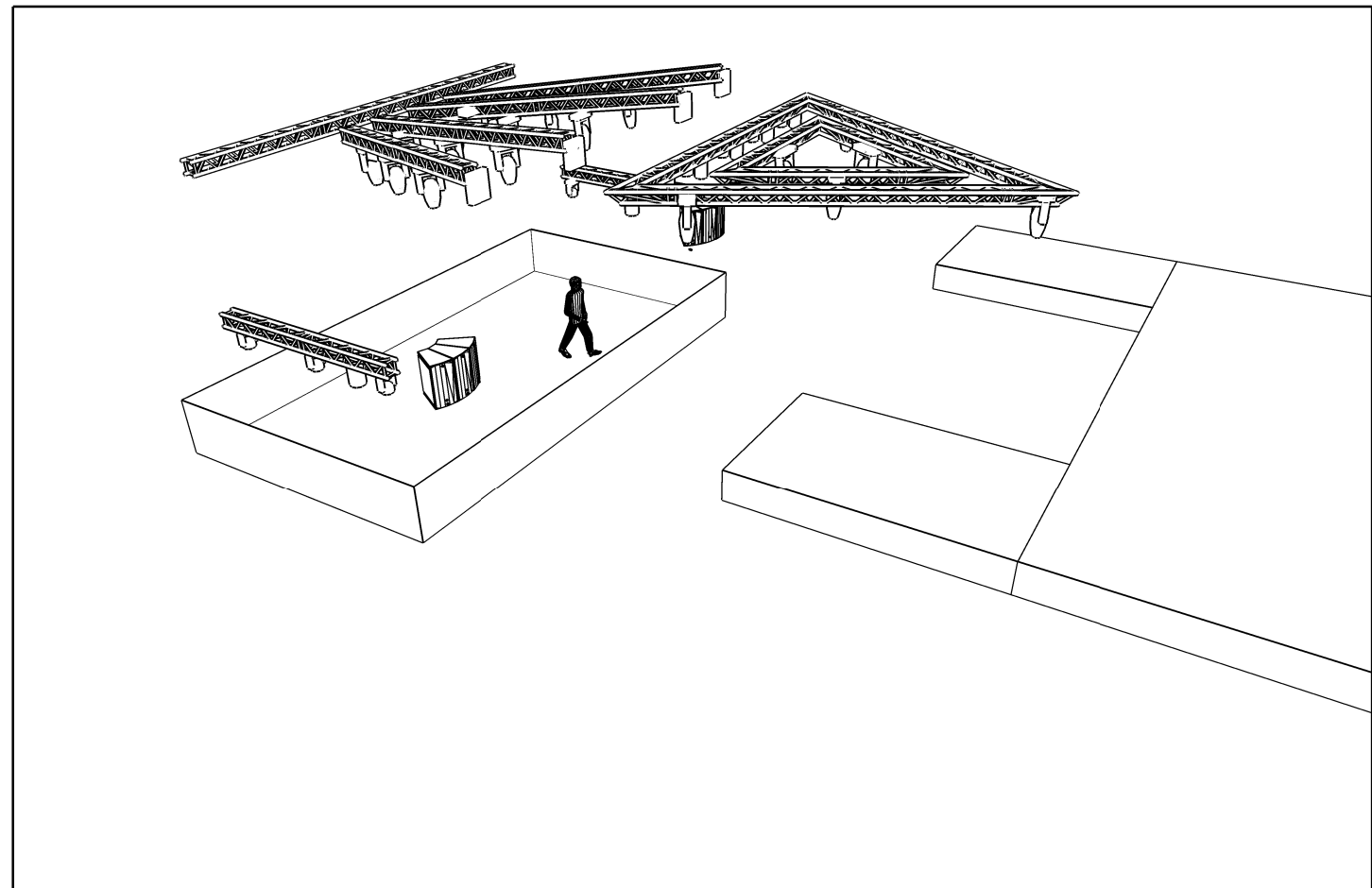
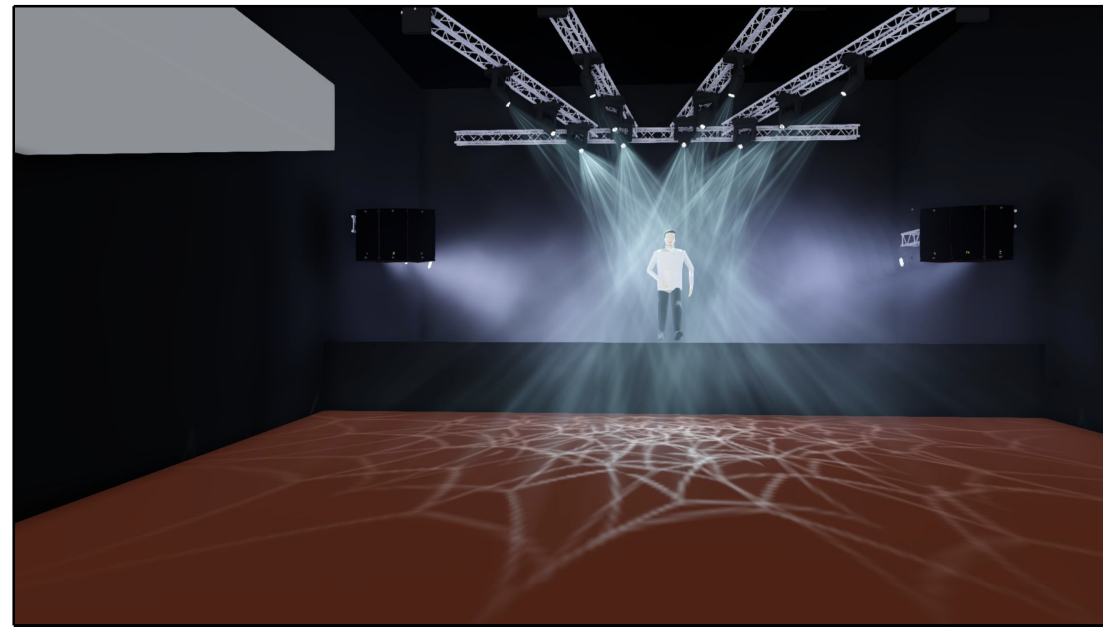
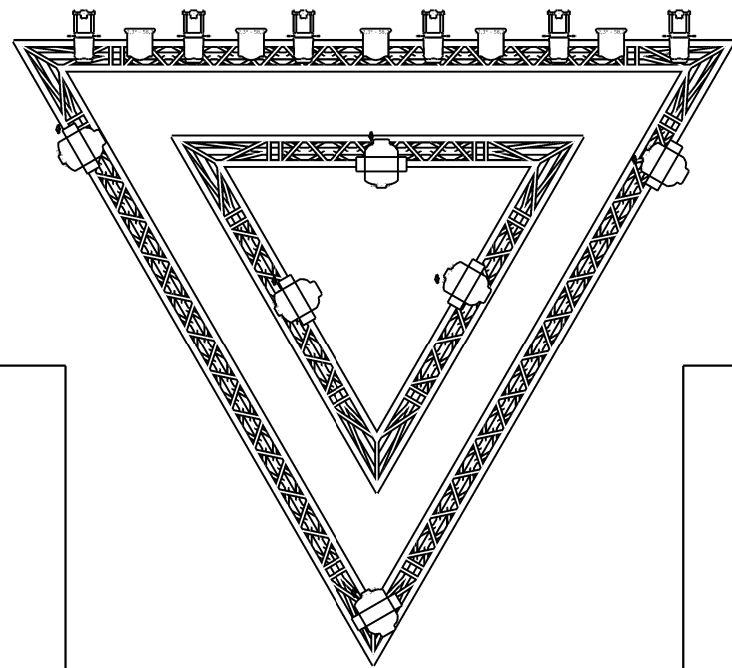
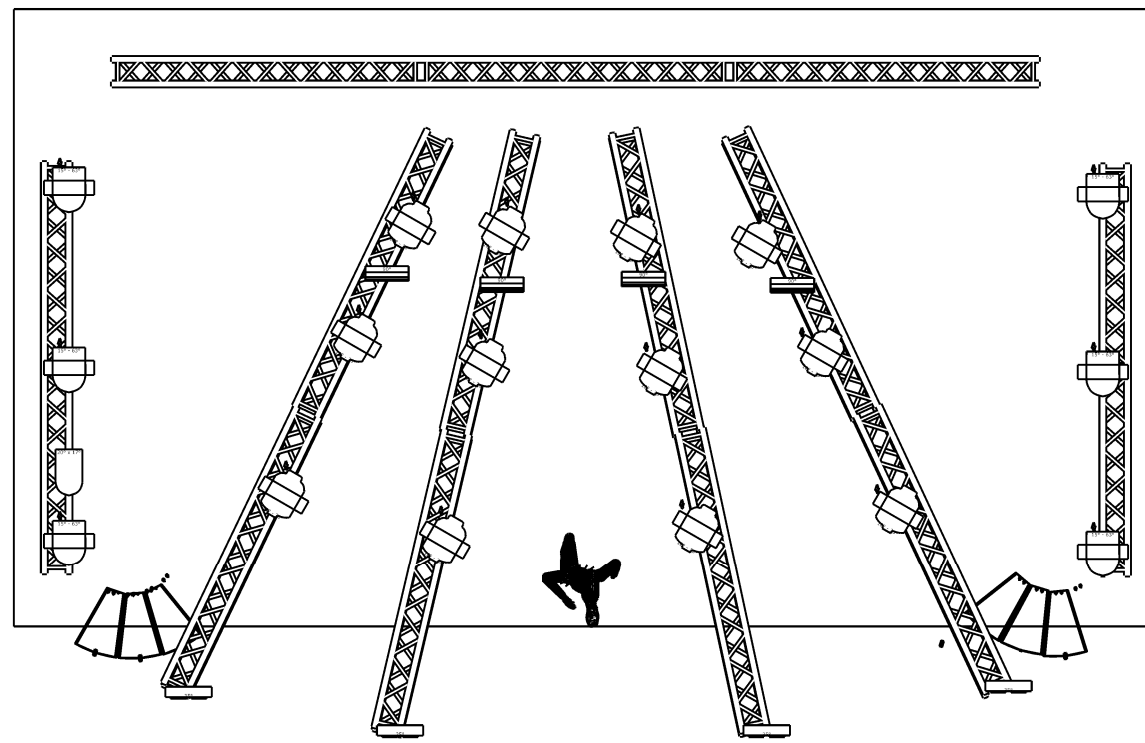
verwachte toename auto/fiets

- 25 extra bezoekers (ongunstigste combinatie)
- toename parkeerdruk 3pp (afgerond)
- toename fietsers 10 stuks

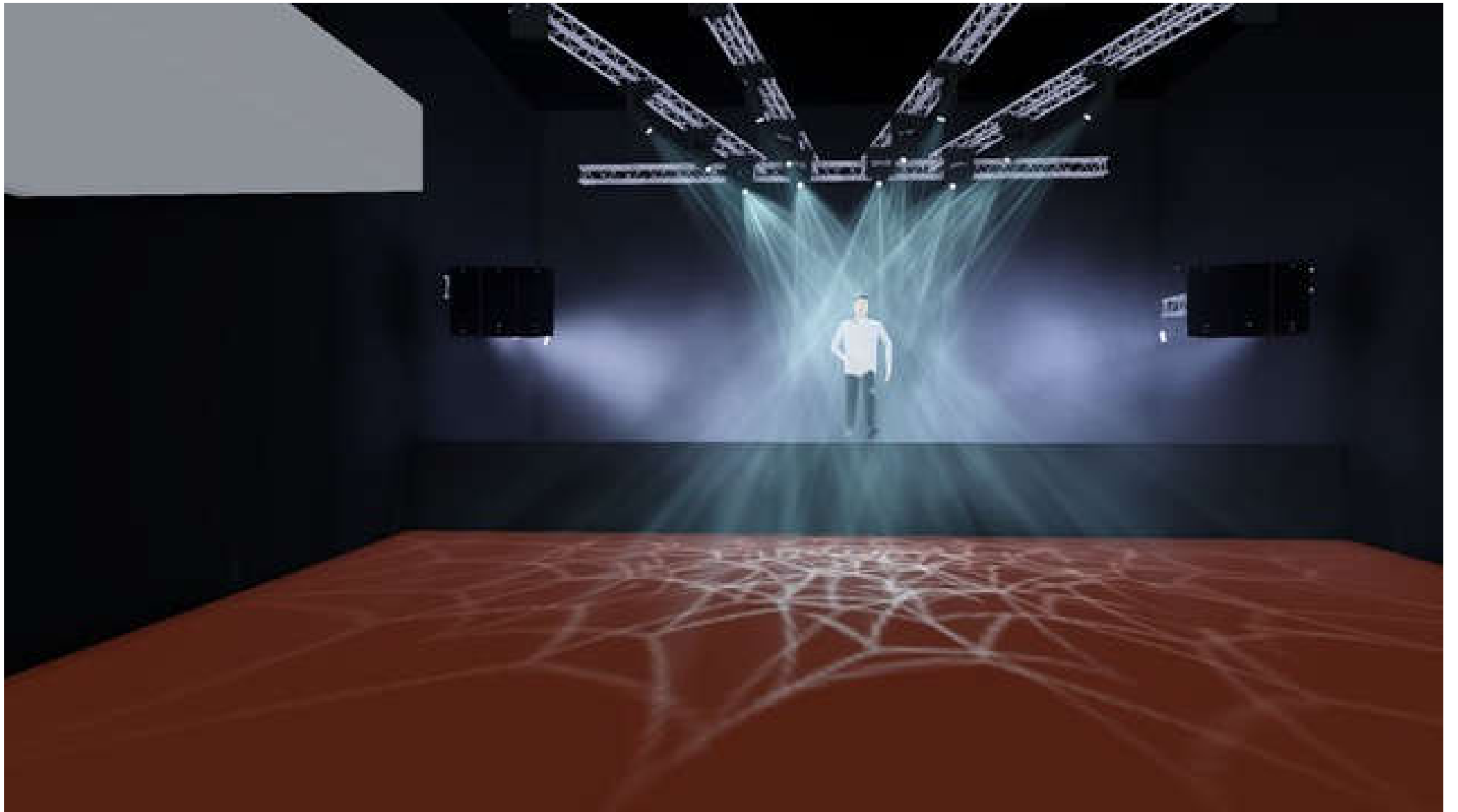




Bijlage 11 Uitgangspunten/raming theatertechnische installaties (BWH)



Project Burgerweeshuis			
Projectlocatie Bagijnenstraat 9 Deventer		Projectdatum 19 mei 2018	
Klant BURGERWEESHUIS			
Naam ontwerper Freek Ros		Versie ontwerp 1.0	Bestandsnaam burgerweeshuis nieuw.
		Documentnaam	



Audio

PA + versterking + vliegframes	€ 100.000,00	
Mengtafels	€ 100.000,00	
Monitors + amps	€ 60.000,00	
Microfoons, bekabeling, flightcases	€ 20.000,00	
infrastructuur, netwerk	€ 10.000,00	
dB meettoestel	€ 1.500,00	
subtotaal		€ 291.500,00

Rigging Hijs / Hef

20 takels	€ 60.000,00	
takelsturing	€ 7.500,00	
bekabeling takels	€ 7.500,00	
hoogwerker	€ 11.000,00	
trussing ca 100m zwart	€ 12.000,00	
podiumdelen divers	€ 6.000,00	
subtotaal		€ 104.000,00

Dj Materiaal

8 spelers	€ 15.000,00	
4 mixers	€ 6.000,00	
6 draaitafels	€ 5.000,00	
meubels, flightcases, switches	€ 4.000,00	
subtotaal		€ 30.000,00

Licht

dimmerinstallatie / patchvelden	€ 40.000,00	
32 x moving head	€ 120.000,00	
bekabeling	€ 30.000,00	
infrastructuur, netwerk	€ 10.000,00	
conventioneel lampen	€ 15.000,00	
Diverse effectlampen, rookmachines, zaalverlichting	€ 25.000,00	
lichttafel	€ 20.000,00	
subtotaal licht		€ 290.000,00

Video

Ledscherm , projectoren, schermen.		€ 100.000,00
------------------------------------	--	--------------

Stoffering / theaterdoeken	€	50.000,00
----------------------------	---	-----------

Kleine zaal

PA	€	10.000,00
----	---	-----------

Licht (kleine bewegende lampen, ledlampen, infra)	€	20.000,00
---	---	-----------

Lichttafel	€	5.000,00
------------	---	----------

Geluidstafel	€	5.000,00
--------------	---	----------

Monitoring	€	7.500,00
------------	---	----------

Diverse infra, mics, bekabling	€	2.500,00
--------------------------------	---	----------

subtotaal kleine zaal	€	50.000,00
-----------------------	---	-----------

Cafe

Geluidssysteem	€	5.000,00
----------------	---	----------

Geluidstafel	€	2.500,00
--------------	---	----------

Diverse infra, mics, bekabling	€	2.500,00
--------------------------------	---	----------

Basis licht	€	500,00
-------------	---	--------

subtotaal cafe	€	10.500,00
----------------	---	-----------

Totaal alle zalen.	€	926.000,00
--------------------	---	------------

Bijlage 12 Verwachte technische levensduur installatie-componenten

De verwachte technische levensduur van de belangrijkste installatiecomponenten:

1 Werktuigbouwkundige installaties

1.1 Luchtbehandeling:

- Batterijen in LBK, ventilatoren, wtw en kleppensecties: 15 jaar
- VAV-boxen: 15 jaar
- Ventilatiekanalen en roosters: 40 jaar
- Regelinstallaties: 15 tot 20 jaar

1.2 Warmte-opwekking

- Warmtepompen: 15 jaar
- CV-ketels: 15 jaar

1.3 Warmte-distributie

- Radiatoren/convectoren: 25 tot 30 jaar
- Pompen, driewegkleppen: 15 jaar

1.4 Koude-opwekking

- Koelmachine (warmtepomp): 15 jaar
- Condensor: 15 jaar
- TSA t.b.v. WKO of bodemwarmtewisselaar: 10 tot 15 jaar

1.5 Koude distributie

- Fan-coil units: 10 tot 15 jaar
- Klimaatplafonds: 15 tot 20 jaar
- Pompen, driewegkleppen etc: 15 jaar
- Buffervaten: 10 tot 15 jaar.

2 Elektrotechnische installaties:

- Trafo: 30 jaar
- Verdeelkasten: 30 jaar
- Kanalisatie en bekabeling: 40 jaar
- LED-Verlichting: 12 jaar (50.000 uur, bij 12 uur per dag) bij geïntegreerde armaturen
- LED-lampen (bij niet geïntegreerde armaturen): 12 jaar
- LED armaturen, niet geïntegreerd: 20 tot 25 jaar
- Wandcontactdozen: 30 jaar
- Beveiligingsinstallaties: 20 jaar
- Data-installaties: bekabeling 15 jaar, actieve componenten 10 jaar
- Zonne-panelen: 25 jaar
- Stroomomvormers t.b.v. zonne-energie: 15 jaar

3 Sanitaire installaties:

- Kranen en appendages: 20 jaar
- Leidingen: 40 jaar
- Sanitaire toestellen: 20 jaar
- Afvoeren: 40 jaar
- Vetafscheider: 20 jaar
- Vuilwaterpomp voor kelder: 10 tot 15 jaar

De genoemde levensduren staan los van functionele veroudering. Functionele veroudering kan ertoe leiden dat vervanging voor het einde van de technische levensduur wenselijk is.

**Bijlage 13 Resumé stichtingskostenramingen varianten en vergelijking
plannen 2014-2018**

STICHTINGSKOSTEN OVERZICHT

Project: Burgerweeshuis; basis poppodium met keuken (1e verd.) en afbouw zolder t.b.v. kantoren

Projectn: K01

Datum: 10-sep-18

Versie: 3.2

Fase: PvE fase

STICHTINGSKOSTENOVERZICHT VARIANTEN GETEKEND PVE

STICHTINGSKOSTEN, opgebouwd uit de volgende posten:		
1	Grondkosten	
2	Bouwkosten	
3	Inrichtingskosten/Bedrijfskosten	
4	Bijkomende kosten	
5a	Onvoorzien planuitwerking	10,00%
5b	Onvoorzien realisatie	6,00%
6	Prognose prijsstijgingen juli 2018 t/m sept 2020	12,00%

OPZET VARIANTEN

	kantoren PH DNO	keuken	cultuurhistorie/ architectuur	archeologie	duurzaam- heid (isolatie)	
A1	zolder GZ	boven café	1e voorkeur	1e voorkeur	beter (zolder)	
A2	boven café	onder café	2e voorkeur	3e voorkeur	goed	
A3	boven café	binnentuin	3e voorkeur	2e voorkeur	goed	
A4	zolder GZ	binnentuin	3e voorkeur	2e voorkeur	beter (zolder)	
A5	A1 zonder PH DNO	extern	boven café	1e voorkeur	1e voorkeur	goed

VARIANT A1

excl. BTW

Kenmerken:

- volgens getekend PvE Blauw architecten:
- kantoren (PH DNO) op zolder boven grote zaal realiseren
- keuken BWH op verdieping boven café realiseren

Stichtingskosten**8.332.059****VARIANT A2**

excl. BTW

Kenmerken:

- volgens alternatief I getekend PvE Blauw architecten:
- zolder boven grote zaal alleen voor klimaatinstallatie (geen kantoren)
- kantoren (PH DNO) op verdieping boven café realiseren
- keuken BWH in nieuw te bouwen kelder onder café realiseren

Stichtingskosten**niet begroot****VARIANT A3**

excl. BTW

Kenmerken:

- volgens alternatief II getekend PvE Blauw architecten:
- zolder boven grote zaal alleen voor klimaatinstallatie (geen kantoren)
- kantoren (PH DNO) op verdieping boven café realiseren
- keuken BWH in aanbouw op begane grond in binnentuin realiseren

Stichtingskosten**8.002.854****VARIANT A4**

excl. BTW

Kenmerken:

- combinatie van Variant A1 en A3:
- kantoren (PH DNO) op zolder boven grote zaal realiseren
- keuken BWH op verdieping boven café realiseren

Stichtingskosten**8.543.181****VARIANT A5**

excl. BTW

Kenmerken:

- variant A1, exclusief afbouw zolder boven grote zaal voor kantoren:
- kantoren PH DNO op externe locatie huisvesten
- keuken BWH op verdieping boven café realiseren
- zolder boven grote zaal niet thermisch isoleren

Stichtingskosten**7.774.931**

STICHTINGSKOSTENVERGELIJK 2014-2018

 Project: **Burgerweeshuis; basis poppodium met keuken (1e verd.) en afbouw zolder t.b.v. kantoren**

 Projectn **K01**

 Datum: **21-sep-18**

 Versie: **1.2**

 Fase: **PvE fase**
alle bedragen exclusief BTW

TOTAALOVERZICHT VARIANT A1		2014	2018
			¼ WRW excl. btw
Grondkosten		¼ 48.895	¼ 223.250
Bouwkosten		¼ 2.617.136	¼ 4.109.263
Inrichtingskosten/Bedrijfskosten		¼ 1.019.500	¼ 1.075.250
Bijkomende kosten		¼ 707.400	¼ 1.127.386
		¼ 4.392.931	¼ 6.535.149
[A] Onvoorzien planuitwerking	10,00%	¼ 238.446	¼ 653.515
[A] Onvoorzien realisatie bouw- en inrichtingskosten	6,00%	¼ 200.000	¼ 311.071
[B] Prognose prijsstijgingen juli-'18 t/m sept 20 bouw- en inrichting	12,00%	¼ -	¼ 764.682
[B] Prognose prijsstijgingen juli-'18 t/m sept 20 bijkomende kosten	6,00%	¼ -	¼ 67.643
STICHTINGSKOSTEN		¼ 4.831.377	¼ 8.332.059

Verklaring belangrijkste verschillen		verschil (afgerond)	
			¼ WRW excl. btw
Grondkosten		¼ 175.000	
toegevoegd: aanpassingen openbaar gebied en afkoop bezoekersparkeerplaatsen		¼ 175.000	
Bouwkosten		¼ 1.495.000	
toegevoegd: consequenties voor plan t.g.v. huisvesting PH DNO :			
o.a. verbouwing zolder, toevoegen installaties (w.o. lift), overige ingrepen		¼ 550.000	
toegevoegd: achterstallig onderhoud opgenomen (incl. indirecte kosten)		¼ 100.000	
multizaal uit plan 2014 gewijzigd in beter geoutilleerde/exploiteerbare kleine zaal			in totaal
nadere uitwerking diverse bouwkundige/constructieve ingrepen			in totaal
installaties ambities hoger dan 2014 (duurzaamheid, kwaliteitsniveau)			in totaal
prijsstijgingen directe bouwkosten 2014-2018			in totaal
extra indirecte bouwkosten (opslagen aannemer) tgv stijging directe kosten		¼ 200.000	
toegevoegd: afkoop risico aannemer t/m einde bouw		¼ 200.000	
Inrichtingskosten		¼ 55.000	
toegevoegd: prijsstijgingen en opwaardering theatertechnische installaties			in totaal
kosten barren naar boven bijgesteld			in totaal
kosten los meubilair naar beneden bijgesteld			in totaal
Bijkomende kosten		¼ 420.000	
extra (gemeentelijke) bijkomende kosten aan het project toegerekend: o.a. projectleiding,			
bestemmingsplanwijziging met onderzoeken, archeologisch en monumentenonderzoek, risico-beh.		¼ 220.000	
toename kosten architect en technisch adviseurs t.g.v. toename bouwkosten		¼ 100.000	
toename legeskosten		¼ 50.000	
overige wijzigingen			in totaal
Onvoorzien planuitwerking/realisatie zie [A]		¼ 525.000	
Prognose prijsstijgingen tot start bouw i.v.m. marktomstandigheden zie [B]		¼ 830.000	

Bijlage 14 Exploitatieplan gebruiker (BWH)

B14 Exploitatiebegroting Burgerweeshuis 2021-2024

De meerjarenbegroting 2021-2024 is opgesteld met als uitgangspunt: heropening september 2021: een grondig verbouwd poppodium aan de Bagijnenstraat 9-11.

Met de daarbij volgende publieksfuncties:

- Grote Zaal (capaciteit max. 620)
- Kleine Zaal (capaciteit max. 150)
- Muziekcafé
- Foyer

Kengetallen

Onderstaande kengetallen zijn afgeleid en gebaseerd op de realisatie cijfers van de afgelopen jaren (2014-2017). Daarbij is een indicatie gemaakt op basis van de nieuwe functies, verschillende soorten zalen en capaciteit, parallelle programmering per zaal en een lichte verschuiving van concerten per zaal. Er is een groei van 18% opgenomen van het aantal inpendige bezoekers bij concerten, dance en andere culturele activiteiten.

In onderstaande tabel de kengetallen van de concerten en danceavonden en de verwachting van het aantal bezoekers. Ter vergelijking zijn de cijfers van 2017 opgenomen.

Ook zal er nog een lichte stijging plaatsvinden tussen het eerste jaar na heropening en na 3 jaar. Van een gemiddelde bezettingsgraad vanaf 2021 van 43% naar 50% in 2024. Daarnaast hebben we in de meerjarenbegroting gerekend met een aantal uitverkochte concert- en danceavonden. Op deze momenten hebben we een bezetting van circa 620 bij concerten en 720 bij dance.

Totaal aantal activiteiten en bezoekers

		half jaar			
	2017	2021	2022	2023	2024
Grote zaal concerten	66	32	65	65	65
aantal betalende bezoekers	11.653	8.450	16.900	18.200	19.500
aantal bezoekers	13.377	9.100	18.200	19.500	20.800
Dance	48	22	44	44	44
betalende bezoekers grote zaal	10.025	5.514	12.320	13.640	14.960
Dance kleine zaal		10	30	30	30
betalende bezoekers kleine zaal		800	2.400	2.400	2.400
totaal aantal bezoekers dance	13.527	8.100	16.200	17.520	18.840
Kleine zaal concerten		15	30	30	30
betalende bezoekers kleine zaal		750	1.500	1.650	1.800
totaal aantal bezoekers kleine zaal		760	1.510	1.660	1.860
Muziekcafé concerten	53	20	40	40	40
aantal bezoekers muziekcafé	3.775	800	1.600	1.600	1.600
Totaal aantal concerten	119	89	135	135	135
Totaal aantal bezoekers concerten	17.152	10.660	21.310	22.760	24.260
Inpendige bezoekers excl verhuur	36.452	18.760	43.010	45.780	48.600

De exploitatiebegroting is verder opgebouwd met kengetallen als:

- gages van artiesten met een differentiatie van verschillende grootte van acts
- entree/ticket inkomsten
- horecaomzet en inkoop, berekend op basis van gemiddelde horecaconsumptie per bezoeker
- kosten en baten organisatie (waaronder personele lasten) en huisvesting
- bijkomende programmakosten en -opbrengsten
- fondsen, sponsors
- projectsubsidies
- verhuringen

Ook de indexering op de veelal vaste kosten en baten van 2% is doorgevoerd en bij personele lasten is een indexering van 3% toegepast.

De volledige opbouw van de exploitatiebegroting is op te vragen bij Het Burgerweeshuis.

Exploitatiebegroting Burgerweeshuis				
Meerjaren begroting 2021-2024				
<i>*2021 betreft alleen najaar (ca. 4 maanden + evenementen)</i>				
Baten	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Publieksactiviteiten				
Recettes	247.120	457.600	477.000	496.400
Opbrengst garderobe/lockers	15.920	35.000	36.700	38.400
Externe evenementen (subsidies, sponsors, fondsen)	75.000	75.000	75.000	75.000
Programmasubsidie NFPK	13.000	25.000	25.000	25.000
Subtotaal	351.040	592.600	613.700	634.800
Horeca				
Baten horeca activiteiten	333.505	620.364	638.211	656.058
Subtotaal	333.505	620.364	638.211	656.058
Organisatie & Huisvesting				
Exploitatiesubsidie gemeente	473.830	483.500	493.170	503.033
Overige subsidies (podiumplan, Do ITI, New Arts, Kunstcircuit)	141.500	141.500	141.500	141.500
Sponsoring	75.000	75.000	75.000	75.000
Verhuur ruimten besloten	32.000	60.250	61.455	62.684
Diverse baten	40.000	40.000	40.000	40.000
Subtotaal	762.330	800.250	811.125	822.218
Totaal baten	1.446.875	2.013.214	2.063.036	2.113.075
Lasten				
Publieksactiviteiten				
Directe programmakosten				
Gages, uitkoopsommen	188.300	366.400	366.400	366.400
Overige directe programmakosten	25.000	25.000	25.000	25.000
Projecten	50.000	50.000	50.000	50.000
Externe evenementen	135.000	135.000	135.000	135.000
<i>Bijkomende directe programmakosten</i>	170.426	209.608	209.608	209.608
<i>Indirecte programmakosten</i>	29.000	58.000	58.000	58.000
Subtotaal	597.726	844.008	844.008	844.008
Marketing, Publiciteit	<i>in indirecte programmakosten</i>			
Horeca				
Inkoop horeca	128.766	239.523	246.413	253.304
Inkoopkorting	-32.192	-63.474	-65.300	-67.126
Subtotaal	96.574	176.049	181.114	186.179
Organisatie & Huisvesting				
Personeelskosten	597.468	603.383	621.484	640.129
Overige personeelskosten	50.500	51.000	52.020	53.060
Kosten vrijwilligers	42.000	42.000	42.000	42.000
Organisatiekosten	75.000	85.000	85.000	85.000
Huisvesting excl. huur	155.383	157.720	157.720	157.720
Huur	-	48.645	49.521	50.412
Subtotaal	920.351	987.748	1.007.746	1.028.322
Totaal lasten	1.614.651	2.007.805	2.032.868	2.058.508
Bruto Bedrijfsresultaat	-167.776	5.408	30.168	54.567
Overig				
Post onvoorzien		5.408	10.000	15.000
Post dotatie algemene reserve		0	18.500	18.500
Subtotaal		5.408	28.500	33.500
Netto Resultaat	-167.776	0	1.668	21.067

Post Onvoorzien

Na verbouw zullen we zeker posten ontdekken die we aan de voorkant nog niet helemaal hadden kunnen voorzien. Hiervoor is een post opbouwend tussen de 5.000 en 15.000 euro opgenomen om eventueel wat op te kunnen vangen.

Post dotatie algemene reserve

Deze post is opgenomen door in 10 jaar tijd toe te werken naar een algemene reserve dat een half jaar aan personele lasten kan opvangen. Dit is een doel dat het stichtingsbestuur nastreeft en door haar accountant wordt geadviseerd.

Huur

In de exploitatiebegroting is gerekend met het huidige huurbedrag met een jaarlijkse indexering van 1,8%. En geen stijging van de huurlasten. De periode van sluiting in verband met verbouw zal er geen huur worden betaald. Dit is nu verwerkt in het exploitatiejaar 2021.

Budgetsubsidie

In de exploitatie is gerekend met de huidige budgetsubsidie, gekoppeld aan de huidige prestatieafspraken en met enkel de jaarlijkse indexering. Vanaf 2021 is dat 474.000 euro.

Na verbouw zullen er nieuwe afspraken moeten worden opgesteld over de verhouding van budgetsubsidie, huurhoogte en prestatieafspraken.

Verbouwingsjaar medio 2020 tot medio 2021

Voor seizoen 2020/2021 is de verwachting dat 'organisatie en huisvesting' kosten lager uitvallen. Geen huurkosten, geen/minder inhuur van de flexibele schil, lagere vrijwilligerskosten en lagere huisvestingskosten (o.a. geen klein onderhoud gebruiker; geen schoonmaakkosten).

Tegelijkertijd willen we tijdens de periode dat we gesloten zijn programmeren en zichtbaar blijven met 'Burgerweeshuis on Tour'. Daar staan andere kosten tegenover. Ook zal er tijdelijk elders kantoorruimte moeten worden gehuurd.

Wij vragen de gemeente om hierover met ons mee te denken om de tijdelijke huisvesting zo laag mogelijk te houden (denk aan tijdelijk leegstaande panden, gemengd gebruik o.i.d.). Nb. tijdelijke repetitieruimte/kantoren voor productiehuis De Nieuwe Oost is niet opgenomen (betreft niet onze exploitatie).

Omdat de verbouwing in de planning gedeeltelijk 2020 en 2021 beslaan is financieel alles in de exploitatiebegroting in het jaar 2021 gedrukt om niet teveel afwijkende boekjaren te hebben. Dat betekent voor het jaar 2021 een negatief resultaat van 167.776 euro. Deze onzekerheid zit er nu nog in en zal in de volgende fase duidelijker kunnen worden.

MEMO

Aandachtspunten bij vervolg

Getekend programma van eisen i.r.t. de stichtingskostenraming

Onderdeel van het verfijningsonderzoek is een getekend programma van eisen en een bijbehorende stichtingskostenraming.

Opgemerkt wordt dat een getekend programma van eisen nog geen ontwerp is. Het is de basis voor een voorlopig ontwerp die weer wordt uitgewerkt naar definitief ontwerp, technisch ontwerp/aanvraag omgevingsvergunning. En dat is weer basis voor de aanbesteding.

De bijbehorende stichtingskosten moet ook op dat niveau gezien worden. Het betreft een raming van de stichtingskosten (grondkosten, bouwkosten, inrichtingskosten/bedrijfskosten, bijkomende kosten, post onvoorzien planuitwerking en onvoorzien realisatie en prognose prijsstijgingen juli 2018 – 2020). Dat is zo goed als mogelijk gedaan, op basis van de huidige inzichten en de uitgebreide informatie uit de diverse deelrapportages die onderdeel zijn van het verfijningsonderzoek. Dit ook met enige marges; risico's en onvoorziene posten zijn gecalculeerd.

In de uitwerking (getekend Programma van Eisen → voorlopig ontwerp → definitief ontwerp → technisch ontwerp / aanvraag omgevingsvergunning) worden de 'aanpassingen' en dus de stichtingskostenramingen, steeds nauwkeuriger. Onzekerheden en risico's gaan eruit en/of kunnen gaandeweg preciezer gecalculeerd worden.

Bij de hierop volgende tussenproducten (VO, DO en technisch ontwerp/aanvraag omgevingsvergunning) worden de kosten continu gemonitord. De geactualiseerde ramingen maken ook nadrukkelijk onderdeel uit van GO / NO GO besluitvormingsmomenten. Eventuele afwijking zal dan verantwoord/onderbouwd worden.

Verfijningsonderzoek i.r.t. Verkennend onderzoek burgerweeshuis in 2014

In 2014 heeft de raad, op basis van het verkennend onderzoek naar toekomstgerichte huisvesting voor het poppodium, haar voorkeur uitgesproken voor de verbouwing en uitbreiding van het huidige pand aan de Bagijnenstraat. Daarbij zijn meerdere locaties in/om de binnenstad beoordeeld, waarbij de voor de verbouwing benodigde investering onderdeel was. De vraag is of met de huidige, nieuwe inzichten over de benodigde investering voor de verbouw van het Burgerweeshuis, nu dezelfde voorkeur zou worden uitgesproken als in 2014 toen een aantal locaties voor het poppodium zijn beoordeeld.

Demarcatie diverse (afschrijvings)kosten

Voor het opstellen van de exploitatie eigenaar en exploitatie gebruiker is het nodig de demarcatie van diverse (afschrijvings)kosten nader gedetailleerd zodat die verdeling voor de start van de ontwerpfase duidelijk is. Ze zijn dan vooraf juist 'geadresseerd'.

Incidentele kosten tijdens verbouwing

In stichtingskostenraming en/of in de exploitatie van de gebruik en eigenaar zijn de incidentele kosten tijdens de verbouwing (huurderving voor de eigenaar en inkomstenderving wegens minder activiteiten) nog niet geconcretiseerd omdat dit nu nog lastig in te schatten is. Met het oog op een zorgvuldige besluitvorming is het gewenst daar meer inzicht in te hebben. We willen dit de komende periode nader uitwerken en onafhankelijk laten toetsen zodat we deze voorafgaand aan de besluitvorming over de benodigde investering kunnen beoordelen. Deze resultaten zullen tegelijkertijd met het plan van aanpak voor de ontwerpfase voor besluitvorming aan u worden voorgelegd.

Relatie cultuurvisie en voorjaarsnota

In het voorjaar van 2019 wordt de nieuwe cultuurvisie voor besluitvorming aan de raad voorgelegd. Hierin worden integrale keuzes gemaakt over (investeringen in) cultuurhuisvesting. Nu een besluit nemen over de benodigde investering voor de verbouw Burgerweeshuis zou betekenen dat de beslissruimte bij de cultuurvisie beperkt wordt.

Leidraad grote projecten / Plan van Aanpak Ontwerpfase

Voor de volgende fasen (de ontwerpfase) wordt een Plan van Aanpak opgesteld conform de nieuwe leidraad complexe projecten. In die leidraad hebben diverse aanbevelingen en afspraken tussen college en raad een doorvertaling/plek hebben gekregen.

Zo zal in het Plan van Aanpak onder andere worden opgenomen op welke momenten en welke wijze de raad betrokken wordt. En waar duidelijke GO / NO GO momenten liggen inclusief het al dan niet beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor een volgende fase.

Het komende half jaar wordt benut om de ontwerpfase goed voor te bereiden. Ook dat (tijd nemen om goed voor te bereiden) is in lijn met de leidraad grote projecten.

Uitwerking ontwerp in dialoog met monumenten adviseurs gemeente, Plan Advies Raad en Rijksdienst Cultureel Erfgoed.

Met het besluit om het poppodium een toekomst te geven in het huidige pand, is (indirect) besloten om aanpassingen aan het Rijksmonument te doen. Een verbouw ten behoeve van een poppodium kan niet zonder dat ingrepen aan monumentale waarden plaatsvinden. Uit het verfijningsonderzoek blijkt dat de aanpassingen gevolgen hebben voor: aanwezige balkenlaag boven de grote zaal, aanbouw foyer aan monumentale gevel binnentuin, aanpassing aan de gevel t.b.v. laden/lossen en de functie is een 'naar binnen gekeerde functie' wat gevolgen heeft voor uitstraling naar buiten toe. Uitwerking zal zorgvuldig plaats moeten vinden.

Daarnaast is de aanwezige binnentuin in het geldende bestemmingsplan aangeduid als 'waardevolle tuin'. Dit gebied mag niet zondermeer verkleind worden volgens het bestemmingsplan. In de voorkeursvariant wordt een transparante foyer toegevoegd, hetgeen een aanpassing aan de binnentuin betekent. Bewust is gekozen voor een transparante, lichte, 'rustige' constructie. Er is bewust voor gekozen om de keuken niet in binnentuin te plaatsen, maar op verdieping café. In gebruik is dat lastiger, maar er is gekozen voor de kwaliteit van de binnentuin (geen 'verrommeling'). Daartegenover staat dat in de stichtingskostenraming rekening gehouden is met de herinrichting binnentuin, zodat deze er in uitstraling / kwaliteit op vooruit gaat. De aanpassing van de binnentuin biedt kansen voor wateradaptatie (naast afkoppelen ook extra vasthouden')

Er is op voorhand niet te zeggen of de uitwerking van het ontwerp een positief advies van de instanties krijgt. Van belang is om tijdens het ontwerpen de dialoog met deze instanties te hebben over de te kiezen oplossingen. Tijdens het ontwerpproces kan afgewogen worden hoe hiermee om te gaan. Op het moment dat afwijkingen ontstaan ten opzichte van het verfijningsonderzoek, zal beoordeeld moeten worden hoe daar mee om te gaan.

VO gebouw i.r.t. VO+ techniek

Afstemming tussen ontwerp van het gebouw en ontwerp van de techniek luistert nauw. De verbouw van een rijksmonument stelt specifieke eisen aan het ontwerp.

De functie van poppodium stelt specifieke eisen aan het ontwerp van het gebouw, maar ook specifieke eisen t.a.v. installaties. Daarnaast betreft het de verbouw van een Rijksmonument dat ook specifieke eisen aan het ontwerp stelt.

Het ontwerpen van gebouw en installaties gaan hand in hand. Voorkomen moet worden dat installaties straks niet passen of onnodige ingrepen aan het monument nodig zijn.

Door direct een installatieadviseur te betrekken en met het VO gebouw een VO+ installaties op te stellen, worden mogelijkheden en onmogelijkheden direct inzichtelijk.

Archeologie

De voorkeursvariant (variant A1) kent van alle onderzochte varianten de kleinste verstoring van het bodemarchief en geniet daarom vanuit archeologie ook de voorkeur. De voorgestelde verbouwing is, mits zo archeologievriendelijk mogelijk uitgevoerd, beleidsmatig toegestaan. Wel is een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Laden, lossen en bevoorrading

Laden en lossen is cruciaal voor het Burgerweeshuis. De gekozen wijze van laden en lossen is in alle onderzochte varianten gelijk ('in pandig aan de rechterzijde van het pand / tussen Burgerweeshuis en school). De laad- en loslocatie is gekozen in verband met de in pandige routing. Daarnaast wordt een overkapping geplaatst in verband met beperken geluidsoverlast maar ook om onder alle

weersomstandigheden droog te kunnen laden en lossen. Het in en uitrijden van/naar het laad- en lospunt is niet mogelijk zonder ingreep aan 'uitgebouwd geveldeel' van het monument ('draaicirkels'). Daarnaast is een (beperkte) ingreep in de openbare ruimte noodzakelijk. De exacte / definitieve oplossing zal in het vervolgproces uitgewerkt moeten worden samen met de Plan Advies Raad, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, omwonenden en belanghebbenden. Voor de herinrichting zijn kosten geraamd en in de stichtingskosten opgenomen.

Parkeren – auto's en fietsen

Door de verbouw wijzigt de parkeerbehoefte en parkeersituatie van het poppodium. Zowel voor auto's als voor fietsers. Bij het verfijningsonderzoek is in beeld gebracht hoe de huidige parkeersituatie eruit ziet en hoe dit wijzigt na de verbouwing. Daarbij zijn een aantal oplossingsrichtingen benoemd op welke wijze het fiets-parkeren en auto-parkeren er in de toekomst uit zouden kunnen zien. Dit heeft een plek gekregen in de Stichtingskostenraming.

Bestemmingsplan en vergunningen

De verbouwing van het Burgerweeshuis past niet in het geldende bestemmingsplan. Een herziening is nodig. Het opstellen van het bestemmingsplan, het uitvoeren van de bijbehorende onderzoeken en de procedure zelf, kent een doorlooptijd van circa 1 jaar. (uitgangspunt geen bezwaar of beroep). De kosten voor het opstellen van de benodigde onderzoeken, het opstellen van het bestemmingsplan en het begeleiden van de procedure zijn opgenomen in de stichtingskostenraming.

Na onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig. De procedure kent een doorlooptijd van circa 14 weken. De legeskosten zijn opgenomen in de stichtingskostenraming.
