

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Verkenning haalbaarheid nieuwe locatie

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001471	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	29-10-2019
Datum	30-07-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
10 Economie, kunst en cultuur		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Verhaar		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	29-10-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	23-09-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	23-09-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	11-10-2019
Wethouder	07-10-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-10-30

Bijlagen

B & W d.d.: 29-10-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het plan van aanpak 'Burgerweeshuis, verkenning haalbaarheid alternatieve locatie' en deze ter kennisname aan de raad toezenden;
- 2 te kiezen voor het uitvoeren van een quick scan van de vier voorgestelde locaties;
- 3 de raadsmededeling vast te stellen;
- 4 de stukken aan te bieden aan de Raad;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

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

Op 19 juni 2019 is de Cultuurvisie 2019-2014 behandeld in de gemeenteraad. Daar is uitgekomen dat de gemeente op dit moment niet verder gaat met de planvoorbereiding en realisatie voor de verbouwing van het Burgerweeshuis (Bagijnenstraat 9-11). De gemeenteraad heeft daarbij een amendement aangenomen.

Het amendement ziet toe op het samen met het Burgerweeshuis uitvoeren van een nadere verkenning van een alternatieve locatie om binnen een termijn van circa 4 jaar de club van de toekomst een nieuw bestaan te bieden. De verkenning moet een vergelijkbaar detailniveau hebben qua raming van bouwkosten en exploitatiemogelijkheden als het verfijningsonderzoek naar de huidige locatie. Inzet van het amendement is dat het bestuur een vergelijk en afweging van de twee opties met voor en nadelen kan maken met als doel een besluit over verbouw/nieuwbouw van het poppodium te nemen.

Plan van Aanpak:

Bijgevoegd is het Plan van Aanpak waarin de wijze van uitvoering van het amendement is opgenomen, inclusief het voorstel waarop de gemeenteraad een plek in het proces heeft.

Het eindproduct wordt in april 2020 voor besluitvorming toegezonden aan de gemeenteraad. Dat is later dan waar het amendement van uitgaat. Reden hiervoor is de in het voorliggende plan van aanpak voorgestelde betrokkenheid van de gemeenteraad in het proces. Dat vraagt meer tijd.

Quick Scan

Er is een groslijst opgesteld van mogelijke locaties voor de quick scan (zie bijlage). Alle locaties van de groslijst zijn op hoofdlijnen beoordeeld. Veel locaties vallen af, bijvoorbeeld omdat ze of niet beschikbaar zijn, of omdat er verregaande planuitwerkingen voor die locaties zijn. Op basis van de beoordeling op hoofdlijnen wordt voorgesteld om de volgende vier locaties in een quick scan nader te onderzoeken:

1. Leisure zone Colmschate;
2. Havenkwartier - Object One;
3. Haveneiland - Pand Stiho;
4. Haveneiland - Pand AdVicusIII;

De uitkomst van de quick scan, met daarbij een voorstel voor welke locatie in het gevraagde verfijningsonderzoek een plek krijgt, wordt in december 2019 voor besluitvorming aan u voorgelegd.

Beoogd resultaat

- Het vast stellen van het Plan van Aanpak "Burgerweeshuis - gezamenlijke verkenning haalbaarheid alternatieve locatie 2019" en deze aan de gemeenteraad ter kennisgeving aan te bieden;
- Het starten van een quick scan van vier locaties met als resultaat het benoemen van de meest kansrijke locatie welke wordt uitgewerkt tot een vergelijkbaar niveau als het verfijningsonderzoek.

Kader

Amendement Burgerweeshuis d.d. 19 juni 2019

Argumenten voor en tegen

n.v.t.

Extern draagvlak (partners)

Zowel het 'Plan van Aanpak' als de vier voorgestelde locaties welke in een quick scan nader beoordeeld worden, zijn in samenspraak met het Burgerweeshuis tot stand gekomen.

Financiële consequenties

n.v.t. (de gemeenteraad heeft een bedrag van € 135.000,- als indicatieve stelpost beschikbaar gesteld voor het

onderzoek elke wordt gedekt uit de beschikbare € 925.000,- voor het Burgerweeshuis).

Aanpak/uitvoering

Plan van Aanpak:

Het Plan van Aanpak wordt middels bijgevoegde raadsmededeling ter kennisname aan de gemeenteraad toegezonden.

Locaties voor quick scan:

Uw besluit over welke vier voorgestelde locaties een plek krijgen in de quick scan, wordt middels bijgevoegde raadsmededeling ter kennisname voorgelegd aan de Raad.

RAADSMEEDEDELING

Onderwerp	Verkenning haalbaarheid nieuwe locatie		
Mededelingennr	2019-001471	Portef.houder	Weth. Verhaar
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	29 oktober 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Op 19 juni 2019 heeft u de Cultuurvisie 2019-2014 behandeld. Daar is uitgekomen dat wij op dit moment niet verder gaan met de planvoorbereiding en realisatie voor de verbouwing van het Burgerweeshuis (Bagijnenstraat 9-11).

U heeft daarbij een amendement aangenomen. Het amendement ziet toe op het samen met het Burgerweeshuis uitvoeren van een nadere verkenning van een alternatieve locatie om binnen een termijn van circa 4 jaar de club van de toekomst een nieuw bestaan te bieden. De verkenning moet een vergelijkbaar detailniveau hebben qua raming van bouwkosten en exploitatiemogelijkheden als het verfijningsonderzoek naar de huidige locatie. Inzet van het amendement is dat het bestuur een vergelijk en afweging van de twee opties met voor en nadelen kan maken met als doel een besluit over verbouw/nieuwbouw van het poppodium te nemen.

U heeft in het amendement gevraagd het Plan van Aanpak als raadsmededeling aangeboden te krijgen.

2. Kader

Amendement Burgerweeshuis d.d. 19 juni 2019

3. Kern van de boodschap

Het college geeft uitvoering aan het amendement "Burgerweeshuis". Het college biedt het vastgestelde Plan van Aanpak "Burgerweeshuis - gezamenlijke verkenning haalbaarheid alternatieve locatie" ter kennisname aan uw Gemeenteraad aan. Hierin worden een viertal locaties aangewezen welke de komende maanden in een quick scan nader worden beoordeeld (fase 1 uit het amendement).

4. Nadere toelichting

Plan van Aanpak:

Bijgevoegd is het Plan van Aanpak waarin de wijze van uitvoering van het amendement is opgenomen, inclusief ons voorstel waarop wij u een plek in het proces willen geven.

Het eindproduct zenden wij in april 2020 voor besluitvorming aan u toe. Dat is later dan waar het amendement van uitgaat. Reden hiervoor is de in het voorliggende plan van aanpak voorgestelde wijze waarop wij u willen betrekken in het proces. Dat vraagt meer tijd.

Quick Scan locaties

Wij hebben een groslijst opgesteld van mogelijke locaties voor de quick scan (zie bijlage). Alle locaties van de groslijst zijn op hoofdlijnen beoordeeld. Veel locaties vallen af, bijvoorbeeld omdat ze of niet beschikbaar zijn, of omdat er verregaande planuitwerkingen voor die locaties zijn.

Op basis van de beoordeling op hoofdlijnen stellen wij voor om de volgende vier locaties in een quick scan nader te onderzoeken locaties in een quick scan nader te onderzoeken:

1. Leisure zone Colmschate;
2. Havenkwartier - Object One;
3. Haveneiland - Pand Stiho;
4. Haveneiland - Pand AdVicusIII;

De uitkomst van de quick scan, met daarbij ons voorstel voor welke locatie in het gevraagde verfijningsonderzoek een plek krijgt, leggen wij in januari 2020 voor besluitvorming aan u voor. Dat is later dan waar het amendement van uitgaat (maart 2020). Reden hiervoor is de in het voorliggende plan van aanpak voorgestelde wijze waarop wij u willen betrekken in het proces. Dat vraagt meer tijd.

Plan van Aanpak projecten

Project: Burgerweeshuis, verkenning haalbaarheid alternatieve locatie
Wbs code: W.6301215

Datum: 6-9-2019
Programma: Kunst en Cultuur

Opdrachtgever: Jos Haarman
Portefuillehouder: Carlo Verhaar
Projectmanager: Menno Baten

BURGERWEESHUIS

Gezamenlijke verkenning haalbaarheid alternatieve locatie

Tekenen voor vaststelling:

Opdrachtgever: Jos Haarman	Opdrachtnemer: Menno Baten	Teammanager: Antonique Hamaker
--------------------------------------	--------------------------------------	--

1. PROJECTDOEL EN RESULTATEN

1.1 Aanleiding en achtergrond

De verbouwing van het Burgerweeshuis staat al een aantal jaren op de politieke agenda.

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?”*.

Naar aanleiding van het onderzoek is er 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 waarin de raad het college onder andere heeft opgedragen om in samenspraak met het Burgerweeshuis vorm te geven aan de onderzoeksopzet voor een “verfijningsonderzoek”.

In december 2018 is het “verfijningsonderzoek verbouw Burgerweeshuis” afgerond en vastgesteld. De beoogde verbouw op de huidige locatie is daarin geraamd op circa € 8,3 miljoen. Daarbij heeft de BURGERWEESHUIS - gezamenlijke verkenning haalbaarheid alternatieve locatie 2019

raad echter ook besloten 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.

Op 19 juni 2019 is de Cultuurvisie 2019-2024 behandeld. Daar is uitgekomen dat de gemeente op dit moment niet verder gaat met de planvoorbereiding en realisatie voor de verbouwing van het Burgerweeshuis (Bagijnenstraat 9-11). De gemeenteraad heeft daarbij wel een amendement aangenomen.

Het amendement ziet toe op het samen met het burgerweeshuis uitvoeren van een nadere verkenning van een alternatieve locatie om binnen een termijn van circa 4 jaar de club van de toekomst een nieuw bestaan te bieden. De verkenning moet een vergelijkbaar detailniveau hebben qua raming van bouwkosten en exploitatiemogelijkheden als het verfijningsonderzoek naar de huidige locatie. Inzet van het amendement is dat het bestuur een vergelijk en afweging van de twee opties met voor en nadelen kan maken met als doel een besluit over verbouw vs. nieuwbouw/transformatie bestaand pand van het poppodium te nemen.

Verder houdt het amendement in dat er vooralsnog geen investering gedaan wordt voor groot onderhoud aan het huidige pand.

De haalbaarheid van externe financiering van de alternatieve locatie maakt onderdeel uit van de verkenning.

1.2 Opdracht en doelstelling

Opdracht:

De opdracht is om onderzoek te doen naar nieuwbouw(/transformatie)mogelijkheden voor het Burgerweeshuis op een andere dan de huidige locatie. De uitkomst van dat onderzoek wordt vergeleken met het verfijningsonderzoek naar de verbouw uit 2018. De gemeenteraad wil de uitkomst in maart 2020 voor besluitvorming aangeboden krijgen.

Doelstelling van het project:

De doelstelling van het project is meervoudig:

- Te komen tot een locatiekeuze waarvoor een verfijningsonderzoek naar de nieuwbouw (transformatie bestaand pand) van het burgerweeshuis uitgevoerd wordt.
- Een verfijningsonderzoek naar nieuwbouw (transformatie bestaand pand) uitvoeren, op een vergelijkbaar detailniveau als het verfijningsonderzoek naar de verbouw.
- Inzicht geven in dekkingsmogelijkheden voor de verbouw en nieuwbouw/transformatievariant.
- Principe keuze tussen verbouw Bagijnenstraat 9-11 vs. nieuwe huisvesting op een andere locatie.

1.3 Projectresultaten

Het project bevindt zich in de definitiefase. Gezien het amendement is de definitiefase opgedeeld in een tweetal hoofdstappen:

1. Quick scan alternatieve locatie
2. Verfijningsonderzoek alternatieve locatie

Stap 1, de quick scan, heeft als resultaat dat, na een ruimtelijke/financiële afweging, een keuze gemaakt wordt welk van de onderzochte locaties nader wordt uitgewerkt tot op eenzelfde detailniveau als het verfijningsonderzoek verbouw Burgerweeshuis.

Stap 2, het verfijningsonderzoek heeft het volgende samenhangende pakket van producten als resultaat:

- a. Een functioneel-ruimtelijk Programma Van Eisen voor de nieuwe huisvesting zodat het poppodium en Productiehuis De Nieuwe Oost hun taak en functie in de nabije en langdurige toekomst uit kunnen voeren. Een getekend Programma van Eisen van het gebouw en buitenruimte.
- b. De financiële consequenties zijn beschreven in een Stichtingskostenraming/investeringsplan en een exploitatie plan voor de eigenaar van het pand en een exploitatieplan voor de gebruiker.

c. Een eerste risico-inventarisatie.

De resultaten van dit verfijningsonderzoek zijn de bouwstenen voor besluit over het vervolg: een investeringsbeslissing en een besluit over de vervolgstappen: Technisch PvE, selectie architect en ontwerpende/technische adviseurs, schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, technisch ontwerp, vergunningprocedure en aanbesteding.

1.4 Scope/ projectafbakening

Reikwijdte en afbakening

Algemeen

- Startpunt is een visie / missie / ambitie Burgerweeshuis: welke activiteiten, zalen, exploitatie. De missie / ambitie van het Burgerweeshuis op een andere dan de huidige locatie, zal niet veel afwijken van de huidige. Beleidsmatig is dat ook niet gewenst.
- Het PvE voor de nieuwbouw (transformatie bestaand pand) is afhankelijk van de mogelijkheden die het gebouw/ de plek biedt. De kwaliteiten van de plek krijgen een plek in het PvE. (Het PvE nieuwbouw (transformatie bestaand pand) is dus niet 1 op 1 het PvE van de verbouw van de huidige locatie). De verschillen met het PvE voor de huidige locatie zullen worden toegelicht.
- Naast het Burgerweeshuis krijgt ook De Nieuwe Oost een plek in een nieuw/ander pand.
- Gemeente heeft mogelijk een rol toekomstige eigenaar en verhuurder van het pand. Het is echter ook denkbaar dat het pand van een particulier is.
- Burgerweeshuis en de Nieuwe Oost hebben een rol als toekomstig huurders en exploitanten van het pand.

Stap Quick Scan

- De aangewezen locaties worden met elkaar vergeleken aan de hand van:
 - o visie op dat gebied;
 - o ambitie / imago Burgerweeshuis;
 - o ruimtelijke aspecten (stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, laden, lossen bereikbaarheid, logistiek, publieksstromen, fietsen, etc.);
 - o planologische situatie irt functie/exploitatievergunning (geluid/openingstijden/drank en horecawet etc.) Burgerweeshuis,
 - o Milieuaspecten (o.a. akoestiek),
 - o Verkeer en parkeren,
 - o Kostenindicatie op hoofdlijnen,
 - o tijdsaspecten,
 - o risico's

Stap Verfijningsonderzoek

De voorkeurslocatie wordt verder uitgewerkt op eenzelfde detailniveau als het verfijningsonderzoek verbouw Bagijnenstraat 9-11.

Randvoorwaarden

Budget

Voor het onderzoek is een budget beschikbaar van maximaal € 135.000,-

Tijd

Inzet is om het onderzoeksverslag (eindproduct) in mei 2020 aan de gemeenteraad voor besluitvorming voor te leggen:

- Onderzoeksverslag klaar: 1 april 2020;
- Pfo: 20 april 2020;
- B&W: 28 april 2020;
- Toezenden aan raad: 30 april 2020;
- Gemeenteraad: mei 2020.

Het eindproduct wordt in april 2020 voor besluitvorming toegezonden aan de gemeenteraad. Dat is later dan waar het amendement van uitgaat. Reden hiervoor is de in het voorliggende plan van aanpak voorgestelde betrokkenheid van de gemeenteraad in het proces. Dat vraagt meer tijd.

Interactie

De quick scan / onderzoeksverslag wordt slechts besproken met direct belanghebbenden (eigenaren/gebruikers mogelijke locaties). Er vindt in deze verkenningsfase geen inspraak of overleg met omwonenden / buren plaats.

De besluitvorming en besluitvormingsdocumenten zijn al dan niet vertrouwelijk omdat het over locaties gaat die geen gemeentelijk eigendom zijn. Daarnaast ontstaat er mogelijk onnodig onzekerheid / onduidelijkheid bij omwonenden/belanghebbenden van de verschillende locaties. In het kader van zorgvuldigheid, onderhandelingspositie en voorkomen van onnodige onzekerheid omwonenden/belanghebbende wordt de besluitvorming daar waar nodig al dan niet vertrouwelijk" gehouden. Daar waar mogelijk is de besluitvorming en documenten openbaar.

Raakvlakken met andere projecten, programma's en ontwikkelingen

Directe aanleiding van het project is het verfijningsonderzoek verbouw Burgerweeshuis en de Cultuurvisie 2019-2014.

Bij het besluit over welke locaties een plek krijgen in de quick scan wordt inzichtelijk gemaakt op die bewuste locaties raakvlakken hebben met andere projecten, programma's of ontwikkelingen.

2. PROJECTINHOUD

Omschrijving projectfasen:

De verkenning naar de haalbaarheid voor de realisatie van een nieuw Burgerweeshuis op een andere locatie betreft de definitiefase.

In voorliggende voorgestelde aanpak wordt deze definitiefase onderverdeeld in 2 hoofdstappen:

- Stap Quick Scan alternatieve locaties
- Stap Verfijningsonderzoek

Geplande werkzaamheden en eindresultaat per fase:

Definitiefase - (stap quick scan alternatieve locatie):

Producten/onderzoeksvragen

1. Vaststellen Plan van Aanpak "Burgerweeshuis, verkenning haalbaarheid alternatieve locatie"
2. Besluit welke 2 of maximaal 3 locaties een plek krijgen in de quick scan.
3. Selectie / opdracht extern adviesbureau dat het onderzoek ondersteunt.
4. Actualiseren visie, missie, ambities van Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost c.q. op maat snijden voor de alternatieve locatie(s). Het PvE en de exploitatie worden op basis daarvan bijgesteld naar de alternatieve locatie. Het is van belang om dit deel van het verfijningsonderzoek voor een groot deel gereed te hebben als stap 2 (het schetsontwerp) begint. Dan worden namelijk de diverse adviseurs actief en wordt het proces minder wendbaar.
5. Quick Scan van 2 tot max 3 locaties waarbij per locatie het volgende in beeld wordt gebracht:
 - Toets aan visie op dat gebied / beleid / projecten / programma's / ontwikkelingen.
 - Toets aan ambitie / imago Burgerweeshuis
 - Ruimtelijke aspecten (stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing)
 - Planologische situatie irt functie/exploitatievergunning (geluid/openingstijden/drank en horecawet etc.) Burgerweeshuis
 - Milieuaspecten (o.a. akoestiek en bodem)
 - Verkeer en Parkeren
 - Hele grove kosteninschatting alternatieve locatie. Als er signalen zijn dat alternatieve locatie op voorhand (veel) duurder is dan meenemen in besluitvorming.
 - Tijdsaspecten
 - Risico's

Besluitvormingsmomenten 'quick stap'

De besluitvorming en besluitvormingsdocumenten zijn al dan niet vertrouwelijk omdat het over locaties gaat die geen gemeentelijk eigendom zijn. Daarnaast ontstaat er mogelijk onnodig onzekerheid / onduidelijkheid bij omwonenden/belanghebbenden van de verschillende locaties. In het kader van zorgvuldigheid, onderhandelingspositie en voorkomen van onnodige onzekerheid omwonenden/belanghebbende wordt de besluitvorming daar waar nodig "geheim" gehouden. Daar waar mogelijk is de besluitvorming en documenten openbaar.

Tijdens de Quick Stap zijn de volgende besluitvormingsmomenten voorzien:

Besluit	Wie
Plan van Aanpak	B&W (instemmen)
	Gemeenteraad (tkn, middels raadsmededeling)
Gunning adviesbureau	Opdrachtgever/Projectmanager
Besluit welke 2 of 3 locaties in QS	B&W - voorlopig
	Gemeenteraad - wensen & bedenkingen
	B&W – definitief
Besluit Quick Scan en benoemen te onderzoeken locatie	B&W
	Gemeenteraad

Definitiefase – onderdeel verfijningsonderzoek alternatieve locatie

In het onderzoeksverslag wordt opgesplitst in:

- Alternatieve locatie
- Huidige locatie
- Beide locaties

Het onderzoeksverslag kent de volgende producten/worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

Producten/onderzoeksvragen

- Alternatieve locatie
 1. Uitwerking meest kansrijke locatie en vastgoedontwikkeling tot een vergelijkbaarniveau als het verfijningsonderzoek naar de verbouw Bagijnenstraat. Dat wil zeggen dat dit deel van het onderzoek het volgende samenhangende pakket van producten levert:
 - a. Een getekend Programma van Eisen van het gebouw en buitenruimte.
 - b. Financiële analyses: integrale investeringskostenraming (bouw, inrichting, locatie gebonden, bijkomende kosten), exploitatie BWH en gemeente, dekkingsplan investeringen. De bouwkosten voor de nieuwbouw (transformatie bestaand pand) worden sec inzichtelijk gemaakt (dus locatie gebonden kosten duidelijk in beeld brengen).

De resultaten van dit verfijningsonderzoek zijn de bouwstenen voor besluit over het vervolg: een investeringsbeslissing (over de dekking: go – no go komt later) en een besluit over de vervolgstappen: Technisch PvE, selectie architect en ontwerpende/technische adviseurs, schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, technisch ontwerp, vergunningenprocedure en aanbesteding.

- Huidige locatie
 1. Update kostenraming verfijningsonderzoek (m.n. indexeringen doortrekken/gelijkzetten data)
 2. Detailleren van de demarcatie van de diverse (afschrijvings-)kosten en deze detaillering doorvertalen naar de exploitatie eigenaar danwel gebruiker.
 3. 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 gebruiker en eigenaar opnemen.

- Beide locaties
 1. Haalbaarheid externe financiering (Provincie, EU, sponsoring, etc.) maakt onderdeel uit van de verkenning.
 2. Bij bouw op alternatieve locatie wordt verkoop van het pand Bagijnenstraat in beginsel aangewend als dekking. De ontwikkel- en opbrengstenpotentie van het huidige pand wordt inzichtelijk gemaakt.
 3. Inzicht in mogelijke dekking beide varianten
 4. Vergelijk bouw alternatieve locatie met verbouw huidige locatie incl. voor- en nadelen.

Besluitvormingsmomenten 'verfijningsonderzoek'

In het kader van zorgvuldigheid, onderhandelingspositie en voorkomen van onnodige onzekerheid omwonenden/belanghebbende wordt de besluitvorming daar waar nodig "niet openbaar" gehouden. Daar waar mogelijk is de besluitvorming en documenten openbaar.

Tijdens de Quick Stap zijn de volgende besluitvormingsmomenten voorzien:

Besluit	Wie
Verfijningsonderzoek klaar	
Voorbespreken besluitvormingsstukken	Pfo
Vaststellen onderzoeksverslag + raadsvoorstel	B&W
Besluitvorming	Raad

Doorlooptijd per fase:

In onderstaande schema is de doorlooptijd weergegeven waarbij een onderscheid is gemaakt in de stap 'Quick Scan' en de stap 'Verfijningsonderzoek'.

PLANING OP HOOFDLIJNEN Burgerweeshuis - verkenning haalbaarheid alternatieve locatie versie 30-7-2019	Definitiefase - Quick Scan						Definitiefase - Verfijningsonderzoek					
	2019						2020					
	jul	aug	sept	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	april	mei	
Plan van Aanpak												
Opstellen												
Vaststellen b&w												
Raadsmededeling												
Selecteren adviesbureau												
Uitvraag												
opstellen offertes												
Selectie + opdracht												
Van groslijst naar max 3 locaties												
uitwerken groslijst en benoemen 3 locaties												
voorlopig besluit B&W												
wensen en bedenkingen gemeenteraad (raadstafel)												
definitief besluit B&W												
Quick Scan 3 locaties												
onderzoeken 3 locaties en benoemen te onderzoeken locatie												
besluit B&W												
Besluit gemeenteraad												
Verfijningsonderzoek alternatieve locatie												
uitwerken												
Besluit B&W												
Besluit gemeenteraad												

Kosten:

Intern (uren)	€ 67.200,-
Externe kosten	€ 64.500,-
Risicoreservering	€ 3.300,-
Totaal	€ 135.000,-

3. PROJECTSTURING GROTICK

3.1 Financiën (Geld)

Voor de QuickScan locatiekeuze en verfijningsonderzoek nieuwe locatie is een budget beschikbaar van € 135.000,-. Dit wordt gedekt uit de beschikbare gestelde € 925.000,- voor het Burgerweeshuis.

Subsidies en subsidievoorwaarden:

Niet van toepassing

Voorlopige raming interne uren en kosten:

Uren/producten	uur/week	weken	totaal uren	uurtarief	bedrag
<u>Intern (uren)</u>					
Regiemanager			0		
Programmamanager			0		
Projectmanager	8	30	240		
Ondersteuner	2	30	60		
stedenbouwer			40		
adviseur verkeer en parkeren			60		
Planoloog			40		
planeconoom			40		
gemeentemakelaar			20		
milieu -akoeestiek en bodem			40		
F&C			0		
Communicatie			0		
Inkoop			0		
TOTAAL INTERN					€ 67.200
<u>extern (opdrachten/producten)</u>					
Waardebepaling Bagijnenstraat					inschatting
adviesbureau					offerte
architect quick scan					offerte
architect - verfijningsonderzoek					offerte
constructeur					offerte
adviseur theatertechniek					inschatting
kostendeskundige					offerte
TOTAAL EXTERN					€ 64.500
Budget risico's / aanvullende vragen of opdrachten					€ 3.300
TOTAAL					€ 135.000

Gereserveerd budget voor risico's:

In de kostenraming is een budget beschikbaar van circa € 3.300,- opgenomen om evt. aanvullende vragen te kunnen beantwoorden of opdrachten te kunnen geven.

Budgetmandaten:

BURGERWEESHUIS - gezamenlijke verkenning haalbaarheid alternatieve locatie 2019

Het budgetmandaat ligt bij de projectmanager.

3.2 Risico's

Te verwachten risico's in het project:

- Financieel: Tijdens het onderzoek komen vragen/onduidelijkheden/risico's naar boven die nu niet voorzien kunnen worden. Om de vragen te beantwoorden is mogelijk aanvullend budget nodig.
Ook kan het zijn dat tijdens het verfijningsonderzoek informatie naar boven komt die tijdens de quick scan niet bekend was waardoor de locatie in financiële zin duurder wordt dan ingeschat tijdens de quick scan. Wellicht was met die wetenschap de keuze op een andere locatie gevallen.
- Tijd: Tijdens het onderzoek komen vragen/onduidelijkheden/risico's naar boven die nu niet voorzien kunnen worden. Om de vragen te beantwoorden is meer tijd en/of aanvullend budget nodig.
- Juridisch: geen
- Politiek (draagvlak): Politiek kunnen er verschillende beelden zijn bij de kansrijkheid van verschillende locaties (zowel groslijst als quick-scan locaties). Ook is op voorhand niet zeker of er politiek draagvlak is voor een investering voor een nieuw/verbouwing poppodium omdat het beschikbare bedrag in de begroting ontoereikend is.

3.3 Organisatie

Gemeente

Portefeuillehouder Cultuur	Carlo Verhaar
Regiemanager	Almar Otten
Programmamanager	Jos Haarman
Projectmanager	Menno Baten
Project assistent	PM
Stedenbouwer	Jan Nakken
Verkeer en parkeren	Dirk-Jan Steenbruggen
Planoloog	Rick Keim
Planeconoom	Bert Landeweerd
Gemeentemakelaar	Liza de Vos
Milieu – akoestiek en bodem	Marcel Udink
F&C	Dennis van Gelder
Communicatie	PM
Inkoop	Anne Denissen

BWH

Directeur Burgerweeshuis	Kelly Hammer
--------------------------	--------------

De Nieuwe Oost

Teammanager De Nieuwe Oost	Dennis Platvoet
----------------------------	-----------------

Specifieke kennis

Specifieke externe kennis	Extern adviesbureau, architect, constructeur, adviseur theatertechniek, installatietechniek, bouwkostenskundige
---------------------------	---

Overlegvormen

Stuurgroep

- De stuurgroep vergadert incidenteel: bij belangrijke tussenproducten danwel ter voorbereiding op besluitvorming.
- De stuurgroep bestaat uit:
 - PHO (Carlo Verhaar)
 - Directeur BWH (Kelly Hammer)
 - Teamleider DNO (Dennis Platvoet)
 - Programmamanager (Jos Haarman)
 - Projectmanager, tevens secretaris stuurgroep (Menno Baten)

Projectgroep extern

- De externe projectgroep vergadert structureel: eens per 2 weken of indien nodig tussendoor
- De externe projectgroep bestaat uit:
 - Directeur BWH (Kelly Hammer)
 - Teamleider De Nieuwe Oost (Dennis Platvoet).
 - Projectmanager gemeente (Menno Baten)
 - Extern adviseur (bv: 4-advies → projectcoördinator, architect, constructeur (bouw, brandveiligheid, installaties), adviseur theatertechniek, kostendeskundige)

Projectgroep intern

- De interne projectgroep vergadert structureel, stap 1 (quick scan): eens per week, stap 2 (verfijningsonderzoek): eens per 2 weken, na de externe projectgroep bijeenkomst of indien nodig tussendoor.
- Projectgroepleden schuiven indien gewenst aan bij de externe PG
 - Projectmanager (Menno Baten)
 - Projectassistent (PM)
 - Stedenbouw (PM)
 - Verkeer en Parkeren (Dirk Jan Steenbruggen)
 - Planoloog (PM)
 - Planeconoom (Bert Landeweerd)
 - Gemeentemakelaar (Liza de Vos)
 - Milieuadviseur (PM)
 - Finance en Control (Dennis van Gelder)
 - Communicatie (PM)

Interne bestuurlijke afstemming (pho-AO-PM)

- Dit overleg is met enige regelmaat (en is een aanvulling op het reguliere PHO waar de AO de portefeuillehouder algemeen bijpraat). Doel van het overleg is om te informeren over stand van zaken en van gedachten te wisselen over te maken keuzes. Daarnaast kan er inhoudelijk dieper op het project worden ingegaan.
- Het interne bestuurlijk overleg hebben zitting:
 - Portefeuillehouder: Carlo Verhaar
 - Opdrachtgever: programmamanager (Jos Haarman)
 - Projectmanager: (Menno Baten)

Interne ambtelijke afstemming (AO – PM overleg)

Opdrachtgever en Projectmanager hebben wekelijks overleg over proces, inhoud en voortgang.

- Opdrachtgever: programmamanager (Jos Haarman)
- Projectmanager: (Menno Baten)

Taakverdeling/ werkzaamheden

Gemeente is mogelijk toekomstig eigenaar en verhuurder van het pand. Het is echter ook denkbaar dat het pand van een particulier is.

Het Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost zijn toekomstig huurders van het pand.

Gemeente - Ambtelijk opdrachtgever

- Inbrengen/bewaken belangen toekomstige eigenaar en verhuurder
- Bewaken beleidsdoelen cultuur

Gemeente Projectmanager

- Voorbereiden + verslagleggen BO
- Opstellen besluitvormingsstukken gemeente
- Stemt af buiten gemeente
 - BWH (toekomstig huurder)
 - DNO (toekomstig huurder)
 - Extern adviesbureau
- Stemt af binnen gemeente,
 - politiek
 - ambtelijk opdrachtgever
 - haalt informatie op t.b.v. verfijningsonderzoek
 - toetst
 - organiseert draagvlak voor uitwerking
- Bewaakt budget
- Verleent opdracht (binnen mandaat)

Directeur Burgerweeshuis

- Inbrengen/bewaken belangen toekomstig huurder en exploitant
- Opstellen besluitvormingsstukken bestuur BWH
- Stemt af binnen eigen organisatie

Teammanager De Nieuwe Oost

- Inbrengen/bewaken belangen toekomstig huurder en exploitant
- Opstellen besluitvormingsstukken bestuur BWH
- Stemt af binnen eigen organisatie

Extern adviesbureau dat de externe projectgroep ondersteunt draagt zorg voor:

- Stelt het verfijningsonderzoek op
 - Aansturing/coördinatie architect, constructeur, bouwkostendeskundige
 - Haalt informatie op bij BWH / gemeente Deventer t.b.v. verfijningsonderzoek
 - Adviseert de externe pg
 - Legt resultaten neer in externe projectgroep
- Coördinatie externe projectgroep: voorbereiding overleggen, verslaglegging, bijhouden actiepunten

Informereren/ afspraken met opdrachtgever:

Opdrachtgever en projectmanager overleggen structureel 1 maal per week.
Indien tussentijds nodig zoeken zij elkaar op.

3.4 Planning (Tijd)

Het onderzoeksverslag wordt uiterlijk 1 april 2020 opgeleverd en behandeld in het college van 28 april (= pfo 20 april). Het onderzoeksverslag kan dan vanaf 30 april 2020 worden aangeboden aan de raad.

3.5 Informatie

Informatie-uitwisseling bestuur

Portefeuillehouder, opdrachtgever en projectmanager stemmen af ter voorbereiding op bestuurlijk overleg, besluitvorming of indien nodig.

Het college / raad wordt geïnformeerd / neemt besluiten conform voorliggend plan van aanpak. Er worden, gezien de doorlooptijd en het aantal ingebouwde informatie / besluitmomenten géén voortgangsrapportages o.i.d. opgesteld.

Informatie-uitwisseling opdrachtgever

Opdrachtgever en Projectmanager hebben wekelijks overleg over proces, inhouden voortgang.

Projectgegevens

Alle projectgegevens worden bewaard op de share point site van het project Burgerweeshuis. Deze wordt beheerd door de Projectassistent.

3.6 Communicatie

Interactie/participatie/communicatie

De quick scan / onderzoeksverslag wordt slechts besproken met direct belanghebbenden (eigenaren/gebruikers mogelijke locaties). Er vindt geen inspraak of overleg met omwonenden / burens plaats.

Belanghebbenden en betrokken partijen

Intern

- Gemeenteraad
- College
- Portefeuillehouder
- Ambtelijk opdrachtgever
- Projectmanager
- Vakinhoudelijke mdw gemeente Deventer

Extern

- Burgerweeshuis
- De Nieuwe Oost
- Grond-/pandeigenaren (afhankelijk van nieuw te onderzoeken locatie)
- Omwonenden / belanghebbende (afhankelijke van nieuw te onderzoeken locatie)

Burgerweeshuis

Groslijst alternatieve locatie poppodium

01 oktober 2019

Programma van Eisen:

- 1.500 – 2.000 m² bvo
- Grote zaal:
 - maximaal 600 – 650 bezoekers,
 - circa 500 – 600 m² bvo
 - Minimaal 7 meter vrij hoogte (incl. balkon)
- Kleine zaal: 150 m²
- Kantoren: 220 m²
- Oefenruimtes: 140 m²
- Café: 170 m²
- Keuken: 50 m²
- Overige: foyer, opslag, expeditie ruimte, toiletten, etc.
- Termijn: binnen 4 jaar een nieuwe club van de toekomst

Proces:

- Er is een groslijst opgesteld van locaties (stad Deventer breed) welke op hoofdlijnen beoordeeld worden of dezemogelijk geschikt zouden kunnen zijn voor de realisatie van een nieuw poppodium.
- Al deze locaties zijn in voorliggende groslijst op hoofdlijnen beoordeeld, met als doel om 3 á 4 locaties voor te stellen welke een plek krijgen in de Quick Scan.
- De locaties op deze groslijst zijn op drie onderdelen beoordeeld:
 - Vanuit beschikbaarheid en geschiktheid locatie/kavel i.r.t. Ruimtelijke Programma van Eisen Burgerweeshuis.
 - Vanuit cultuurbeleid.
 - Vanuit missie/visie en Functioneel Programma van Eisen Burgerweeshuis.
- Vanuit de Quick Scan zal uiteindelijk één locatie worden aangedragen voor het verfijningsonderzoek voorgesteld om in een Quick Scan nader te onderzoeken

NAAR QUICK SCAN

Leisure zone Colmschate (1)



Leisure zone Colmschate (2)

KAVEL / LOCATIE

Pluspunten:

1. Kavel is beschikbaar.
2. Kavel is voldoende groot.
3. De realisatie van een poppodium past binnen de gebiedsvisie.
4. Parkeren is op te lossen.
5. Kavel is gemeentelijk eigendom.
6. Planologisch geschikt.
7. Nieuwbouw, geen verbouw dus eenvoudiger.
8. Vanuit akoestiek (milieuzonering) geen problemen te verwachten.
9. Vanuit externe veiligheid een passende locatie.

Minpunten:

1. Centraal station Deventer op grote afstand.
2. Vergunningen en Openingstijden moeten passend gemaakt worden met gebruik Burgerweeshuis.
3. Vanuit bodem zijn niet direct problemen te verwachten. Wel is asbest aangetroffen bij recent grondwerkzaamheden (aandachtspunt).

CULTUURBELEID

Pluspunten:

Minpunten:

1. Locatie ligt buiten centrumrandzone; daardoor geen verbinding met het centrum van Deventer. Het centrum profiteert niet.
2. Het poppodium heeft een beperkte meerwaarde (spin-off) voor het gebied.
3. Het strategische belang van BWH voor het vestigingsklimaat in Deventer (jongeren, studenten en jonge werknemers) is minder sterk als de voorziening in een wijk staat i.p.v. binnenstad/stadsrandzone.

MISSIE /VISIE / FUNCTIONEEL PVE BWH

Pluspunten:

1. Functioneel-ruimtelijk kent de locatie weinig beperkingen.

Minpunten:

1. Locatie past niet bij gewenste uitstraling van het Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost. Het karakter van het Burgerweeshuis en De Nieuwe Oost wijzigt op deze locatie. 'Bouwen in een weiland'.
2. Locatie levert geen bijdrage aan bruisende binnenstad (Boeiende Beleefstad).
3. Nieuwbouw én deze locatie vraagt en doet wat met imago BWH. Ontwerp en inrichting vraagt aandacht om sfeer en kernwaarden BWH te behouden.
4. Aandacht voor veiligheid: horecapolitie is gefocust op binnenstad.
5. Draagvlak bij publiek, vrijwilligers en team BWH vergt aandacht. Goed in beeld hebben of gedachtegoed BWH mee kan of dat we er afscheid van durven nemen? Imago-schade?
6. Minder boekingen, omdat een boekingskantoor geen meerwaarde ziet om hun artiest in een 'box' ergens in een weiland neer te zetten. Tenzij het uitgangspunt van een zaal met 600-700 toeschouwers wordt loslaten en overgaan wordt tot een mega concertzaal (2500+). Echter, dit wordt niet haalbaar/exploiteerbaar geacht t.o.v. concurrentie/aanbod).

Havenkwartier - Object One (1)



Havenkwartier – Object One

KAVEL / LOCATIE

Pluspunten:

1. Kavel is beschikbaar.
2. De realisatie van een poppodium past binnen de gebiedsvisie.
3. Goed bereikbaar voor publiek (lokaal (fiets/lopend), regionaal (OV, auto))
4. Nieuwbouw, geen verbouw dus eenvoudiger.
5. Vanuit externe veiligheid een passende locatie.

Minpunten:

1. Kavel en bouwvlak lijken voldoende groot maar inpassing vraagt aandacht.
2. Parkeren in de directe omgeving lastig op te lossen zijn.
3. Herstel stukje kade in investering meenemen.
4. Bestemmingsplanprocedure nodig.
5. Vergunningen en Openingstijden moeten passend gemaakt worden met gebruik Burgerweeshuis.
6. Akoestiek (milieuzonering) vraagt aandacht bij uitwerking.
7. Bij betrekken aangrenzende locatie (Noorderzeestraat 2-4) rekening houden met mogelijke bodemverontreiniging in de bovengrond. Deze kan functioneel gesaneerd worden.

CULTUURBELEID

Pluspunten:

1. Locatie ligt in centrumrandzone, binnenstad kan profiteren.
2. Een investering in een poppodium op deze plek heeft positieve spin-off op de ontwikkeling van het Havenkwartier.

Minpunten:

MISSIE /VISIE / FUNCTIONEEL PVE BWH

Pluspunten:

1. Locatie past bij huidige uitstraling & beleving BWH
2. Dichtbij centrum en aanwezigheid van ander cultureel aanbod in het gebied.
3. Goed bereikbaar voor publiek (lokaal (fiets/lopend), regionaal (OV, auto))

Minpunten:

1. Nieuwbouw, ontwerp en inrichting vragen aandacht om sfeer en kernwaarden BWH te behouden.
2. Kleine kavel, functies moeten de lucht in, vraagt aandacht bij ontwerp voor bewegingen in het pand/laden/lossen etc.
3. Locatie ligt in actiever woongebied, dat vergt aandacht.
4. Aandacht voor veiligheid: horecapolitie is gefocust op binnenstad.

Haveneiland – Pand Stiho (1)



Haveneiland – Pand Stiho

KAVEL / LOCATIE

Pluspunten:

1. Kavel/Pand is beschikbaar. De eigenaar heeft BWH te kennen gegeven open te staan voor realisatie van een nieuw poppodium op diens kavel.
2. Kavel/pand is voldoende groot.
3. De realisatie van een poppodium past binnen de gebiedsvisie.
4. Parkeren kan opgelost worden.
5. Goed bereikbaar voor publiek (lokaal (fiets/lopend), regionaal (OV, auto))

Minpunten:

1. Vanuit externe veiligheid is een veiligheidscontour van S/Park aandachtspunt. Scheiden van bezoekersstromen en hulpdiensten is in het bestemmingsplan als voorwaarde vastgelegd. Veiligheidsregio betrekken bij uitwerking.
2. Bestemmingsplanprocedure nodig.
3. Vergunningen en Openingstijden moeten passend gemaakt worden met gebruik Burgerweeshuis.
4. Akoestiek (milieuzonering) vraagt aandacht bij uitwerking.
5. Op deze locatie is geen bodemonderzoek bekend. Vanuit bodem worden er echter niet direct belemmeringen verwacht. Bij eventueel onttrekken grondwater rekening houden met bodemverontreiniging omgeving.

CULTUURBELEID

Pluspunten:

1. Locatie ligt in centrumrandzone, binnenstad kan profiteren.
2. Een investering in een poppodium op deze plek heeft positieve spin-off op de ontwikkeling van het Havenkwartier.

Minpunten:

MISSIE /VISIE / FUNCTIONEEL PVE BWH

Pluspunten:

1. Locatie past bij huidige uitstraling & beleving BWH
2. Geen actief woongebied, BWH op deze locatie veroorzaakt geen overlast.
3. Dichtbij centrum en aanwezigheid van ander cultureel aanbod in het gebied.
4. Goed bereikbaar voor publiek (lokaal (fiets/lopend), regionaal (OV, auto))
5. Makers (DNO) en presentatie (BWH) gaan hier goed samen.

Minpunten:

1. Aandacht voor veiligheid: horecapolitie is gefocust op binnenstad.

Haveneiland – PandAdVicusIII (1)



Haveneiland – PandAdVicusIII (2)

KAVEL / LOCATIE

Pluspunten:

1. Kavel/Pand is beschikbaar. De eigenaar heeft BWH te kennen gegeven open te staan voor realisatie van een nieuw poppodium op diens kavel.
2. Kavel/pand is voldoende groot.
3. De realisatie van een poppodium past binnen de gebiedsvisie.
4. Parkeren kan opgelost worden.
5. Goed bereikbaar voor publiek (lokaal (fiets/lopend), regionaal (OV, auto))

Minpunten:

1. Vanuit externe veiligheid is een veiligheidscontour van S/Park aandachtspunt. Scheiden van bezoekersstromen en hulpdiensten is in het bestemmingsplan als voorwaarde vastgelegd. Veiligheidsregio betrekken bij uitwerking.
2. Bestemmingsplanprocedure nodig.
3. Vergunningen en Openingstijden moeten passend gemaakt worden met gebruik Burgerweeshuis.
4. Akoestiek (milieuzonering) vraagt aandacht bij uitwerking.
5. Uit onderzoeken blijkt dat op een deel van de grond een verontreiniging is aangetoond. Daarnaast is een deel van de locatie verdacht voor de aanwezigheid van asbest.

CULTUURBELEID

Pluspunten:

1. Locatie ligt in centrumrandzone, binnenstad kan profiteren.
2. Een investering in een poppodium op deze plek heeft positieve spin-off op de ontwikkeling van het Havenkwartier.

Minpunten:

MISSIE /VISIE / FUNCTIONEEL PVE BWH

Pluspunten:

1. Locatie past bij huidige uitstraling & beleving BWH
2. Geen actief woongebied, BWH op deze locatie veroorzaakt geen overlast.
3. Dichtbij centrum en aanwezigheid van ander cultureel aanbod in het gebied.
4. Goed bereikbaar voor publiek (lokaal (fiets/lopend), regionaal (OV, auto))

Minpunten:

1. Aandacht voor veiligheid: horecapolitie is gefocust op binnenstad.

NIET NAAR QUICK SCAN

Redenen:

- Pand / kavel niet beschikbaar.
- Locatie / pand niet binnen gewenste termijnen beschikbaar.
- De realisatie van een poppodium is niet passend in de visie voor het gebied.
- Eigenaar pand / kavel heeft andere plannen die ver in voorbereiding zijn.
- Eigenaar pand / kavel heeft aangegeven de nieuwbouw niet in te willen passen.
- Pand / kavel is te klein
- Pand is bouwkundig niet geschikt te maken.
- Externe veiligheid is een belemmering.
- Ligging pand / kavel in rustige woonwijk.
- Ligging pand / kavel buiten centrum(randzone). Geen wisselwerking tussen locatie en poppodium.
- Bodemverontreiniging / sanering.
- Te complex / risicovol.

Afgevallen alternatieve locaties

