

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Afronding definitiefase huisvesting Burgerweeshuis

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 8-11-2022
Notanummer	: 2022-815
Datum	: 8-11-2022
Programma	: 10b-Kunst, cultuur en erfgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma,
Bijlage(n)	:

Parafering

26-10-2022: Programmamanager Kunst, cultuur en erfgoed26-10-2022: Wethouder

Agendering

- * 28-10-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 27-10-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf
- * 03-11-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

10-11-2022

B & W d.d.: 8-11-2022

Besluit

1. De raad voor te stellen om de Definitiefase (Verkenningfase, deelfase 1) af te ronden voor het project Burgerweeshuis op basis van de uitkomsten van het verfijningsonderzoek, businesscase Burgerweeshuis, de toetsdocumenten en de risicoanalyse, met als voorkeursvariant 'zaal buiten de hal' en medegebruik van BRUT
2. De raad voor te stellen om een beslissing over het starten van de vervolgfase aan te houden en te bezien in samenhang met het project De Nieuwe Keizer zoals verwoord in raadsvoorstel 2022 (2022-958)
3. De raad voor te stellen om in te stemmen met de huurverlenging aan Burgerweeshuis van het pand aan de Sint Olafstraat 5 en hiervoor de middelen (jaarlijkse huur van €95.000) beschikbaar te stellen vanuit de gereserveerde gelden voor het project Een toekomstbestendig Burgerweeshuis
4. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Op 4 februari 2022 heeft de raad besloten om de Initiatiefase huisvesting Burgerweeshuis af te ronden en over te gaan naar de Verkenningfase. Het raadsbesluit bevat een voorkeursscenario 'In één keer over' en een beoogde nieuwe locatie voor Burgerweeshuis, namelijk Sint Olafstraat 5. Uit de onderzoeken (4advies en Berenschot) bleek dat dit de beste locatie is voor een nieuw poppodium in Deventer. In de verkenningfase wilde de gemeente zicht krijgen op een minimum- en een maximumvariant, passend bij de locatie en de

modules die in de initiatiefase zijn onderzocht. Daarnaast wilde de gemeente inzicht in de risico's en kansen die zich voordoen. De raad heeft ook besloten om het project te laten vallen onder de Leidraad Grote Projecten. Binnen de Verkenningsfase onderscheiden we de deelfasen Definitiefase, Voorlopige Ontwerpfase en Definitieve Ontwerpfase (VO en DO). Overgangen tussen deze deelfasen vereisen een raadsbesluit. Het besluit over de Definitiefase ligt nu voor.

Het verfijningsonderzoek van 4advies is uitgevoerd in de periode februari tot en met juli 2022 en werd begeleid door een gemeentelijk projectteam vanuit verschillende expertises, inclusief Burgerweeshuis en BRUT. Allereerst is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn gedeeld met een multidisciplinair team dat onder leiding van 4advies een (getekend) programma van eisen (een structuurontwerp waarin nog geen architectonische richting zit) voor twee varianten heeft ontwikkeld. De varianten zijn de bouw van een grote zaal binnen of buiten de hal. Daarnaast zijn er varianten uitgewerkt met verschillende huurders: Burgerweeshuis, BRUT en STROOM. Het college geeft de voorkeur aan de variant 'grote zaal buiten de hal' met als uitgangspunt verhuur aan Burgerweeshuis en BRUT. De geringe meer-investering van de variant 'grote zaal buiten de hal' weegt op tegen de voordelen van deze variant, zoals betere inpasbaarheid, hogere architectonische waarde en meer gebruiksmogelijkheden. BRUT is onderdeel van de Rijks gefinancierde BIS-instelling De Nieuwe Oost en is al gehuisvest bij Burgerweeshuis. Zij kunnen de kostprijsdekkende huur voor de nieuwe locatie dragen. In de voorkeursvariant is STROOM niet op voorhand meegenomen. Deze broedplaats die tijdelijk gehuisvest is op Sint Olafstraat 5, biedt kansen voor BWH en ontvangt voor 4 jaar financiële ondersteuning van de provincie. Uitgangspunt is dat de broedplaats na een periode van 4 jaar zichzelf kan financieren. Op dit moment is er geen ruimte voor extra financiële ondersteuning van STROOM en is de toekomst nog onzeker.

Uitgangspunt van het verfijningsonderzoek is een gebiedsontwikkeling met een gemengd woon-werkgebied. Deze visie is beschreven in het Ontwikkelbeeld Bergweide 3,4 en Havenkwartier dat door het college is vastgesteld en is besproken met de raad (07-07-2021). Er ligt nog een motie, gekoppeld aan het ontwikkelbeeld, om de mogelijkheden voor wonen op het haveneiland te onderzoeken (02-2021-000271). Een eventuele keuze voor een ander uitgangspunt (bijvoorbeeld uitbreiding van het woongebied richting de locatie) kan leiden tot zwaardere eisen aan het gebouw van het Burgerweeshuis. Het kan ook aanleiding zijn om voor woningen te kiezen die beter aansluiten op deze functie, zoals flexibele en kleine woon(werk)units. Daarbij moet uiteraard nog steeds rekening worden gehouden met de geluidcontouren.

Tijdens de Verkenningsfase van het project huisvesting Burgerweeshuis is geconstateerd dat het project, als ook het project De Nieuwe Keizer, niet binnen de kaders past en nog heel veel risico's kent die nu niet volledig te overzien of te beheersen zijn, waardoor de kosten van het project kunnen oplopen; deze risico's zijn - naast de vastgoed risico's - gekoppeld aan de ontwikkeling van haveneiland (eigendom/aankoop pand, infrastructuur cq. ontsluiting, parkeren en openbare ruimte, wonen, milieuaspecten). Dit heeft geleid tot de wens om eerst een alternatief te onderzoeken waarin de beide podiumfuncties van Burgerweeshuis en De Nieuwe Keizer op één plek, in één gebouw worden gesitueerd. Daarom wordt voorgesteld om voor nu de definitiefase af te ronden en het vervolg aan te houden tot ook de resultaten van het onderzoek 'beide functies in 1 locatie' beschikbaar zijn.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met dit raadsvoorstel kan een volgende stap worden gezet naar de beoogde realisatie van een toekomstbestendig poppodium voor Deventer. Uit het

verfijningsonderzoek blijkt dat er grote risico's verbonden zijn aan het project die samenhangen met de omgeving (havengebied) en het gebouw. Door te onderzoeken of de functies van BWH en DNK onder te brengen zijn in één gebouw wordt uitvoering gegeven aan de mogelijkheid om (nog) efficiënter en integraler naar de podiumfunctie in Deventer te kijken. Het onderzoek naar samenvoeging van de podiumfuncties in één gebouw heeft als beoogd resultaat het behoud van de popfunctie, waarbij we de context van Deventer en de vastgoedontwikkelingen meenemen. We kijken naar wat passend is voor Deventer, voor nu en op de lange termijn en hebben daarbij oog voor de ontwikkelingen in de culturele sector. Een toekomstbestendig poppodium kan een impuls geven aan het voorzieningenniveau van de stad en sluit aan op de ambities Wonen en Voorzieningen. Passend bij de gewenste ontwikkeling van een woon- en werkmilieu in de Centrumschil voor de young professional en creatieve stedeling die de economie van Deventer verder kunnen versterken.

Kader

- * Bestuursakkoord 2022-2026 'Dichtbij, Betrokken & Bevlogen' (20-06-2022)
- * Raadsbesluit Initiatieffase Huisvesting Burgerweeshuis (04-02-2022)
- * Cultuurvisie 2019-2024 (12-06-2019), inclusief amendement dat toeziet 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. Dat betekent realisatie van het poppodium in 2024.
- * Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024 (30-09-2020)
- * Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis (Bagijnenstraat, 19-12-2018)
- * Moties en amendement Burgerweeshuis bij Voorjaarsnota (aangenomen 30-06-2021)
- * Ontwikkelbeeld Bergweide 3-4 en Havenkwartier en gerelateerde aangenomen motie wonen (02-06-2021)
- * Raadsmededeling Ontwikkelbeeld Havenkwartier (2021-99)
- * Ambitiedocument Wonen en Voorzieningen - versterken arbeidsmarkt en verjongen (22-12-2021)
- * Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (2022)

Betrokken partijen en participatie

- * De bewoners in de nabijheid van de Bagijnenstraat waar regelmatig mee gesproken wordt, zien uit naar een permanente toekomstbestendige oplossing voor Burgerweeshuis
- * Burgerweeshuis is nauw betrokken geweest bij de uitvoering van het verfijningsonderzoek en maakt onderdeel uit van het projectteam.
- * Het verfijningsonderzoek van 4advies is in nauwe samenwerking met Burgerweeshuis en gemeentelijk vastgoed opgesteld en begeleid door het projectteam.
- * In het projectteam met Gemeente, Building Leisure, Burgerweeshuis en BRUT zijn de onderzoeksresultaten en het besluitvormingsproces uitvoerig besproken.
- * Berenschot heeft een onafhankelijke toets uitgevoerd op de exploitatiebegroting van Burgerweeshuis.
- * De pandeigenaar van de Sint Olafstraat 5 heeft meegewerkt aan de huurverlenging voor Burgerweeshuis waardoor het onderzoek kon worden uitgevoerd. De extra huurlasten zijn door BWH en Gemeente gedragen (vanaf 1 oktober 2022 volledig door Gemeente).
- * Voor dit project zijn interne en externe risicosessies (met Burgerweeshuis, BRUT, onderzoeksbureaus) georganiseerd onder begeleiding van de concern controller van de gemeente.
- * Intern is dit project afgestemd met het project Ontwikkelbeeld Havenkwartier vanwege de motie wonen die de raad heeft ingedeeld in het kader

van het ontwikkelbeeld. Het ontwikkelbeeld is in samenwerking met het Deventer Economisch Perspectief (DEP) en belanghebbenden opgesteld en zij zien een poppodium op het Haveneiland als een positieve ontwikkeling. Daarnaast ligt er een ambitie bij De Kien om meer jongeren en young professionals naar het gebied te trekken.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor / kansen:

Argumenten voor het afronden van deze fase en het tijdelijk stopzetten van de Verkenningsfase, deel 2 (VO-fase):

- * Er is een helder en transparant proces gevolgd op basis van een zes-ogen principe (DS, Gemeente en onafhankelijke toetsing gedurende het proces).
- * Risico's zijn goed in beeld; mitigerende maatregelen worden toegepast voor zover mogelijk (als dat past binnen de gestelde kaders).
- * Het verfijningsonderzoek voor de haveneiland-locatie levert een duidelijke uitkomst en voorkeursvariant op, namelijk een grote zaal buiten de hal met als medehuuder BRUT; de geringe meer-investering weegt op tegen de voordelen van betere inpasbaarheid, hogere architectonische waarde en meer gebruiksmogelijkheden. BRUT kan de huurlasten dragen.
- * De opgeleverde stukken tbv de afronding van de definitiefase voldoen aan het doel van de aanpak onder de Leidraad Grote Projecten; het uiteindelijk starten van een realisatiefase op basis van een transparant en kloppend financieel plaatje.
- * Geconstateerd is dat de uitkomsten vallen buiten de eerder gestelde financiële kaders voor realisatie van dit project; de investeringskosten van 12,5 miljoen (t.o.v. 10,7 miljoen in de initiatieffase) is exclusief losse inrichting (lening aan BWH) en vastgoedrisico's.
- * Verder gaan met de VO-fase op Sint Olafstraat 5 brengt risico's met zich mee die nu nog niet volledig te overzien of te beheersen zijn, waardoor de kosten van het project kunnen oplopen; deze risico's zijn - naast de vastgoed risico's - gekoppeld aan de ontwikkeling van haveneiland (eigendom/aankoop pand, infrastructuur cq. ontsluiting, parkeren en openbare ruimte, wonen, milieuaspecten).
- * Een raadsbesluit over het tijdelijk stopzetten van de verkenningsfase en het starten van het onderzoek naar samenvoeging van podiumfuncties kan een gezond en toekomstbestendig perspectief bieden voor de podiumkunsten in Deventer.
- * Onderzoeken of het nog intensiever inzetten op het mengen van bezoekers van diverse podiumkunsten in één multifunctioneel gebouw kan bijdragen aan behoud van diverse podiumkunsten in de stad kan leiden tot een aangepast concept, een andere organisatie en ook tot een ander PvE voor de verbouw. Het voortzetten van uitwerking op basis van het huidige PvE voor de haveneiland-locatie is dan niet zinvol.
- * Het voortzetten van de voorlopige ontwerp fases voor BWH zal ca 1 miljoen voorbereidingskosten vragen; bij het selecteren van een architect (Europese aanbesteding) wordt een serieuze contractuele verplichting aangegaan.
- * De ontwikkelingen in de bouw-, vastgoed- en energiemarkt blijven voorlopig zorgelijk en risicovol; optimaal gebruik maken van de beschikbare m2 in een toekomstig en duurzaam gebouw door meerdere doelgroepen vergroot de draagkracht.
- * BRUT kan worden meegenomen in het onderzoek naar samenvoeging van podiumfuncties: zij zijn al gehuisvest bij BWH en kunnen (als Rijks gefinancierde BIS-instelling) de kostprijsdekkende huur voor de nieuwe locatie dragen.
- * Ondanks het stilleggen van de VO-fase komt met dit raadsbesluit de realisatie van een toekomstbestendig poppodium in Deventer toch dichterbij. De huidige situatie aan de Bagijnenstraat (geluidsoverlast, last onder dwangsom) maakt

dit noodzakelijk.

Argumenten voor de huurverlenging Sint Olafstraat 5:

* Met het raadsbesluit over de huurverlenging voor de Sint Olafstraat 5 kunnen we het pand zo goed mogelijk veilig stellen voor de vestiging van het poppodium als er later (na afronding definitiefase voor het alternatieve scenario) wordt besloten om toch door te gaan met de VO-fase op de haveneiland-locatie;

Argumenten tegen / risico's:

Argumenten tegen het afronden van deze fase en het tijdelijk stopzetten van de Verkenningfase, deel 2 (VO-fase):

- * Verdere vertraging van de plannen van Burgerweeshuis.
- * Er is met heel veel inzet gewerkt aan de opgeleverde plannen; Burgerweeshuis heeft perspectief nodig. Een definitiefase starten voor een alternatief scenario in samenwerking met andere vormen van podiumkunst(en) in Deventer kan dit perspectief ook bieden, maar is wel een grote wijziging ten opzichte van het huidige project en de beoogde locatie.
- * De voorkeursvariant waarbij BRUT met BWH meegaan in het onderzoek naar het samenvoegen van podiumkunsten in één gebouw betekent dat STROOM als broedplaats voor makers (met provinciale financiering voor 4 jaar) op voorhand niet wordt meegenomen.
- * Het stopzetten van de verkenningfase kan het vertrouwen van Burgerweeshuis en andere betrokkenen in het proces schaden.

Argumenten tegen de huurverlenging Sint Olafstraat 5:

- * Hiermee zijn we opnieuw veel geld aan huurlasten kwijt terwijl de onzekerheid blijft of we doorgaan met BWH op deze locatie.
- * Wachten met het nemen van een besluit over de locatie en de VO-fase kan ertoe leiden dat de Sint Olafstraat 5 (in particulier eigendom) niet langer meer beschikbaar is voor BWH: het besluit over huurverlenging kan niet voorkomen dat de huidige particuliere eigenaar afhaakt en verder gaat met een andere huurder.

Financiële consequenties en dekking

Naar aanleiding van de investeringsraming van € 12,5 miljoen is een kostprijsdekkende huur berekend. De huur wordt in rekening gebracht bij Burgerweeshuis. De huidige huur bedraagt € 58.000, de nieuwe huur bedraagt € 696.000. Burgerweeshuis neemt in haar exploitatiebegroting de nieuwe huur op. Om de exploitatiebegroting te laten sluiten is uit gegaan van een hogere subsidie. De huidige subsidie bedraagt € 520.000, de benodigde subsidie bedraagt € 1.416.000. Voor het verschil, de hogere benodigde subsidie van € 896.000, zal aan het eind van de verkenningfase een verzoek komen tot aanvulling. Van deze benodigde € 896.000 aan subsidie is € 638.000 miljoen ter compensatie huur; de overige € 258.000 euro is extra benodigde subsidie om de exploitatie sluitend te krijgen op basis van de gepresenteerde businesscase van Burgerweeshuis.

De stichtingskostenraming is gestegen van € 11,3 miljoen in de initiatieffase naar € 13,7 miljoen in de definitiefase op basis van het scenario 'grote zaal buiten de hal' (inclusief losse inrichting). Het betreft in de definitiefase € 12,5 miljoen investering gebouw en € 1,2 miljoen losse inrichting. Zie financiële bijlage BWH.

Op dit moment is er nog geen advies gegeven over het voorkeursscenario voor de

dekking. Naar aanleiding hiervan zal verder financieel beleid moeten worden uitgewerkt over het vraagstuk incidentele of structurele dekking bij investeringen. Verdere advisering volgt in een vervolgfase.

Openbaarmaking en communicatie

Na collegebesluit worden de stukken openbaar en wordt het persbericht actief gecommuniceerd.

De betrokken directeuren van DNK en BWH en de voorzitters RvC en RvT worden voor besluitvorming geïnformeerd.

Aanpak en uitvoering

Vervolg is afhankelijk van raadsbesluit over vervolg.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Afronding definitiefase huisvesting Burgerweeshuis
Portefeuillehouder : Wethouder Duursma,
Voorstelnummer : 2022-815
Datum B en W besluit : 8-11-2022
Team : DEV-PRO

Inleiding

Op 4 februari 2022 heeft de raad besloten om de Initiatieffase huisvesting Burgerweeshuis af te ronden en over te gaan naar de Verkenningsfase. Het raadsbesluit bevat een voorkeursscenario 'In één keer over' en een beoogde nieuwe locatie voor Burgerweeshuis, namelijk Sint Olafstraat 5. Uit de onderzoeken (4advies en Berenschot) bleek dat dit de beste locatie is voor een nieuw poppodium in Deventer. In de verkenningsfase wilde de gemeente zicht krijgen op een minimum- en een maximumvariant, passend bij de locatie en de modules die in de initiatieffase zijn onderzocht. Daarnaast wilde de gemeente inzicht in de risico's en kansen die zich voordoen. De raad heeft ook besloten om het project te laten vallen onder de Leidraad Grote Projecten. Binnen de Verkenningsfase onderscheiden we de deelfasen Definitiefase, Voorlopige Ontwerpfase en Definitieve Ontwerpfase (VO en DO). Overgangen tussen deze deelfasen vereisen een raadsbesluit. Het besluit over de Definitiefase ligt nu voor.

Het verfijningsonderzoek van 4advies is uitgevoerd in de periode februari tot en met juli 2022 en werd begeleid door een gemeentelijk projectteam vanuit verschillende expertises, inclusief Burgerweeshuis en BRUT. Allereerst is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn gedeeld met een multidisciplinair team dat onder leiding van 4advies een (getekend) programma van eisen (een structuurontwerp waarin nog geen architectonische richting zit) voor twee varianten heeft ontwikkeld. De varianten zijn de bouw van een grote zaal binnen of buiten de hal. Daarnaast zijn er varianten uitgewerkt met verschillende huurders: Burgerweeshuis, BRUT en STROOM. Het college geeft de voorkeur aan de variant 'grote zaal buiten de hal' met als uitgangspunt verhuur aan Burgerweeshuis en BRUT. De geringe meer-investering van de variant 'grote zaal buiten de hal' weegt op tegen de voordelen van deze variant, zoals betere inpasbaarheid, hogere architectonische waarde en meer gebruiksmogelijkheden. BRUT is onderdeel van de Rijks gefinancierde BIS-instelling De Nieuwe Oost en is al gehuisvest bij Burgerweeshuis. Zij kunnen de kostprijsdekkende huur voor de nieuwe locatie dragen. In de voorkeursvariant is STROOM niet op voorhand meegenomen. Deze broedplaats die tijdelijk gehuisvest is op Sint Olafstraat 5, biedt kansen voor BWH en ontvangt voor 4 jaar financiële ondersteuning van de provincie. Uitgangspunt is dat de broedplaats na een periode van 4 jaar zichzelf kan financieren. Op dit moment is er geen ruimte voor extra financiële ondersteuning van STROOM en is de toekomst nog onzeker.

Uitgangspunt van het verfijningsonderzoek is een gebiedsontwikkeling met een gemengd woon-werkgebied. Deze visie is beschreven in het Ontwikkelbeeld Bergweide 3,4 en Havenkwartier dat door het college is vastgesteld en is besproken met de raad (07-07-2021). Er ligt nog een motie, gekoppeld aan het ontwikkelbeeld, om de mogelijkheden voor wonen op het haveneiland te onderzoeken (02-2021-000271). Een eventuele keuze voor een ander uitgangspunt (bijvoorbeeld uitbreiding van het woongebied richting de locatie) kan leiden tot zwaardere eisen aan het gebouw van het Burgerweeshuis. Het kan ook aanleiding zijn om voor woningen te kiezen die beter aansluiten op deze functie, zoals flexibele en kleine woon(werk)units. Daarbij moet uiteraard nog steeds rekening worden gehouden met de geluidcontouren.

Tijdens de Verkenningsfase van het project huisvesting Burgerweeshuis is geconstateerd dat het project, als ook het project De Nieuwe Keizer, niet binnen

de kaders past en nog heel veel risico's kent die nu niet volledig te overzien of te beheersen zijn, waardoor de kosten van het project kunnen oplopen; deze risico's zijn - naast de vastgoed risico's - gekoppeld aan de ontwikkeling van haveneiland (eigendom/aankoop pand, infrastructuur cq. ontsluiting, parkeren en openbare ruimte, wonen, milieuaspecten). Dit heeft geleid tot de wens om eerst een alternatief te onderzoeken waarin de beide podiumfuncties van Burgerweeshuis en De Nieuwe Keizer op één plek, in één gebouw worden gesitueerd. Daarom wordt voorgesteld om voor nu de definitiefase af te ronden en het vervolg aan te houden tot ook de resultaten van het onderzoek 'beide functies in 1 locatie' beschikbaar zijn.

Raadsvoorstel

1. De Definitiefase (Verkenningfase, deelfase 1) af te ronden voor het project Burgerweeshuis op basis van de uitkomsten van het verfijningsonderzoek, businesscase Burgerweeshuis, de toetsdocumenten en de risicoanalyse, met als voorkeursvariant 'zaal buiten de hal' en medegebruik van BRUT
2. Een beslissing over het starten van de vervolgfase aan te houden en te bezien in samenhang met het project De Nieuwe Keizer zoals verwoord in raadsvoorstel 2022 (2022-958)
3. In te stemmen met de huurverlenging aan Burgerweeshuis van het pand aan de Sint Olafstraat 5 en hiervoor de middelen (jaarlijkse huur van €95.000) beschikbaar te stellen vanuit de gereserveerde gelden voor het project Een toekomstbestendig Burgerweeshuis

Kern raadsvoorstel

Aan de raad wordt gevraagd om een besluit te nemen over het afronden van de Definitiefase en in te stemmen met de uitkomsten van het verfijningsonderzoek en de voorkeursvariant 'grote zaal buiten de hal' met BRUT als medehuuder. Deze variant 'grote zaal buiten de hal' vraagt een geringe meer-investering die opweegt tegen de voordelen van deze variant, zoals betere inpasbaarheid, hogere architectonische waarde en meer gebruiksmogelijkheden. BRUT is een belangrijke samenwerkingspartner en medehuuder van Burgerweeshuis en kan als Rijks gefinancierde BIS-instelling de kostprijsdekkende huur voor de beoogde nieuwe locatie dragen.

Vanwege de huidige vastgoedontwikkelingen stelt het college voor om - alvorens over te gaan naar de ontwerpfase - eerst te onderzoeken of de functies van BWH en DNK onder te brengen zijn in één gebouw met als beoogd resultaat behoud van de popfunctie voor Deventer, zoals vastgelegd in het bestuursakkoord (2022-2026).

Beoogd resultaat

Met dit raadsbesluit kan een volgende stap worden gezet naar de beoogde realisatie van een toekomstbestendig poppodium voor Deventer. Uit het verfijningsonderzoek blijkt dat er grote risico's verbonden zijn aan het project die samenhangen met de omgeving (havengebied) en het gebouw. Door te onderzoeken of de functies van BWH en DNK onder te brengen zijn in één gebouw wordt uitvoering gegeven aan de mogelijkheid om (nog) efficiënter en integraler naar de podiumfunctie in Deventer te kijken. Het onderzoek naar samenvoeging van de podiumfuncties in één gebouw heeft als beoogd resultaat het behoud van de popfunctie, waarbij we de context van Deventer en de vastgoedontwikkelingen meenemen. We kijken naar wat passend is voor Deventer, voor nu en op de lange termijn en hebben daarbij oog voor de ontwikkelingen in de culturele sector. Een toekomstbestendig poppodium kan een impuls geven aan het voorzieningenniveau van de stad en sluit aan op de ambities Wonen en Voorzieningen. Passend bij de gewenste ontwikkeling van een woon- en werkmilieu in de Centrumschil voor de young professional en creatieve stedeling die de economie van Deventer verder kunnen versterken.

Kader

- * Bestuursakkoord 2022-2026 'Dichtbij, Betrokken & Bevlogen' (20-06-2022)
- * Raadsbesluit Initiatieffase Huisvesting Burgerweeshuis (04-02-2022)
- * Cultuurvisie 2019-2024 (12-06-2019), inclusief amendement dat toeziet 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. Dat betekent realisatie van het poppodium in 2024.
- * Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024 (30-09-2020)
- * Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis (Bagijnenstraat, 19-12-2018)
- * Moties en amendement Burgerweeshuis bij Voorjaarsnota (aangenomen 30-06-2021)
- * Ontwikkelbeeld Bergweide 3-4 en Havenkwartier en gerelateerde aangenomen motie wonen (02-06-2021)
- * Raadsmededeling Ontwikkelbeeld Havenkwartier (2021-99)
- * Ambitiedocument en Routekaarten Wonen en Voorzieningen - versterken arbeidsmarkt en verjongen (2021)
- * Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (2022)

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor / kansen:

Argumenten voor het afronden van deze fase en het tijdelijk stopzetten van de Verkenningsfase, deel 2 (VO-fase):

- * Er is een helder en transparant proces gevolgd op basis van een zes-ogen principe (DS, Gemeente en onafhankelijke toetsing gedurende het proces).
- * Risico's zijn goed in beeld; mitigerende maatregelen worden toegepast voor zover mogelijk (als dat past binnen de gestelde kaders).
- * Het verfijningsonderzoek voor de haveneiland-locatie levert een duidelijke uitkomst en voorkeursvariant op, namelijk een grote zaal buiten de hal met als medehuurder BRUT; de geringe meer-investering weegt op tegen de voordelen van betere inpasbaarheid, hogere architectonische waarde en meer gebruiksmogelijkheden. BRUT kan de huurlasten dragen.
- * De opgeleverde stukken tbv de afronding van de definitiefase voldoen aan het doel van de aanpak onder de Leidraad Grote Projecten; het uiteindelijk starten van een realisatiefase op basis van een transparant en kloppend financieel plaatje.
- * Geconstateerd is dat de uitkomsten vallen buiten de eerder gestelde financiële kaders voor realisatie van dit project; de investeringskosten van 12,5 miljoen (t.o.v. 10,7 miljoen in de initiatieffase) is exclusief losse inrichting (lening aan BWH) en vastgoedrisico's.
- * Verder gaan met de VO-fase op Sint Olafstraat 5 brengt risico's met zich mee die nu nog niet volledig te overzien of te beheersen zijn, waardoor de kosten van het project kunnen oplopen; deze risico's zijn - naast de vastgoed risico's - gekoppeld aan de ontwikkeling van haveneiland (eigendom/aankoop pand, infrastructuur cq. ontsluiting, parkeren en openbare ruimte, wonen, milieuaspecten).
- * Een raadsbesluit over het tijdelijk stopzetten van de verkenningsfase en het starten van het onderzoek naar samenvoeging van podiumfuncties kan een gezond en toekomstbestendig perspectief bieden voor de podiumkunsten in Deventer.
- * Onderzoeken of het nog intensiever inzetten op het mengen van bezoekers van diverse podiumkunsten in één multifunctioneel gebouw kan bijdragen aan behoud van diverse podiumkunsten in de stad kan leiden tot een aangepast concept, een andere organisatie en ook tot een ander PvE voor de verbouw. Het voortzetten van uitwerking op basis van het huidige PvE voor de haveneiland-locatie is dan niet zinvol.
- * Het voortzetten van de voorlopige ontwerp fases voor BWH zal ca 1 miljoen voorbereidingskosten vragen; bij het selecteren van een architect (Europese

aanbesteding) wordt een serieuze contractuele verplichting aangegaan.

* De ontwikkelingen in de bouw-, vastgoed- en energiemarkt blijven voorlopig zorgelijk en risicovol; optimaal gebruik maken van de beschikbare m2 in een toekomstig en duurzaam gebouw door meerdere doelgroepen vergroot de draagkracht.

* BRUT kan worden meegenomen in het onderzoek naar samenvoeging van podiumfuncties: zij zijn al gehuisvest bij BWH en kunnen (als Rijks gefinancierde BIS-instelling) de kostprijsdekkende huur voor de nieuwe locatie dragen.

* Ondanks het stilleggen van de VO-fase komt met dit raadsbesluit de realisatie van een toekomstbestendig poppodium in Deventer toch dichterbij. De huidige situatie aan de Bagijnenstraat (geluidsoverlast, last onder dwangsom) maakt dit noodzakelijk.

Argumenten voor de huurverlenging Sint Olafstraat 5:

* Met het raadsbesluit over de huurverlenging voor de Sint Olafstraat 5 kunnen we het pand zo goed mogelijk veilig stellen voor de vestiging van het poppodium als er later (na afronding definitiefase voor het alternatieve scenario) wordt besloten om toch door te gaan met de VO-fase op de haveneiland-locatie;

Argumenten tegen / risico's:

Argumenten tegen het afronden van deze fase en het tijdelijk stopzetten van de Verkenningfase, deel 2 (VO-fase):

* Verdere vertraging van de plannen van Burgerweeshuis.

* Er is met heel veel inzet gewerkt aan de opgeleverde plannen; Burgerweeshuis heeft perspectief nodig. Een definitiefase starten voor een alternatief scenario in samenwerking met andere vormen van podiumkunst(en) in Deventer kan dit perspectief ook bieden, maar is wel een grote wijziging ten opzichte van het huidige project en de beoogde locatie.

* De voorkeursvariant waarbij BRUT met BWH meegaan in het onderzoek naar het samenvoegen van podiumkunsten in één gebouw betekent dat STROOM als broedplaats voor makers (met provinciale financiering voor 4 jaar) op voorhand niet wordt meegenomen.

* Het stopzetten van de verkenningfase kan het vertrouwen van Burgerweeshuis en andere betrokkenen in het proces schaden.

Argumenten tegen de huurverlenging Sint Olafstraat 5:

* Hiermee zijn we opnieuw veel geld aan huurlasten kwijt terwijl de onzekerheid blijft of we doorgaan met BWH op deze locatie.

* Wachten met het nemen van een besluit over de locatie en de VO-fase kan ertoe leiden dat de Sint Olafstraat 5 (in particulier eigendom) niet langer meer beschikbaar is voor BWH: het besluit over huurverlenging kan niet voorkomen dat de huidige particuliere eigenaar afhaakt en verder gaat met een andere huurder.

Betrokken partijen en participatie

* De bewoners in de nabijheid van de Bagijnenstraat waar regelmatig mee gesproken wordt, zien uit naar een permanente toekomstbestendige oplossing voor Burgerweeshuis

* Burgerweeshuis is nauw betrokken geweest bij de uitvoering van het verfijningsonderzoek en maakt onderdeel uit van het projectteam.

* Het verfijningsonderzoek van 4advies is in nauwe samenwerking met Burgerweeshuis en gemeentelijk vastgoed opgesteld en begeleid door het projectteam.

* In het projectteam met Gemeente, Building Leisure, Burgerweeshuis en BRUT zijn de onderzoeksresultaten en het besluitvormingsproces uitvoerig besproken.

* Berenschot heeft een onafhankelijke toets uitgevoerd op de exploitatiebegroting van Burgerweeshuis.

* De pandeigenaar van de Sint Olafstraat 5 heeft meegewerkt aan de huurverlenging voor Burgerweeshuis waardoor het onderzoek kon worden uitgevoerd. De extra huurlasten zijn door BWH en Gemeente gedragen (vanaf 1 oktober 2022 volledig door Gemeente).

* Voor dit project zijn interne en externe risicosessies (met Burgerweeshuis, BRUT, onderzoeksbureaus) georganiseerd onder begeleiding van de concern controller van de gemeente.

* Intern is dit project afgestemd met het project Ontwikkelbeeld Havenkwartier vanwege de motie wonen die de raad heeft ingedeeld in het kader van het ontwikkelbeeld. Het ontwikkelbeeld is in samenwerking met het Deventer Economisch Perspectief (DEP) en belanghebbenden opgesteld en zij zien een poppodium op het Haveneiland als een positieve ontwikkeling. Daarnaast ligt er een ambitie bij De Kien om meer jongeren en young professionals naar het gebied te trekken.

Financiële consequenties

Naar aanleiding van de investeringsraming van € 12,5 miljoen is een kostprijsdekkende huur berekend. De huur wordt in rekening gebracht bij Burgerweeshuis. De huidige huur bedraagt € 58.000, de nieuwe huur bedraagt € 696.000. Burgerweeshuis neemt in haar exploitatiebegroting de nieuwe huur op. Om de exploitatiebegroting te laten sluiten is uit gegaan van een hogere subsidie. De huidige subsidie bedraagt € 520.000, de benodigde subsidie bedraagt € 1.416.000. Voor het verschil, de hogere benodigde subsidie van € 896.000, zal aan het eind van de verkenningsfase een verzoek komen tot aanvulling. Van deze benodigde € 896.000 aan subsidie is € 638.000 miljoen ter compensatie huur; de overige € 258.000 euro is extra benodigde subsidie om de exploitatie sluitend te krijgen op basis van de gepresenteerde businesscase van Burgerweeshuis.

De stichtingskostenraming is gestegen van € 11,3 miljoen in de initiatiefase naar € 13,7 miljoen in de definitiefase op basis van het scenario 'grote zaal buiten de hal' (inclusief losse inrichting). Het betreft in de definitiefase € 12,5 miljoen investering gebouw en € 1,2 miljoen losse inrichting. Zie financiële bijlage BWH.

Op dit moment is er nog geen advies gegeven over het voorkeursscenario voor de dekking. Naar aanleiding hiervan zal verder financieel beleid moeten worden uitgewerkt over het vraagstuk incidentele of structurele dekking bij investeringen. Verdere advisering volgt in een vervolgfase.

Betrokkenheid raad

Op basis van de besluitvorming bij het afronden van de Initiatiefase is een zeer gedegen Definitiefase (Verkenningsfase, deelfase 1) doorlopen. De uitkomsten van deze deelfase geven aanleiding tot het stellen van nieuwe kaders. De raad kan besluiten op basis van gewijzigde kaders de Verkenningsfase voort te zetten en daarvoor het gevraagde (bij begroting gereserveerde) uitvoeringsbudget aan te wenden.

De raad is tot nu toe nauw betrokken geweest bij het besluitvormingsproces. Op 4 februari 2022 heeft de raad een besluit genomen over het afronden van de Initiatiefase en om over te gaan naar de Verkenningsfase. In maart 2022 is een startsessie met de raad georganiseerd, waarbij de raad zich heeft uitgesproken om meerdere varianten en de risico's in beeld te brengen. Dat is meegenomen in dit voorstel. In 2021 heeft de raad het raadsvoorstel besproken over de Quick

Scan naar de mogelijke locaties voor Burgerweeshuis. Tijdens de raadsbehandeling is besloten om opdracht te geven aan college om eerst een faseringsonderzoek uit te voeren voor de havenlocaties. Op basis van dit faseringsonderzoek heeft de raad een besluit genomen over de Initiatieffase. In 2018 heeft de raad opdracht gegeven aan het college om onderzoek te doen naar alternatieve locaties voor Burgerweeshuis n.a.v. het verfijningsonderzoek dat destijds is uitgevoerd voor de Bagijnenstraat.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Afronding definitiefase huisvesting Burgerweeshuis
Voorstelnummer : 2022-815
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8-11-2022, nummer 2022-815

BESLUIT

1. De Definitiefase (Verkenningfase, deelfase 1) af te ronden voor het project Burgerweeshuis op basis van de uitkomsten van het verfijningsonderzoek, businesscase Burgerweeshuis, de toetsdocumenten en de risicoanalyse, met als voorkeursvariant 'zaal buiten de hal' en medegebruik van BRUT
2. Een beslissing over het starten van de vervolgfase aan te houden en te bezien in samenhang met het project De Nieuwe Keizer zoals verwoord in raadsvoorstel 2022 (2022-958)
3. In te stemmen met de huurverlenging aan Burgerweeshuis van het pand aan de Sint Olafstraat 5 en hiervoor de middelen (jaarlijkse huur van €95.000) beschikbaar te stellen vanuit de gereserveerde gelden voor het project Een toekomstbestendig Burgerweeshuis

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

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Financiële onderbouwing Burgerweeshuis

Algemeen

- Investerings worden in 40 jaar afgeschreven
- Over de volledige investering wordt kostprijsdekkende huur berekend (over een looptijd van 30 jaar)
- Structurele vastgoed lasten zoals OZB, verzekeringen, onderhoud, beheer, worden gedekt met structurele subsidie

Investering

In de uitwerking van het Programma van Eisen voor Burgerweeshuis zijn meerdere scenario's opgesteld. Voor de verdere doorrekening van de financiële analyse gaan wij uit van variant 2.2 (incl. BRUT excl. Stroom).

	Variant 2.2 excl. Stroom
Gebouw	€ 12.521.400
Losse inrichting	€ 1.147.600
Totaal	€ 13.669.000

Uitgangspunt is dat de investering in losse inrichting door burgerweeshuis wordt gedaan en middels een lening bij de gemeente wordt gefinancierd. Daar is in de business case van het BWH rekening mee gehouden.

KPDH

Huidige huur	€ 58.000
Nieuwe huur	€ 696.000
Verskil	€ 638.000

Op basis van de investering wordt kostprijsdekkende huur berekend. Deze is hoger dan de huur die Burgerweeshuis in de huidige situatie moet betalen.

Subsidie

De huidige subsidie van Burgerweeshuis bedraagt € 520.000 maar wordt incidenteel jaarlijks opgehoogd met € 50.000 tot en met 2024.

Voor Burgerweeshuis op het Haveneiland is een exploitatiebegroting opgesteld. Hieruit blijkt dat de baten onvoldoende zijn om de lasten te dekken, er is sprake van een exploitatie tekort. Dit exploitatie tekort wordt mede veroorzaakt door de hoge kostprijsdekkende huur. Vanuit Burgerweeshuis zal het verzoek komen om een hogere subsidie, ten hoogte van het exploitatie tekort:

Huidige subsidie	€ 520.000
Benodigde subsidie	€ 1.416.000
Hogere subsidie	€ 897.000

Op dit moment is er nog geen advies gegeven over het voorkeursscenario voor de dekking (met incidenteel of structureel budget). Naar aanleiding hiervan zal verder financieel beleid moeten worden uitgewerkt over het vraagstuk incidentele of structurele dekking bij investeringen. Verdere advisering volgt in een vervolgfase.

Begrote middelen begroting 2023

Incidenteel	
Eerdere besluitvorming	€ 3.700.000
Bestuursakkoord 2023	€ 4.220.000
Verkoop Bagijnenstraat	€ 1.200.000
<i>Totaal incidenteel</i>	<i>€ 9.120.000</i>
Structureel	
Huidige subsidie	€ 520.000
Bestuursakkoord DNK/BWH	€ 150.000
<i>Totaal structureel</i>	<i>€ 670.000</i>

Risico's

- Voor de vastgoed gerelateerde risico's is 2 mln reservering opgenomen.
- Daarnaast is er net als voor DNK een renterisico.
- Er is een risico op prijsstijgingen.
- Indien ervoor wordt gekozen een deel van de investering te dekken met incidentele middelen is er een risico voor herinvesteringen. Incidentele dekking betekent dat er budget is voor de huidige investering. Het incidentele budget neemt af naarmate de boekwaarde daalt, het is immers de dekking voor de boekwaarde. Een herinvestering leidt tot een nieuwe (hogere) boekwaarde. Dekking hiervoor ontbreekt. Daarmee is er het risico dat in de toekomst geen dekking is om het pand op dat moment functioneel en kwalitatief te verbeteren. En te voldoen aan technische eisen/ wensen/ ontwikkelingen op dat moment. Er is alleen geld voor instandhouding.

Samenvatting verkenningsfase deel 1 Burgerweeshuis

Inhoud

Samenvatting verkenningsfase deel 1 Burgerweeshuis	1
1. Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis Haveneiland.....	2
1.1 Achtergrond.....	2
1.2 Haveneiland	2
1.3 Programma van Eisen.....	3
1.4 Financiële analyse.....	5
2. Businesscase Burgerweeshuis	8
2.1 Toekomstperspectief	8
2.2 Functioneel programma	9
2.3 Gezonde exploitatie	9
Bijlage 1: Investeringskosten en kostprijs dekkende huur	11
Bijlage 2: Vastgoed risicoanalyse	12

1. Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis Haveneiland

1.1 Achtergrond

Het raadsbesluit van 4 februari 2022 bevat een voorkeursscenario 'In één keer over' en een beoogde nieuwe locatie voor Burgerweeshuis, namelijk Sint Olafstraat 5. Uit de onderzoeken (4advies en Berenschot) is gebleken dat dit de beste locatie is voor een nieuw poppodium in Deventer. Met het onderzoek wil de gemeente zicht krijgen op een minimum- en een maximumvariant, passend bij de locatie en passend bij de modules die al in het faseringsonderzoek zijn onderzocht. Daarnaast wil de gemeente inzicht in de risico's en kansen die zich voordoen.

Het verfijningsonderzoek is uitgevoerd in de periode februari tot en met juli 2022. Allereerst is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn gedeeld met een multidisciplinair team dat onder leiding van 4advies een programma van eisen inclusief een getekend programma van eisen (een structuurontwerp waarin nog geen scherpe architectonische richting wordt gekozen) voor de twee varianten heeft ontwikkeld. Het onderzoek van 4advies werd begeleid door een projectteam vanuit verschillende expertises en inclusief Burgerweeshuis en Brut (Brut deels agenda-lid).

In het huidige pand van het Burgerweeshuis aan de Bagijnenstraat is ook BRUT (voorheen De Nieuwe Oost) gehuisvest. Als het Burgerweeshuis verhuist naar het Haveneiland, ligt het voor de hand dat ook BRUT dat pand verlaat, zodat het een nieuwe bestemming kan krijgen. Burgerweeshuis en BRUT zijn overtuigd van de meerwaarde van gezamenlijke huisvesting en willen deze continueren. De huisvesting van BWH en BRUT zijn uitgangspunt geweest voor het onderzoek naar ruimtelijke mogelijkheden op de Sint Olafstraat 5. Deze locatie biedt kansen voor huisvesting van STROOM. Ook de mogelijkheden hiervan zijn (globaal) onderzocht. De financiële consequenties voor huisvesting van BRUT en STROOM zijn eveneens in beeld gebracht en vertaald naar scenario's.

De werkzaamheden hebben geresulteerd in een rapportage bestaande uit twee onderdelen:

1. Deelrapportage I - Programma van Eisen Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis Haveneiland
2. Deelrapportage II - Financiële analyses Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis Haveneiland

1.2 Haveneiland

Uitgangspunt van het verfijningsonderzoek is een gebiedsontwikkeling met een gemengd woon-werkgebied. Deze visie is beschreven in het Ontwikkelbeeld Bergweide 3,4 en Havenkwartier dat door het college is vastgesteld en is besproken met de raad (07-07-2021). De groene zones zijn aangemerkt als woon/ werkgebied. De paarse delen hebben een gemengde werkbesteding¹.

Een eventuele keuze voor een ander uitgangspunt (met bijvoorbeeld een uitbreiding van het woongebied richting de locatie) kan leiden tot zwaardere eisen aan het gebouw van het Burgerweeshuis, met name ten aanzien van geluidsisolerende maatregelen. Het kan ook aanleiding zijn om te kiezen voor woningen die passen bij deze functie, zoals flexibele en kleine woon(werk)units. Daarbij moet uiteraard nog steeds rekening worden gehouden met de geluidcontouren.



¹ De raad heeft bij motie opdracht gegeven aan het college om mogelijkheden voor wonen te onderzoeken.

1.3 Programma van Eisen

Het Programma van Eisen (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. Het gaat nadrukkelijk nog niet in op de architectonische verschijningsvorm en materialisatie.

Scope en uitgangspunten

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 (ver)bouw van het Burgerweeshuis. De huisvestingsbehoefte van BRUT en STROOM (globaal) is eveneens gedefinieerd. Voor aanvang van de ontwerpfase dient een besluit te worden genomen over de vraag of BRUT en STROOM onderdeel van de projectscope uitmaken.

Exploitiemogelijkheden Haveneiland

In de businesscase van het Burgerweeshuis worden visie, missie, kernwaarden en toekomstige programmering uitgebreid omschreven. Resumerend ten behoeve van het Programma van Eisen: In de toekomstige situatie kan het Burgerweeshuis excelleren in programma waar ze nu al sterk in is. Doordat ze met een 675 capaciteit in de grote zaal toegang hebben tot ander programma, verwachten ze de gemiddelde bezetting van deze activiteiten met 20% te laten stijgen. De combinatie van meer activiteiten in de grote zaal en een hogere bezettingsgraad leidt tot een stijging van 70% in pandige betaalde bezoekers. Opkomende acts uit het nationale en internationale circuit programmeren ze in de kleine zaal. Met de schaalbaarheid en flexibiliteit aan zalen kan Burgerweeshuis inspelen op de diversificatie van het poppubliek en acts en daardoor makkelijk inspelen op trends en ontwikkelingen. Daarnaast weten ze het totale verblijf van de bezoekers te verlengen door goede faciliteiten te bieden zoals een aangenaam klimaat, een foyer om te chillen, voldoende toiletvoorzieningen en een aantrekkelijk horecaconcept.

BRUT maakt onderdeel uit van de BIS instelling De Nieuwe Oost. Deze instelling wordt vanuit het Rijk en de provincie gesubsidieerd en voor een kleiner deel structureel vanuit de gemeente. De huisvesting van BRUT bij het Burgerweeshuis is wenselijk vanuit een versterking van de popcultuur. BRUT is een productiehuis en ontwikkelplek voor makers die de stap zetten naar een professionele en zelfstandige beroepspraktijk en is de verbindende factor in een muzikale infrastructuur die de maker vooropstelt.

De belangrijkste functies van het Burgerweeshuis zijn:

1. Grote zaal gesitueerd binnen de bestaande hal, box in box constructie met een capaciteit van 675 tot maximaal 735 bezoekers
2. Kleine zaal, referentiespectrum: dance spectrum met een capaciteit van 275 tot maximaal 300 bezoekers
3. Foyer annex café (hierna: foyer) gericht op (licht) (on)versterkte muziek en horeca met een aangenaam verblijfsklimaat, goede logistieke verbindingen en bijbehorende faciliteiten waaronder toiletten en lockers
4. Kleedkamers
5. Kantoren
6. Facilitaire ruimten
7. Producersruimte en popoefenruimten

De belangrijkste functies van BRUT zijn:

1. Repetitieruimte ten behoeve van residenties, met theatertechnische voorzieningen
2. Kantoren
3. Vergader-/lunchruimte voor medewerkers

Varianten

Er zijn twee varianten voor het getekend PvE ontwikkeld. Het functioneel-ruimtelijk PvE sluit hierop aan:

1. Grote zaal binnen de hal
2. Grote zaal buiten de hal

Het totale Bruto Vloeroppervlak bedraagt afgerond 2.400 m² voor variant 1 en 2.520 voor variant 2 (inclusief BRUT). Inclusief het oppervlakte van STROOM bedraagt het BVO 2.800 resp. 2.920 m².

Variant 1 Grote zaal binnen de hal

Het ruimteprogramma van Burgerweeshuis en het facultatieve programma van BRUT en STROOM worden volledig in pandig gebouwd. Het buitenplein blijft gehandhaafd.

Voordelen:

- Het ruimteprogramma van Burgerweeshuis en het facultatieve programma van BRUT en STROOM zijn volledig inpasbaar binnen de bestaande bebouwing, zonder nieuwe volumes toe te voegen. Er is circa 375 m² 'buiten programmatisch' vloeroppervlakte.
- Het plein aan de zuidzijde van het gebouw wordt niet bebouwd en kan worden benut voor buitenevenementen.
- Mogelijk kan een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd, maar de noodzaak om te voorzien in een substantieel aantal bezoekersparkeerplaatsen op een nabij gelegen locatie zal blijven.
- Deze variant is goedkoper (ongeveer 3 ton) in vergelijking met variant 2.

Nadelen:

- De grote zaal zal verdiept worden aangelegd, maar heeft ook dan te weinig hoogte voor een balkon. De zichtlijnen voor het publiek zullen naar verwachting acceptabel zijn, maar minder goed dan bij variant 2.
- De karakteristieke kapconstructie met lichtstraten is niet in zijn geheel te ervaren. Dat doet in zekere mate afbreuk aan de beleving van de bijzondere dakconstructie met lichtstraten. Het architectenbureau V&B dat dat de bouwhistorische verkenning heeft uitgevoerd, kent een hoge monumentwaarde toe aan de stalen dakconstructie.
- Om alle ruimten goed toegankelijk te maken en waar nodig te voorzien van daglicht, zijn relatief veel gangen nodig. Anders dan in variant 2 kan deze verkeersruimte niet worden benut voor activiteiten/ evenementen.

Variant 2 Grote zaal buiten de hal

In deze variant wordt de grote zaal in nieuwbouw naast de bestaande hal gerealiseerd. Het wordt een box in box constructie met een capaciteit van 675 tot maximaal 735 bezoekers. Het gevraagde ruimteprogramma van Burgerweeshuis en het facultatieve programma van BRUT en STROOM zijn verder volledig inpasbaar binnen de bestaande bebouwing.

Voordelen:

- De zaal krijgt een hoogte die gangbaar is voor concertzalen van deze omvang en wordt voorzien van een balkon voor publiek. De schaalbaarheid en zichtlijnen naar het podium zullen daardoor naar verwachting verbeteren ten opzichte van een zaal binnen de hal.
- Het oppervlak van de grote zaal is groter dan bij een zaal zonder balkon. De overige functies worden in het bestaande gebouw gesitueerd.
- De backstageruimten kunnen goed worden ingepast in de bestaande bebouwing, waardoor een efficiënte logistieke oplossing ontstaat voor de belangrijkste functies (grote en kleine zaal en horeca).
- De ruimte heeft een dusdanige maat en schaal dat deze kan worden benut als multifunctionele ruimte voor verschillende activiteiten/ evenementen van de gebruikers of eventuele derden.
- De karakteristieke kapconstructie met lichtstraten is goed te ervaren. Enerzijds doordat vanaf de hoofdentree de route voor bezoekers in de lengterichting onder een lichtstraat doorloopt. Anderzijds doordat deze route aan de oostzijde van het pand (waterzijde) de lichtstraten in dwarsrichting kruist. De belevingswaarde van een poppodium in dit karakteristieke gebouw is daardoor beter dan bij variant 1.

Nadelen:

- Er ontstaat 700 m² 'buiten programmatisch' vloeroppervlakte. Voor een deel kan deze ruimte benut worden als verkeersruimte voor bezoekers om van daaruit via de foyer/ het café de zalen en andere functies te bereiken.
- Er staat een hogere investering (ongeveer 3 ton meer dan variant 1), terwijl er overmaat van ruimte ontstaat: wie gaat hiervoor de kosten dragen? Als BWH hiervoor zal moeten betalen in de KPDH, drukken deze extra huurlasten op de exploitatie en op de subsidie.

- Het plein aan de zuidzijde van het gebouw wordt voor een deel bebouwd met de nieuwe grote zaal. Daardoor is daar geen ruimte voor buitenevenementen of bezoekersparkeerplaatsen.

Laden en lossen

De laad- en losvoorziening is overdekt en in pandig. 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.

Theatertechniek

In het PvE en de financiële analyse is rekening gehouden met de benodigde theatertechniek. Het Burgerweeshuis maakt gebruik van theatertechniek conform de standaard zoals die in Nederland bij poppodia wordt gehandhaafd. In dit PVE is een vertaling gemaakt van de geldende norm naar de schaalgrootte van een capaciteit van 675 personen (grote zaal) en 275 personen (clubzaal).

Duurzaamheid

Voor dit plan is uitgegaan van de wettelijke eisen die voor nieuwbouw gelden, dus een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Het gebouw dient aardgasvrij te zijn. De mogelijkheden van plaatsen van zonnepanelen op dak(en) moeten worden benut. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn van het verhogen van de ambities naar een Energie Neutraal Gebouw (ENG). Voor dit gebouw (met monumentaal karakter) is dit een complex en niet zo realistisch uitgangspunt.

1.4 Financiële analyse

Uitgangspunten

De investering in het beoogde pand wordt volledig toegerekend aan het poppodium. Indien voor derde (aanverwante) partijen faciliteiten beschikbaar worden gesteld, dan krijgen zij voor dat deel van de ruimte huur toegerekend. Algemeen uitgangspunt is een sobere en doelmatige materialisatie en esthetiek, conform de eisen van het Burgerweeshuis. Kernbegrippen voor de belevingswaarde zijn: utilitair, robuust, niet gepolijst.

De kostenramingen zijn op Programma van Eisen-niveau. De ramingen zijn bedoeld om een zo realistisch mogelijk budget te bepalen voor het in het PvE beschreven plan. Er is in deze onderzoeksfase dus nog geen sprake van een kostencalculatie op basis van ontwerp oplossingen, materialen en hoeveelheden.

Uitsluitingen

De volgende onderdelen (niet limitatief!) zijn niet opgenomen in de ramingen:

- Kosten terreininrichting:
 - Maatregelen in het openbare gebied rondom het perceel.
 - Eventuele tweede ontsluitingsroute Haveneiland.
 - Herziening wegprofiel en inrichting Sint Olafstraat (gescheiden rijbanen).
 - Eventuele renovatie van kades en damwanden.
 - Vervangen terreinriolering.
- Bouwkosten:
 - Uitgegaan is van een BENG-gebouw conform Bouwbesluit nieuwbouw. Er zijn geen kosten meegenomen voor duurzaamheidsmaatregelen die het Bouwbesluit overstijgen (zoals circulariteit en waterretentie).
 - Bouwkundige werkzaamheden/voorzieningen voor niet benutte delen van het bestaande gebouw; wel is rekening gehouden met verbetering en isolatie van de gebouwschil inclusief de kapconstructie en basisvoorzieningen voor E-installaties, brandveiligheid en integrale toegankelijkheid.
- Inrichting Burgerweeshuis:
 - Kantormeubilair, -apparatuur en losse inrichting overige (facilitaire) ruimten; wel is een post voor los meubilair ten behoeve van foyer/café opgenomen.
 - Biertechnische en andere barinstallaties (biertanks, pytonleidingen, postmixinstallaties, fusten- en drankenkoelingen, tapinstallatie, lekbladen, etc.).
- Kassa- en pinsysteem.
- Vaste, losse en theatertechnische inrichting BRUT

- Vaste, losse en theatertechnische inrichting STROOM
- Bijkomende kosten:
 - Verhuiskosten.
 - Aanloopkosten gebruiker en eigenaar.
 - Festiviteiten ten aanzien van de (officiële) opening van het gebouw.

Verschillenanalyse

Het bureau 4advies heeft een verschillenanalyse in de financiële rapportage opgenomen, waarmee duidelijk wordt hoe de actuele ramingen afwijken ten opzichte van die van het faseringsonderzoek dat in de initiatieffase is uitgevoerd. De belangrijkste verschillen:

- Het programma van eisen van het Burgerweeshuis wijkt af; onder andere toevoeging van popoefenruimten (zie businessplan Burgerweeshuis voor onderbouwing). In de initiatieffase is gewerkt met een globaal programma van eisen, in het verfijningsonderzoek is dit uitgewerkt.
- Met het getekend PvE is een concreter beeld ontwikkeld voor de ruimtelijke en technische inpassing van het PvE in en naast de bestaande hal.
- De kosten voor verwerving van de grond en het opstal zijn toegevoegd aan de ramingen. Ten opzichte van oktober 2021 zijn deze geïndexeerd met 10%. Daarenboven zijn aankoopkosten (2% van taxatiewaarde) opgenomen.
- Er is met het verfijningsonderzoek beter inzicht ontstaan in de technische staat van de bestaande hal en uitvoeringstechnische complicaties.
- De inrichtingskosten zijn verhoogd, met name door actualisatie van de raming voor theatertechnische installaties en inrichting; onder andere indexering voor gestegen kosten.
- De bijkomende kosten zijn geraamd op basis van een specificatie van onderliggende kosten voor de voorbereiding en realisatie van het plan. In de initiatieffase werd nog gerekend met een percentage over de bouwkosten. Toegevoegd zijn onder andere kosten voor het verfijningsonderzoek 2022, gemeentelijke plankosten, reservering oplossing parkeerplaatsen bezoekers, kunstregeling (indexering naar prijspeil 2023 toegepast) en bouwrente. De reserveringen voor onvoorzien en prijsstijgingen zijn opgenomen in de bijkomende kosten (dit is een verschuiving in het rekenmodel, in de initiatieffase waren deze als separate hoofdposten opgenomen). De kosten voor de gemeentelijke CAR-verzekering zijn eveneens opgenomen in de bijkomende kosten (dit is een verschuiving in het rekenmodel, in de initiatieffase waren deze opgenomen in de bouwkosten).
- Het afgelopen halfjaar is sprake van zeer substantiële prijsstijgingen van grondstoffen, onder andere ten gevolge van de oorlog in Oekraïne en de sancties tegen Rusland. De inflatie in Nederland is op dit moment extreem hoog. De aannemersmarkt is gespannen. Dit leidt tot een hoger bouwkostenniveau.
- Er wordt in de raming rekening gehouden met prijsstijgingen van 3,1% per jaar vanaf peildatum. Uitgangspunt daarbij is oplevering in december 2025.

Risico's

In het rapport van 4advies zijn ook onzekerheden en risico's opgenomen, die te maken hebben met de transformatie van het gebouw. Vastgoed sluit aan bij het advies van 4advies: voordat we een ontwerp gaan maken laten we eerst een aantal onderzoeken uitvoeren om de risico's beter in beeld te hebben. Op dit moment hebben wij die onderzoeken niet, maar we hebben de risico's wel gekwantificeerd (totaal circa € 2 miljoen). De risicoanalyse is terug te vinden in bijlage 2.

Investeringsraming

Voor de toerekening van de stichtingskosten is in overleg met de gemeente gerekend met de volgende scenario's:

1. Burgerweeshuis + BRUT + STROOM worden gebouwd. De kosten worden toegerekend aan de functies.
2. Burgerweeshuis + BRUT worden gebouwd. De kosten worden toegerekend aan de functies.
3. De locatie Sint Olafstraat geheel bestemmen voor poppodium Burgerweeshuis. De totale investering (het gehele vloeroppervlakte) wordt toegerekend aan Burgerweeshuis.

De investeringsraming ligt voor de verschillende uitgewerkte scenario's en varianten binnen een bandbreedte van €13,4 miljoen (grote zaal binnen, 1 gebruiker: BWH) tot €15,2 miljoen (grote zaal buiten, 3 gebruikers). Zie de tabellen hieronder:

Variante 1: grote zaal binnen (afgerond)

X 1.000 (in €)	Totaal Stikora	Minder-kosten BRUT	Minder-kosten Stroom	Totaal na minder-kosten	Aandeel BWH	Aandeel BRUT	Aandeel Stroom	Toelichting
scenario 1	14.903	-	-	14.903	13.070	673	1.160	Totaal PvE
scenario 2	14.903	- 914	-	13.989	13.316	673	-	Excl. Stroom
scenario 3	14.903	- 914	- 526	13.463	13.463	-	-	Excl. Stroom + Brut

Variante 2: grote zaal buiten (afgerond)

X 1.000 (in €)	Totaal Stikora	Minder-kosten BRUT	Minder-kosten Stroom	Totaal na minder-kosten	Aandeel BWH	Aandeel BRUT	Aandeel Stroom	Toelichting
scenario 1	15.256	-	-	15.256	13.424	673	1.160	Totaal PvE
scenario 2	15.256	- 914	-	14.342	13.669	673	-	Excl. Stroom
scenario 3	15.256	- 914	- 526	13.816	13.816	-	-	Excl. Stroom + Brut

2. Businesscase Burgerweeshuis

2.1 Toekomstperspectief

Huidige situatie

Het Burgerweeshuis bevindt zich in een pand dat stamt uit de 19e eeuw, het is na de oorspronkelijke functie van weeshuis uiteindelijk leeg komen te staan. In 1981 werd het Burgerweeshuis gekraakt en werden er meerdere jongerenorganisaties gevestigd, onder de noemer OJC Het Burgerweeshuis. Na een verbouwing begin jaren '90 werden de jongeren centrum-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 het poppodium en productiehuis BRUT de organisaties die 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 productievleugel aangebouwd (kleedkamers, kantoor, opslag, zijtoneel) en werd het productiehuis ingericht.

Burgerweeshuis is in bijna veertig jaar tijd uitgegroeid tot een professioneel poppodium. Een podium dat in de oude situatie op jaarbasis ca. 36.000 bezoekers binnen in het pand ontvangt, de andere bezoekers worden getrokken met gratis evenementen en festivals op andere locaties. Het pand is alleen niet berekend op zoveel bezoekers. 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 en riolering zijn moeilijk bij te houden.

De afgelopen decennia is de popindustrie verder geprofessionaliseerd. De optredens worden meeromvattend, de ticketprijzen worden hoger, de shows geavanceerder, het publiek veeleisender. De zaal van het Burgerweeshuis voldoet niet meer aan de huidige maatstaven. 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 en videoprojecties van bands passen vaak niet meer op het podium, waardoor bands Deventer links laten liggen.

Ook is het wonen in de binnenstad de afgelopen jaren veel populairder geworden en zijn de bezoekersaantallen gestegen. De nachtcultuur met diverse dance-producties en de bijbehorende lage tonen zijn 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.

Toekomstbestendige huisvesting

Burgerweeshuis (BWH) heeft haar businesscase opgesteld vanuit het perspectief op een toekomstbestendige huisvesting op het Haveneiland. De gemeente heeft aan Berenschot gevraagd om de businesscase en exploitatiebegroting te toetsen. Onder de groeiambities ligt een analyse van huidige activiteiten (peiljaar 2019), kengetallenberekeningen van productie-, horeca en personeelskosten. De vraag naar grotere artiesten blijkt uit de huidige succesvolle tuinconcerten, een marktanalyse en de benchmark van referentiepodia.

De businesscase is opgebouwd vanuit realistische en toch ambitieuze plannen. De focus ligt bij het programmeren en organiseren van concerten en nachtcultuur. De komst van de grote zaal (capaciteit 675+ t.o.v. de huidige 450) en de kleine zaal (250) betekent voor BWH parallel kunnen programmeren en dat leidt tot een forse stijging van activiteiten, bezoekersaantallen en zaalbezetting. Gages voor artiesten en bijkomende programmakosten dekt BWH vanuit de verkoop van tickets. De inzet van personeel wordt gedekt via horeca inkomsten en vanuit de voorziening. De voorziening bestaat uit huisvestingslasten en personeelskosten. De inkomsten die daar tegenover staan zijn subsidies.

Uitgangspunt van de businesscase van BWH is dat de nieuwe locatie wordt bewoond door twee sterke zelfstandige partijen, te weten Poppodium Burgerweeshuis en de landelijke BIS ontwikkel- en productieorganisatie BRUT. Zij zijn de structurele gebruikers van het nieuwe cultuurgebouw, waar popcultuur de boventoon voert. De ambitie is om samen met de muzikale community onder de naam

STROOM (professionele muzikanten en het management- en boekingskantoor Ignite! Music) een broedplaats voor popcultuur op te zetten, waar maken, produceren en presenteren onder één dak plaatsvindt. Een unieke kans om creatieve stedelingen te faciliteren en te binden aan de gemeente Deventer. De locatie aan de rand van het stadscentrum en de bestaande industriehal appelleren aan de functie en het imago van creatieve broedplaatsen: een popfunctie met industriële uitstraling. Speciale aandacht gaat uit naar jongeren tussen de 18-35 jaar. Jongeren, studerende en young professionals. Van het totale publiek valt 52% in deze doelgroep, waarvan het merendeel vooral bezoekers zijn van onze nachtcultuur. Dat is terug te vinden in het Programma van Eisen. In het nieuwe gebouw kan BWH nog beter programmeren voor deze doelgroep.

Inzetten op groei

In de huidige situatie hebben 45 avonden een bezoekersaantal van boven de 275. Door de hogere capaciteit van de nieuwe zaal wordt het mogelijk om artiesten naar Deventer te halen die meer bezoekers trekken. In het nieuwe Burgerweeshuis worden straks 80 concerten en nachtcultuur met 275+ bezoekers georganiseerd in de nieuwe grote zaal, met een 20% hogere bezettingsgraad. De toekomstige grote zaal van het Burgerweeshuis ontvangt daardoor 113% meer betalende bezoekers dan BWH nu ontvangt op 275+ avonden.

2.2 Functioneel programma

Als poppodium programmeert BWH inclusief door een divers publiek te trekken; laagdrempelig, voor alle leeftijden, culturen en sociale klassen.

De belangrijkste functies van het Burgerweeshuis zijn:

- Grote zaal, box in box constructie met een capaciteit van 675 tot maximaal 735 bezoekers.
- Kleine zaal, met een capaciteit van 275 tot maximaal 300 bezoekers.
- Foyer annex café gericht op (licht) (on)versterkte muziek en horeca met een aangenaam verblijfsklimaat, goede logistieke verbindingen en bijbehorende faciliteiten waaronder toiletten en lockers.
- Het gebouw is logisch ingericht voor de verschillende gebruikers (publiek, artiesten, medewerkers). De routing is helder, waarbij wordt gestreefd naar korte looplijnen. De verschillende gebruikers zitten elkaar niet in de weg.
- Bezoekers genieten van de optimale belevingswaarde van de zalen, met o.a. goede zichtlijnen richting het podium. Er zijn goede faciliteiten op het gebied van horeca en sanitair.
- Artiesten hebben onder andere fijne podiumfaciliteiten, kleedkamers en backstage. Naast de backstageruimte, kleedkamers en zalen, gebruiken de artiesten en hun medewerkers de artiestenfoyer voor en na optredens als ontmoetingsruimte.
- Medewerkers en vrijwilligers doen hun werk onder goede arbeidsomstandigheden.
- Talenten en scholieren kunnen terecht in onze popoefenruimtes en producersruimte.

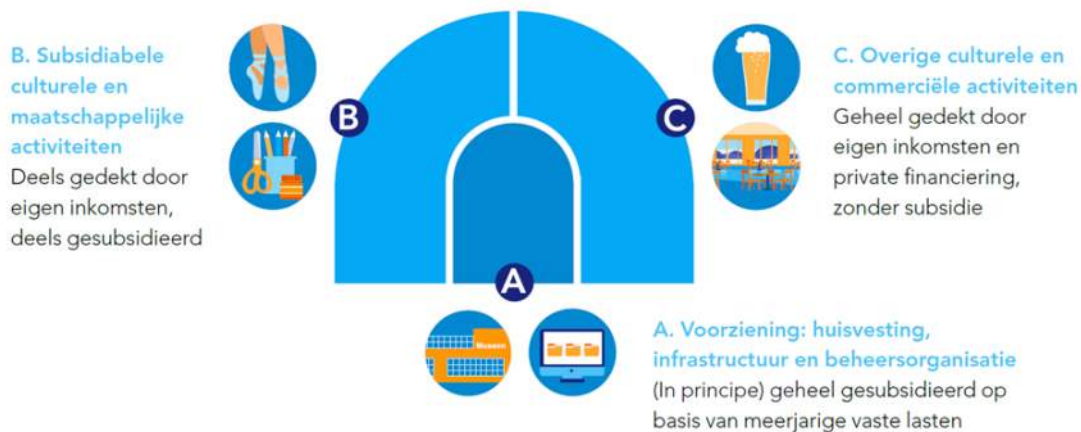
2.3 Gezonde exploitatie

Uitgaande van realisatie van het nieuwe poppodium in 2026 heeft Burgerweeshuis rekening gehouden met een subsidie van € 622.593 (met indexering). De extra subsidie op basis van de kostprijsdekkende huurprijs komt volgens BWH uit op € 793.738.

De meerjarige exploitatiebegroting van Burgerweeshuis is gebaseerd op het Iglo-model van Berenschot. Dit model is ook gebruikt in de initiatieffase, waarbij Berenschot een benchmark heeft uitgevoerd naar de exploitatie van BWH ten opzichte van andere poppodia in Nederland. De volledige exploitatiebegroting is te vinden als bijlage bij de businesscase van Burgerweeshuis.

Het Iglo-model geeft duidelijk weer hoe een cultureel bedrijf als een poppodium werkt en is ingericht en wat de rol is van gemeentelijke subsidie. Baten en lasten behorend bij de voorziening en baten en lasten behorend bij de activiteiten zijn hierdoor los van elkaar inzichtelijk. Een hogere kostprijs dekkende huur zijn lasten die vanuit de exploitatie en/ of subsidie gecompenseerd kunnen worden.

Hieronder is in beeld gebracht hoe de financiering van Burgerweeshuis is opgebouwd.



Iglo-model en Burgerweeshuis

A: voorziening

- Huisvestingslasten
- Staf/ Kantooractiviteiten

B: activiteiten

- B1: concerten
- B2: nachtcultuur
- B3: talent en educatie
- B4: programmering met een bijzonder karakter

C: Horeca

- Horeca

C extra: Zakelijke activiteiten

Hieronder een overzicht van de resultaten op de verschillende onderdelen van het Iglo-model. We zien hierin een positief exploitatieresultaat van € 22.433. De nieuwe kostprijs dekkende huur is hierin nog niet meegenomen.



N.B. Voor de jaren 2026-2029 heeft BWH rekening gehouden met een indexatie op het subsidie van 3%, gelijk aan de indexatie van de personeelslasten. Voor huur- en huisvestingslasten en de programmegebonden bijdragen voor programma met een bijzonder karakter is een indexatie van 1,5% opgenomen.

Bijlage 1: Investeringskosten en kostprijs dekkende huur

Variant 1 zaal binnen													
Investeringskosten (excl BTW)					Ruimtegebruik (m2 bvo)					Investering per m2 bvo			
Scenario	Burgerweeshuis	Brut	Stroom	Totaal	Scenario	Burgerweeshuis*	Brut	Stroom	Totaal	Scenario	Burgerweeshuis*	Brut	Stroom
1.1	11.922.400	673.000	1.160.000	13.755.400	1.1	2.608	230	400	3.238	1.1	4.571	2.926	2.900
1.2	12.168.400	673.000		12.841.400	1.2	3.008	230		3.238	1.2	4.045	2.926	
1.3	12.315.400			12.315.400	1.3	3.238			3.238	1.3	3.803		
<i>*Overtuimte aan Burgerweeshuis toegerekend</i>													
Investering losse inrichting	1.147.600	niet meenemen in KPDH											
Variant 2 zaal buiten													
Investeringskosten (excl BTW)					Ruimtegebruik (m2 bvo)					Investering per m2 bvo			
Scenario	Burgerweeshuis	Brut	Stroom	Totaal	Scenario	Burgerweeshuis*	Brut	Stroom	Totaal	Scenario	Burgerweeshuis*	Brut	Stroom
2.1	12.275.400	673.000	1.160.000	14.108.400	2.1	2.917	230	400	3.547	2.1	4.208	2.926	2.900
2.2	12.521.400	673.000		13.194.400	2.2	3.317	230		3.547	2.2	3.775	2.926	
2.3	12.668.400			12.668.400	2.3	3.547			3.547	2.3	3.572		
<i>*Overtuimte aan Burgerweeshuis toegerekend</i>													
Investering losse inrichting	1.147.600	niet meenemen in KPDH											

Kostprijsdekkende huur (totaal)					Kostprijsdekkende huur (per m2 bvo)				
Scenario	Burgerweeshuis	Brut	Stroom	Totaal	Scenario	Burgerweeshuis	Brut	Stroom	Totaal
1.1	€ 617.121	€ 41.992	€ 72.503	€ 731.616	1.1	€ 237	€ 183	€ 181	€ 226
1.2	€ 658.827	€ 41.992		€ 700.819	1.2	€ 219	€ 183		€ 216
1.3	€ 682.993			€ 682.993	1.3	€ 211			€ 211

Kostprijsdekkende huur (totaal)					Kostprijsdekkende huur (per m2 bvo)				
Scenario	Burgerweeshuis	Brut	Stroom	Totaal	Scenario	Burgerweeshuis	Brut	Stroom	Totaal
2.1	€ 654.787	€ 41.992	€ 72.503	€ 769.282	2.1	€ 224	€ 183	€ 181	€ 217
2.2	€ 696.493	€ 41.992		€ 738.485	2.2	€ 210	€ 183		€ 208
2.3	€ 720.659			€ 720.659	2.3	€ 203			€ 203

Bijlage 2: Vastgoed risicoanalyse

Uit het Verfijningsonderzoek komen onzekerheden en risico's naar voren die te maken met de transformatie van het gebouw. Bureau 4advies adviseert om voor aanvang van de ontwerpfase onderzoeken uit te voeren zodat deze risico's beter in beeld kunnen worden gebracht. Team Vastgoed en Building Leisure sluiten aan op dit advies.

Vanuit de Leidraad grote projecten willen we in deze fase al transparant zijn over de risico's, ook al weten we nog niet of deze risico's zich voordoen. Team Vastgoed heeft, getoetst door Building Leisure, de totale risico reservering voor het vastgoed ingeschat rond 2 miljoen euro. Zie de tabel hieronder.

Onderwerp	Risico	Maatregel	aant	e.h.	netto e.h. prijs	totaal incl. opslagen	risico	risico reservering
Bodemvervuiling	Aanwezigheid van vervuiling	Saneren en/of aanvullende maatregelen, verhoogde kosten	5070	m2	€ 50	€ 399.000	30%	€ 119.700
Fundering en sondering	draagkracht van de ondergrond is onvoldoende	zwaardere funderingsconstructie nodig	2463	m2	€ 50	€ 194.000	25%	€ 48.500
Asbest	Aanwezigheid van asbest	Saneren	2463	m2	€ 40	€ 155.000	15%	€ 23.250
Dakconstructie bestaande hal	Constructief draagvermogen en materiaal kwaliteit niet toerijkend	Slopen bestaande constructie en dakafwerking op 'in pandige' daken	2463	m2	€ 250	€ 969.000	25%	€ 242.250
Brandveiligheid	Aanvullende brandveiligheids maatregelen in relatie tot bestaande constructie en 'over ruimte'	Brandwerende coating en/of aanvullende beveiliging	3238	m2	€ 75	€ 382.000	30%	€ 114.600
Akoustiek	Afstand tot woningbouw in de omgeving	Aanvullende, zwaardere voorzieningen	3238	m2	€ 75	€ 382.000	50%	€ 191.000
Constructie nieuwe zalen	Bouwmethoediek aanpassen voor 'in pandig' bouwen onder bestaand dak	Inzet extra materieel en/of aanpassen materiaal/constructie keuze	2463	m2	€ 100	€ 387.000	30%	€ 116.100
Overruimte	Meer voorzieningen en afwerking van ' casco overruimte'	Bouwkundige en Installatie technische voorzieningen	374	m2	€ 100	€ 59.000	30%	€ 17.700
Esthetische kwaliteit	Meerkosten esthetische kwaliteit en ambitie	Materiaal keuze en detaillering	3238	m2	€ 100	€ 509.000	50%	€ 254.500
Gebouwegebonden installatie techniek	Raming Installatie techniek benoemd marge van 15% in afwijking op opgenomen post onvoorzien van 5%	Opnemen aanvullende post onvoorzien	3238	m2	€ 65	€ 331.000	50%	€ 165.500
Duurzaamheid	Hogere duurzaamheids eisen en ambitie	Aanvullende voorzieningen	3238	m2	€ 75	€ 382.000	35%	€ 133.700
Terrein verharding en inrichting	Uitgangspunt hergebruik bestaand blijkt niet mogelijk/wenselijk	Verwijderen bestaand en nieuwe verharding en inrichting aanbrengen	2607	m2	€ 100	€ 410.000	40%	€ 164.000
prijsonwikkeling	hogere bouw- en inrichtingskosten als gevolg van blijvende marktschaarste		18%	perc	€ 9.015.451	€ 1.578.000	25%	€ 394.500
						€ 6.137.000		€ 1.985.300
								Alle bedragen excl. BTW



Deelrapportage I - Programma van Eisen
Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis
Haveneiland

Opdrachtgever: Gemeente Deventer
Versie 1.2, 2 september 2022

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Deventer
Project: Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis Haveneiland
Projectnummer: R02
Auteur: Dirk Eekma, Lowie Looijen (B&R advies)
Co-auteurs(s): Peter Bijvoet (DGMR), Niels Kuenen (Enervisie), Serge van de Moesdijk (ArchitectenLab), Freek Ros (Burgerweeshuis), Roel Lichtenberg (VB Erfgoed & Architectuur)
Versie: 1.2
Datum: 2 september 2022

copyright © 4advies, 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op welke wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van 4advies, Arnhemseweg 10, 3817 CH Amersfoort.

Deelrapportage I - Programma van Eisen

Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis Haveneiland

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding verfijningsonderzoek	3
1.2	Onderzoeksproces en opbouw rapportage	3
1.3	Scope	4
1.4	Leeswijzer Deelrapportage I - Programma van Eisen	4
2	Uitgangspunten en randvoorwaarden programma van eisen	6
2.1	Opdrachtgever en gebruiker	6
2.2	Wettelijke voorschriften en regelgeving	9
3	Functioneel-ruimtelijk Programma van eisen	10
3.1	Status en doel	10
3.2	Scope van de ontwerpogave	10
3.3	Globale visie hoofdgebruikers	10
3.4	Varianten getekend PvE	11
3.5	Getekend PvE	13
3.6	Gebouwconcept	16
3.7	Beheer	19
3.8	Architectuur	19
3.9	Sociale veiligheid	20
3.10	Beschrijving ruimteclusters en ruimten	21
3.11	Aanpasbaarheid, flexibiliteit, multifunctionaliteit	30
4	Technische eisen	32
4.1	Eisen op gebouwniveau	32
4.2	Eisen op ruimteniveau	45
4.3	Eisen op elementniveau	45
5	Theatertechnische eisen	67
5.1	Algemene beschrijving	67
5.2	Burgerweeshuis	67
5.3	BRUT	73

Bijlagen

- b1 Ruimtestaat
- b2 Tabel technische eisen
- b3 Theatertechnisch concept
- b4 Getekend programma van eisen
- b5 Bouwhistorische verkenning

1 Inleiding

1.1 Aanleiding verfijningsonderzoek

In januari 2022 heeft de raad van Deventer een besluit genomen over de 'Initiatieffase huisvesting Burgerweeshuis'. In het onderzoek dat aan dit besluit ten grondslag ligt, zijn verschillende faseringsmogelijkheden onderzocht voor huisvesting van het Burgerweeshuis aan de Sint Olafstraat te Deventer. Met het raadsbesluit ging het project over van de initiatieffase naar de verkenningsfase, conform de gemeentelijke Leidraad grote projecten.

Het raadsbesluit bevat een voorkeursscenario 'In één keer over' en een beoogde nieuwe locatie voor Burgerweeshuis, namelijk de Stiho-locatie (Sint Olafstraat 5). Uit het onderzoek van 4advies en dat van Berenschot is gebleken dat dit de beste locatie is voor een nieuw poppodium in Deventer. De gemeente heeft het pand nog niet verworven, maar wilde toch dit verfijningsonderzoek voor de Stiho-locatie laten uitvoeren. Met het onderzoek wil de gemeente zicht krijgen op een minimum- en een maximumvariant¹⁾, passend bij de Stiho-locatie en passend bij de modules die al in het faseringsonderzoek zijn onderzocht. Daarnaast wil de gemeente inzicht in de risico's en kansen die zich voordoen.

1.2 Onderzoeksproces en opbouw rapportage

Het verfijningsonderzoek is uitgevoerd in de periode februari tot en met juli 2022. Allereerst heeft VB Erfgoed & Architectuur een bouwhistorische verkenning uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn gedeeld met een multidisciplinair team (zie verderop) dat onder aanvoering van 4advies een programma van eisen inclusief een getekend programma van eisen (een structuurontwerp waarin nog geen scherpe architectonische richting wordt gekozen) voor de twee varianten heeft ontwikkeld. Het functioneel, ruimtelijk en technisch PvE is opgesteld door 4advies i.s.m. B&R advies. Architecten_Lab heeft het getekend PvE opgesteld. Specialistische bijdragen zijn geleverd door DGMR (bouwfysica, akoestiek, brandveiligheid), Enervisie (installatietechnische eisen), het Burgerweeshuis (theatertechniek) en de gemeente Deventer (uitgangspunten). Daarnaast zijn de resultaten van een bouwhistorische verkenning (VB Erfgoed & Architectuur) opgenomen in deze deelrapportage.

De werkzaamheden hebben geresulteerd in een rapportage bestaande uit twee onderdelen:

- Deelrapportage I - Programma van Eisen Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis Haveneiland
- Deelrapportage II - Financiële analyses Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis Haveneiland (intern vertrouwelijk)

Voorliggende Deelrapportage I beschrijft de huisvestingsbehoefte van het Burgerweeshuis. De uitgangspunten en eisen gesteld vanuit de beoogd eigenaar van het gebouw, de gemeente Deventer, maken hier integraal onderdeel van uit. Het stuk vormt de basis voor de financiële analyses.

¹⁾ In dit onderzoek zijn de varianten hernoemd: Variant 1 Grote zaal binnen en Variant 2 Grote zaal buiten.

Deelrapportage II is opgesteld op basis van het (getekend) programma van eisen en principe-oplossingen voor akoestiek, brandveiligheid en klimaatzoneringen. Het behelst stichtingskostenramingen voor de beide varianten inclusief een toelichting, toerekening van kosten aan de verschillende functies/gebruikers, ramingen van de energiekosten, een verkenning naar de kosten van verdere verduurzaming en een inventarisatie van subsidiemogelijkheden voor het bestaande gebouw.

1.3 Scope

In het huidige pand van het Burgerweeshuis aan de Bagijnenstraat is ook BRUT²⁾ gehuisvest. Als het Burgerweeshuis verhuist naar het Haveneiland, ligt het voor de hand dat ook BRUT dat pand verlaat, zodat het een nieuwe bestemming kan krijgen. Burgerweeshuis en BRUT zijn overtuigd van de meerwaarde van gezamenlijke huisvesting en willen deze continueren. De ruimtelijke kansen en mogelijkheden hiervoor op de STIHO-locatie zijn onderzocht. Daarnaast biedt de STIHO-locatie kansen voor huisvesting van STROOM. Ook de mogelijkheden hiervan zijn (globaal) onderzocht. De financiële consequenties voor eventuele huisvesting van BRUT en STROOM zijn eveneens in beeld gebracht.

1.4 Leeswijzer Deelrapportage I - Programma van Eisen

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden – gesteld vanuit de opdrachtgever en wetgeving - voor het programma van eisen beschreven.

In hoofdstuk 3 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 4 gaat in op de technische en bouwfysische eisen.

Hoofdstuk 5 beschrijft de eisen aan theatertechnische installaties en inrichting.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze rapportage:

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

b2: Tabel van technische eisen: uitgangspunten per ruimte. De eisen t.a.v. akoestiek zijn opgesteld door DGMR.

²⁾ BRUT heeft eerder dit jaar een naamswijziging doorgevoerd. De Nieuwe Oost, Performing & Publishing is een innovatieve netwerkorganisatie bestaande uit BRUT in Deventer (muziek), Theater a/d Rijn in Arnhem (theater en dans) en Wintertuin in Nijmegen (literatuur).

b3: Theatertechnisch concept: illustratie van de theatertechnische installatie van de grote zaal.

b4: Getekend Programma van Eisen: inpassingstudie van het functioneel-ruimtelijk programma voor de twee varianten.

b5: Bouwhistorische verkenning: onderzoek naar historie en monumentwaarden met betrekking tot architectonische en constructieve aspecten.

2 Uitgangspunten en randvoorwaarden programma van eisen

2.1 Opdrachtgever en gebruiker

2.1.1 Bestuurlijk en financieel

In het bestuursakkoord 2022-2026 spreekt de gemeente Deventer uit dat cultuur van Deventer een aantrekkelijke en vitale stad maakt om te wonen, te werken én te verblijven. Kunst, cultuur en erfgoed zitten in het DNA van Deventer. Het draagt bij aan de identiteit van de stad en is van groot maatschappelijk en economisch belang. De ambitie is om Deventer als evenementenstad op de kaart te houden en meer aan te sluiten bij de behoeften van jonge inwoners. Die behoefte ligt onder andere bij goede voorzieningen. Een poppodium kan bijdragen aan de levendigheid van de stad en is een plek voor ontmoeting en verbinding. Een poppodium is er niet alleen voor jongeren, maar voor alle Deventenaren, voor de stad en de omliggende dorpen. Om het Burgerweeshuis een blijvende toekomst in Deventer te kunnen geven is vernieuwde huisvesting noodzakelijk. Dat kan op het Haveneiland en past binnen de ambitie om daar een levendig en functiedivers gebied van te maken. Het bestuursakkoord hanteert daarbij het volgende financiële uitgangspunt:“(…). Als de benodigde investeringen en exploitatiebijdragen uit de verkenningsfase niet significant afwijken (buiten uitzonderlijke prijsstijgingen) van de inzichten uit de initiatieffase, realiseren we De Nieuwe Keizer (de Schouwburg, red.) en het Burgerweeshuis.”

2.1.2 Exploitatie

2.1.2.1 Exploitatieplan Burgerweeshuis

Het Burgerweeshuis heeft een nieuw exploitatieplan, gebaseerd op onder andere dit programma van eisen, opgesteld. Het maakt geen onderdeel uit van deze rapportage en is op te vragen bij het Burgerweeshuis.

2.1.2.2 Vastgoedexploitatieplan gemeente Deventer

Om een goede exploitatiebegroting als gebouweigenaar te kunnen maken en hierbij de juiste afschrijvingstermijnen aan te kunnen houden zullen de principes ten aanzien van de systeemkeuzes zoals voorgesteld in dit verfijningsonderzoek vertaald moeten worden in een ontwerp. Na het gereed komen hiervan kan de gemeente gericht rekenen aan de kostprijsdekkende huur.

2.1.3 Locatie

Het Stiho-gebouw bevindt zich aan de Sint Olafstraat 5 in Deventer. Uitgangspunt is dat het gehele perceel beschikbaar is voor de ontwikkeling en realisatie van het binnen dit onderzoek uitgewerkte plan.

2.1.4 Bestemmingsplan

Voor de realisatie van het plan is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De te volgen procedure dient nog te worden bepaald. De procedure zelf vergt ca. 6 maanden exclusief de tijd die nodig is voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken.

2.1.5 Planschade

Er wordt geen rekening gehouden met een planschadeovereenkomst i.v.m. mogelijke waardedaling van omliggende functies.

2.1.6 Stedenbouw

Uitgangspunt voor het plan is dat de bestaande hal met de karakteristieke kap- en draagconstructie wordt gehandhaafd. Dit is in lijn met de resultaten van de bouwhistorische verkenning. De bestaande voorbouw met het voormalige kantoor kan, maar hoeft niet gehandhaafd worden. Er zijn op dit moment geen concrete stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De voorgestane ontwikkeling past binnen de ambities van het beeldkwaliteitsplan Havenkwartier (april 2012). Ruimtelijke inpassing van het plan dient te worden afgestemd met de stedenbouwkundige van de gemeente c.q. het Haveneiland. Daarbij dient te worden nagegaan op welke wijze het plan een bijdrage kan leveren aan een adequate stedenbouwkundige situatie.

2.1.7 Verkeer

2.1.7.1 Parkeren auto's

Er dient te worden voorzien in een adequate parkeervoorzieningen voor bezoekers. In het onderzoek is vastgesteld dat parkeerplaatsen voor bezoekers niet of slechts in zeer beperkte mate op het perceel kunnen worden gerealiseerd. Voor een bestemmingsplanwijziging is een verkeersonderzoek met een onderbouwing vereist. Daarbij dient te worden aangetoond op welke wijze de parkeervoorziening wordt ingevuld.

2.1.7.2 Parkeren fietsen

Een fietsenstalling voor bezoekers dient op het perceel te worden gerealiseerd.

2.1.7.3 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 (toekomstige) woningen. 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.

Vanuit ARBO-richtlijnen bezien is een inpandige laad-/losvoorziening gewenst. In het ontwerp dient te worden bepaald of deze ook vereist is vanuit milieuregelgeving.

2.1.7.4 Opstellen voertuigen op openbare weg

Uitgangspunt is dat parkeren van voertuigen langer dan 6 m (zoals nightliners en vrachtwagens) op eigen perceel geschiedt.

2.1.8 Duurzaamheid

Uitgangspunt is het bestuursakkoord 2022-2026: “Voor een duurzame toekomst van Deventer maken we proactieve, realistische stappen om de klimaatdoelstellingen te halen en waar mogelijk te versnellen. Dat doen we in de maat met de wettelijk gestelde doelen en we sluiten aan op wat het Rijk doet. We willen stapsgewijs naar een ander energiegebruik en omschakelen naar niet-fossiele brandstoffen. Volgens het klimaatakkoord moet Nederland in 2050 95% minder broeikasgassen uitstoten dan in 1990. In 2030 moeten we op 55% reductie uitkomen.”

Voor dit plan is uitgegaan van de wettelijke eisen die voor nieuwbouw gelden, dus een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Het gebouw dient aardgasvrij te zijn. De mogelijkheden van plaatsen van zonnepanelen op dak(en) moeten worden benut

Daarnaast is inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn van het verhogen van de ambities naar een Energie Neutraal Gebouw (ENG), bepaald volgens de in het Bouwbesluit voorgeschreven methode (NTA 8800). Voor gebouwen met een monumentaal karakter is dit niet in alle gevallen een realistische doelstelling. Zie verder Deelrapportage II.

2.1.9 BRUT en STROOM

Sint Olafstraat 5 biedt kansen voor (aanverwante) partijen met een huisvestingsbehoefte, zoals BRUT en STROOM.

De huisvestingsbehoefte van BRUT is opgenomen in dit Programma van Eisen. Voor het initiatief STROOM (waarin Burgerweeshuis en BRUT participeren) is als (voorlopig) uitgangspunt een vloeroppervlakte van 400 m² BVO opgenomen in het ruimteprogramma en het getekend PvE. Het gaat om een multimediasstudio, ontmoetingsruimte, werkplekken en bergingen.

2.1.10 Ontwikkelstrategie Haveneiland

Uitgangspunt is een gebiedsontwikkeling met een gemengd woon-werkgebied. Deze visie is vastgelegd in het door het college vastgestelde Ontwikkelbeeld Bergweide 3,4 en Havenkwartier dat als concept is besproken op de raadstafel d.d. 7 juli 2022. De groene zones zijn aangemerkt als woon/werkgebied. De paarse delen hebben een gemengde werkbestemming.

Een eventuele keuze voor een ander uitgangspunt (met bijvoorbeeld een uitbreiding van het woongebied richting de locatie) kan leiden tot zwaardere eisen aan het gebouw van het Burgerweeshuis, met name ten aanzien van geluidsisolerende maatregelen.



2.2 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.

3 Functioneel-ruimtelijk Programma van eisen

3.1 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. Het gaat nadrukkelijk nog niet in op de architectonische verschijningsvorm en materialisatie.

3.2 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 (ver)bouw van het Burgerweeshuis. De huisvestingsbehoefte van BRUT en STROOM (globaal) is eveneens gedefinieerd. Voor aanvang van de ontwerpfase dient een besluit te worden genomen over de vraag of BRUT en STROOM onderdeel van de projectscope uitmaken.

3.3 Globale visie hoofdgebruikers

3.3.1 Burgerweeshuis

In de businesscase van het Burgerweeshuis worden visie, missie, kernwaarden en toekomstige programmering uitgebreid omschreven. Resumerend: In de toekomstige situatie zal het Burgerweeshuis kunnen excelleren in programma waar ze nu al sterk in is. Ze profileren zich op het gebied van internationaal aanbod, nachtcultuur, talent op het podium en ze zorgen dat unieke buitenkansen en grote artiesten in Deventer zijn te zien. En van klein tot groot sterk in kwaliteit. Doordat ze met een 675 capaciteit in de grote zaal toegang hebben tot ander programma, verwachten ze de gemiddelde bezetting van deze activiteiten met 20% te laten stijgen. De combinatie van meer activiteiten in de grote zaal en een hogere bezettingsgraad leidt tot een stijging van 70% in pandige betaalde bezoekers.

Opkomende acts uit het nationale en internationale circuit programmeren ze in de kleine zaal. Met de schaalbaarheid en flexibiliteit aan zalen weten ze in te spelen op de diversificatie van het poppubliek en acts en kunnen daardoor makkelijk inspelen op trends en ontwikkelingen. Samen met andere speelplekken en festivallocaties in de stad zorgen ze voor een volwaardige keten in de podiumkunsten

Daarnaast weten ze het totale verblijf van de bezoekers te verlengen door goede faciliteiten te bieden zoals een aangenaam klimaat, een foyer om te chillen, voldoende toiletvoorzieningen en een aantrekkelijk horecaconcept.

3.3.2 BRUT

BRUT maakt onderdeel uit van de BIS instelling De Nieuwe Oost. Deze instelling wordt vanuit Rijk en provincie gesubsidieerd en voor een klein deel vanuit de gemeente. De huisvesting van BRUT bij het BWH is wenselijk vanuit een versterking van de popcultuur, maar niet per se noodzakelijk. BRUT is een productiehuis en ontwikkelplek voor makers die de stap zetten naar een professionele en zelfstandige beroepspraktijk en is de verbindende factor in een muzikale infrastructuur die de maker vooropstelt. Samen met een netwerk aan partners en opdrachtgevers zetten zet het productionele, marketinggerichte, financiële en netwerkgerichte- pilaren onder de maker zodat de meest buitengewone ideeën met een goed plan het juiste publiek bereiken. Veelal samen met partners brengt BRUT makers in contact met publiek door middel van muziekreleases, festivals, concerten en kennisdeling evenementen. Daarnaast organiseert BRUT genre-specifieke ontwikkeltrajecten voor een bredere groep makers, zoals Nieuwe Electronische Waar en De Nieuwe Notie, en stimuleert het kennisdeling met, onder andere, het Feedback Café en World Domination.

Het team, bestaande uit 7/8 vaste werknemers en een aantal ZZP'ers, werkt gedurende de week op kantoor aan hun trajecten en projecten. Er wordt geregeld overleg gepleegd, veelal met makers en partners uit Overijssel, Landsdeel Oost en de rest van Nederland. Daarbij vinden er op wekelijkse basis repetities, residenties, podcastnames, kleine try-outs of coaching sessies plaats, dit niet zelden ook in de weekenden.

In de toekomstige situatie wil BRUT nog beter kunnen inzetten op intensievere artistieke begeleiding van makers door middel van artistieke werksessies, residenties en ontwikkeling van live-performances. Door in de huisvesting rekening te houden met specifieke wensen rondom met name de residenties, biedt BRUT nieuwe kansen aan beloftevolle makers, verhoogt zij de kwaliteit van haar output en draagt het verder bij aan de ontwikkeling van de (oost) Nederlandse popsector.

Voor BRUT is het van belang dat zij nauw in contact kan staan met haar makers en netwerk. Dat doen ze met de makers in de vorm van overleggen en creatieve werksessies, maar ook door kleine residenties, podcasting en interne try-outs. Gezamenlijke huisvesting met Burgerweeshuis (en STROOM) biedt kansen voor nauwe samenwerking met bijvoorbeeld de programmeur, technici etc.

3.4 Varianten getekend PvE

Er zijn twee varianten voor het getekend PvE ontwikkeld en het functioneel-ruimtelijk PvE sluit hierop aan:

1. Grote zaal binnen de hal
2. Grote zaal buiten de hal

De ruimtebehoefte in Bruto Vloeroppervlakte (BVO) is in eerste instantie bepaald door de Nuttige Oppervlakten (NO) van de benodigde ruimten te bepalen en deze te vermenigvuldigen met een geschatte factor BVO/NO. Het werkelijke BVO kan/zal hiervan afwijken in verband met de inpassing van functies in het bestaande gebouw en de uitbreidingen. Zie 3.5.

3.4.1 Variant 1: grote zaal binnen

De belangrijkste functies van het Burgerweeshuis zijn:

- Grote zaal gesitueerd binnen de bestaande hal, box in box constructie met een capaciteit van 675 tot maximaal 735 bezoekers
- Kleine zaal, referentiespectrum: dance spectrum met een capaciteit van 275 tot maximaal 300 bezoekers
- Foyer annex café (hierna: foyer) gericht op (licht) (on)versterkte muziek en horeca met een aangenaam verblijfsklimaat, goede logistieke verbindingen en bijbehorende faciliteiten waaronder toiletten en lockers
- Kleedkamers
- Kantoren
- Facilitaire ruimten
- Producersruimte en popoefenruimten

De belangrijkste functies van BRUT zijn:

- Repetitieruimte ten behoeve van residenties, met theatertechische voorzieningen
- Kantoren
- Vergader-/lunchruimte voor medewerkers

De totale BVO voor het Burgerweeshuis bedraagt in deze variant 2.166 m². Zie ruimtestaat in bijlage 1.

3.4.2 Variant 2: grote zaal buiten

In deze variant wordt de grote zaal in nieuwbouw naast de bestaande hal gerealiseerd. Het wordt een box in box constructie met een capaciteit van 675 tot maximaal 735 bezoekers. De zaal krijgt een hoogte die gangbaar is voor concertzalen van deze omvang en wordt voorzien van een balkon voor publiek. De schaalbaarheid en zichtlijnen naar het podium zullen daardoor naar verwachting verbeteren ten opzichte van een zaal binnen de bestaande hal. Het oppervlak van de grote zaal is groter dan bij een zaal zonder balkon.

De overige functies worden in het bestaande gebouw gesitueerd.

De totale BVO voor het Burgerweeshuis bedraagt in deze variant 2.290 m².

3.4.3 BRUT

De ruimtebehoefte van BRUT bestaat uit 6 kantoorwerkplekken, 2 flexwerkplekken, een vergader-/lunchruimte met pantry voor medewerkers en artiesten, een repetitieruimte en een berging. Het totale Nuttig Oppervlak bedraagt 162 m² en het Bruto Vloeroppervlak 235 m².

De Nieuwe Oost en het Burgerweeshuis maken passende afspraken over gezamenlijk(e) ruimtegebruik/programmering.

3.4.4 Totale ruimteprogramma

Het totale Bruto Vloeroppervlak bedraagt afgerond 2.400 m² voor variant 1 en 2.520 voor variant 2, conform de ruimtestaat (bijlage 1). Inclusief het oppervlakte van STROOM bedraagt het BVO 2.800 resp. 2.920 m².

3.5 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 Stiho-pand en mogelijke uitbreidingen. Daarbij is er – in dialoog met Burgerweeshuis – naar gestreefd het programma zo goed als mogelijk in te passen. De getekende oppervlakten wijken voor een aantal ruimten af van de ruimtestaat. Het ontwerp dient te worden uitgewerkt in de geest van zowel het functioneel-ruimtelijk als het getekend PvE. Karakteristieken en aandachtspunten voor het ontwerp worden hierna per variant beschreven.

3.5.1 Variant 1 Grote zaal binnen

Karakteristieken en aandachtspunten voor ontwerp:

- Algemeen: zie 3.6.2 gebouwconcept vanuit perspectief bezoeker.
- Grote zaal: wordt verdiept aangelegd in verband met de benodigde vrije hoogte. Aandachtspunten zijn het overbruggen van het hoogteverschil tussen maaiveld en zaalvloer en de zichtlijnen.
- Kleine zaal: aandachtspunt is de ligging van de zaal aan de gevel onder de bestaande kap, hierdoor is de hoogte aan één kant beperkt. Mogelijk de bespeling een kwartslag draaien.
- Foyer/café: zie 3.6.2. De bar is gekoppeld aan de keuken. De precieze situering, ook in relatie tot de entree en de naastgelegen trap, is een aandachtspunt in verband met een goede bereikbaar en vlotte doorstroom van bezoekers.
- Kleedkamers: positionering van de lift is een aandachtspunt; deze ligt in het openbare gebied en dat is bij gebruik door artiesten niet gewenst.
- Kantoren: aan de voorzijde van het gebouw gesitueerd en voorzien van daglicht.
- Facilitaire ruimten horeca: bierkoeling bij voorkeur dichter bij de verschillende bars situeren. Bevoorrading bij voorkeur via entree aan kade mogelijk maken.
- Facilitaire ruimten diverse: achteruit indraaien van vrachtwagens en nightliners vraagt om adequate verkeerskundige oplossing.
- Producers- en popoefenruimten: bereikbaar via separate entree aan de kade.
- BRUT: de repetitieruimte is vanaf de hoofdentree, via het niet geklimatiseerde deel, goed bereikbaar, ook voor bezoekers (kleine uitvoeringen).
- STROOM: op de begane grond in de laagbouw waarin het initiatief nu al tijdelijk is gehuisvest. Mogelijk kan de indeling worden gehandhaafd. Aanvullend is ruimte op de verdieping opgenomen (nieuwbouw).

- Buitenruimten: fietsenstallingen liggen nabij de entree aan het plein aan de zijkant. Direct bij de entree kan een terras op het zuiden worden gerealiseerd.
- Erfgoedaspecten: bij deze uitwerking resteert in de rechterzijde van een hal een onbebouwde strook. De lichtstraat is beperkt te ervaren vanuit dit deel. Aan de waterzijde resteert eveneens een korte strook, waarin een klein deel van de lichtstraten kan worden ervaren. Het handhaven van een deel van de bestaande insteekvloer van de hal (hoge monumentwaarde) is lastig.
- Bruto Vloeroppervlakten (incl. verrekeringen verkeers-, installatie- en constructieoppervlakte):
 - Burgerweeshuis PvE: 2.234 m² (68 m² meer dan inschatting in ruimtestaat; m.n. veroorzaakt door benodigde verkeersruimte)
 - Burgerweeshuis 'overruimte': 374 m²
 - BRUT: 230 m²
 - STROOM: 400 m²
 - Totaal: 3.238 m²

3.5.2 Variant 2 Grote zaal buiten

Karakteristieken en aandachtspunten voor ontwerp:

- Algemeen: zie 3.6.2 gebouwconcept vanuit perspectief bezoeker.
- Grote zaal: op maaiveld naast de bestaande hal. Aandachtspunt is de vormgeving van het balkon teneinde optimale zichtlijnen te realiseren.
- Kleine zaal: in het hart van de bestaande hal en ontsloten vanuit de geklimatiseerde foyer. De hoogte van de hal wordt vrijwel optimaal benut.
- Foyer/café: bar centraal in de foyer. Aandachtspunt is de vorm van de foyer; bij uitwerking in het ontwerp kan voor een meer compact (minder langgerekt) volume worden gekozen.
- Kleedkamers: positionering van de lift is een aandachtspunt; deze komt op de begane uit in het openbare gebied en dat is bij gebruik door artiesten niet gewenst.
- Kantoren: kantoren Burgerweeshuis aan voorgevel, met daglicht. Kantoren BRUT op de verdieping; daglichttoetreding vanuit lichtstraten.
- Facilitaire ruimten horeca: gunstig gesitueerd naast keuken. Bevoorrading via entree aan zijkant en foyer.
- Facilitaire ruimten diverse: achteruit indraaien van vrachtwagens en nightliners vraagt om adequate verkeerskundige oplossing.
- Producers- en popoefenruimten:
- BRUT: de repetitieruimte is vanaf de hoofdentree, via het niet geklimatiseerde deel, goed bereikbaar, ook voor bezoekers (kleine uitvoeringen).
- STROOM: op de verdieping in nieuwbouw; indirect daglicht via binnengevels en direct daglicht via lichtstraten.
- Buitenruimten: fietsenstallingen liggen nabij de entree aan het plein aan de zijkant. Direct bij de entree kan een terras worden gerealiseerd, maar hiervoor is minder ruimte dan in variant 1 en aandachtspunt is de bezonning in relatie tot de grote zaal.
- Erfgoedaspecten: bij deze uitwerking is één van de lichtstraten van voor tot achter te ervaren, onderbroken door tussenverdiepingen. Langs de

waterzijde zijn delen van alle lichtstraten zichtbaar. Het erfgoed wordt hierdoor beter ervaren dan in variant 1. Het handhaven van een deel van de bestaande insteekvloer van de hal (hoge monumentwaarde) is lastig.

- Bruto Vloeroppervlakten (incl. verrekeringen verkeers-, installatie- en constructieoppervlakte):
 - Burgerweeshuis PvE: 2.223 m² (67 m² minder dan inschatting in ruimtestaat m.n. door efficiënte inpassing met relatief weinig verkeersruimten)
 - Burgerweeshuis 'overruimte': 694 m²
 - BRUT: 230 m²
 - STROOM: 400 m²
 - Totaal: 3.547 m²

3.5.3 Evaluatie varianten

Variant 1 Grote zaal binnen:

Het gevraagde ruimteprogramma van Burgerweeshuis en het facultatieve programma van BRUT en STROOM zijn volledig inpasbaar binnen de bestaande bebouwing, zonder nieuwe volumes toe te voegen. Er is daarenboven sprake van circa 375 m² 'buiten programmatisch' vloeroppervlakte. De grote zaal zal verdiept worden aangelegd, maar heeft ook dan te weinig hoogte voor een balkon. De zichtlijnen voor het publiek zullen daardoor naar verwachting acceptabel zijn, maar minder goed zijn dan bij variant 2. Nadeel van deze variant ten opzichte van variant 2 is dat de karakteristieke kapconstructie met lichtstraten niet in zijn geheel is te ervaren. Dat doet in zekere mate afbreuk aan de beleving van de bijzondere dakconstructie met lichtstraten. V&B kent hieraan een hoge monumentwaarde toe schrijft in dit kader het volgende in de bouwhistorische verkenning (zie bijlage 5): "De stalen dakconstructie is bijzonder omdat deze uniek en zeldzaam is in haar verschijning. De constructie, bedacht door ir. Pannekoek is op een aantal plaatsen in Nederland gebouwd. De engineering en het pionierende karakter van het ontwerp en de uitwerking genereren een meerwaarde voor dit bouwwerk. In Nederland zijn in deze periode een aantal van dergelijke hallen gebouwd. Door sloop zijn er nog enkele overgebleven, het pand aan de st Olafstraat in Deventer is er een van." Om alle ruimten goed toegankelijk te maken en waar nodig te voorzien van daglicht, zijn relatief veel gangen nodig. Anders dan in variant 2 kan deze verkeersruimte niet worden benut voor activiteiten/evenementen. Voordeel van deze variant is dat het plein aan de zuidzijde van het gebouw niet wordt bebouwd. Het kan worden benut voor buitenevenementen. Mogelijk kan een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd, maar de noodzaak om te voorzien in een substantieel aantal bezoekersparkeerplaatsen op een nabij gelegen locatie zal blijven.

Variant 2 Grote zaal buiten:

De grote zaal wordt naast de bestaande bebouwing gerealiseerd. Voordeel hiervan is dat een zaal met een gebruikelijke hoogte kan worden gerealiseerd, waarbij wordt uitgegaan van een balkon. De zichtlijnen kunnen hierdoor worden geoptimaliseerd en bij kleinere publieksaantallen kan het balkon worden afgesloten, waardoor een intiemere setting ontstaat. De backstageruimten kunnen goed worden ingepast in de bestaande bebouwing, waardoor een efficiënte logistieke

oplossing ontstaat voor de belangrijkste functies (grote en kleine zaal en horeca). Het gevraagde ruimteprogramma van Burgerweeshuis en het facultatieve programma van BRUT en STROOM zijn verder volledig inpasbaar binnen de bestaande bebouwing. Er is daarenboven sprake van circa 700 m² 'buiten programmatisch' vloeroppervlakte, die voor een deel wordt benut als verkeersruimte voor bezoekers om van daaruit via de foyer / het café de zalen en andere functies te bereiken. De ruimte heeft een dusdanige maat en schaal dat deze kan worden benut als multifunctionele ruimte voor verschillende activiteiten/evenementen van de gebruikers of eventuele derden. Een duidelijke meerwaarde ten opzichte van variant 1.

De karakteristieke kapconstructie met lichtstraten is goed te ervaren. Enerzijds doordat vanaf de hoofdentree de route voor bezoekers in de lengterichting onder een lichtstraat doorloopt. Anderzijds doordat deze route aan de oostzijde van het pand (waterzijde) de lichtstraten in dwarsrichting kruist. De belevingswaarde van een poppodium in dit karakteristieke gebouw is daardoor beter dan bij variant 1. Het plein aan de zuidzijde van het gebouw wordt voor een deel bebouwd met de nieuwe grote zaal. Daardoor is daar geen ruimte voor buitenevenementen of bezoekersparkeerplaatsen.

Artist impressions getekend PvE

De in het getekend PvE (bijlage 4) opgenomen *artist impressions* dienen te worden voorzien van kanttekeningen. Zoals hierboven reeds aangegeven is de kapconstructie (met name bij variant 1) niet overal goed te beleven. Bij de impressies zijn gezichtspunten gekozen van waaruit de lichtstraten en kap het best waarneembaar zijn. In werkelijkheid kan het beeld hiervan afwijken. Vanuit de nieuw in te bouwen volumes is de kap niet of slechts beperkt waarneembaar. Het getekend PvE is een inpassings- en vormstudie. Er is bij de impressies van het getekend PvE gestreefd naar het presenteren van een neutraal beeld ten aanzien van de materialisatie. Het detailniveau van de impressies is echter beperkt; het zijn geen uitgewerkte *gerenderde* beelden. Een wit vlak duidt dus op een nog niet bepaalde afwerking. Het houten dakbeschot van de kap wordt behouden en niet vernieuwd. In hoofdstuk 3.8 worden de te hanteren uitgangspunten met betrekking tot architectuur en beleving beschreven en wordt een aanzet gedaan voor de gewenste materialisatie.

3.6 Gebouwconcept

Het gebouw is logisch ingericht voor de verschillende gebruikers (publiek, artiesten, medewerkers). De routing is helder, waarbij wordt gestreefd naar korte looplijnen voor een optimale bedrijfsvoering. De verschillende gebruikers zitten elkaar niet in de weg.

3.6.1 Gebouwconcept in relatie tot getekend PvE

ArchitectenLab heeft een getekend PvE voor de beide varianten ontwikkeld, waarbij het functioneel-ruimtelijk PvE is ingepast binnen het huidige gebouw en een uitbreiding (zie bijlage 2).

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

- bezoekers van concerten, dance-avonden en evenementen;
- verschillende soorten goederen;
- artiesten en hun crew;
- medewerkers BWH en BRUT.

3.6.2 Gebouwconcept vanuit perspectief bezoeker

Bezoekers genieten van de optimale belevingswaarde van de zalen, met o.a. goede zichtlijnen richting het podium. Er zijn goede faciliteiten op het gebied van horeca en sanitair.

Variant 1 Grote zaal binnen:

De publieksentree bevindt zich aan de zijkant van het gebouw, aan het plein en nabij de plek waar de fietsenstallingen zich bevinden. Gezien de ligging op het zuiden, leent deze kant zich goed voor een terras. Bezoekers komen binnen in de niet geklimatiseerde ruimte en van daaruit in foyer/café. De zalen en andere verblijfsruimten worden bereikt vanuit de geklimatiseerde zone. De niet geklimatiseerde ruimte kan worden benut voor onder andere lockers en een ticketautomaat.

Variant 2 Grote zaal buiten:

Er zijn twee publieksentrees; één aan de zijkant op een vergelijkbare plek als in variant 1. De andere entree ligt aan de Sint Olafstraat. Voor bezoekers die te voet komen (openbaar vervoer, auto elders geparkeerd) is dit een logischere plek om het gebouw binnen te komen. Zij betreden eerst de niet geklimatiseerde ruimte. Deze functioneert in deze variant als een soort stationshal met daaraan 'kiosken' met eigen entrees: foyer/café, ruimten van BRUT, popoefenruimten en kantoren.

Voor beide varianten:

In de foyer bevindt zich een ontvangstplek voor een gastvrouw/gastheer die kan worden gecombineerd met de bar. Ook is er in de foyer ruimte voor een plek voor merchandising. Veiligheidscontrole vindt plaats direct achter de entree bij danceavonden (en risicovollere events) door middel van aanwezig security personeel. Er is geen (bewaakte) garderobe.

3.6.3 Gebouwconcept vanuit perspectief goederen

De laad- en losvoorziening is overdekt en in pandig. 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 goederenheffer die wordt geïntegreerd in het platform. Dit in verband met voertuigen (bestelbusjes) met een lagere laadvloer. Daarnaast dient er een hellingbaan in het

backstagegebied te worden gerealiseerd om het hoogteverschil tussen podium-/backstageniveau en maaiveld te overbruggen.

Doordat de voorziening overdekt en 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 2.000 mm. De tweevleugelige deuren naar de podia moeten een minimale doorgangsbreedte van 2.200 mm hebben in verband met riserdelen. De dimensionering van gangen en deuren moet afgestemd worden op het transport van decors en theatertechnische installaties. Zie ook beschrijving laad- en losvoorziening onder. 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.

3.6.4 Gebouwconcept vanuit perspectief artiesten en hun crew

Artiesten hebben onder andere fijne podiumfaciliteiten, kleedkamers en backstage. Naast de backstageruimte, kleedkamers en zalen, gebruiken de artiesten en hun medewerkers de artiestenfoyer voor en na optredens als ontmoetingsruimte. Deze ruimte heeft een pantry en – indien mogelijk - een uitpandige rookruimte. Artiesten en crew maken gebruik van de hoofdentree of de goederenentree. De goederenentree geeft zonder kruising met publieksstromen, toegang tot de bovengenoemde ruimten. 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.

3.6.5 Gebouwconcept vanuit perspectief medewerkers

3.6.5.1 Kantoormedewerkers en vrijwilligers

Medewerkers en vrijwilligers doen hun werk onder goede arbeidsomstandigheden. Zij maken gebruik van de hoofdentree of de goederenentree. Het kantorencluster is verderop beschreven.

3.6.5.2 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, 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 de foyer en/of de pauzeruimte.

3.7 Beheer

Binnen de beschreven functioneel-ruimtelijke kaders, dient bij de keuze voor ontwerpoplossingen te worden gestreefd naar minimalisatie van exploitatiekosten zoals met betrekking tot:

- Onderhoud aan gebouw en installaties;
- Energie;
- Schoonmaak.

3.8 Architectuur

3.8.1 Imago en externe uitstraling

Het Burgerweeshuis is een culturele kernvoorziening in de gemeente Deventer en onlosmakelijk verbonden met het monumentale gebouw aan de Bagijnenstraat. Met een verhuizing naar het Haveneiland kiest het Burgerweeshuis welbewust voor een nieuw avontuur. De locatie aan de rand van het stadscentrum en de bestaande industriehal appelleren aan de functie en het imago van creatieve broedplaatsen. De utilitaire uitstraling van de hal kan het imago van het Burgerweeshuis ontwikkelen en vice versa. Het Burgerweeshuis dient een nieuw, eigen gezicht op het Haveneiland te krijgen. Het Haveneiland is nog 'onaf'; hierdoor wordt de bezoeker/maker uitgenodigd om zelf initiatief te ontplooien: 'je bent hier welkom en we staan open voor jouw ideeën'.

3.8.2 Interne beleving

Uitdaging in het ontwerp is het benutten van de kwaliteiten van de bestaande hal: het industriële, vrijdragende 'pannekoekdak' met de lichtstraten. Met name de entreezone en de foyer die wordt gecombineerd met het café biedt daartoe kansen. Binnenin het gebouw is het voor de bezoeker duidelijk dat hij zich in een poppodium in een karakteristiek gebouw bevindt.

De zalen van BWH, repetitieruimte BRUT, popoefenruimten en facilitaire ruimten dienen om verschillende redenen als besloten volumes te worden vormgegeven. Voor de kleedkamers en kantoren liggen er wellicht kansen in een semi-open setting onder de kap.

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

BWH heeft een voorkeur voor organische volumes binnen de hal. De nieuwe volumes sluiten aan bij de bestaande hal: rauwe randjes, niet gepolijst. Ventilatiekanalen, kabelgoten en luchtbehandelingskasten mogen in het zicht. Deze zijn onderdeel van de 'fabriek'. Verstoring van de beleving van de lichtstraten in de kap is echter niet wenselijk.

Eenmaal binnen in de zalen betreedt de bezoeker een nieuwe wereld. De beleving binnen de zalen wijkt af van die in de hal. Elementen als de bars, evt. balkonrand

en wandafwerkingen worden zorgvuldig vormgegeven en afgewerkt. Robuust, met materialen die een kras of veeg kunnen hebben en op lange termijn hun kwaliteit bijhouden. Liever underlayment en massieve deuren dan glasvlies en HPL. De vloeren in de zalen zijn geschikt voor popzalen en goed te reinigen (bijv. VEKA o.g.).

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.

3.9 Sociale veiligheid

3.9.1 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:

- 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. Dat heeft betrekking op zowel de kantoren, keuken, etc. als de backstage ruimten voor artiesten en hun crew.

3.9.2 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 veiligheid door:

- Goede binnen- en buitenverlichting, ook bij de fietsenstallingen;
- Duidelijke inrichting, ingangen, uitgangen, richtingen van routes, alternatieve vluchtmogelijkheden.
- Cameratoezicht op eigen terrein en de buitengevels van het gebouw.
- Gezien de ligging op een locatie zonder – vooralsnog – noemenswaardige woonfuncties, is specifiek aandacht nodig voor veilige (fiets)routes richting de Industrieweg. Voorzieningen hiervoor zijn geen onderdeel van het PvE.

3.9.3 Nooduitgangen

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

3.10 Beschrijving ruimteclusters en ruimten

3.10.1 Grote zaal (binnen en buiten hal)

Hoofdgebruik:

In de grote zaal zal de (sub)top van de internationale acts en de top van de nationale bands, dj's en producers in Deventer staan.

Capaciteit

De grote zaal is gedimensioneerd op een reguliere bezetting van 675 en een piekbezetting van 735 bezoekers. De aantallen zijn exclusief het personeel van artiesten en het Burgerweeshuis in de zaal en artiesten op het podium. Het publiek heeft vanaf alle posities overwegend goed zicht over het grootste deel van het podium. Gezien de inpassing in de hal, is de hoogte 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.

Balkon (alleen bij grote zaal hoog)

Het balkon wordt vanuit de zaal ontsloten (getekend PvE). Ontsluiting via de foyer is ook mogelijk, indien een goede integrale oplossing voor overige programmaonderdelen 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. In het ontwerp dienen specifieke zichtlijnstudies te worden uitgevoerd, om de hoogte en positionering van de treden te bepalen.

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 mindervaliden. In het ontwerp dienen specifieke zichtlijnstudies te worden uitgevoerd, om de hoogte en positionering van de treden te bepalen.

Plafond

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

Hoogte

Voor hijs-/ophangvoorzieningen en lichtspots is ca. 1,60 m nodig. De benodigde vrije ruimte tussen podiumvloer en (de hoogst opgehangen) onderkant lichtspots bedraagt minimaal 4 meter. De bevestigingshoogte voor de theatertechnische installaties boven het podiumniveau is dan minimaal 5,6 meter (zaal zonder balkon). De netto hoogte tussen vloerniveau en bouwkundig plafond bedraagt (afhankelijk van de precieze podiumhoogte) dan minimaal 6,6 meter.

Bij de zaal met balkon wordt uitgegaan van een netto zaalhoogte tussen vloer en bouwkundig plafond van minimaal 9 m. De precieze hoogte dient te worden bepaald op basis van de zichtlijnenstudie.

De hijsvoorziening moet te benaderen zijn met een genie.

Podium

De afmetingen van het podium, inclusief zijpodia en geluidsinstallatie, zijn 7/8 m diep en 14 m breed. De netto breedte van het podium excl. zijpodia bedraagt ca. 10 m. De zijpodia worden afgescheiden van het podium door middel van gordijnen en/of coulissen.

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 (bij grote zaal hoog) 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 ca. 5,4 m, in principe gepositioneerd langs lange zijde en achterzijde van de zaal. Op het balkon (alleen grote zaal hoog) bevindt zich een bar met een lengte van 4 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

Voor de grote zaal staat de 'clubfunctie' voorop. De zaal moet spannend zijn, comfortabel en vertrouwd, waardoor deze uitnodigt tot een langer verblijf. De zaal heeft een eigen karakter en is geen rechthoekige 'doos' zoals veel zalen die de afgelopen decennia in Nederland zijn gebouwd.

Bijzondere aandachtspunten zijn:

- Zichtlijnen; met name in de zaal zonder balkon
- 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.

3.10.2 Kleine zaal

Hoofdgebruik

In de kleine zaal komen de opkomende acts uit het nationale en internationale circuit, talent op het podium en nieuwe lokale danceconcepten te staan.

Capaciteit

De kleine zaal is gedimensioneerd op een reguliere bezetting van 275 personen en een piekbezetting van 300 personen. De aantallen zijn exclusief 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. 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.

Entree

De entree van de kleine zaal bevindt 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 ca. 5x8 meter. De hoogte van het podium dient te worden bepaald aan de hand van zichtlijnen en zal naar verwachting minimaal 0,8 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. Bij een kleiner bezoekersaantal moet deze sfeer behouden blijven. Het is meer een club- dan een concertzaal met bij voorkeur geen strakke rechthoekige vorm.

Onderhoud

Vergelijkbaar met de grote zaal.

Horeca

In de kleine zaal dient een bar van ca. 3,6 strekkende meter aanwezig te zijn. De eisen aan de bar zijn gelijk aan die voor de grote zaal.

3.10.3 Foyer met café c.a.

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

- Café: overdag en 's avonds op dagen zonder (grote) programmering en na afloop van concerten;
- 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;

De ruimte moet ruim opgezet zijn en ruimte en licht ademen. Eventuele overruimte in de bestaande hal wordt zoveel mogelijk benut om het oppervlakte en volume van de foyer te optimaliseren. Bij voorkeur daglicht via de gevel en een directe verbinding met een buitenterras (aan het water).

Bij concerten en dance-activiteiten heerst er relatieve rust in de foyer.

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

- Caféfunctie c.a.
- kaartjesautomaten
- ontvangstplek
- omkleedruimte medewerkers
- publieksvloer
- merchandising
- lockers
- toiletten

Hierna worden deze functies/ruimtes beschreven.

Café-functie c.a.

Indien ingericht met banken en/of tafels met stoelen biedt het café ruimte aan circa 50 zitplaatsen. Banken tegen de muren nemen relatief weinig plek in beslag. Ingeval van hoge zaalbezettingen moeten losse tafels en stoelen eenvoudig opgeborgen kunnen worden in de meubelberging.

Tevens kan het café een belangrijke inkomstengenerator zijn. Daarvoor is het belangrijk dat het publiek na afloop van de concerten in de zalen worden uitgenodigd om langer in het café te verblijven.

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.

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 daghapen en hapjes voor klanten (2 shifts van maximaal 50 personen) en van maaltijden voor max. 40 medewerkers en artiesten.

Kaartjesautomaten

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

Werk-/ontvangstplek overdag

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

Omkleedruimte medewerkers

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

Merchandising

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

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. De lockers worden bij voorkeur verspreid.

Toiletten

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

- reguliere maximale capaciteit grote zaal is maatgevend (675 bezoekers)
- 1 toilet per 30 bezoekers (22 toiletten)
- reguliere wc's: 16
- urinoirs: 6

Vloer

De vloer moet zodanig zijn vormgegeven dat een vlotte doorstroming van grote publieksstromen mogelijk is.

Plafond

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

Hoogte

Nog te bepalen in relatie tot inpassing in de hal. Aandachtspunt is creëren van geborgenheid voor de caféfunctie i.r.t. de hoogte.

Muziek en video

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

Onderhoud

Vergelijkbaar met de grote zaal.

3.10.4 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.

Sanitair artiesten

Het sekseneutrale 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.

Afhankelijk van de ruimtelijke inpassing kan dit deel in twee blokken worden gesplitst.

Rookruimte

De artiesten hebben, als dat inpasbaar is, een in de buitenlucht gelegen rookruimte ter beschikking.

Kantoor tourmanager

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

3.10.5 Kantoren

De kantoren van BWH hebben 10 werkplekken, onderverdeeld in 3 clusters voor medewerkers die veel aan één plek gebonden zijn. De ruimte heeft een open uitstraling met akoestische scheidingen. Uitgangspunt is dat het deel met de werkplekken zodanig wordt ontworpen dat het in de toekomst anders kan worden ingedeeld.

Daarnaast is er een flex-kantoor dat met 6 werkplekken; in principe 4 werkplekken bestemd voor BWH en 2 voor BRUT.

BRUT beschikt over een kantoor met 6 werkplekken, onderverdeeld in 2 clusters. De ruimte heeft een open uitstraling met akoestische scheidingen.

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.

Tevens bevinden zich werkplekken in de volgende ruimten:

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

Voor vergaderingen van de medewerkers zijn de volgende ruimtes beschikbaar:

- Vergaderruimte 4-6 personen. Primaat van deze ruimte ligt bij BWH.
- Artiestenfoyer (capaciteit 10-14 personen), als deze niet bezet is. Primaat van deze ruimte ligt bij BWH.
- Vergader-/lunchruimte van BRUT (capaciteit ca. 14 personen). Primaat van deze ruimte ligt bij BRUT.

Daarnaast kan de foyer worden gebruikt voor informelere overleggen of - op tijden dat BWH voor publiek is gesloten – voor besloten overleggen.

Overige ruimten:

- Kopieer-/archiefruimte (kan ook in de vorm van een vaste kastenwand)
- Toiletten (geen scheiding m/v)

3.10.6 Facilitaire ruimten

Laad- en losvoorziening zalen

De laad- en losvoorziening is in pandig.

In de laad-losruimte dient oplegger of een nightliner met aanhanger tot een maximumlengte van 18,75 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*

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 hefplatform is geïntegreerd. Vanaf de verhoogde vloer kunnen de goederen via korte lijnen naar de backstage ruimten en het podium van de grote zaal worden gebracht.

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.

Ingang goederen

Een separate goedereningang dient te worden voorzien:

- Voor de horeca: kelderbier, kratten, etenswaren *regelmatig*
- Voor het gehele complex: afval, schoonmaakmiddelen, enz. *wekelijks*

De volgende goederen gaan via de goedereningang of hoofdingang:

- Voor de kantoren: kantoorbenodigdheden, inventaris *incidenteel*
- Voor de foyer en zalen: inventaris, standmateriaal, etc. *incidenteel*

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

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.

Bergruimte schoonmaak

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

In principe inpandig en indien mogelijk uitpandig.

Meubelberging

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

3.10.7 Producersruimte en popoefenruimten

Deze ruimten kunnen ook door gebruikers van BRUT en STROOM worden gebruikt.

3.10.7.1 Producersruimte

Ruimte waarin muzikantenmakers zelfstandig in groepsverband elektronische producties kunnen maken. Het betreft een faciliteit ten behoeve van de uitvoering van het talentontwikkelingsprogramma van Burgerweeshuis en verhuurmogelijkheden. Situering te bepalen in dialoog met de gebruiker. De ruimte hoeft geen zelfstandige buitenentree te hebben.

3.10.7.2 Popoefenruimten

De bestaande voorzieningen zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Ruimten waarin muzikanten zelfstandig en in groepsverband kunnen repeteren. Het betreffen faciliteiten ten behoeve van de uitvoering van het talentontwikkelingsprogramma van Burgerweeshuis en verhuurmogelijkheden voor zowel amateur als (semi)professionele muzikanten.

Situering te bepalen in dialoog met de gebruiker. De ruimten moeten een zelfstandige buitenentree hebben en/of door middel van elektronische toegangscontrole toegankelijk zijn.

3.10.8 BRUT

BRUT heeft kantoorruimte nodig, met een open karakter en tegelijkertijd ruimte om in rust te kunnen werken, een aantal flexwerkplekken (zie paragraaf Kantoren), een bergruimte en een vergader/lunchruimte met keuken. Daarbij een repetitieruimte die tevens kan dienen voor bijeenkomsten en kleine try-outs en plek biedt voor een kleine podcaststudio. Al eerder genoemd, maar belangrijk om te benadrukken, is dat dit alles zich onder hetzelfde dak bevindt als het poppodium en STROOM.

3.11 Aanpasbaarheid, flexibiliteit, multifunctionaliteit

3.11.1 Aanpasbaarheid

Geen specifieke aandachtspunten.

3.11.2 Flexibiliteit

Het kantorencluster is flexibel indeelbaar.
De schalen zijn schaalbaar, naar gelang het aantal bezoekers dat aanwezig is. Overruimte binnen de bestaande hal kan in de toekomst opnieuw worden ingedeeld.

3.11.3 Multifunctionaliteit

Met name voor de foyer, de artiestenfoyer, de vergader-/lunchruimte van BRUT en de repetitieruimte van BRUT moet rekening worden gehouden met multifunctioneel gebruik. Deze ruimten worden op specifieke dagen en tijdstippen gebruikt voor hun hoofdfunctie. Daarbuiten is er gelegenheid om ze te benutten voor vergaderingen, workshops en dergelijke.

4 Technische eisen

4.1 Eisen op gebouwniveau

4.1.1 Wet en regelgeving

Het gebouw en de daarin aanwezige installaties dienen te voldoen aan de geldende eisen en regelgeving. Voor het gebouw zijn de eisen welke gesteld worden door de overheid, nutsbedrijven en brandweer van toepassing.

Aanvullend aan de in het Bouwbesluit genoemde NEN-normen worden de in dit programma van eisen NEN-normen van toepassing verklaard. Hiervoor geldt dat moet worden uitgegaan van de meest recente versies inclusief eventuele wijzigingsbladen.

Bestaande kapconstructie

Uitgangspunt is behoud van de bestaande kapconstructie met lichtstraten. Uit de bouwhistorische verkenning komt een duidelijk beeld van de constructieopzet van de bestaande hal naar voren. De technische staat is slechts globaal bekeken. Vraag is of de kapconstructie voldoet aan de wettelijke eisen – zoals ten aanzien van brandveiligheid - (die gelden voor een bijeenkomstfunctie). Om dit te bepalen moet de constructie worden ingemeten, beoordeeld en doorgerekend. Dit behoort niet tot de scope van dit onderzoek.

4.1.2 Richtlijnen

De volgende richtlijnen zijn van toepassing:

- Integrale Toegankelijkheidsstandaard 2020, PBT. Minimale certificering ITS basis. 100% van het gebruiksoppervlak dient integraal toegankelijk te zijn.
- De op grond van de genoemde regelgeving vastgestelde voorschriften zoals het bestemmingsplan en de bouwverordening.
- De gemeentelijke duurzaamheidsambities (zie 1.1.8)

4.1.3 Tabel technische eisen

In de Tabel technische eisen (bijlage 1) zijn per ruimte de uitgangspunten met betrekking tot bouwfysische en installatietechnische aspecten beschreven. Deze dienen in het ontwerp door architect en adviseurs te worden uitgewerkt. Indien aspecten worden aangeduid met 'ntb', dan dienen de exacte eisen nog te worden uitgewerkt door het ontwerpteam in vervolgfases.

4.1.4 Flexibiliteit

Het gebouw dient flexibel indeelbaar te zijn, waarbij de ruimte-indeling eenvoudig is te wijzigen. Uitzondering hierop vormen de ruimten die zijn voorzien van zware scheidingsconstructies vanwege een vereiste hoge geluidwering. Voor de overige scheidingen binnen het gebouw gelden de volgende uitgangspunten:

- Geen dragende binnenwanden
- Dekvloer vrij van leidingwerk en gedilateerd per ruimte, hoogteverschillen aan weerskanten van scheidingswanden vermijden.

- Zoveel mogelijk vrije ruimte om beleving in bestaande karakteristieke gebouw te versterken, ruimtelijke invulling wordt grotendeels gerealiseerd met inrichtingselementen. Ruimten met een verhoogde geluidsproductie (zoals de zalen of popoefenruimten) of andere vormen van hinder (zoal de keuken) dienen wel afgescheiden te worden.

4.1.5 Bouwfysische condities

4.1.5.1 Omgeving

Windklimaat

Gebouwen kunnen het windklimaat dusdanig negatief beïnvloeden dat er sprake is van een slecht windklimaat in de omgeving van het gebouw. Dit kan zich manifesteren in windhinder en/of windgevaar. Windhinder is niet gewenst maar windgevaar moet te allen tijde voorkomen worden.

NEN 8100 dient bij de beoordeling van windhinder of het nemen van maatregelen als uitgangspunt te worden genomen. Indien op basis van NEN 8100 een windklimaatstudie noodzakelijk wordt geacht, wordt er een CFD onderzoek uitgevoerd.

In de NEN 8100 zijn criteria opgenomen voor windhinder en windgevaar. Deze criteria zijn weergegeven in de navolgende tabel.

overschrijdingskans dat $v > 5$ m/s in procenten van het aantal uur per jaar	kwaliteitsklasse	activiteiten		
		1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
< 2.5	A	goed	goed	goed
2.5 – 5.0	B	goed	goed	matig
5.1 – 10.0	C	goed	matig	slecht
10.1 – 20.0	D	matig	slecht	slecht
> 20.0	E	slecht	slecht	slecht

Tabel 1 Beoordeling van het lokale windklimaat ten aanzien van windhinder

Het windklimaat wordt opgedeeld in kwaliteitsklassen (A t/m E). Aan deze kwaliteitsklassen worden activiteiten gekoppeld. Op basis van de combinatie kwaliteitsklasse en activiteit is het windklimaat te beoordelen.

In de windklimaatstudie worden de volgende gebieden met bijbehorende activiteit beschouwd:

- Entreegebied voor de hoofdtoegang(en): doorlopen
- Terras: langdurig zitten

Voor de kwaliteit van het windklimaat in de hiervoor genoemde gebieden dient minimaal te worden voldaan aan de kwalificatie 'matig'.

Bezinning

Gezien de afstand tot omliggende bestaande woningen is bezonning/beschaduwning van omliggende woningen geen aandachtspunt.

Zonreflectie

In de omgeving van het gebouw is directe naburige bebouwing aanwezig. Om hinderlijke reflecties naar de omgeving te voorkomen, dient te worden uitgegaan van een beglazing met een $RL_{ext} < 0.15$. Voor beglazingen dient de buitenlichtreflectie bepaald te zijn volgens EN 410.

Bij de keuze van de gevelafwerking dient eveneens rekening te worden gehouden met het aspect zonreflecties.

Indien er redenen bestaan tot het vermoeden van hinderlijke zonreflecties dient een bezonningsonderzoek te worden verricht.

Zicht op publieksruimten

Vanuit de omgeving mag worden gezien dat er activiteiten zijn in de foyers van het gebouw. Rekening dient te worden gehouden met de spiegeling van glas als er buiten sprake is van een (veel) hoger lichtniveau dan binnen. Publieksruimten hebben dus bij voorkeur ook daglicht vanuit een andere gevel of van boven om het verschil in lichtniveau tussen binnen en buiten te verminderen.

Lichtuitstraling

In de Wet Milieubeheer zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van lichthinder. Dit betreft echter de glastuinbouw en sportparken. Daarnaast zijn er door de NSVV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde) richtlijnen opgesteld. Deze richtlijnen zijn echter nog nergens formeel vastgesteld en minder toepasbaar op een binnenstedelijke ontwikkeling.

Voor de lichtuitstraling vanuit het gebouw, het aanlichten van het gebouw en het gebruik van beeldschermen of projecties, zal een balans moeten worden gevonden tussen de lichtuitstraling die daarmee gepaard gaat en de consequenties daarvan voor de directe omgeving van het complex. Over de intensiteit van de uitstraling en de tijdstippen van uitstraling zal overlegd worden met de afdeling Bouwen van de gemeente.

Geluid vanuit de omgeving

De geluidbelasting op het gebouw dient te worden onderzocht. Daarbij dient aandacht te zijn voor wegverkeer en het geluid van het gezoneerd industrieterrein.

De akoestische situatie wordt niet alleen beoordeeld aan de hand van langtijd-gemiddelde geluidniveaus ($L_{A;eq}$ of L_{den}) maar ook aan de hand van optredende maximale geluidniveaus (L_{max}) als deze meer dan 10 dB hoger liggen dan de langtijdgemiddelde geluidniveaus.

4.1.5.2 Binnenklimaat

Te openen ramen

Gebouwgebruikers waarderen het binnenklimaat beter als zij daar zelf invloed op kunnen uitoefenen. Een te openen raam of vergelijkbare voorziening is één van de mogelijkheden om deze invloed te realiseren. In bijlage 1 is per ruimte aangegeven

of te openen ramen vereist zijn. In principe zijn ramen in werkruimten te openen en in publieksruimte niet.

In geval een te openen raam vereist is, is per travee en mogelijke ruimte-indelingsvariant, minimaal één te openen raam van 0,5 m² aanwezig.

4.1.5.3 Lucht- en waterdichtheid

Algemene uitgangspunten lucht- en waterdichtheid

De volgende algemene eisen hebben betrekking op de lucht- en waterdichtheidseisen:

- De strengste eis is maatgevend.
- De oppervlakte van de gevel wordt bepaald ten opzichte van het buitenoppervlak.
- Maatgevend voor de luchtdoorlatendheidseis die aan naden en kieren wordt gesteld, is de totale lengte aan kieren gemiddeld per m² over een representatief gevelgedeelte (per vertrek, per travee en/of per bouwlaag).

Luchtdichtheidseisen

Geveldeel:	Van toepassing:	Prestatie-eisen:
Vaste naden: gesloten bouwdelen en bouwkundige aansluitingen aan kozijnen	Ja, zie ad.1.	Naden ≤ 0,50 m ³ /h.m ¹ (300 Pa)
Vaste beglazing en panelen in ramen	Ja	Naden ≤ 0,50 m ³ /h.m ¹ (300 Pa)
Vliesgevels (e.g.)	Ja	Klasse A2 (NEN-EN 12152)
Buitendeuren, rolstoeltoegankelijk:	Ja, zie ad.2	Klasse 2 (NEN-EN 12207)
Beweegbare ramen en deuren:	Ja, zie ad.3	Klasse 4 (NEN-EN 12207)
(Ventilatie)roosters	Ja	(Av /10) m ³ /s (300 Pa)
Plaatselijke lekken	Ja	Max. 0,50 l/s per Ø 100 mm (300 Pa)

Tabel 2 Eisen aan de luchtdichtheid

- Ad.1: De omschreven eis die wordt gesteld aan naden geldt ook voor de overgang van ramen, deuren, vliesgevels en soortgelijke constructies ten opzichte van de gesloten geveldelen ('de zogenaamde bouwkundige aansluiting'). Dergelijke aansluitingen dienen adequaat afgeplakt te worden met de daarvoor geschikte tape of te worden voorzien van een kitvoeg op rugvulling. Hierbij wordt er van uit gegaan dat gesloten geveldelen, zoals bijvoorbeeld betonconstructies, volledig gesloten zijn en dat luchtlekkages hierdoor dus zijn uitgesloten. Houtskeletbouw-achtige constructies met onderlinge naden (tussen twee onderlinge elementen) dienen zodanig dichtgezet te worden dat aan een luchtdoorlatendheid wordt voldaan zoals hier boven vermeld.
- Ad.2: Voor buitendeuren in rolstoeltoegankelijke ruimten komt een hoge luchtdichtheidsklasse met een aantal praktische nadelen (o.a. een opstaande onderdorpel met een vierzijdig ononderbroken doorlopende luchtdichting. Omdat de luchtdichting voor de buitendeuren minder kritisch is - aangezien deze in verkeersgebieden zijn gelegen en er geen werk-/woonplekken nabij zijn gesitueerd - wordt er een lagere luchtdichtheid aangehouden voor deze buitendeuren. Op basis van conventionele systemen is een luchtdichtheid klasse 2 conform NEN-EN 12207 goed haalbaar (bijvoorbeeld Forster, Schüco).
- Ad.3: In het kader van het voorkomen van tochtklachten is voor de ramen (i.e. raamconstructies) een luchtdichtheidsklasse 4 conform NEN-EN 12207 noodzakelijk. De bijbehorende toetsingsdruk is voor deze klasse echter aan de hoge kant (600 Pa).

De bijbehorende luchtdoorlatendheid is voor deze klasse een goed uitgangspunt. Derhalve wordt voorgesteld een luchtdoorlatendheidsklasse 4 aan te houden voor het onderhavige project met een vertaling van deze klasse naar 300 Pa. De bijbehorende luchtdoorlatendheid wordt dan (zie classificatiegrafiek NEN-EN 12207):

- Eis per m1 sluitnaad: luchtdoorlatendheid $\leq 1,56 \text{ m}^3\cdot\text{h}/\text{m}^1$ (tot 300 Pa).
- Eis per m2 oppervlak: luchtdoorlatendheid $\leq 6,24 \text{ m}^3\cdot\text{h}/\text{m}^2$ (tot 300 Pa).

Waterdichtheidseisen

Eisen geldend voor alle gevels/geveltypen/daken van nieuw aan te brengen onderdelen en (bouwkundige) aansluitingen daarvan.

De gevel moet waterdicht zijn. Er mag geen waterlekage optreden op plaatsen waar het niet gecontroleerd afgevoerd kan worden.

Voor de waterdichtheid zijn de volgende eisen van toepassing:

Geveldeel:	Van toepassing:	Prestatie-eisen:
Gesloten geveldelen en bouwkundige aansluitingen	Ja	Volledig waterdicht (300 Pa)
Vliesgevels (e.g.)	Ja	Klasse R5 (NEN-EN 12154)
Buitendeuren, rolstoeltoegankelijk:	Ja, zie Ad.1	Klasse 3A (NEN-EN 12208)
Ramen en deuren, inclusief beglazing en panelen	Ja	Klasse 7A (NEN-EN 12208)
(Ventilatie)roosters	Ja, zie Ad.2.	In overleg met de opdrachtgever.

Tabel 3 Eisen aan de waterdichtheid

- Ad.1: De buitendeuren in rolstoeltoegankelijke ruimten kunnen - zeker in geval van dubbele deurconstructies - moeilijk voldoen aan een waterdichtheidsklasse 7A (overeenkomend de klasse voor de ramen), omdat de onderdorpel slecht 0,02 m hoog mag zijn. In de regel is een klasse 3A/4A voor dergelijke deuren maximaal haalbaar. Voorgesteld wordt aan de hand van de detaillering te bekijken hoe er eventueel extra voorzieningen aan de buitendeuren toegevoegd kunnen worden, zodat waterinfiltratie niet direct leidt tot problemen (bijvoorbeeld een rooster in de vloer, lekljst of luifel). Dergelijke details dienen met goedkeuring van de opdrachtgever te worden toegepast.
- Ad.2: Ventilatioorosters (i.e. geen natuurlijke ventilatioorosters, maar bijv. een ventilatiooroster voor een technische ruimte o.i.d.) kunnen niet aan de gevraagde waterdichtheid classificaties voldoen. Enerzijds is dit vanuit het feit dat deze ventilatioorosters moeten kunnen 'ventileren', anderzijds omdat de beproevingsmethode en de classificatie niet overeenkomt met die van een normale gevelconstructie. De detaillering van de aannemer moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Opdrachtgever.

4.1.5.4 Energiezuinigheid

Energetische aspecten

Energiebesparende maatregelen moeten gebaseerd worden op een drie-stappenstrategie, namelijk:

- Minimaliseer energiegebruik;
- Efficiënt gebruik niet-duurzame energie (bijv. energierugwinning).
- Toepassing duurzame energie (afstemmen met specialist/adviseur);

Hierbij geldt dat vooral maatregelen met een lange levensduur, met name dus isolatie van de gebouwschil, sterk de voorkeur genieten.

Thermische isolatie

In de bouwregelgeving zijn eisen geformuleerd voor de thermische isolatie van de uitwendige scheidingsconstructie om de energievraag van een gebouw te beperken. Er is vanuit bouwfysisch oogpunt geen aanleiding om aanvullende eisen te stellen aan de thermische isolatie van de uitwendige scheidingsconstructie, anders dan de eisen van het Bouwbesluit.

Koudebruggen

In de bouwregelgeving zijn eisen geformuleerd ten aanzien van koudebruggen in de uitwendige scheidingsconstructie. Er is geen aanleiding om aanvullende eisen te stellen aan het ondervangen van koudebruggen of de binnenoppervlaktetemperatuur danwel de temperatuurfactor ter plaatse van een koudebrug.

Bestaande omhulling

Het is lastig om aan de bestaande omhulling specifieke eisen te stellen op het gebied van energiezuinigheid. De reden hiervoor is dat de huidige mate van energiezuinigheid onbekend is en nog niet duidelijk is welke maatregelen kunnen worden getroffen in verband met de monumentale status en constructieve sterkte van enkele delen van het pand.

De bestaande omhulling moet in de ontwerpfase worden geïnspecteerd en er moet onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheden om de schil te herstellen of verbeteren op het gebied van luchtdichtheid, waterdichtheid, thermische isolatie en geluidsisolatie. Op basis van dit onderzoek is het aan de opdrachtgever te besluiten welke maatregelen doelmatig zijn. Het ontwerpteam gebruikt deze uitgangspunten in het ontwerp.

4.1.5.5 BENG

Energetische schematisering

Uitgangspunt is dat alle volledig geklimatiseerde en verwarmde verblijfsruimten, binnen een goed geïsoleerde schil komen te liggen. De thermische isolatiewaarde van deze schil voldoet minimaal aan de nieuwbouw-eis van het Bouwbesluit. Op het bouwdeel of de bouwdelen waarin de volledig geklimatiseerde en verwarmde verblijfsruimten zijn gelegen, zijn de BENG-eisen van toepassing. Aan te tonen met een BENG berekening conform NTA 8800.

Verkeersruimten en de foyer hoeven niet binnen een goed geïsoleerde schil komen te liggen. Die mogen ook binnen de bestaande, matig geïsoleerd gebouwschil liggen. Voor deze ruimten wordt uitgegaan van een ruwer tussenklimaat. Deze ruimten vallen dan buiten de BENG berekening.

Als de grote zaal buiten de bestaande hal komt te liggen, dan wordt deze meegenomen in de BENG berekening van de bouwdelen die in de bestaande hal liggen.

De mogelijkheden om een zo energiezuinig gebouw te realiseren dienen in de ontwerpfase in kaart te worden gebracht. Hierbij moet rekening worden gehouden met de beperkingen van de monumentale kapconstructie van de bestaande hal. Verder kan worden gekeken naar de mogelijkheden voor energieopwekking in de omgeving.

4.1.5.6 Visueel comfort

Daglichttoetreding

Op werkplekken en in verblijfsruimten is toetreding van daglicht gewenst. In bijlage 1 is per ruimte aangegeven waar daglichttoetreding vereist (x) of optioneel is.

Lichttoetredingsfactor

Om de kwaliteit van daglichttoetreding te bevorderen is in bijlage 1 per ruimte de minimaal vereiste lichttoetredingsfactor (LTA waarde) voor de beglazing aangegeven.

Lichtwering

Om zo min mogelijk hinder te ervaren van helderheidverschillen, verblinding, spiegeling, reflectie of directe zoninstraling, is in bijlage 1 per ruimte aangegeven of moet worden voorzien in lichtwering om zon- en daglicht te kunnen temperen.

Voor kantoorruimten geldt daarnaast een maximale luminantieverhouding tussen taak, directe omgeving en periferie (conform NEN-EN 12464). Deze verhouding mag niet meer zijn dan 1:10:30 (conform SBR Praktijkboek gezonde gebouwen). Voor de ruimte waar deze eis geldt, is dit aangegeven in bijlage 1.

Verduistering

In de zalen en op het podium moet verduistering van aanwezige daglicht-openingen mogelijk zijn. In bijlage 1 is per ruimte aangegeven waar verduistering vereist is.

Uitzicht

Bij het ontwerp van het gebouw, en met name de (kantoor)werkplekken, moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met elementen die de kwaliteit van het uitzicht bepalen, namelijk:

- de afstand van de bebouwing waarop wordt uitgekeken
- het waarnemen van het weer
- het waarnemen van beweging, zoals die van mensen en verkeer
- het waarnemen van natuurlijke elementen, zoals groenaanplant
- privacy.

4.1.6 Akoestisch comfort

4.1.6.1 Geluiduitstraling naar de omgeving

Met betrekking tot de geluiduitstraling naar de omgeving dient te worden voldaan aan het Activiteitenbesluit (Wet milieubeheer). In tabel 3 is een overzicht van de toetsingswaarden voor geluidsgevoelige bestemming opgenomen.

In bijlage 1 is opgenomen wat de verwachte binnengeluidniveaus zijn van de verschillende ruimtes. De grote en kleine zaal zullen maatgevend zijn met een geluidniveau van 103 dB(A) (housespectrum). Uitgegaan moet worden van een doos-in-doos constructie met minimaal een zware binnen- of buitendoos, om voldoende geluidisolatie naar de omgeving te realiseren.

Toetsingspunt	Dagperiode 07.00 - 19.00 uur	Avondperiode 19.00 - 23.00 uur	Nachtperiode 23.00 - 07.00 uur
L _{Ar,LT} op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
L _{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60

Tabel 4 toetsingswaarden ($L_{Ar,LT}$ / L_{Amax} in dB(A))

De woning in het naastgelegen DAVO gebouw heeft geen formele woonbestemming en hoeft niet meegenomen te worden in de beoordeling van de geluiduitstraling naar de omgeving.

4.1.6.2 Geluidwering van de gevel

Het maximaal achtergrondgeluidsniveau in een ruimte ten gevolge van geluid van buiten is opgenomen in de tabel in bijlage 1.

In de beoordeling dienen naast wegverkeer en industrielawaai ook nabijgelegen en aangrenzende inrichtingen/bedrijven waar sprake is van hoge geluidniveaus (> 80 dB(A)) meegenomen te worden. Bedrijven die hiervoor in aanmerking komen zijn:

- PontMeyer
- Meubelwerkplaats
- De Energiefabriek Deventer

4.1.6.3 Interne lucht- en contactgeluidsisolatie

Algemeen

Voor het formuleren van de eisen ten aanzien van de interne geluidsisolatie, is het belangrijk om de akoestische uitgangspunten ten aanzien van de verwachte geluidsniveaus en gewenste achtergrondgeluidniveaus in de verschillende ruimten vast te stellen. In de tabel in bijlage 1 is per ruimte aangegeven:

- Het maximaal verwacht equivalent geluidniveau in een ruimte in dB(A)
- Het bijbehorend karakter (spectrum) van het geluid
- Het toelaatbaar achtergrondgeluidniveau t.g.v. geluid uit omliggende ruimten in dB(A).

De te hanteren correctiewaardes bij de gehanteerde spectra zijn weergegeven in de navolgende tabel.

referentiespectrum	frequentie [Hz]						
	63	125	250	500	1.000	2.000	4.000
popmuziek	-27	-14	-9	-6	-5	-6	-10
dancemuziek	-20	-11	-8	-5	-6	-8	-12
housemuziek	-20	-11	-8	-5	-6	-8	-12
C van ISO 717-1 (neutraal spectrum)		-21	-14	-8	-5	-4	
C _{tr} van ISO 717-1 (verkeer spectrum)		-14	-10	-7	-4	-6	

Tabel 5 Correctiewaardes per octaafband behorend bij de referentiespectra

Uit het verschil tussen het verwacht equivalent geluidniveau in de ene ruimte en het toelaatbaar achtergrondgeluidniveau in de andere ruimte, wordt de benodigde luchtgeluidisolatie tussen ruimten onderling bepaald ($D_{nT;A}$). In geval van muziekgeluid dient daarbij rekening te worden gehouden met een straffactor van 5 dB vanwege de snellere waarneming/herkenbaarheid van muziekgeluid.

Als door de indeling in ruimten een overlap van eisen ontstaat, zal de strengste richtwaarde voor de geluidsisolatie worden aangehouden.

Er wordt uitgegaan van gelijktijdig gebruik van de kleine en grote zaal.

Om te voldoen aan de eisen moet in het ontwerp rekening worden gehouden met:

- Doos-in-doos constructies voor de kleine zaal en grote zaal
- Indeling met tussenruimten (bufferfunctie)

De lucht- en contactgeluidisolatie moet gemeten worden volgens NEN 5077:2019.

Geluidisolatie foyer

De foyer fungeert als wachtruimte en nazit bij concerten in de grote en/of kleine zaal, maar ook als zelfstandig café. Er zullen normaal gesproken geen bands/Dj's in de foyer staan tijdens concerten in één van de zalen. Wanneer er geen programmering in de zalen is kan er in de foyer wel een band/DJ staan die een hoger geluidniveau produceert.

De foyer staat altijd ondergeschikt aan de programmering in de concertzalen en dat betekent dat in de foyer wel het geluid vanuit de zalen waargenomen mag worden, dit zal niet als hinderlijk ervaren worden door de bezoekers. Als uitzondering is vanuit de zalen in de foyer(s) een hoger toelaatbaar achtergrondgeluidniveau acceptabel tot 60 dB(A) (hierbij is de 5 dB straffactor van muziekgeluid al opgenomen).

Omgekeerd mogen geluiden uit de foyer niet hoorbaar zijn in de zalen tijdens een concerten. Dit wordt gerealiseerd door de gelijktijdigheid tussen de zalen en foyer te beperken. De geluidisolatie van foyer naar zaal hoeft dus alleen voldoende zijn om stemgeluid/achtergrond muziek van het café voldoende te isoleren.

Een uitzondering is de situatie met een groot evenement, waarbij in het hele gebouw sprake is van activiteit en muziek. In dat geval zijn de geluideisen tussen foyer en de zalen niet van toepassing. Met deze beperkingen in gelijktijdigheid wordt voorkomen dat er zware dubbele sluisdeuren nodig zijn tussen foyer en grote/kleine zaal.

4.1.6.4 Ruimte-akoestiek

Algemene ruimtes

De (zaal)akoestische eisen van de concertzalen zijn in een afzonderlijke paragraaf beschreven. Voor de overige ruimten wordt volstaan met een eis aan de nagalmtijd. De nagalmtijd wordt bepaald als rekenkundig gemiddelde van de vijf genormaliseerde octaafbanden (125 t/m 2.000 Hz). Deze eisen zijn per ruimte opgenomen in bijlage 1.

Ter voorkoming van ruimteresonanties en flutterecho's dienen evenwijdige akoestisch harde vlakken te worden vermeden en dient voldoende effectieve lage-tonen-absorptie te worden toegepast, dit geldt met name voor de foyer.

De nagalmtijd moet gemeten worden volgens NEN 5077:2019.

Zaalakoestiek grote en kleine zaal

De zalen moeten akoestisch geschikt zijn voor alle gangbare elektrisch (pop)muziek en dance/house concerten. Het bouwkundig ontwerp van de zaal dient op dit gebruik te worden ontworpen.

De volgende akoestische fenomenen dienen in de zaal te worden voorkomen:

- Flutterecho's door herhalende reflecties tussen twee evenwijdige harde vlakken, dit geldt nadrukkelijk voor de achterwand tegenover het podium.
- Tonale kleuring door regelmatige patronen in wanden en/of plafond.
- Selectieve absorptie door resonantie van dunne panelen e.d.

Om deze fenomenen te vermijden dient er rekening gehouden te worden met:

- Absorptie langs de achterwand.
- Absorptie aan het plafond.
- Absorptie aan zijwanden nabij de P.A.

De nagalmtijd moet ook bij afwezigheid van publiek voldoende laag zijn om een goede soundcheck mogelijk te maken.

Met name de laagfrequente nagalmtijd is in praktijk lastig realiseerbaar. Er moet rekening gehouden worden met specifieke bass-absorbers die veel ruimte in beslag kunnen nemen.

Grote zaal

De zaal moet geschikt zijn voor allerlei soorten pop-, house- of dancemuziek. Om dit mogelijk te maken moet de ruimte redelijk droog zijn. Langere nagalmtijden kunnen elektro-akoestisch gerealiseerd worden met het P.A. systeem.

Tegelijkertijd moet de akoestische beleving aansluiten bij de verwachting van een grote concertzaal wanneer mensen de ruimte betreden, akoestisch moet het dus niet té droog zijn.

De onderstaande waardes gelden voor een zaal zonder publiek.

- Nagalmtijd laagfrequent (125 – 250 Hz) $\leq 1,2 \text{ s} \pm 10\%$
- Gemiddelde nagalmtijd (125 – 4k Hz) $\leq 1,0 \text{ s} \pm 10\%$

Kleine zaal

De zaal moet geschikt zijn voor allerlei soorten pop-, house- of dancemuziek. Om dit mogelijk te maken moet de ruimte redelijk droog zijn. Langere nagalmtijden kunnen elektro-akoestisch gerealiseerd worden met het P.A. systeem. Tegelijkertijd moet de akoestische beleving aansluiten bij de verwachting van de kleinere concert zaal wanneer mensen de ruimte betreden, akoestisch moet het dus niet té droog zijn.

De onderstaande waardes gelden voor een zaal zonder publiek.

- Nagalmtijd laagfrequent (125 – 250 Hz) $\leq 1,0 \text{ s} \pm 10\%$
- Gemiddelde nagalmtijd (125 – 4k Hz) $\leq 0,8 \text{ s} \pm 10\%$

4.1.6.5 *Installatiegeluid*

Gebouwinstallaties

Het achtergrondgeluidniveau in een verblijfsruimte ten gevolge van de gebouw-technische installaties (werktuigbouwkundig, elektrotechnisch, lift), mag in totaal niet meer bedragen dan de maximale waarden die zijn weergegeven in bijlage 1. De eisen betreffen de maximaal toelaatbare geluiddruk niveaus voor de ingerichte ruimte.

Indien het installatiegeluid een tonaal karakter heeft (het geluidniveau in een frequentieband is ≥ 10 dB hoger dan omliggende frequentiebanden) geldt een 5 dB zwaardere eis.

Verder geldt dat overspraak via technische installaties of afstraling van technische installaties de bouwkundige isolatie niet mag benadelen. Om dit te realiseren dient de geluidisolatie van overspraak en afstraling minimaal 7 dB hoger te liggen dan de bouwkundige luchtgeluidisolatie, rekening houdend met de karakteristieke van het brongeluid en het frequentiebereik waarover de luchtgeluidisolatie wordt beschouwd.

Er dient dus te worden getoetst aan zowel het maximaal toelaatbare A-gewogen equivalente installatiegeluidsniveau per ruimte als de minimaal benodigde geluidsisolatie ten behoeve van overspraak (intern en naar de omgeving).

Voor de geluidproductie door de technische installaties in of aan het gebouw naar de omgeving dient voldaan te worden aan het Activiteitenbesluit (Wet Milieubeheer). Er dient in dit verband vanuit te worden gegaan dat de installaties (koelmachines, warmtepompen) ook 's nachts in bedrijf kunnen zijn en dan mogelijk maatgevend zijn.

Het achtergrondgeluidniveau zal bij oplevering door meting volgens NEN 5077:2019 moeten worden aangetoond.

4.1.7 Onderhoud en exploitatie

Het gebouw dient onderhoudsarm te zijn, waardoor:

- Alle te verwerken materialen en alle aan te brengen installaties en gebouwdelen kritisch moeten worden beoordeeld op hun invloed op de exploitatiekosten;
- Het toepassen van corrosieve materialen vermeden dient te worden.

Overige eisen t.a.v. onderhoud en exploitatie:

- De vormgeving van gebouw, gebouwdelen en gebouwelementen dient zodanig te zijn dat onderhoud gemakkelijk uitvoerbaar is. Overbodige randen, richels en bochten moeten vermeden worden;
- Niet gemetselde gevelafwerking dient zodanig te zijn dat vuilaanhechting beperkt wordt;
- Materiaal- en kleurkeuze van de toplagen van en afwerking van vloeren moeten worden afgestemd op de intensiteit van het gebruik; de slijtage en vervuiling dienen minimaal te zijn;
- De draagconstructie dient zodanig te worden ontworpen dat op eenvoudige wijze onderhoud gepleegd kan worden;
- Onderdelen van het gebouw die liggen op voor vandalisme gevoelige plaatsen, dienen qua detaillering en materiaalkeuze hierop te worden afgestemd; bovendien moet de buitenafwerking van de gevel tot tenminste 3m boven maaiveld grafity-proof zijn;
- Buitengevels en gevels in serres/atria moeten bereikbaar zijn voor technisch onderhoud en schoonmaakwerkzaamheden conform de richtlijnen van de ARBO;
- Exterieur en interieur van het gebouw moeten eenvoudig kunnen worden onderhouden en schoongemaakt en dienen daarnaast onderhoudsarm te zijn.
- Opstelling hoofd- en tussenmeters zoveel mogelijk centraal, geclusterd en goed bereikbaar situeren in een afsluitbare ruimte.
- Bij oplevering dienen de revisietekeningen, onderhouds- en bedieningsvoorschriften en garantiebepalingen aangeleverd te worden.

4.1.8 Classificatie risico's t.b.v. verzekering

De te verzekeren risico's moeten geïnventariseerd worden bij de uitwerking van het ontwerp en het bestek. Dit geldt zowel voor brand (met name zonnepanelen in combinatie met de materialen van het dak) als voor inbraak. Het gebouw en de omgeving moeten volgens de risicoklasse - indeling van het NCP voldoen aan de eisen. De bepaling van de risicoklasse dient te worden uitgevoerd conform de uitgangspunten van NCP.

4.1.9 Duurzaamheid

Het gebouw dient op een duurzame wijze te worden gerealiseerd en duurzaam kunnen worden gebruikt/geëxploiteerd. Daarvoor gelden de volgende eisen:

Energie

- Het gebouw dient te voldoen aan de BENG eisen in het bouwbesluit, aangetoond met een NTA 8800 berekening;
- Het gebouw dient te zijn voorzien van lage temperatuurverwarming en van hoge temperatuur koeling.
- Minimaal 30% van de gebouwgebonden energiebehoefte dient op de locatie duurzaam te worden opgewekt (BENG 3 = 30% of hoger)

Daarnaast gelden de volgende ambities (geen harde eisen) ten aanzien van circulariteit en water:

Circulariteit

- De MPG dient bepaald te worden, waarbij een streefwaarde van 1,0 geldt, berekend met NMD 3.0;
- De verbindingen in het gebouw dienen zoveel mogelijk losmaakbaar te zijn;
- Toepassing van natuurlijke materialen zoals hout geniet de voorkeur;

Water

- Het gebouw en het bijbehorende terrein dienen te voorzien in een waterretentie van 45 mm gedurende 48 uur.
- Het gebouw dient te zijn berekend op een bui van 80 mm.

4.1.10 Bouwkundige voorzieningen

In het gebouw moeten alle ten behoeve van de installaties benodigde bouwkundige voorzieningen worden aangebracht, zoals:

- Schachten ten behoeve van de verticale infrastructuur van de installaties, separaat voor klimaatinstallaties, sanitaire installaties en elektrotechnische installaties (de schachten moeten eenvoudig te openen en bereikbaar en te zijn voorzien van werkvloeren (roostervloeren) ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden of voor de aanleg/vervanging van de kabels en leidingen);
- Alle benodigde op stortingen en doorvoeringen.

4.1.11 Bijzondere voorzieningen

Naast de gebruikelijke, uit het functioneel programma volgende voorzieningen, dienen de volgende bijzondere voorzieningen in het gebouw aanwezig te zijn:

- Verwarmingssysteem met separate pompgroepen voor de verschillende zones, waarbij de gebruikstijden en instellingen per zone geregeld kunnen worden.
- Ventilatiesysteem opgesplitst in zones waarvoor eveneens geldt dat de gebruikstijden en instellingen per zone geregeld kunnen worden.
- Elektrotechnische installatie met separate onderverdeelinrichtingen per zone, voorzien van energiemeting.

- Inbraakalarminstallatie, opgedeeld in zones. Elke zone dient separaat geschakeld te kunnen worden. De zonering van het gebouw dient hierop te zijn afgestemd.
- Bekabeling voor datanetwerk toepassen in daartoe aangewezen kabelwegen
- Aansluiting op de openbare infrastructuur voor telefonie, internet.
- Vaste telefoonverbindingen ten behoeve van storingsmeldingen in de installaties, externe doormeldingen van alarminstallaties (brand en inbraak) en liftinstallaties.
- Bewegwijzering met ruimte aanduiding en naamsaanduiding op de gevel.
- Alle sloten in het gebouw op te nemen in een sleutelplan met nader te bepalen onderverdeling.
- Brandcompartimentering zodanig dat de verplichting om sprinklers toe te passen wordt vermeden.

4.2 Eisen op ruimteniveau

In de integrale ruimtestaat is, in overleg met de gebruikers, het nuttig oppervlak per ruimte vastgesteld. De tabel van technische eisen toont de eisen op hoofdlijnen op het niveau van ruimtesoorten t.a.v.:

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

De architect en installatieadviseurs dienen binnen de kaders van dit document in overleg met de gebruiker de eisen op ruimte niveau vast stellen ten aanzien van:

- Eventueel benodigde extra data-aansluitingen;
- Afwerking vloer, wanden, plafonds;
- Eventuele transparantie van wanden;
- Eventuele flexibele scheidingswanden;
- Vaste inrichting, zoals keukenblokken, wastafels, werkbladen enz.;
- Voorzieningen in de kantoorruimten.

4.3 Eisen op elementniveau

In deze paragraaf zijn de specifieke eisen voor de verschillende gebouwelementen weergegeven. De nummers tussen haakjes achter de sub-paragrafen zijn NL-Sfb-codes. NL-Sfb is een gebruikelijke begrotingsystematiek voor de ontwerpfase.

4.3.1 Onderbouw

4.3.1.1 Bodemvoorzieningen (11)

Grondonderzoek

In de ontwerpfase moet het benodigde grondonderzoek, zowel geotechnisch als milieutechnisch, uitgevoerd worden.

4.3.1.2 *Vloeren op grondslag (13)*

Indien vloeren op grondslag worden toegepast dienen hieronder geen rioleringen of ander leidingwerk aanwezig te zijn.

4.3.1.3 *Funderingsconstructies (16)*

In verband met flexibiliteit dient de funderingsconstructie een vrije indeelbaarheid van het gebouw niet te belemmeren.

4.3.1.4 *Paalfunderingen (17)*

In overleg met de constructeur dient te worden bepaald welk type funderingsconstructie is vereist.

4.3.2 **Bovenbouw**

4.3.2.1 *Buitenwanden (21)*

Aan de buitenwanden worden de volgende eisen gesteld:

- De buitenwanden dienen stootvast te zijn.
- Voor buitengevels en wanden dienen onderhoudsarme materialen te worden toegepast.
- De buitenwanden dienen een Rc-waarde van minimaal 6,3 m²K/W te hebben.
- De licht doorlatende delen in de gevel dienen voor verwarmde ruimten een U-waarde < 1,0 te hebben.

4.3.2.2 *Binnenwanden (22)*

Aan de binnenwanden worden de volgende eisen gesteld:

- De binnenwanden dienen zodanig te worden uitgevoerd dat de ruimte-indeling kan worden gewijzigd zonder aanpassing van de draagconstructie van het gebouw;
- De binnenwanden dienen aan te sluiten tegen de vloerconstructie van de bovengelegen verdieping boven verlaagde plafonds; eventuele leidingdoorvoeren moeten worden afgedicht;
- Bij toepassing van metal-stud binnenwanden moeten op gewaarmerkte plekken geschikt zijn voor ophanging van wastafels, uitstortgootstenen, wastafels, wandkasten en t.v./videoapparatuur.
- Binnenwanden dienen geschikt te zijn voor de bevestiging van platen/schilderijen en waar nodig andere voorzieningen; afhankelijk van de functie kan er gekozen worden voor een railsysteem aan het plafond;
- De wanden van de toiletten dienen geschikt te zijn voor toepassing/bevestiging van vrij hangende toiletputten en stootvast klasse 4 uitgevoerd te worden.

4.3.2.3 *Vloeren (23)*

De vloeren dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- Uitgangspunt is een vloer met daarin installaties geïntegreerd; bij het aanbrengen van installatieonderdelen/mantelbuizen en sparingen moet de betonsterkte en de betondekking op de wapening voldoende gewaarborgd zijn;

- De contouren van mantelbuizen en leidingen mogen in de afgestorte betonvloer (of wand) niet aan de oppervlakte herkenbaar zijn, de benodigde dekking bepalen op basis van de gekozen vloerafwerking;
- De begane grond vloer dient een Rc-waarde van minimaal 4,7 m²K/W te hebben.

4.3.2.4 Trappen en hellingen (24)

Trappen uitvoeren overeenkomstig NEN 3509-1.

Buitrampen dienen in natte toestand een stroefheid te hebben van $\mu = 0,45$ bepaald conform NEN 7909.

In verband met geluidsoverlast dienen trappen niet in staal te worden uitgevoerd, evt. vluchttrappen buiten wel. Locatie en uitvoering van de trappen vaststellen in overleg met de plaatselijke brandweer. De trappen worden benut als vluchtwegen.

4.3.2.5 Daken (27)

Aan de daken worden de volgende eisen gesteld:

- Accumulatie van water op platte daken en beperkt hellende dient te worden voorkomen. Hiertoe dienen benodigde overstortvoorzieningen in de constructie te worden opgenomen. De benodigde overstortvoorzieningen moeten worden bepaald op basis van berekeningen door de constructeur.
- De Rc-waarde van daken boven verwarmde ruimten bedraagt minimaal 6,3 m²K/W.
- Platte, nieuw te realiseren daken dienen geschikt te zijn voor het aanbrengen van zonne-energiesystemen.
- Alle daken dienen geïsoleerd te worden met een brandvertragend isolatiemateriaal i.v.m. verzekerbaarheid in combinatie met de zonnepanelen op het dak.

4.3.2.6 Hoofddraagconstructies (28)

Aan de hoofddraagconstructies worden de volgende eisen gesteld:

- In verband met flexibiliteit dienen de hoofddraagconstructies een vrije indeelbaarheid van het gebouw niet te belemmeren;
- De drager en het inbouwpakket dienen te worden onderscheiden;
- In verband met latere aanpassingen en/of herindelingen van het gebouw moet het mogelijk zijn in nader te bepalen zones nieuwe sparingen (minimaal 200mm x 200mm) in de vloer aan te brengen zonder het draagvermogen van de vloer aan te tasten.

4.3.3 Afbouw

4.3.3.1 Buitenwandopeningen (31)

Ten aanzien van de gevelopeningen gelden de volgende eisen:

- Glas in en naast deuren moet worden uitgevoerd in veiligheidsglas conform NEN 3569;

- Er dienen meerpuntssluitingen met verbeterde kierdichting in draaiende delen toegepast te worden, overeenkomstig de water- en wind dichtheidseisen conform NEN-EN 12207 en NEN-EN 12208;
- Hang en sluitwerk corrosievrij uit te voeren met keur SKG** zonder scherpe randen ter voorkoming van verwondingen;
- Mogelijke geluidsoverlast van buitenzonwering bij hogere windsnelheden dient te worden voorkomen;
- Indien houten buitenkozijnen dan in hardhout met duurzaamheids klasse II en duurzaam geproduceerd, voorzien van door SKH erkend keurmerk.
- Bij aluminium of kunststof kozijnen dient te worden gekozen voor materialen met een zo laag mogelijke milieubelasting volgens de Nationale Milieu Database versie 3.0.
- Buitendeuren: uitsluitend veiligheidsscharnieren en inbraakwerende sloten toepassen of 3-puntssluitingen, cilinderbediend, SKG 2** en politiekeurmerk veilig wonen).

4.3.3.2 Binnenwandopeningen (32)

Voor binnenwandopeningen gelden de volgende eisen:

- De vrije doorgang van deuren dient minimaal 900 mm te zijn; de hoogte 2300 mm;
- De deuren uit te voeren in stootvast materiaal met een onderhoudsvrije afwerking;
- Glas in deuren dient te bestaan uit veiligheidsbeglazing conform NEN 3569;
- Zo min mogelijk deuren toepassen in wanden waaraan eisen worden gesteld voor geluidsisolatie (waar nodig sluitingen toepassen);
- Hang en sluitwerk uit te voeren zonder scherpe randen ter voorkoming van het risico op verwondingen;
- Een eventuele glasopening in binnenwanden dient tot een hoogte van 1,5 m te worden uitgevoerd in veiligheidsglas;
- In brandcompartimentering wanden dienen brandwerende deuren/kozijnen te worden toegepast, passend bij de vereiste brandwerendheidsklasse.
- In natte ruimten de sloten volledig uitvoeren in RVS;
- Alle toegangsdeuren bij de ingang en toiletruimten voorzien van deurdrangers. De deurdrangers bij de ingang, en technische ruimte moeten voorzien zijn van een vastzetinrichting.
- Toegangsdeuren entree binnenzijde voorzien van schopplaten;
- Deurkozijnen in natte ruimten zodanig uitvoeren dat deze bestand zijn tegen inwerking van vocht nabij de vloer.
- Toegangsdeuren van de zalen en geschikt van voldoende afmetingen voor de toe te passen apparatuur en decorstukken t.b.v. concerten.

4.3.3.3 Vloeropeningen (33)

Aan de vloeropeningen worden de volgende eisen gesteld:

- Vloeropeningen in de begane grondvloer (kruipruimten) dienen zodanig te zijn uitgevoerd dat aan de eisen voor luchtdichtheid in het Bouwbesluit wordt voldaan.

- T.p.v. luikranden dienen geïsoleerde kunststenen vloerluiken met een minimale Rc-waarde van 3,7m²K/W te worden toegepast met gegalvaniseerde hoekprofielen en luikring

4.3.3.4 *Balustrades en leuning* (34)

Balustrades en leuning dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de daarvoor geldende eisen in het bouwbesluit.

4.3.3.5 *Dakopeningen* (37)

Eventuele dakopeningen dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- Bij platte daken inbraakwerende lichtkoepels toepassen;
- Lichtkoepels dienen doorvalveilig te zijn;
- Eventuele dakopeningen dienen te voldoen aan de eisen op het gebied van brandoverslag in het Bouwbesluit/ de bouwverordening;
- Warmtedoorgangscoefficiënt $U < 1,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De lichtstraten van de bestaande dakconstructie dienen een U-waarde van maximaal 2,8 W/m²K te hebben.

4.3.3.6 *Inbouwpakketten* (38)

Metalen constructies dienen fabrieksmatig te worden voorzien van een dekkend meerlaags en roestwerend schildersysteem in een droge laagdikte van 80µm.

4.3.4 **Afwerkingen**

4.3.4.1 *Buitenwandafwerkingen* (41)

De buitenwandafwerking dient aan de volgende eisen te voldoen:

- De gevels dienen eenvoudig te kunnen worden gereinigd (i.v.m. graffiti);
- De gevels dienen bestand te zijn tegen mechanische invloeden (slag en stootvast);
- De binnenspouwbladen aan de interieurzijde dienen vlak afgewerkt te worden ter plaatse van mogelijke binnenwandaansluitingen alsmede ten behoeve van een eenvoudige doorvoering van wandgoten. Kolommen integreren in binnenspouwblad;
- Het binnen spouwblad dient voldoende mogelijkheden te hebben voor de bevestiging van installatieonderdelen, vensterbanken e.d.

4.3.4.2 *Binnenwandafwerkingen* (42)

Voor de wandafwerking gelden de navolgende eisen:

- Wandafwerkingen dienen functioneel, onderhoudsvrij en eenvoudig reinigbaar te zijn;
- De afwerking van de wanden dient i.v.m. gelijkmatigheid van de verlichting en ter voorkoming van hinderlijke helderheidsverschillen licht van kleur te zijn;
- De wanden en de afwerking dienen bestand te zijn tegen mechanische beschadigingen (slag- en stootvast);
- In of naast de deuren een glasstrook in de gangwanden aanbrengen, uit te voeren in veiligheidsglas (zie ook functioneel PvE)
- De binnenwanden dienen geen scherpe hoeken of randen te hebben, in verband met het voorkomen van verwondingen;

- Wandtegelwerk of dezelfde principe kunststofwand afwerking waterdicht aan te brengen tot aan plafond in de navolgende (natte) ruimten:
 - Sanitaire ruimten
 - Kleedruimten en doucheruimten
 - Keukens/pantry
 - Was- en droogruimte
 - In werkkasten: achter de uitstortgootsteen vanaf de vloer tot 0,5 m boven de gootsteen
- Bij de toepassing van plinttegels aansluitend op een schoonwerk wand, moeten deze terugliggend ten opzicht van de wand worden aangebracht.
- De wanden in de concertzalen dienen vrij te zijn van uitstekende delen tot een hoogte van 2,3 m boven de vloer;

4.3.4.3 Vloerafwerkingen (43)

Voor de vloerenafwerking gelden de volgende eisen:

- Ter plaatse van publieksruimten dient gekozen te worden voor een vloerafwerking met een hoge slijtvastheid, goede stroefheid (in natte toestand minimaal $\mu = 45$ conform NEN 7909), antistatisch en dient geschikt te zijn voor het berijden met kleine wagentjes (koffie, magazijngoederen, schoonmaak);
- De vloerafwerking dient vochtbestendig te zijn in verband met het eventueel nat reinigen. Inwerking van vocht op de wanden door natte schoonmaak van de vloer dient vermeden te worden, bijvoorbeeld door toepassing van een plint.
- Bij de keuze van vloer afwerkingen dient aandacht geschonken te worden aan reinigbaarheid, krasvastheid en duurzaamheid in relatie tot de functie van de ruimte;
- Vloeren inclusief afwerkvloer moeten geschikt zijn voor zachte vloerbedekking (projecttapijt), vloeibaar aan te brengen afwerkingen en elastische vloerbedekking (linoleum);
- Ter plaatse van alle ingangen dienen schoon- en droogloop matten te worden voorzien.
- De vloerafwerking moet doorlopen onder eventueel verplaatsbare scheidingswanden.
- Vloerafwerking in foyer en zalen geschikt voor verrijdbare inrichtingselementen, zie ook de tabel van technische eisen.
- In concertzalen vloer van type Veka original of gelijkwaardig;
- Naadloze kunststof vloerafwerking of tegels: goede slijtvastheid, grote oppervlaktehardheid; wateropneming < 3%; bestand tegen huishoudchemicaliën; goede stroefheid:
 - Sanitaire ruimten
 - Keukens/pantry's
 - Werkkasten
 - Overige natte ruimten
- De emissie van Vluchtige Organische Stoffen door de vloerafwerking dient vermeden te worden;
- Betonvloeren in technische ruimten en patchkasten afwerken met een stofwerende (olie) afwerking of daarvoor geschikte gladde en niet brandbare vloerafwerking, zoals vloertegels

4.3.4.4 Trap en hellingafwerkingen (44)

De afwerking van trappen en hellingbanen dient te beschikken over een hoge slijtvastheid en een goede stroefheid (in natte toestand minimaal $\mu = 45$ conform NEN 7909). Er dient een goed reinigbare vloerafwerking te worden gebruikt. Tapijt mag niet worden toegepast op trappen en hellingbanen.

4.3.4.5 Plafondafwerkingen (45)

Algemene eisen t.a.v. plafonds:

- Systeemplafonds moeten eenvoudig uitneembaar zijn;
- Bij de keuze van het type plafond moet rekening worden gehouden met de gewenste/vereiste akoestiek in de betreffende ruimte; het behalen van de juiste akoestiek moet zo worden ingevuld dat de toepassing van losse akoestiek panelen niet nodig is;
- De lichtreflectiefactor van de afwerking van de plafonds dient tenminste $\geq 0,7$ te zijn;
- In natte ruimten dienen de plafonds vochtbestendig te zijn;
- In de concertzalen dient het plafond geluidabsorberend te zijn en geschikt voor het ophangen van apparatuur en/of een grid;
- Boven het podium dient het plafond geschikt te zijn voor de bevestiging van diverse voorzieningen, zoals decordoeken, lampen etc.;
- In de keuken dient het plafond nat reinigbaar te zijn;

4.3.4.6 Dakafwerkingen (47)

Platte daken dienen te worden afgewerkt met een tweelaags EPDM of APP dakbedekking, beloopbaar en geschikt voor het aanbrengen van zonnepanelen. Bij voorkeur dient het dak te worden voorzien van een vegetatiedak. Hiervoor worteldichting geïntegreerd in dakbedekking toepassen.

4.3.4.7 Afwerkingspakketten (48)

Zie de beschrijving hiervoor bij de afzonderlijke elementen (41 t/m 47).

4.3.5 Werktuigbouwkundige installaties

Het installatieconcept en de daarvoor benodigde oppervlakte voor technische ruimten dient te worden vastgesteld door een installatieadviseur, in overleg met en na goedkeuring van de opdrachtgever.

4.3.5.1 Warmteopwekking (51)

De warmte-opwekking vindt aardgasvrij plaats.

4.3.5.2 Afvoer (52)

De riolering en HWA dienen als gescheiden systeem uitgevoerd te worden. De complete HWA en VWA installatie dient conform geldende voorschriften te worden berekend en aangelegd. Berekeningen in VABI-rekensoftware of gelijkwaardig aan te leveren.

Voor de (groot)keuken in het horecadeel dient een vetafscheider van voldoende capaciteit te worden opgenomen.

De complete HWA en VWA installatie dient conform geldende voorschriften te worden berekend en aangelegd. Berekeningen in VABI-rekensoftware of gelijkwaardig aan te leveren

4.3.5.3 Water (53)

Warm en koud tapwater

De waterleidinginstallatie uitvoeren in meerdere groepen en beveiligen volgens geldende voorschriften en geldige ISSO-Publicaties. De berekeningen van de waterinstallatie uit te voeren in VABI-rekensoftware o.g. conform geldende voorschriften.

Bij de hoofdaansluiting dient een onderverdeling aangebracht te worden voor de meerdere gebouwdelen: (gebouwdelen nader te bepalen)

1. Gebouwdeel 1
2. Gebouwdeel 2
3. Gebouwdeel 3
4. Gebouwdeel

Iedere groep dient voorzien te worden van benodigde beveiligingen, afsluiters, aftapmogelijkheden.

De hoofdwatmeter dient via het GBS te kunnen worden uitgelezen. Koppeling in het GBS systeem d.m.v. Mbus (geen puls-meters.)

Afhankelijk van de plaatselijk gegarandeerde voordruk door het nutsbedrijf dient een drukverhogingsinstallatie opgenomen te worden. Indien nodig drukregelaars toepassen indien de maximum druk conform NEN1006/Waterwerkbladen wordt overschreden.

Bij de oplevering van het project dient een Legionellabeheersplan inclusief een Nulmeting op basis van de hiervoor benodigde monsternamen aangeleverd te worden.

De warmtapwater bereiding zal plaatsvinden door middel van decentrale elektrische boilers danwel door een opstelling waarbij de warmtapwateropwekking plaatsvindt d.m.v. een warmtepompsysteem met voldoende buffer.

De keuze voor één van de systemen dient op basis van een berekening waarbij investering en exploitatie in ogenschouw worden genomen onderbouwd voorgelegd te worden aan de opdrachtgever.

Omvang te bepalen op basis van gevraagde capaciteit.

Brandbestrijding

Voor de uitwerking en het projecteren van de brandblusmiddelen (brandslanghaspels) dienen de uitgangspunten uit het (nog op te stellen) rapport Brandveiligheid te worden gehanteerd.

Leveren en monteren van de benodigde brandslanghaspel/inbouwkasten incl. omlijsting / pictogrammen / afsluiters / beveiligingen. De brandslanghaspels doorstromend aansluiten op de koudtapwater installatie van het betreffende bouwdeel.

4.3.5.4 Gassen (54)

Het gebouw dient volledig aardgasvrij te worden uitgevoerd.

4.3.5.5 Koudeopwekking en distributie (55)

Het gebouw dient uitgevoerd te worden als volledig gasloos gebouw. De warmte en koude opwekking dient derhalve plaats te vinden door elektrische warmtepompen. In de ontwerpfase dienen minimaal de volgende opwekkingsconcepten rekenkundig op investerings- en exploitatiekosten worden doorgerekend. De resultaten van deze doorrekening dienen voorgelegd te worden aan de opdrachtgever. De opdrachtgever zal vervolgens op basis van deze doorrekening een keuze maken voor het opwekkingssysteem.

De onderstaande scenario's dienen hierin minimaal te worden opgenomen:

1. Opwekking door middel van lucht/water warmtepomp (al dan niet aangevuld met Elektrische cv-ketel voor piek warmtevraag)
2. Opwekking doormiddel van een water/water warmtepomp met bodemwisselaar of open Bron.
3. Combinatie van opwekking door middel van water/water warmtepomp en lucht/water warmtepomp, waarbij de luchtwater warmtepomp de piekvraag voor verwarmen en koelen verzorgt en de water/water warmtepomp de basis warmte en koude opwekking.

Buitenluchtcondities:

Voor de berekeningen van de maximum warmte- en koudebehoefte van het gebouw, alsmede voor de berekeningen van het aantal gewogen overschrijdingsuren, dient uit te worden gegaan van uitgangspunten in onderstaande tabel.

Periode	Temperatuur in °C	Windsnelheid in m/s	Luchtvochtigheid in %	Enthalpie kJ/kg
Winter	-10	5	90	-
Zomer	28	n.v.t.	60	61

Tabel 6 buitenluchtcondities

4.3.5.6 Afgifte verwarmen en koelen (56)

Voor het accuraat klimatiseren van de verschillende gebouwdelen zijn verschillende types afgiftesystemen noodzakelijk. Hierbij dient voor ieder specifiek gebruik het passend afgifte systeem te worden toegepast.

Als aanzet tot de door de adviseur in de ontwerpfase definitief vast te stellen afgifte systemen is er reeds een voorlopige verdeling van de klimaatsystemen bijgevoegd bij dit TPvE.

Voor de verdeling van de klimaatsystemen zie het bijgevoegde vlekkenplan.

De volgende hoofdopzet van de klimaatsystemen wordt hierbij aangehouden:

Klimaatsysteem 1: (Geen conditionering)

- Geen verwarming
- Geen Koeling
- Geen Ventilatie

Klimaatsysteem 2: (All-Air)

- All-Air systeem o.b.v. balansventilatie met WtW gebaseerd op
- warmte/koelvraag/bezetting. (Grootste vraag is maatgevend)
- LBK met centrale koelbatterij
- Na-regeling per ruimte
- Regeling op basis van CO2/ruimtetemperatuur

Klimaatsysteem 3: (Beperkte conditionering met ventilatie op basis van bezetting)

- Balansventilatie met WtW gebaseerd op bezetting
- Verwarming d.m.v. LT-stralingspanelen
- Geen Koeling
- Na-regeling per ruimte
- Regeling op basis van CO2/ruimtetemperatuur

Klimaatsysteem 4: (Beperkte conditionering met ventilatie op basis van functie)

- Beperkte ventilatie afgestemd op functie
- Verwarming d.m.v. LT-systeem. Afhankelijk van de functie kunnen hiervoor de volgende systemen worden toegepast: Indirect gestookte luchtverwarming, Vloerverwarming, LT-radiatoren
- Geen Koeling
- Na-regeling per ruimte
- Regeling op basis van Ruimtetemperatuur

Klimaatsysteem 5: (Vloerverwarming/vloerkoeling aangevuld met koeling uit de ventilatielucht)

- Vloerverwarming/vloerkoeling
- Balansventilatie met WtW gebaseerd op koelvraag danwel bezetting. (Grootste is maatgevend)
- LBK met centrale koelbatterij
- Na-regeling per ruimte
- Regeling op basis van CO2/ruimtetemperatuur

4.3.5.7 Luchtbehandeling (57)

Voor het accuraat ventileren en klimatiseren van de verschillende gebouwdelen is een zijn verschillende types afgiftesystemen noodzakelijk. (zie voorgaande paragraaf)

Ook voor de verdeling van de luchtbehandelingskasten dient hierop een passende verdeling te worden opgesteld.

Als aanzet tot de door de adviseur in de ontwerpfase definitief vast te stellen aantallen, omvang en verdeling van de diverse luchtbehandelingskasten is er reeds een voorlopige verdeling van de bijgevoegd bij dit TPvE.

Voor de verdeling van de klimaatsystemen zie het bijgevoegde vlekkenplan.

4.3.5.8 Regeling (58)

Het gehele gebouw dient voorzien te worden van een Webbased Gebouwbeheer Systeem.

Het Webbased Gebouwbeheer Systeem dient inclusief de benodigde bekabeling en inbedrijfstelling geheel en compleet bedrijfsvaardig opgeleverd te worden. Het definitief op te nemen GBS-systeem dient in overleg met de opdrachtgever te worden vastgesteld.

De geprojecteerde regelininstallatie dient inclusief regelapparatuur, veldapparatuur (Siemens), software geleverd en in bedrijf gesteld te worden door de leverancier. De leverancier van de hardware moet de garantie geven dat de hardware gedurende een termijn van 15 jaar voorzien kan worden van nieuwe softwareapplicaties, en indien noodzakelijk kan worden voorzien van nieuwe kernelsoftware (firmware).

De energiestromen dienen gemeten te worden en in het GBS systeem gevisualiseerd te worden.

Web-based gebouwbeheersysteem:

De volgende mogelijkheden dienen minimal standaard aanwezig te zijn:

- Visualisatie van alle procesdelen en plattegronden met naregelingen.
- Trending: 24-uurs trend on-line en off-line trend met meerdere meetpennen in een totaaloverzicht.
- Storingsorganisatie, afhandelen van storingen naar verschillende organisaties.
- Mailen / SMS-en van storingen naar derden d.m.v. een koppeling met een SMTP server van derden.
- Aanmaken van meerdere systeemgebruikers (tegelijkertijd kunnen inloggen).
- Beheer van documentatie op de flashkaart.
- Logboekfunctie in de regelaar.
- Visualisatie van meetgegevens uit de warmtemeters en kWh-meters, en watermeter(s) d.m.v. een M-bus koppeling.
- Bedienpaneel en KNX display (incl. overwerktimer t.b.v. klimaatinstallaties)

4.3.6 Elektrotechnische installatie

Het installatieconcept en de daarvoor benodigde oppervlakte voor technische ruimten dient te worden vastgesteld door een installatieadviseur, in overleg met en na goedkeuring van de opdrachtgever.

4.3.6.1 Centrale elektrotechnische voorzieningen (61)

Energievoorziening (Nuts)

Nabij het gebouw zal voor rekening van de opdrachtgever een netaansluiting inclusief een transformatorstation worden geleverd en geplaatst. Voor deze werkzaamheden dient nog een nader overleg plaats te vinden.

In het gebouw zal een laagspanningsruimte worden ingericht waarin de hoofdverdeelinrichting zal worden opgesteld. De voorzieningen van de transformatoropstelling naar de hoofdverdeelinrichting dienen door de aannemer (installateur) te worden uitgewerkt en opgenomen.

Het vermogen van de transformator dient te worden berekend en in samenspraak met de energieleverancier te worden bepaald, maar is momenteel vast gesteld op 400kVA.

De aansluitkosten zijn voor rekening van de opdrachtgever.

Hoofdverdeelinrichting

De hoofdverdeelinrichting dient te worden opgesteld in een laagspanningsruimte op een nader te bepalen plaats. Deze verdeelinrichting dient voor de aansluiting van het gehele pand.

Voor iedere onderverdeelinrichting alsmede voor de warmtepomp(-en), luchtbehandelingskast(-en) en de PV-installatie e.d. dienen kWh-tussenmeters te worden geplaatst. In de hoofdverdeelinrichting dienen voor deze aansluitingen separate velden te worden aangebracht.

Alle kWh meters (zowel de hoofdaansluiting alsmede alle tussenmeters) dienen via een modbus koppeling gekoppeld te zijn in het GBS systeem (pulsometers zijn niet toegestaan).

De hoofdverdeelinrichting dient minimaal 20% reserve ruimte te bevatten en er dienen minimaal 2 reserve groepen te worden opgenomen. Het totaal vermogen van de hoofdverdeelinrichting dient 20% hoger te zijn dan het totale gelijktijdig aansluitvermogen.

De hoofdverdeelinrichting moet worden voorzien van een overspanningsbeveiliging, melding van het aanspreken van de overspanningsbeveiliging dient te worden weergegeven via het KNX-systeem

PV-installatie

Op het dak worden PV-panelen geplaatst met een minimale opwekking conform de BENG-berekening. Op een infoscherm in de centrale ontmoetingsruimte is de opbrengst van de PV-panelen af te lezen. De PV-installatie dient te worden ontworpen en opgeleverd conform Scios Scope 12.

4.3.6.2 Laagspanningsinstallaties (62)

Schakel- en verdeelinrichtingen

Positie en aantal schakel- en verdeelinrichtingen nader uit te werken; minimaal onderstaande onderverdeelinrichtingen aan te brengen:

- separate onderverdeelinrichting t.b.v. de grote zaal
- separate onderverdeelinrichting t.b.v. de kleine zaal
- separate onderverdeelinrichting t.b.v. de keuken
- onderverdeelinrichting t.b.v. de centrale ontmoetingsruimte inclusief kantoor- en vergaderruimten e.d.

De schakel- en verdeelinrichtingen moeten worden voorzien van overspanningsbeveiligingen.

De melding van het aanspreken van de overspanningsbeveiliging dient te worden weergegeven via het KNX-systeem.

In de verdeelinrichtingen een reserve ruimte aan te houden van 20%, tevens dient er 20% aan reserve groepen te worden opgenomen. Het totaal vermogen van de verdeler dient 20% hoger te zijn dan het totale aansluitvermogen.

Bij het ontwerp van de installatie rekening houden met mogelijk optredende hogere harmonische stromen in verband met toepassing van o.a. LED-verlichting en PV-panelen.

Aardingsvoorzieningen

Het gehele gebouw dient te worden voorzien van fundatie-aarding conform de voorschriften NEN-1010. Uitgangspunt voor de installatie-aarding is dat deze wordt aangeboden door de energieleverancier. Nabij het gebouw komt een opstelplaats voor een energietransformator waarmee deze gekoppeld zal worden. De bestaande aardingsvoorzieningen mogen worden gehandhaafd en aangesloten op de uitbreiding. De aarding in het gebouw dient te worden uitgewerkt volgens het ster-systeem. Alle verdeelinrichtingen, metalen delen (ook de werkbladen in de keukens), installaties en gebouwconstructies dienen te worden aangesloten op deze voorziening. Natte ruimte voorzien van aanvullende maatregelen. De gehele installatie is uit te voeren conform de NEN1010.

Bliksembeveiliging:

Bliksembeveiliging opnemen voor zover dat noodzakelijk is na berekeningen volgens NEN-EN-IEC 62305, aangevuld met eventuele eisen van derden.

Overspanningsbeveiliging:

Voor de overspanning geldt dat deze dienen te worden toegepast in de schakel- en verdeelinrichtingen.

In de hoofdverdeelinrichting zal een "grof" beveiliging moeten worden aangebracht in klasse B, in de onderverdeelinrichtingen dient een "fijn" beveiliging klasse C te worden opgenomen. Aansluitingen voor servers, patchkasten, inbraakcentrale, brandmeldcentrale, gebouwbeheer- systeem, CCTV-installatie en overige gevoelige apparatuur dienen te worden beveiligd met een klasse D beveiliging. De melding van het aanspreken van de overspanningsbeveiliging dient te worden weergegeven via het KNX-systeem.

Krachtinstallaties

De installaties dienen zo te worden ontworpen en ingericht, dat er een overzichtelijke en betrouwbare installatie wordt verkregen. Nadere uitwerking is mede afhankelijk van de inrichting. Voedingen van de werktuigkundige installaties afstemmen met de W-installateur.

Voedingen voor de theaterinstallaties afstemmen met de leverancier van de theaterinstallaties.

Voedingsleidingen

De voedingskabels voor de schakel- en verdeelinrichtingen dienen te voldoen aan de norm NEN-1010 met een overdimensionering van 20%, dit om eventuele toekomstige uitbreidingen van de installatie op te kunnen vangen. De bekabeling voor de verlichtingsinstallatie en de apparatuur dient tevens te voldoen aan de NEN1010. De mantels van de kabels moeten halogeenvrij worden uitgevoerd conform de NEN-8012 (classificatie Cca-S1,d1,a1).

Aanleg van de kabels via kabeltracés in de schachten en plafonds en doormiddel van scheidings-schotten separaat aan te leggen van zwakstroom en databekabeling (3 compartimenten).

Leidingaanleg / aansluitvoorzieningen

In het gebouw dienen kabels te worden aangelegd in kabelgoten en wandgoten. De horizontale en verticale kabelwegen dienen te worden voorzien van minimaal 3 compartimenten voor

voedingskabels en zwakstroombekabeling. In de kabelwegen dient rekening houden met 20% reserve ruimte. Kabelgoten en wandgoten dienen te worden aangebracht daar waar meer dan vier kabels parallel verlopen.

De installatie van wandcontactdozen en schakelaars dienen als inbouw te worden uitgevoerd.

Uitzondering hierop zijn de technische ruimten waar de installatie als zichtwerk mag worden uitgevoerd.

Meervoudige wandcontactdozen passend in een enkele inbouwdoos zijn niet toegestaan.

Voor aansluitingen van apparatuur 230V en 400V geldt dat deze op een afzonderlijke eindgroep dienen te worden aangesloten. Eventuele uitzonderingen hierop zijn aansluitingen waarop apparatuur wordt aangesloten welke met andere aansluitingen te combineren is.

Maximale vermogens conform NEN1010. Voor werkplekken met computers geldt dat er maximaal 8 desktop PC's op een eindgroep mogen worden aangesloten.

Wandcontactdozen in voor publiek toegankelijke ruimten uitvoeren met verhoogde aanraakbeveiliging (kinderveilig).

Noodstroomvoorziening:

De volgende installatiedelen dienen te worden uitgevoerd met een noodstroomvoorziening:

- noodverlichting
- inbraakcentrale
- brandmeld- / ontruimingsinstallatie

De hoofdverdeelinrichting voorzien van een aansluiting inclusief omschakelaar ten behoeve van een eventueel te plaatsen noodstroomaggregaat in geval van een calamiteit.

Mogelijke no-break installaties voor patchruimten en dergelijke zijn niet voorzien in het ontwerp.

Zonwering:

Het gebouw zal worden voorzien van elektrisch bedienbare (automatische) zonwering aan de oost-, west- en zuidgevel.

Tevens onder de lichtstraten in het dak aansluitingen ten behoeve van zon-/lichtwering aanbrengen.

Uitvoering inclusief alle benodigde bekabeling, een weerstation, sturingen en bedieningen.

Uitgangspunt is dat de zonwering aan het gebouw centraal wordt gestuurd maar dat per ruimte en per gevelzijde decentrale bediening mogelijk is door middel van een ruimtebediening aangesloten op het KNX-systeem.

4.3.6.3 Verlichting (63)

Armaturen

De verlichting dient te worden uitgewerkt met als uitgangspunt de NEN-EN12464-1:2011.

Alle verlichtingsarmaturen in LED-uitvoering.

Voor de berekeningen dienen de volgende minimale uitgangswaarden te worden aangehouden:

▪ Kantoorruimten	500 lux
▪ Facilitaire ruimten	500 lux
▪ Grote zaal	400 lux (dimbaar)
▪ Kleine zaal	400 lux (dimbaar)
▪ Café	400 lux (dimbaar)
▪ Popoefenruimten	400 lux (dimbaar)
▪ Repetitieruimte	400 lux (dimbaar)
▪ Vergader-/lunchruimte	400 lux (dimbaar)
▪ Keuken / spoelkeuken	400 lux
▪ Achantoneel	300 lux (dimbaar)
▪ Tuin	300 lux (dimbaar)
▪ Technische ruimten	250 lux
▪ Verkeersruimten	200 lux
▪ Laad-/losruimte	200 lux
▪ Kleedruimtes	200 lux
▪ Bergingen	200 lux

Verlichting in de kantoorruimten en facilitaire ruimten dienen te worden uitgevoerd met beeldscherm-vriendelijke reflectoren ($UGR < 19$). De lampen dienen een kleurtemperatuur te hebben van 4.000 Kelvin en een kleurweergave $R_a > 80$.

Voor de berekening van de lichtsterkte dienen de volgende uitgangspunten.

- Depreciatiefactor 85%
- Werkvlak 0.75m
- Reflectie vermogen: Plafond 0,7
Wanden 0,5
Vloeren 0,2
- Reflectie vermogen sanitaire ruimtes: Plafond 0,7
Wanden 0,7
Vloeren 0,2
- Referentiewaarde: schone ruimten met 3- jarig onderhoud
- Referentiewaarde praktijkruimten: Object binnen, met matige vervuiling

Berekeningen dienen te worden uitgewerkt door middel van het Dialux berekeningsprogramma.

Voor aanvullende (sfeer-)verlichting een stelpost van in totaal € 25.000,00 (exclusief b.t.w.) opnemen.

Buitenverlichting

Buitenverlichting dient zo aangebracht te worden, dat personen die zich bij het gebouw bevinden goed zichtbaar zijn. Deze voorziening dient te worden aangebracht om sociale veiligheid en inbraakbeveiliging te garanderen. De armaturen dienen te zijn uitgevoerd in vandaalbestendige uitvoering en zodanig te worden aangebracht dat deze zich op een moeilijk bereikbare plaats bevinden.

Terreinverlichting

De terreinverlichting maakt onderdeel uit van de uitvraag, de verlichtingssterkte dient minimaal 5 lux te bedragen.

Schakelingen

De verlichting in verkeerswegen, centraal deel en tuin dienen centraal te worden geschakeld door middel van het gebouwbeheersysteem op een KNX-bedienpaneel op een nader te bepalen positie.

De verlichting in de zaalruimten dient te worden geschakeld door middel van het gebouwbeheersysteem op een KNX-bedienpaneel in de betreffende zaal en op een nader te bepalen positie in het achtertoneel.

Verlichting in de kantoorruimten, kleedruimtes, vergaderruimtes, oefenruimtes en facilitaire ruimten te schakelen middels een aanwezigheidsmelder aan het plafond en tevens t.p.v. de toegangsdeur van de betreffende ruimte te schakelen. De verlichting aan de raamzijde van kantoorruimten te voorzien van daglichtafhankelijke regeling.

In alle overige ruimten zoals toiletten, werkkasten enz. dient de verlichting te worden geschakeld door middel van aanwezigheidsmelders.

De terreinverlichting schakelen middels een schemerschakeling in combinatie met een schakelklok.

Bijzondere verlichting

Voor de theaterverlichting e.d. dienen de benodigde aansluitingen en schakelingen te worden opgenomen conform een nog nader uit te werken plan. Tevens dienen er enkele evenementenaansluitingen 400V te worden opgenomen in de beide zaalruimtes.

Noodverlichting

De noodverlichtingsinstallatie dient ontworpen te worden conform de Arbowet en het bouwbesluit 2012. Na het uitvallen van de spanning moet de noodverlichtingsinstallatie binnen 15 seconden operationeel zijn, en gedurende 60 minuten een verlichtingssterkte geven van 1 lux op vloerniveau.

De noodverlichtingsinstallatie dient in het gebruik adequaat te worden beheerd, onderhouden en gecontroleerd. De controle- en onderhoudsrapportages dienen opgenomen te worden in een logboek.

Noodverlichting moet minimaal worden geplaatst bij:

- iedere uitgang deur voor ontruiming
- alle trappen waarbij iedere tree direct licht ontvangt
- elke niveauperandering
- iedere vluchtweg-aanduiding en nooduitgang
- elke richtingsverandering van de vluchtweg
- elke kruising van gangen
- de ontruimingsuitgang
- de eerste hulppost (5 lux)
- iedere brandblusvoorziening of brandmeldpunt (5 lux)
- in de kledruimten

Vluchtwegaanduiding

Conform afdeling 6.6 van het Bouwbesluit dient een ruimte waardoor een verkeersroute voert en een ruimte voor meer dan 50 personen, te zijn voorzien van een vluchtrouteaanduiding conform NEN 6088. De vluchtrouteaanduiding dient aangebracht te worden op een duidelijk waarneembare plaats en moet voor wat betreft zichtbaarheid aspecten voldoen aan NEN-EN 1838 (artikel 5.2 tot en met 5.6).

Na het uitvallen van de reguliere voorziening voor elektriciteit moet de vluchtrouteaanduiding binnen 15 seconden gedurende minimaal 60 minuten voldoen aan de zichtbaarheid aspecten conform NEN-EN 1838 (artikel 5.2 tot en met 5.6). De vluchtrouteaanduiding dient in het gebruik adequaat te worden beheerd, onderhouden en gecontroleerd. De controle- en onderhoudsrapportages dienen opgenomen te worden in een logboek.

Nacht- en waakverlichting

Nacht- c.q. waakverlichting aanbrengen in de algemene verkeersruimten op de begane grond welke inbraakgevoelig zijn en vanaf de openbare weg zichtbaar zijn. Een deel van de verlichting- en of noodverlichting dient te worden uitgevoerd als waakverlichting voor de avond- en nachtsituatie. Deze waakverlichting wordt ingeschakeld door middel van een aansturing van de inbraakcentrale (bij het inschakelen van het alarm) in combinatie met een schakelklok.

4.3.6.4 *Communicatie (64)*

Telefoon- en datacommunicatie-installatie

Het gebouw dient te worden aangesloten op het landelijke vaste telefonienetwerk en aan het glasvezel datanetwerk op de locatie. De exacte aansluiting op de data en telecom infrastructuur dient te worden afgestemd met de gebruikers.

Data-bekabeling

In overleg met de gebruikers de precieze aantallen data-aansluitingen bepalen. Zie tabel technische eisen. Alle bekabeling uit te voeren in cat. 6a of hoger.

Het datanetwerk dient te zijn gecertificeerd. Wifi acces points dienen te zijn voorbereid op zowel voeding met 230V als power over ethernet.

Voor de aanleg van deze bekabeling geldt dat deze dient te voldoen aan EMC richtlijnen.

Vanaf de invoering in het gebouw zal de aannemer de infrastructuur uitwerken.

In de serverruimte(-n) dienen 19" patchkasten (kasthoogte 46HE) te worden geplaatst met de

benodigde glasvezel- en patchpanelen. Tevens dienen hiervoor rangeerpanelen te worden opgenomen. De telefooncentrale zal door de opdrachtgever worden verzorgd, deze wordt opgesteld in de patchruimte. De benodigde bekabeling voor deze voorzieningen dient te worden meegenomen.

Narrowcasting

Op meerdere posities aansluitingen aanbrengen ten behoeve van door de opdrachtgever te leveren en plaatsen informatie-/presentatieschermen.

Wifi

In het gehele gebouw dient er een volledig dekkend wifi netwerk aanwezig te zijn met voldoende capaciteit voor minimaal één apparaat per bezoeker in elke ruimte. Dit wifi netwerk moet ook kunnen worden gesplitst in VLAN's, waarbij de dekking voor alle netwerken in het gehele gebouw volledig is gegarandeerd. De voorzieningen ten behoeve van dit Wifi netwerk dienen in het gebouw te worden voorbereid, d.w.z. de benodigde data en elektra aansluitingen.

De benodigde wifi-accespoints zullen door de opdrachtgever worden geleverd en aangebracht.

Oproepinstallatie mindervalide toiletten

In ieder mindervalidetoilet dient een oproep/meldsysteem te worden aangebracht volgens het handboek voor toegankelijkheid "geboden toegang". Boven de toegangsdeur van het mindervalidetoilet dient een optische en akoestische signalering te worden aangebracht en tevens een melding via de KNX-installatie.

Geluids- en omroepinstallatie

Er worden meerdere geluidsinstallaties aangebracht die onderling moeten worden gekoppeld.

Deze geluidsinstallaties zullen nog nader worden uitgewerkt.

De zaalruimtes en het centrale deel (stroom1 en 2 inclusief café zullen worden voorzien van een ringleiding voor slechthorenden inclusief een ringleidingversterker(-s).

4.3.6.5 Beveiliging (65)

Brandveiligheid

Het gebouw dient te worden voorzien van een brandmeldinstallatie op basis van "gedeeltelijke bewaking zonder doormelding naar een RAC". Wel dient er te worden doorgemeld naar een Particuliere Alarmcentrale (PAC)

De brandmeldinstallatie dient te voldoen aan de NEN2535. Conform deze eis dient de installatie te worden ontworpen en aangelegd volgens een goedgekeurd PvE. Bij een calamiteit dienen de evenementenaansluitingen te worden afgeschakeld door de brandmeldcentrale.

Ontruiming- en oproepinstallatie

Het gebouw dient te worden voorzien van een type A ontruimingsinstallatie (gesproken woord). Deze ontruimingsinstallatie dient te voldoen aan de NEN2575 en te worden ontworpen en aangelegd volgens een goedgekeurd PvE. De brandmeld- en ontruimingsinstallatie uitwerken, met als uitgangspunt een adresgestuurde brandmeldcentrale. Bij de projectering van de luidsprekers dient men rekening te houden met scheidende wanden welke het geluidsniveau kunnen beïnvloeden.

De zaalruimten naast luidsprekers tevens voorzien van flitslichten ten behoeve van ontruiming.

De brandmeld- en ontruimingsinstallaties dienen volledig vrij programmeerbaar te zijn in verschillende zones. Aantal en uitwerking van de zones nader uit te werken door aannemer in overleg met opdrachtgever.

De ontruimingsinstallatie combineren met de geluids-/omroepinstallatie.

Elektrische drangers

Vluchtdeuren en deuren in brandscheidingen zullen door de bouwkundige aannemer worden voorzien van vrijloopdeurdrangers die door de brandmeldcentrale aangestuurd dienen te worden.

Inbraak-, agressie- en overvalbeveiliging

De inbraaksignaleringsinstallatie dient te worden uitgevoerd conform de Verbeterde Risicoklasse indeling (VRKI klasse E2). Aanleg en uitvoering mag alleen plaatsvinden door een BORG geregistreerd beveiligingsbedrijf.

Voor de inbraaksignaleringsinstallatie is als uitgangspunt genomen dat hierin al de benodigde voorzieningen worden aangebracht. De wijze van beveiliging is door middel van een schildetectie in het gehele gebouw.

Het gebouw dient opgedeeld te worden in separate afsluitbare beveiligingszones. Bij de separate ingangen worden bedientableau's/paslezers voor elke zone aangebracht. De inbraakcentrale dient in de meterruimte aangebracht te worden.

Bekabeling aanbrengen in buis en kabelgoot "uit zicht" te monteren.

Alle buitendeuren worden voorzien van een magneetcontact en nachtschootsignalering.

Doormelding volgens ATS categorie DP3 (voorheen AL-2 verbinding) naar een Particuliere Alarm Centrale (PAC).

Bel-/intercominstallatie

De bezoekersentree en de toegangsdeur nabij de laad-/losruimte voorzien van een bel-/intercominstallatie met signalering op een bedientoestel achter de bar en tevens doorgemeld kan worden op een nader aantal te programmeren smartphones.

Toegangscontrole

In een toegangscontrole installatie is niet voorzien.

Camerabewaking

Het gebouw wordt voorzien van camerabewaking, hiervoor op onderstaande posities een buitencamera aanbrengen:

- nabij de entreedeuken
- nabij de overige buitendeuren
- op de hoeken van het gebouw

De monitor voor het totaaloverzicht van de CCTV-installatie dient te worden opgesteld in de beheerdersruimte. Alle beelden van het gehele gebouw moeten kunnen worden opgenomen op een harddisk recorder waarbij de beelden voor een nog nader te bepalen periode kunnen worden opgeslagen. De camera's zodanig positioneren dat een duidelijk overzicht wordt verkregen van de inkomende en uitgaande personen.

Bliksembeveiliging

Bliksembeveiliging opnemen voor zover dat noodzakelijk is na berekeningen volgens NEN-EN-IEC 62305, aangevuld met eventuele eisen van derden.

4.3.6.6 *Transport (66)*

Uitgangspunt voor het ontwerp van de liftinstallaties is dat alle vloerniveaus voor gebruikers toegankelijk moeten zijn. Het gebouw moet daartoe worden voorzien van minimaal één lift. Dit dient een koilift te zijn en geen platformlift.

De locatie van de lift zodanig te kiezen dat alle ruimten zonder verdere bouwkundige voorzieningen (trappen e.d.) bereikbaar zijn. De liftkooi van de personenlift dient te worden voorzien van telefoon met automatische doormelding naar de alarmcentrale. Liftkooi diepte minimaal 2.100mm.

Bij de laad- en losruimte dient een hefplateau te worden voorzien.

4.3.6.7 *Gebouwbeheer voorzieningen (67)*

Het gebouw dient te worden voorzien van een GBS systeem dat op afstand uitgelezen en bediend kan worden.

4.3.7 Vaste inrichting

4.3.7.1 *Vaste verkeersvoorzieningen (71)*

In het gebouw dient bewegwijzering te worden aangebracht waarmee zowel personeelsleden, artiesten als bezoekers eenvoudig in het gebouw de weg kunnen vinden.

Tevens dienen (overeenkomstig de brandweervoorschriften) een duidelijke bewegwijzering van vluchtwegen, aanwijzingen voor gebruik van brandblusmiddelen en dergelijke te worden aangebracht. Er dient te worden voorzien in een evacuatieplan.

Een en ander moet in overeenstemming zijn met de eisen in de gebruiksvergunning.

Alle ruimten dienen te worden voorzien van ruimtenummering. Aan de gevel dient een herkenbaar gevelopschrift met de naam van het gebouw geplaatst te worden.

4.3.7.2 *Vaste gebruiksvoorzieningen (72)*

De vaste gebruikersvoorzieningen dienen per ruimte in overleg met de gebruikers vastgesteld te worden.

Vaste voorzieningen waarmee rekening gehouden dient te worden zijn onder andere: barmeubels, meubilair in kleedruimten, podia.

4.3.7.3 *Vaste keukenvoorzieningen (73)*

In overleg met de gebruiker dient de inrichting van de keuken nader te worden vastgesteld.

De horecakeuken dient te voldoen aan de HACCP richtlijnen. Er dient een afzuigvoorziening met luchtsuppletie te worden voorzien. Alle vereiste voorzieningen voor afvalwater (vetvangput), waterontharding en opslag van afval dienen getroffen te worden. Inrichting van de keuken (apparatuur, opstelling etc.) dient nog in overleg met de gebruiker vastgesteld te worden.

In het gebouw worden verder op nader te bepalen plaatsen pantry's ingericht.

4.3.7.4 *Vaste sanitaire voorzieningen (74)*

Toiletten ten behoeve van dames en heren dienen op elke verdieping per bouwdeel aangebracht te worden. Separate toiletten voor medewerkers en bezoekers maken. De MIVA toiletten dienen te worden ingericht conform de eisen van het Handboek voor Toegankelijkheid.

Aan de sanitaire installaties worden de volgende eisen gesteld:

- Waterbesparende toiletten (max. inhoud stortbak 6 liter);
- Toiletpotten dienen hangend uitgevoerd te worden i.v.m. hygiëne, in diepspoel uitvoering;
- Douches met infrarood bediening, in waterbesparende uitvoering;
- In kleedruimtes ook wastafels opnemen;
- Decentrale boilers.

In de voorruimte van de toiletruimten een wastafel opnemen.

In de werkkasten en technische ruimte een stalen uitstortgootsteen met emmerrooster plaatsen.

4.3.7.5 *Vaste onderhoudsvoorzieningen (75)*

Ten behoeve van onderhouds- en schoonmaakwerkzaamheden aan de gevel en het dak dienen de benodigde voorzieningen overeenkomstig de arbo regelgeving te worden aangebracht (zoals dakbeveiliging).

4.3.7.6 *Vaste opslagvoorzieningen (76)*

De ruimte ten behoeve van de opslag van vuilcontainers dient te worden voorzien van een vloeistofdichte vloer met een opstand van 200mm en separate afzuiging. De containerruimte dient in pandig te zijn.

4.3.7.7 *Losse inrichting (81 t/m 89)*

De losse inrichting wordt niet beschreven in dit programma van eisen. In overleg met de gebruiker dient vastgesteld te worden waar welke inrichtingselementen geplaatst dienen te worden (zoals bijvoorbeeld verduisteringsgordijnen, meubilair, apparatuur, theater technische installaties en inrichting).

4.3.8 **Terrein**

4.3.8.1 *Terrein algemeen (90.0)*

Het buitenterrein dient wordt gebruikt voor parkeren van personeel en artiesten en het stallen van fietsen door bezoekers. Tevens is aan de waterzijde een terras voorzien.

4.3.8.2 *Grondvoorzieningen (90.1)*

Nader te bepalen op basis van grondonderzoek.

4.3.8.3 *Opstallen (90.2)*

Er dient een fietsenstalling te worden voorzien voor 540 fietsen voor bezoekers. De exacte uitvoering en locatie is nog nader te bepalen.

5 Theatertechnische eisen

5.1 Algemene beschrijving

In het Burgerweeshuis wordt gebruik gemaakt van theatertechniek conform de standaard zoals die in Nederland bij poppodia wordt gehandhaafd. In dit PVE wordt een vertaling gemaakt van de geldende norm naar de schaalgrootte van een capaciteit van 675 personen (grote zaal) en 275 personen (clubzaal).

Het PVE is een stuk in ontwikkeling, waarbij theatertechnische normen en nieuwe standaarden gevolgd worden. Ook is een goed theatertechnisch ontwerp alleen te maken op een reeds vormgegeven ruimte, in samenspraak met architectuur. Hiervoor is het noodzakelijk dat hoogte, breedte, en diepte zichtlijnen e.d. reeds bepaald zijn.

5.2 Burgerweeshuis

5.2.1 Grote zaal

5.2.1.1 Hijs / Hef / Ophangtechniek

- In de grote zaal worden 10 in hoogte verstelbare lichtposities gerealiseerd, deze zijn nader te bepalen. Deze lichtposities bestaan uit 2 gemotoriseerde takels met een truss daartussen.
 - 1 lege achtertruss tbv videoscherm / backdrop (breedte)
 - 3 trussen boven het podium (breedte)
 - 1 fronttruss (breedte)
 - 2 zaaltrussen (breedte)
 - 2 zijtrussen (lengterichting)
- In de grote zaal worden een aantal vaste lichtposities gerealiseerd doormiddel van een gemonteerde buis / buizengrid van ca 1x1m, bestaande uit buizen 50mm
 - Langs balkonrand
 - Boven balkon
 - Onder balkon
 - Boven bars
- In de grote zaal worden 2 hangpunten gemaakt voor een PA, te weten links en rechts, ca 1m achter de podiumrand. De punten dienen in de breedte verstelbaar te zijn. Bijvoorbeeld dmv een H-profiel.

5.2.1.2 Licht

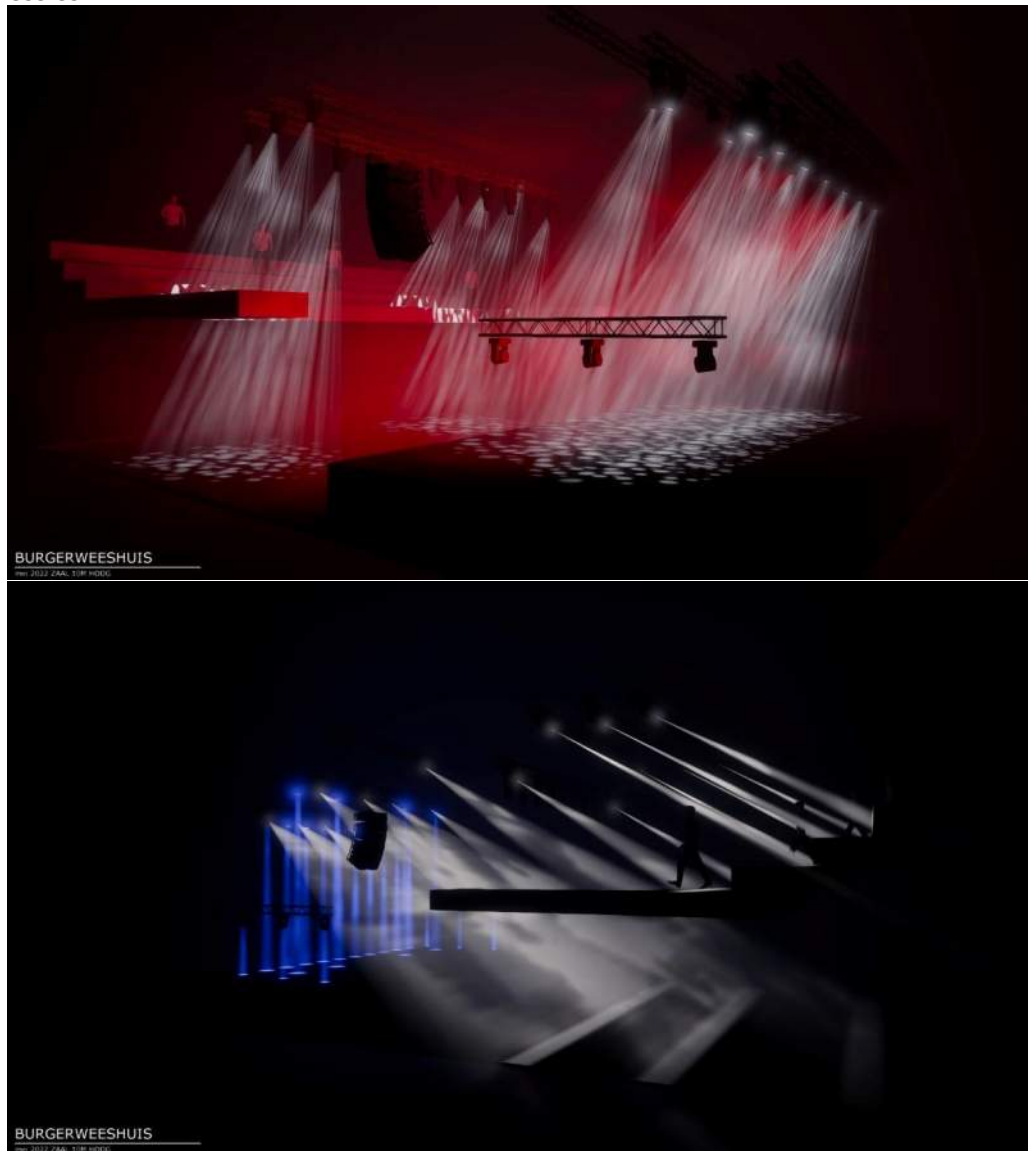
- In de grote zaal bestaat de lichtset uit voornamelijk bewegende lampen, 16 spots, 16 washes/ledbeams.
- Alle bewegende armaturen hebben een LED-bron, om zo het energieverbruik te reduceren en de levensduur te verlengen.
- De lichtsturing verloopt via ethernet, via een digitaal protocol (sACN, ArtNet), een infrastructuur met Nodes, Splitters, Switchen zal hiervoor aangeschaft worden.

- Per Lichtpositie wordt 1x ethernetlijn, 1x dmxlijn + 1x 16p harting aangelegd, deze worden door middel van patch toewijsbaar aan een bron.
- Een lichtstuurtafel conform nationale standaard en voorkeuren gebruiker wordt geleverd. Deze moet vrij te kiezen zijn.
- Het schijnwerperpakket wordt uitgebreid met een aantal specials, zoals blinders, stroboscopen, rookmachines, hazers, op opgaaf gebruiker.
- Er wordt gebruik gemaakt van een frontlichttruss met 8 led profile moving heads, of 16 vaste LED profielen.
- Het geheel dient te worden voorzien van flightcases, transportdolly's e.d, waar het niet permanente installaties betreft.
- Alle schijnwerpers dienen voorzien te worden van quick-trigger haken, safety's, voedingskabels
- Er wordt door de gebruiker een pakket aan bekabeling samengesteld

5.2.1.3 Geluid

- Er wordt gebruik gemaakt van een nader te bepalen geluidssysteem (line-array) met ca 6 kasten per kant, aangevuld met subs, infills, e.d. Dit kan pas bepaald worden als de zaal een definitieve vorm heeft gekregen, en dient gecalculeerd te zijn op de ruimte, bij voorkeur zelfs met demonstratiemogelijkheid op locatie.
- Er wordt gebruik gemaakt van een FOH- en monitortafel uit eenzelfde product-familie.
- Er wordt gebruik gemaakt van ca 12 Bi-Amped monitoren, sidefills, 2x drumsb, 2x djsb. Optioneel wordt gekozen om dit (deels) te vervangen voor in-ear monitoring
- Er wordt een microfoonpakket samengesteld door de gebruiker.
- Er wordt een digitaal draadloos microfoonpakket samengesteld door de gebruiker
- Het geheel dient te worden voorzien van flightcases, transportdolly's e.d, waar het niet permanente installaties betreft.
- Er wordt door de gebruiker een pakket aan bekabeling samengesteld

5.2.1.4 Impressies





5.2.2 Kleine zaal

5.2.2.1 Hijs / Hef / Ophangtechniek

- In de kleine zaal wordt een aantal vaste lichtposities gerealiseerd doormiddel van een gemonteerde buis / buizengrid van ca 1x1m, bestaande uit buizen 50mm, over de hele zaal en boven het podium.
- In de kleine zaal worden 2 hangpunten gemaakt voor een PA, te weten links en rechts, ca op de podiumrand. De punten dienen in de breedte verstelbaar te zijn. Bijvoorbeeld dmv een H-profiel.

5.2.2.2 Licht

- In de kleine zaal bestaat de lichtset uit voornamelijk bewegende lampen, 8 spots, 8 washes/ledbeams. Hierbij is het mogelijk deels de bestaande lichtset van de huidige gebruiker in te zetten.

- Alle bewegende armaturen hebben een LED-bron, om zo het energieverbruik te reduceren en de levensduur te verlengen.
- De lichtsturing verloopt via ethernet, via een digitaal protocol (sACN, ArtNet), een infrastructuur met Nodes, Splitters, Switchen zal hiervoor aangeschaft worden.
- Een lichtstuurtafel conform nationale standaard en voorkeuren gebruiker wordt geleverd. Deze moet vrij te kiezen zijn, en tevens kunnen dienen als backup voor de grote zaal
- Het schijnwerperpakket wordt uitgebreid met een aantal specials, zoals blinders, stroboscopen, rookmachines, hazers, op opgaaf gebruiker.
- Het geheel dient te worden voorzien van flightcases, transportdolly's e.d, waar het niet permanente installaties betreft.
- Alle schijnwerpers dienen voorzien te worden van quick-trigger haken, safety's, voedingskabels
- Er wordt door de gebruiker een pakket aan bekabeling samengesteld

5.2.2.3 *Geluid*

- Er wordt gebruik gemaakt van een nader te bepalen geluidssysteem dit kan pas bepaald worden als de zaal een definitieve vorm heeft gekregen, en dient gecalculeerd te zijn op de ruimte, bij voorkeur zelfs met demonstratiemogelijkheid op locatie Hierbij is het mogelijk deels de bestaande geluid-set van de huidige gebruiker in te zetten
- Er wordt gebruik gemaakt van een FOH-tafel uit eenzelfde product-familie als de grote zaal. Er wordt geen monitorpositie ingericht.
- Er wordt gebruik gemaakt van ca 6 Bi-Amped monitoren, mogelijk met dubbelgebruik uit de grote zaal.
- Er wordt een microfoonpakket samengesteld door de gebruiker.
- Er wordt een digitaal draadloos microfoonpakket samengesteld door de gebruiker
- Het geheel dient te worden voorzien van flightcases, transportdolly's e.d, waar het niet permanente installaties betreft.
- Er wordt door de gebruiker een pakket aan bekabeling samengesteld

5.2.3 **DJ materiaal**

- Er wordt een assortiment aan dj-apparatuur samengesteld door de gebruiker, voor het rand- en nachtprogramma

5.2.4 **Cafe / Foyer**

- Mogelijk hergebruik reeds bestaande installaties, of een kleine zwerfset aanschaffen, nader te bepalen. Mogelijk dubbelgebruik kleine cq grote zaal.

5.2.5 **Pandverlichting / Sturing / Integratie**

- Een stevige wens van de gebruiker is om al het licht in de publieksruimtes mee te kunnen kleuren en sturen met de sfeer van het programma, hiervoor dient een koppeling te worden opgenomen met de lichttafel, en in het pandontwerp dient rekening te worden gehouden met deze koppeling.

5.2.6 E-installaties theatertechniek

Grote zaal	takels	voeding takelstuurkast 12-voudig	1x 400 v / 3 fasen / 63A	
		voeding takelstuurkast 8-voudig	1x 400 v / 3 fasen / 32A	
	licht	dimmervoeding	400 v / 3 fasen / 63A	
		trussen, per truss 3x 230 volt WCD, 1 x Data TT	30 x 230 volt WCD, 10 x data TT	
		diverse licht posities, per positie 2x 230 volt WCD, 1 x Data TT	8 x 230 volt WCD, 4 x data TT	
		regie-eiland	4 x 230 volt WCD, 4 x data TT	
		Voeding bezoekende lichtinstallatie	400 v / 3 fasen / 63A	
		geluid	voeding eigen geluidsinstallatie	1x 400 v / 3 fasen / 63A
		regie-eiland	1x 400 v / 3 fasen / 32A, 2 x 230 volt WCD, 4 x data TT	
		voeding bezoekende geluidsinstallatie	1x 400 v / 3 fasen / 63A	
	divers	podium	30 x 230 volt WCD, 10 x data TT	
		patchkast voor Data TT	1x	
Kleine zaal	takels	voeding takelstuurkast 4-voudig	1x 400 v / 3 fasen / 32A	
	licht	dimmervoeding	400 v / 3 fasen / 32A	
		voeding bezoekende geluidsinstallatie	1x 400 v / 3 fasen / 32A	
		grid	30 x 230 volt WCD, 10 x data TT	
		regie-eiland	2 x 230 volt WCD, 2 x data TT	
		Geluid	voeding geluidsinstallatie	1x 400 v / 3 fasen / 32A
			regie-eiland	2 x 230 volt WCD, 2 x data TT
	divers	podium	10 x 230 volt WCD, 6 x data TT	
		patchkast voor Data TT	1x	
foyer	licht	grid	4x 230 v / 4 x data TT	
	geluid		2x 230 volt	

5.3 BRUT

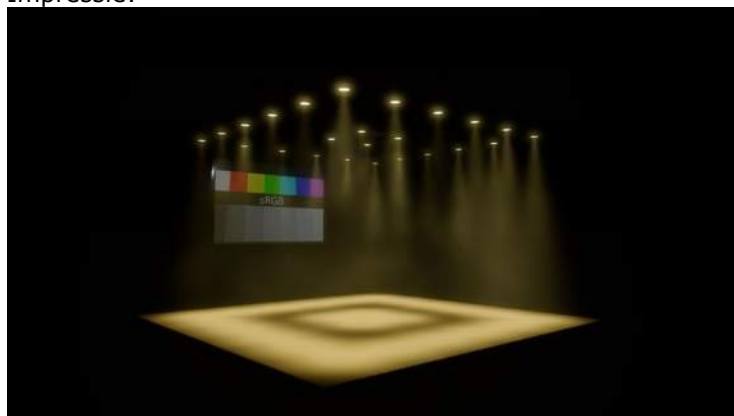
5.3.1 Repetitieruimte

Deze repetitieruimte van 50 m², (opgaaf PVE) wordt de facilitaire lat relatief hoog gelegd, het betreft hier een ruimte voor professionele makers die langere tijd aan een project kunnen werken. In de tekening is uitgegaan van een ruimte van 7x7, maar dat is nog nader te bepalen.

Uitgangspunten:

- Professioneel geluid, snel op te schalen naar bijv. de kleine zaal van het Burgerweeshuis, door bijv. de mengtafel te verplaatsen.
- Uitgebreid repetitielicht, ook programmeerbaar en kleurbaar, ook dat om snel op te schalen naar een grotere sessie
- Presentatietechniek / Projectietechniek om te kunnen werken aan multimediale voorstellingen, en om presentaties te kunnen geven wanneer noodzakelijk.
- Van alle gemakken voorzien, laagdrempelig. Divers materiaal voorhanden om mee te kunnen experimenteren.

Impressie:



5.3.2 E-installaties theatertechniek

licht	Voeding	1x 400 v / 3 fasen / 32A
Licht vloer	voeding	4 x 230 volt WCD, 4 x data TT
Licht grid	Voedingen licht	14 x 230 volt WCD, 7 x data TT
beamer / presentatie grid	Voeding	1x 400 v / 3 fasen / 32A, 2x data TT
geluid	Voeding	1x 400 v / 3 fasen / 32A
Geluid vloer		4 x 230 volt WCD, 4 x data TT
	Patchkast voor data TT	1x
Regie-eiland		3 x 230 volt WCD, 4 x data TT

Bijlagen

b1 Ruimtestaat

b2 Tabel technische eisen

b3 Theatertechnisch concept

b4 Getekend programma van eisen

b5 Bouwhistorische verkenning



Deelrapportage II - Financiële analyses
**Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis
Haveneiland**

Opdrachtgever: Gemeente Deventer
Versie 1.2, 2 september 2022

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Deventer
Project: Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis Haveneiland
Projectnummer: R02
Auteur: Dirk Eekma
Co-auteurs(s): Rinie van den Bos, Lowie Looijen (B&R advies), Peter Bijvoet (DGMR), Niels Kuenen (Enervisie), Serge van de Moesdijk (ArchitectenLab), Freek Ros (Burgerweeshuis),
Versie: 1.2
Datum: 2 september 2022

copyright © 4advies, 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op welke wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van 4advies, Arnhemseweg 10, 3817 CH Amersfoort.

Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis Haveneiland

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Onderbouwing stichtingskostenramingen	6
2.1	Uitgangspunten	6
2.2	Uitsluitingen	7
2.3	Aannames, onzekerheden, risico's	7
2.4	Risicobeheersing	9
3	Stichtingskostenramingen varianten	10
3.1	Uitgangspunten en scenario's voor toerekening	10
3.2	Verschillenanalyse	11
4	Raming energiekosten	13
5	Verdere verduurzaming	14
5.1	Energie	14
5.2	Overige milieuthema's	14
6	Subsidiemogelijkheden erfgoed	16

Bijlagen

b1	Stichtingskostenraming model Grote zaal binnen	
b2	Stichtingskostenraming model Grote zaal buiten	
b3	Raming installaties model Grote zaal binnen	
b4	Raming installaties model Grote zaal buiten	
b5	Plattegronden akoestische maatregelen model Grote zaal binnen	
b6	Plattegronden akoestische maatregelen model Grote zaal buiten	
b7	Plattegronden brandveiligheid	
b8	Plattegronden klimaatzonering	
b9	Ramingen energiekosten model Grote zaal binnen	
b10	Ramingen energiekosten model Grote zaal buiten	
b11	Subsidiemogelijkheden erfgoed	
b12	Percentageregeling kunst en openbare ruimte	
b13	Raming theatertechnische installaties	
b14	a. Minderkosten stichtingskostenraming STROOM en BRUT b. Toerekening stichtingskostenraming STROOM en BRUT	

1 Inleiding

Deze deelrapportage gaat in op de financiële aspecten met betrekking tot het Verfijningsonderzoek Burgerweeshuis op het Haveneiland te Deventer en is gebaseerd op deelrapportage I - Programma van Eisen.

Een uitgebreidere inleiding is opgenomen in deelrapportage I.

2 Onderbouwing stichtingskostenramingen

2.1 Uitgangspunten

2.1.1 Investering in poppodium

Huisvesting wordt gerealiseerd voor de functie van poppodium. De investering in het aangekochte pand wordt daarom volledig toegerekend aan het poppodium. Indien voor derde (aanverwante) partijen faciliteiten beschikbaar worden gesteld, dan krijgen zij voor dat deel van de ruimte huur toegerekend. In hoofdstuk 3 zijn scenario's voor toerekening uitgewerkt.

Algemeen uitgangspunt is een sobere en doelmatige materialisatie en esthetiek, conform de eisen van het Burgerweeshuis. Kernbegrippen voor de belevingswaarde zijn: utilitair, robuust, niet gepolijst. Zie verder PvE.

2.1.2 Basisgegevens

De stichtingskostenramingen voor de varianten Grote zaal binnen en Grote zaal buiten zijn opgesteld op basis van de volgende documenten, die als bijlagen bij deze rapportage zijn gevoegd:

- Rapportage PvE versie 1.0, 4advies, 15-07-2022, inclusief:
 - Getekend PvE, ArchitectenLab, 25-8-2022
 - Bijlage ruimtestaat, 4advies, 5-7-2022
 - Bijlage technische tabel, 4advies, 16-06-2022
- Bijlagen bij deze rapportage:
 - Plattegronden akoestische maatregelen, DGMR, 28-6-2022
 - Plattegronden brandveiligheid, DGMR, 28-6-2022
 - Plattegronden klimaatzonering, Enervisie, 12-7-2022
 - Raming theatertechnische installaties, Burgerweeshuis, 17-05-2022
 - Raming installatietechniek E+W, Enervisie, 1-7-2022
 - Notitie Percentageregeling kunst en openbare ruimte

2.1.3 Status en detailniveau ramingen

De kostenramingen zijn op Programma van Eisen-niveau. De ramingen zijn bedoeld om een zo realistisch mogelijk budget te bepalen voor het in het PvE beschreven plan. Er is in deze onderzoeksfase dus nog geen sprake van een kostencalculatie op basis van ontwerpoplossingen, materialen en hoeveelheden.

Het getekend PvE geeft eerste beeld van de functionele indeling en vormfactoren van het bestaande gebouw en de in te passen dan wel naast te bouwen nieuwbouwwolumes. De plattegronden met betrekking tot geluidsisolatie, brandwerende scheidingen en klimaatzonering illustreren mogelijke, adequate oplossingen bij de getekende indeling, maar hebben nog niet het niveau van een (voorlopig) ontwerp. Bij dit onderzoek is geen specifiek constructie-advies ingewonnen, zie 2.3.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op specifieke onderdelen/eisen die niet zijn meegenomen in en onzekerheden/risico's ten aanzien van de ramingen.

Alle bedragen in deze rapportage zijn exclusief BTW.

2.2 Uitsluitingen

De stichtingskosten voor ontwikkeling en realisatie van de beide varianten zijn geraamd. Scope is het gebouw en het bijbehorende perceel.

De volgende onderdelen (niet limitatief!) zijn niet opgenomen in de ramingen:

- Kosten terreininrichting:
 - Maatregelen in het openbare gebied rondom het perceel.
 - Eventuele tweede ontsluitingsroute Haveneiland.
 - Herziening wegprofiel en inrichting Sint Olafstraat (gescheiden rijbanen).
 - Eventuele renovatie van kades en damwanden.
 - Vervangen terreinriolering.
- Bouwkosten:
 - Uitgegaan is van een BENG-gebouw conform Bouwbesluit nieuwbouw. Er zijn geen kosten meegenomen voor duurzaamheidsmaatregelen die het Bouwbesluit overstijgen (zoals circulariteit en waterretentie). Zie hoofdstuk 5 voor een indicatieve raming met betrekking tot een gebouw op ENG-niveau.
 - Bouwkundige werkzaamheden/voorzieningen voor niet benutte delen van het bestaande gebouw; wel is rekening gehouden met verbetering en isolatie van de gebouwschil inclusief de kapconstructie en basisvoorzieningen voor E-installaties, brandveiligheid en integrale toegankelijkheid.
- Inrichting Burgerweeshuis:
 - Kantoormeubilair, -apparatuur en losse inrichting overige (facilitaire) ruimten; wel is een post voor los meubilair ten behoeve van foyer/café opgenomen.
 - Biertechnische en andere barinstallaties (biertanks, pytonleidingen, postmixinstallaties, fusten- en drankenkoelingen, tapinstallatie, lekbladen, etc.).
 - Kassa- en pinsysteem.
- Vaste, losse en theatertechnische inrichting Brut
- Vaste, losse en theatertechnische inrichting STROOM
- Bijkomende kosten:
 - Verhuiskosten.
 - Aanloopkosten gebruiker en eigenaar.
 - Festiviteiten ten aanzien van de (officiële) opening van het gebouw.

2.3 Aannames, onzekerheden, risico's

In de ramingen zijn aannames gedaan, inherent aan het abstractieniveau van de stukken waarop ze zijn gebaseerd. Dit brengt onzekerheden c.q. risico's met zich mee.

Het gaat onder meer (niet limitatief!) om de volgende aspecten:

- Alternatieve ontwikkelscenario's Haveneiland. Uitgegaan is van het ontwikkelbeeld met toekomstige woningbouw op de noordzijde van het Haveneiland, zoals beschreven in het PvE. Alternatieve scenario's met woningen en andere functies dichterbij het poppodium, kunnen noodzaken tot verdergaande en kostbaardere geluidsisolerende maatregelen.

- Bestaande gevels en lichtstraten. De oplossingen ten aanzien van materialisatie en herstel dienen in de ontwerpfase te worden bepaald. In de raming zijn deze globaal begroot. Specifieke constructieve of architectonische (denk ook aan erfgoed) wensen of eisen kunnen een kostenverhogend effect hebben.
- Constructies en funderingen:
 - Uit de bouwhistorische verkenning komt een duidelijk beeld van de constructieopzet van de bestaande hal naar voren. De technische staat is slechts globaal bekeken. Vraag is of de kapconstructie voldoet aan de wettelijke eisen (die gelden voor een bijeenkomstfunctie). Om dit te bepalen moet de constructie worden ingemeten, beoordeeld en doorgerekend. Dit behoort niet tot de scope van dit onderzoek. In de ramingen is een aanname gedaan voor hulpconstructies voor versterking van de bestaande kap. De kosten voor de daadwerkelijke ontwerpoplossing kunnen mee- of tegenvallen.
 - In ontwerpfase zullen tevens keuzes gemaakt moeten worden met betrekking tot het verbeteren/verduurzamen van de schil.
 - Er zijn geen gegevens ten aanzien van de bestaande funderingen. Mogelijk zijn er gedeeltelijk (restanten van) paalfunderingen aanwezig. Om dit te bepalen is nader in situ funderingsonderzoek nodig.
 - Er zijn geen sonderingsgegevens beschikbaar, dus de constructieve draagkracht van de bodem is onbekend. In de ramingen zijn aannames gedaan ten aanzien van nieuwe paalfunderingen (paallengte en uitvoeringstechniek) ten behoeve van de nieuwbouvvolumes.
 - Uitgangspunt is dat de bestaande vloer wordt gehandhaafd in het deel van de hal waarin geen nieuwe bouvvolumes worden gerealiseerd. De constructieve draagkracht en (materiaal)technische kwaliteit van deze vloer is niet onderzocht.
- In de raming van variant 1 – waarin de grote zaal verdiept wordt aangelegd – is rekening gehouden met kosten voor een pomp put en drainage. Er zijn geen exacte gegevens ten aanzien van de grondwaterstand beschikbaar. Het peil is bovendien onderhevig aan fluctuaties. Op basis van nader onderzoek kan worden vastgesteld of en in welke mate bemaling noodzakelijk is.
- Kostenverhogende factoren m.b.t. bouwmethodiek in bestaand gebouw onder bestaande dakconstructie waarbij niet met reguliere hijmiddelen gewerkt kan worden
- De ramingen zijn gebaseerd op de brandveiligheidsuitgangspunten die door DGMR zijn geformuleerd. Eventuele kosten ten gevolge van aanvullende brandveiligheidseisen van het bevoegd gezag zijn niet voorzien. Er is bijvoorbeeld niet uitgegaan van een sprinklerinstallatie in de bestaande hal.
- Asbestonderzoek moet nog plaatsvinden; de kans bestaat dat asbest wordt aangetroffen en dient te worden gesaneerd.
- Bodemonderzoek moet nog plaatsvinden; de kans bestaat dat bodemvervuiling wordt aangetroffen en er sanering dient plaats te vinden.
- STROOM is nieuw initiatief; zie hoofdstuk 3 ten aanzien van de kostentoekening.
- Benutting 'overruimte' is in deze fase niet nader onderzocht.
- Risico is dat gaande het (ontwerp)proces de ambities ten aanzien van architectuur (o.a. vorm en materialisatie) worden verhoogd. Dit brengt

risico's ten aanzien van de kostenbeheersing met zich mee. Zoals in de het PvE (deelrapportage 1) als is aangegeven, zijn de *artist impressions* niet leidend voor de gewenste materialisatie.

- Uitgegaan is van het getekend PvE, waarin de gevelopeningen zijn aangegeven. Indien er in de bestaande hal een hogere mate van transparantie is gewenst, zal dit hogere kosten met zich meebrengen.
- Bezoekersparkeerplaatsen kunnen niet c.q. voor slechts een zeer beperkt deel op eigen terrein worden gerealiseerd. In de raming is rekening gehouden met een reservering voor een parkeeroplossing elders. Bij uitwerking dient te worden nagegaan of deze reservering volstaat.
- Onvoorzien:
 - De hierboven genoemde risico's vallen buiten de genoemde opslagen voor onvoorzien.
 - Uitgangspunt is 5% onvoorzien over de grond-, bouw-, inrichtings- en bijkomende kosten voor nadere planuitwerking in de ontwerpfase. Deze post is nadrukkelijk niet bedoeld voor het opvangen van meerkosten ten gevolge van programmawijzigingen (zoals toevoeging van functies/ruimten/oppervlakte en verhoging van de architectonische ambities).
 - Uitgangspunt is 6% onvoorzien over de bouw- en inrichtingskosten.
 - De kosten voor gebouwinstallaties (W en E) kunnen cf. opgave van Enervisie 15% afwijken. Voor de totale bouwkosten wordt de bovengenoemde 11% gehanteerd (de installatiekosten bedragen ca. 30% van de totale bouwkosten).
- Prijsontwikkelingen:
 - De afgelopen periode waren er stevige prijsontwikkelingen ten aanzien van met name materialen. Op dit moment werken aannemers en leveranciers met dagprijzen voor onder andere staal, beton en beglazing. De arbeidsmarkt is krap. De huidige aannemersmarkt is uiterst volatiel. Anderzijds is er (op termijn) een kans op een marktcorrectie ten gevolge van uit- of afgestelde bouwprojecten, waardoor de markt zich stabiliseert. Het is lastig om op dit moment betrouwbare uitspraken te doen over toekomstige prijsontwikkelingen. Dat geldt eveneens voor de energieprijzen.
 - Er is in de ramingen rekening gehouden met een indexatie van 3,1% per jaar voor prijsstijgingen tot einde bouw. Dit percentage is gebaseerd op BDB-indexcijfers, waarbij het gemiddelde is genomen over de jaren 2017-2022 exclusief conjuncturele marktontwikkeling.

2.4 Risicobeheersing

Aanbevolen wordt om voor aanvang van de ontwerpfase onderzoeken (zoals onder andere het inmeten van de constructie) uit te voeren waarmee de belangrijkste bovengenoemde onzekerheden/risico's beter in beeld worden gebracht. Op basis daarvan kunnen passende (alternatieve) (ontwerp)oplossingen met de financiële consequenties worden bepaald.

3 Stichtingskostenramingen varianten

3.1 Uitgangspunten en scenario's voor toerekening

3.1.1 Burgerweeshuis

Het uitgangspunt voor de gemeente is dat huisvesting wordt gerealiseerd voor de functie van poppodium. De investering in het aangekochte pand wordt daarom volledig toegerekend aan het poppodium. Conclusie van het getekend PvE is dat de bestaande hal voor beide varianten groter is dan strikt benodigd voor de popfunctie. De binnen het pand beschikbare ruimte kan worden benut voor derde partijen. De gemeente ziet kansen voor BRUT, STROOM en eventuele andere (aanverwante) partijen.

3.1.2 Scenario's voor toerekening stichtingskosten

In overleg met de gemeente onderscheiden we de volgende scenario's voor toerekening:

1. Burgerweeshuis + BRUT + STROOM worden gebouwd. De kosten worden naar toegerekend* aan de functies.
2. Burgerweeshuis + BRUT worden gebouwd. De kosten worden toegerekend* aan de functies.
3. Stiho-locatie geheel bestemmen voor poppodium Burgerweeshuis. De totale investering (het gehele vloeroppervlakte) wordt toegerekend aan Burgerweeshuis.

* toerekening:

- Bouwkosten voor BRUT en STROOM zijn geraamd op basis van de aard en oppervlakte van de functies. De relatief hoge bouwkosten van de zalen van het Burgerweeshuis zijn dus niet van invloed op de voor BRUT en STROOM gehanteerde bedragen.
- Kosten van verwerving van grond/gebouw en een deel van de bijkomende kosten (niet alle bijkomende kosten zijn van toepassing) worden eveneens toegerekend aan BRUT en STROOM. Bij deze kosten is voor STROOM is in basis uitgegaan van een aandeel van 11% (400 m²/3547 m²) en voor BRUT van 6,5% (230/3547).
- Zie bijlage 14b voor de ramingen en toerekeningen.

Samengevat:

x 1.000	totaal stikora	minderkosten STROOM	minderkosten BRUT	totaal na minderko.	aandeel BWH	aandeel BRUT	aandeel STROOM	Toelichting
scenario 1	€ 14.903	€ -	€ -	€ 14.903	€ 13.070	€ 673	€ 1.160	totaal PvE
scenario 2	€ 14.903	€ -914	€ -	€ 13.989	€ 13.316	€ 673	€ -	excl. STROOM
scenario 3	€ 14.903	€ -914	€ -526	€ 13.463	€ 13.463	€ -	€ -	excl. STROOM + BRUT

Tabel 1 Variant 1 Grote zaal binnen (afgerond)

x 1.000	totaal stikora	minderkosten STROOM	minderkosten BRUT	totaal na minderko.	aandeel BWH	aandeel BRUT	aandeel STROOM	Toelichting
scenario 1	€ 15.256	€ -	€ -	€ 15.256	€ 13.423	€ 673	€ 1.160	totaal PvE
scenario 2	€ 15.256	€ -914	€ -	€ 14.342	€ 13.669	€ 673	€ -	excl. STROOM
scenario 3	€ 15.256	€ -914	€ -526	€ 13.816	€ 13.816	€ -	€ -	excl. STROOM + BRUT

Tabel 2 Variant 2 Grote zaal buiten (afgerond)

De geraamde minderkosten voor STROOM en BRUT zijn gebaseerd op het getekend PvE. Deze ramingen kunnen niet worden gehanteerd voor het bepalen van de kosten van alternatieve huisvestingsplannen. Zie bijlage 14a voor de berekening.

3.2 Verschillenanalyse

De actuele ramingen verschillen ten opzichte van die van het faseringsonderzoek dat in de initiatieffase is uitgevoerd. De belangrijkste verschillen:

- Het programma van eisen van het Burgerweeshuis wijkt af; onder andere toevoeging van popoefenruimten (zie businessplan Burgerweeshuis voor onderbouwing). In de initiatieffase is gewerkt met een globaal programma van eisen, in het verfijningsonderzoek is dit uitgewerkt, waardoor eisen concreter zijn geworden.
- Met het getekend PvE is een concreter beeld ontwikkeld voor de ruimtelijke en technische inpassing van het PvE in en naast de bestaande hal. De kosten voor gebouw gebonden technische installaties zijn geraamd door installatieadviseur Enervisie.
- De kosten voor verwerving van de grond en het opstal zijn toegevoegd aan de ramingen. Ten opzichte van oktober 2021 zijn deze geïndexeerd met 10%. Daarenboven zijn aankoopkosten (2% van taxatiewaarde) opgenomen.
- Er is met het verfijningsonderzoek beter inzicht ontstaan in de technische staat van de bestaande hal en uitvoeringstechnische complicaties. Zie 2.3.
- De inrichtingskosten zijn verhoogd, met name door actualisatie van de raming voor theatertechnische installaties en inrichting; onder andere indexering voor gestegen kosten.
- De bijkomende kosten zijn geraamd op basis van een specificatie van onderliggende kosten voor de voorbereiding en realisatie van het plan. In de initiatieffase werd nog gerekend met een percentage over de bouwkosten. Toegevoegd zijn onder andere kosten voor het verfijningsonderzoek 2022, gemeentelijke plankosten, reservering oplossing parkeerplaatsen bezoekers, kunstregeling (indexering naar prijspeil 2023 toegepast) en bouwrente. De reserveringen voor onvoorzien en prijsstijgingen zijn opgenomen in de bijkomende kosten (dit is een verschuiving in het rekenmodel, in de initiatieffase waren deze als separate hoofdposten opgenomen). De kosten voor de gemeentelijke CAR-verzekering zijn eveneens opgenomen in de bijkomende kosten (dit is een verschuiving in het rekenmodel, in de initiatieffase waren deze opgenomen in de bouwkosten).
- Het afgelopen halfjaar is sprake van zeer substantiële prijsstijgingen van grondstoffen, onder andere ten gevolge van de oorlog in Oekraïne en de sancties tegen Rusland. De inflatie in Nederland is op dit moment extreem hoog. De aannemersmarkt is gespannen. Dit leidt tot een hoger bouwkostenniveau.

- Er wordt in de raming rekening gehouden met prijsstijgingen van 3,1% per jaar vanaf peildatum. Uitgangspunt daarbij is oplevering in december 2025.

4 Raming energiekosten

Op basis van de genoemde stukken zijn energiekostenramingen voor de beide varianten opgesteld. Uitgegaan is van de energietarieven per juni 2022. Opgemerkt wordt dat de tarieven sindsdien zijn doorgestegen. De werkelijke tarieven bij ingebruikname zijn uiterst onzeker en kunnen naar boven of beneden afwijken.

<i>Variant</i>	<i>Inkoop energie/jaar</i>	<i>Energiekosten/jaar</i>	<i>Opmerking</i>
Grote zaal binnen	225.000 kWh	€ 49.000	incl. 104 PV-panelen
Grote zaal buiten	253.000 kWh	€ 52.000	incl. 129 PV-panelen

5 Verdere verduurzaming

5.1 Energie

Indien wordt uitgegaan van een Energie Neutraal Gebouw (ENG) in plaats van BENG, is een reductie op de energiekosten te realiseren. De meest eenvoudige oplossing is het verhogen van de opwekking van energie op het eigen perceel door middel van extra PV-panelen:

<i>Variant</i>	<i>Extra PV-panelen</i>	<i>Reductie energiekosten/jaar</i>
1. Grote zaal binnen	739	-/- € 11.000
2. Grote zaal buiten	831	-/- € 12.000

Echter, naar verwachting kunnen de hiervoor benodigde aantallen PV-panelen niet op de dakconstructie worden gerealiseerd. De oppervlakten van het bestaande dak van de voorbouw dan wel het dak van de nieuwe grote zaal zijn te klein en het dak van de bestaande hal heeft waarschijnlijk te weinig draagkracht voor klassieke PV-panelen (wellicht zijn er mogelijkheden voor een folie-systeem). Daarom zijn hulpconstructies, die bijv. tevens dienst kunnen doen als overkapping voor de fietsenstalling, nodig. Dit leidt indicatief tot de volgende extra investeringen:

<i>Variant</i>	<i>Investering extra PV-panelen</i>	<i>Investering hulpconstructies¹⁾</i>	<i>Totaal (afgerond)</i>
1. Grote zaal binnen	€ 292.000	€ 450.000	€ 740.000
2. Grote zaal buiten	€ 329.000	€ 500.000	€ 830.000

De financiële opbrengsten van terug leveren aan het net zijn relatief laag. De terugverdientijd van extra PV-panelen is daardoor zeer lang. Daarnaast speelt landelijk problematiek met betrekking tot netcongestie. Op veel plaatsen is terug leveren aan het net bij zwaardere aansluitingen niet meer toegestaan.

Indien de gemeente Deventer BENG-overstijgende ambities heeft, is het toevoegen van PV-panelen niet de meest voor de hand liggende oplossing. Het is raadzaam om dan in een vervolgfase alternatieve systemen voor bijv. buffering van warmte en koude te onderzoeken.

5.2 Overige milieuthema's

Het hergebruik van de bestaande hal, in het geval van de variant Grote zaal binnen zelfs inclusief de laagbouw aan de voorzijde, is op het gebied van circulariteit een pluspunt ten opzichte van volledige nieuwbouw. Daarbij is het wel zaak de bestaande materialen en constructies optimaal te benutten en niet alsnog een soort volledige vernieuwing door te voeren.

De grote en kleine zaal moeten worden uitgevoerd als een doos-in-doos constructie met een zware binnen- of buitendoos. De toepassing van natuurlijke materialen is daarmee beperkt en de losmaakbaarheid van een zware gesloten doos is over het algemeen ook niet optimaal.

¹⁾ exclusief groundbekabeling naar hoofdaansluiting

Alle overige inrichtingselementen bieden wel goede kansen. Door bijvoorbeeld een combinatie van staal en hout, dus een staalskelet met houtskeletbouw invullingen, kunnen veel van de ruimtes worden gerealiseerd. Dit levert een demontabel geheel op met een relatief groot percentage natuurlijke materialen. De ruimten met een hogere geluidsproductie, zoals de popoefenruimtes zouden dan als lichte doos-in-doos uitgevoerd kunnen worden. Deze bouwmethode is behalve kansrijk qua circulariteit ook efficiënt en past naar verwachting binnen de uitgangspunten van de raming.

Op het gebied van water wordt uitgegaan van standaard waterbesparende maatregelen. Verdere mogelijkheden, zoals waterloze urinoirs zijn nu niet voorzien, de toepasbaarheid moet nog worden onderzocht.

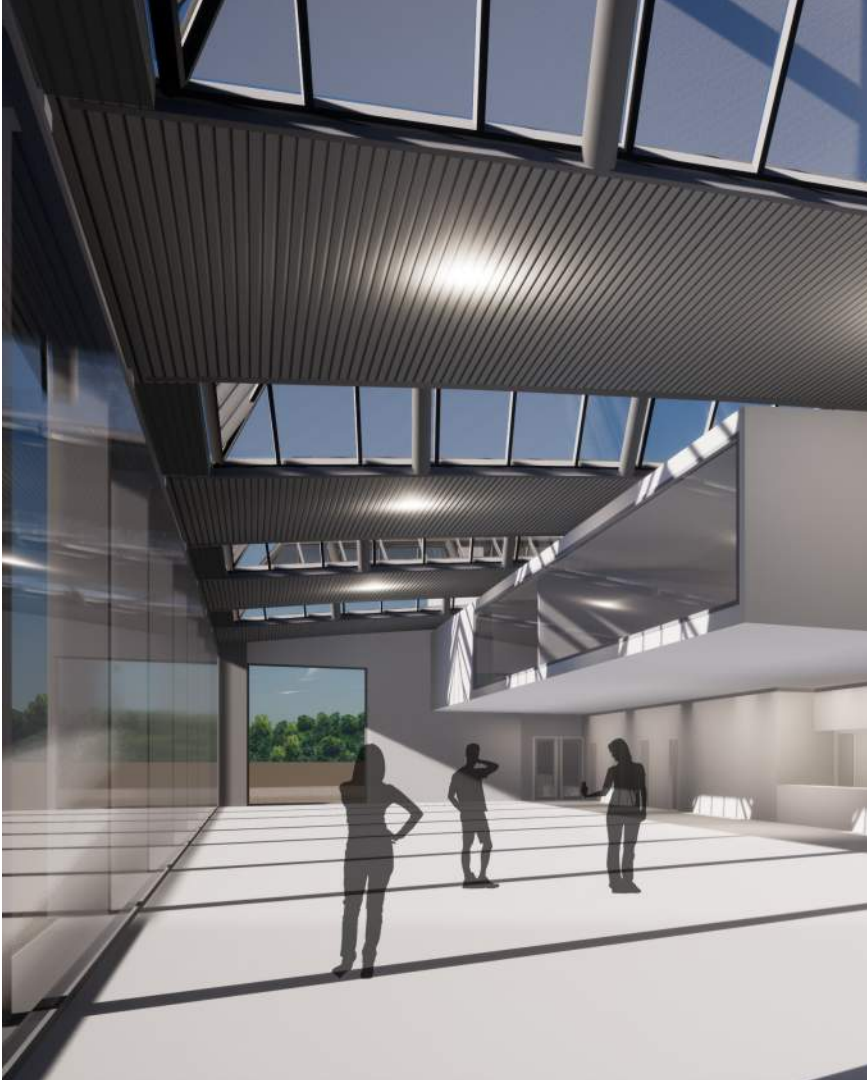
Een ander belangrijk thema op het gebied van water is klimaatadaptatie. Door water op de locatie langer vast te houden wordt een extreme afstroom en daarmee wateroverlast ten gevolge van steeds fellere neerslag beperkt. Op dit moment is daarvoor nog geen oplossing meegenomen, omdat dit vraagt om een integrale oplossing voor het gehele gebied (bijvoorbeeld de aanleg van wadi's, groenstroken, opvangvijvers etc.).

6 Subsidiemogelijkheden erfgoed

Zie notitie V&B (bijlage 11)

Bijlagen

- b1 Stichtingskostenraming model Grote zaal binnen**
- b2 Stichtingskostenraming model Grote zaal buiten**
- b3 Raming installaties model Grote zaal binnen**
- b4 Raming installaties model Grote zaal buiten**
- b5 Plattegronden akoestische maatregelen model Grote zaal binnen**
- b6 Plattegronden akoestische maatregelen model Grote zaal buiten**
- b7 Plattegronden brandveiligheid**
- b8 Plattegronden klimaatzonering**
- b9 Ramingen energiekosten model Grote zaal binnen**
- b10 Ramingen energiekosten model Grote zaal buiten**
- b11 Subsidiemogelijkheden erfgoed**
- b12 Percentageregeling kunst en openbare ruimte**
- b13 Raming theatertechnische installaties**
- b14 a. Minderkosten stichtingskostenraming STROOM en BRUT**
b. Toerekening stichtingskostenraming STROOM en BRUT



BUSINESS CASE

 **BURGER
WEESHUIS**

www.burgerweeshuis.nl

SAMENVATTING

Dit is de businesscase van poppodium Burgerweeshuis. Het maakt onderdeel uit van het verfijningsonderzoek herhuisvesting poppodium Burgerweeshuis. Het verfijningsonderzoek valt volgens de Leidraad Grote Projecten van de gemeente Deventer onder de verkenningsfase (deelfase I).

Voorafgaand aan deze fase hebben we de initiatieffase doorlopen. De initiatieffase bestond uit een aantal deelonderzoeken. In 2019/2020 hebben we een locatiestudie uitgevoerd. Daarvan bleven uiteindelijk twee locaties op het Haveneiland over die nader zijn onderzocht. In januari 2022 heeft de raad van Deventer een besluit genomen over de 'Initiatieffase huisvesting Burgerweeshuis'. Het raadsbesluit bevat een voorkeursscenario 'In één keer over' en een beoogde nieuwe locatie voor Burgerweeshuis, namelijk de Stiho-locatie (Sint Olafstraat 5). Uit het onderzoek van 4advies en dat van Berenschot is gebleken dat dit de beste locatie is voor een nieuw poppodium in Deventer.

De volgende onderzoeksfase moet leiden tot een volgend raadsbesluit om daadwerkelijk te investeren in een hedendaags poppodium op Haveneiland. De businesscase inclusief organisatieontwikkelingsplan en een meerjarige financiële exploitatie van poppodium Burgerweeshuis is één van de producten die hiervoor wordt opgeleverd. Deze businesscase is geheel zelfstandig door Burgerweeshuis opgesteld en onafhankelijk getoetst door Berenschot.

Daarnaast hebben we een fijne samenwerking gehad met 4Advies, verantwoordelijk voor het programma van eisen en Architectenlab, verantwoordelijk voor het getekend programma van eisen.

Het poppodium maakt een flinke professionaliserings-sprong naar een hedendaags poppodium. Met goed geoutilleerde zalen voor kleine en grote producties en een gezonde exploitatie van onze activiteiten zijn we klaar voor de toekomst. We vergroten straks, naast de intrinsieke waarde, de maatschappelijke en economische waarde van popcultuur.



Als Burgerweeshuis programmeren we divers en inclusief en tegelijkertijd kiezen we voor een helder profiel op het gebied van internationaal aanbod, nachtcultuur, talent op het podium en programmering met een ‘bijzonder karakter’. Daarmee behouden we onze identiteit, ons vaste publiek en door de groei en diversiteit van programma spreken we ook nieuw publiek aan. Met onze sterke nachtcultuur en talent op het podium investeren we in jongeren-cultuur. Een belangrijke doelgroep om binnen de gemeente Deventer in te investeren en aan ons te binden.

Haveneiland, onderdeel van het Havenkwartier wordt een spannend gebied in de centrumschil. Dé plek waar creatieven en cultuurliefhebbers, en in het bijzonder muzikant-liefhebbers, komen om te maken, te werken, te wonen, te (be)leven en te genieten.

De broedplaats van popcultuur met Burgerweeshuis, BRUT en STROOM als aanjagers in het gebied gaan zorgen voor reuring en aantrekkingskracht van andere bedrijvigheid. Burgerweeshuis fungeert als de versneller van de stedelijke ontwikkeling van Haveneiland samen met de andere creatieve bedrijven die hier al zijn gevestigd of zich nog gaan vestigen.

De totale investering betreft ruim 15.000.000 euro. Dit is inclusief huisvesting van productiehuis BRUT en de muzikale community STROOM. De eerdere raming uit de initiatieffase was ca. 11.000.000 euro. De meerprijs is grotendeels toe te schrijven aan: de kosten voor verwerking van de grond en opstal inclusief 10% indexatie, een verhoging van inrichtingskosten, bijkomende kosten en een toevoeging van popoefenruimten. Ook zijn er substantiële prijsstijgingen van grondstoffen, dit leidt tot een hoger bouwkostenniveau en er wordt rekening gehouden met prijsstijgingen van 3,1% per jaar vanaf peildatum. Met als opleverdatum december 2025.

Onze businesscase is opgebouwd vanuit realistische en toch ambitieuze plannen. De focus ligt bij onze kernfunctie: het programmeren en organiseren van concerten en nachtcultuur, waarbij de komst van de grote zaal en de twee zalen parallel kunnen programmeren zorgen voor een forse stijging van activiteiten, bezoekersaantallen (70% groei) en zaalbezetting.

In de nieuwe huisvesting willen we graag financieel gezond van start. We hebben een exploitatiemodel uitgewerkt op basis van het Iglo-model. Het Iglo-model geeft duidelijk weer hoe een cultreel bedrijf als een poppodium werkt en is ingericht en wat de rol is van gemeentelijke subsidie.

Baten en lasten behorend bij de voorziening en baten en lasten behorend bij de subsidiabele én overige activiteiten zijn hierdoor los van elkaar inzichtelijk.

Vanuit de Vakgroep Vastgoed van de gemeente Deventer wordt de benodigde investering omgerekend naar een kostprijs dekkende huur. Deze bedraagt circa 672.000 euro per jaar. Deze wordt vervolgens volledig toegerekend aan Burgerweeshuis. Dat betekent dat we één op één compensatie van deze stijgende huurlasten nodig zullen hebben in de vorm van subsidie. Een hogere huurlast kunnen wij niet vanuit andere inkomsten dragen, dat zou een te risicovolle exploitatie opleveren. De subsidie last komt daarmee op 1.416.330 euro. Dit is 41% van de totale exploitatie van Burgerweeshuis en daarmee geheel marktconform vergelijken met andere referentiepodia.

Voor de financiële dekking van de benodigde investering verwijzen wij naar de rapportage van de gemeente Deventer. Zij gaan over de financiële structuur die de Vakgroep Vastgoed vanuit beleidskaders hanteert en hebben daarbij ook een dekkingsplan opgesteld inclusief mogelijkheden van externe financieringen op het gebied van herbestemming industrieel erfgoed, verduurzaming, stedelijke ontwikkeling en brede welvaart.

VOORWOORD

The offer you can't refuse ligt hier voor u! Een beschrijving van de CLUB VAN DE TOEKOMST. De bewoording die we sinds 2016 'Geef Deventer de CLUB van de toekomst' als campagne hebben ingezet.

Burgerweeshuis is én blijft er voor muziekliefhebbers. We maken ons bestaande poppodium toekomstbestendig op alle fronten. Zowel voor, op en achter het podium zorgen we ervoor dat onze gasten mooie ervaringen opdoen en genieten van livemuziek en popcultuur in de breedste zin van het woord.

Bij de opening in 2026 kunnen we zeggen dat Deventer eindelijk haar verdiende poptempel heeft verworven! Een mooie culturele basisvoorziening passend bij de stad, haar inwoners en in lijn met de ambities op het gebied van het aantrekken van bedrijven, creatieve stedelingen en groei van het aantal inwoners. Voor het zover is moet er nu op alle fronten 'groen licht' gegeven worden.

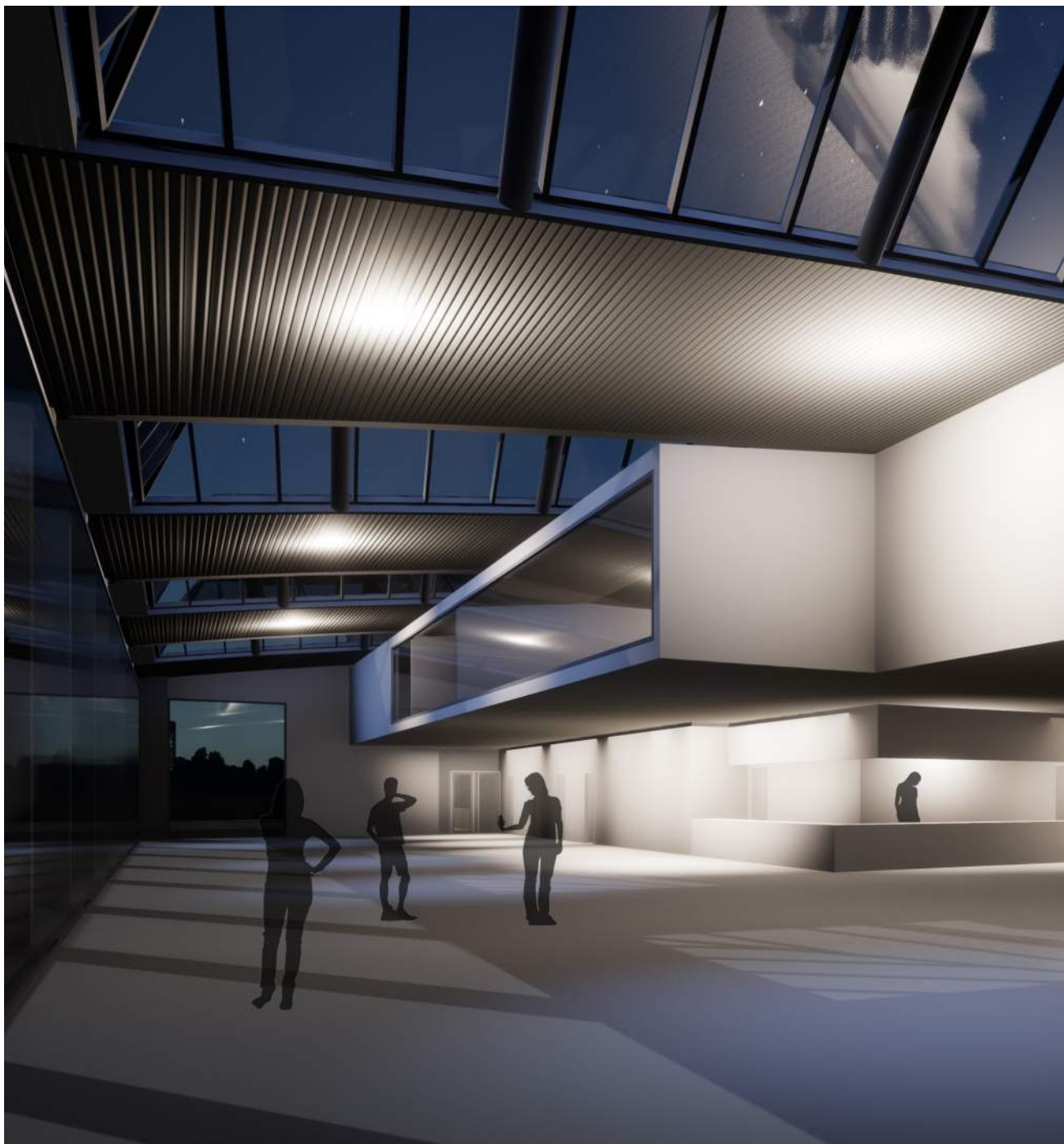
Wilt u ook groen licht, betrokken zijn, investeerder zijn, toekomstmaker zijn? Lees dan deze businesscase waarin we als team Burgerweeshuis vanuit passie, bevologenheid, ervaring, onderzoek en visie het volle vertrouwen hebben in een toekomstbestendig en hedendaags poppodium in en voor Deventer en haar regio.

We vertellen waar we vandaan komen, waartoe we dienen en welke waardes er zijn toe te schrijven als er een sterke popcultuur in de stad aanwezig is. Welke kansen en ambities wij hebben en tegelijkertijd de ambities van de gemeente Deventer bereikbaar maken.

U leest 40 jaar ervaring. We weten waar we goed in zijn, wat we willen behouden en waar we verder in willen professionaliseren en doorgroeien.

De businesscase is voortgekomen vanuit onze missie, visie, trends en ontwikkelingen in de popindustrie en aan de hand van een benchmark waarbij er een degelijke en betrouwbare marktanalyse is gemaakt van vergelijkbare podia en steden.

We hebben, na veel locatieonderzoeken, veel vertrouwen in een vestiging op Haveneiland. Het sluit naadloos aan bij onze identiteit. We willen als poppodium graag een herbestemming geven aan het industriële erfgoedpand Stiho. Havenkwartier, de connectie tussen De Kien en Gasfabriek, de buffer tussen zware industrie en wonen. Burgerweeshuis als kwartiermaker van de gebiedsontwikkeling Haveneiland!



Wij hebben deze businesscase met veel aandacht, input van derden, marktonderzoek en waarheidsgetrouw opgesteld. Het laat een transparant beeld zien over culturele inhoud en het toekomstperspectief. Het laat ook zien dat je voor inhoudelijk programma, kwaliteit en een podium op niveau en passend bij de stad Deventer moet investeren in een goede culturele voorziening. In onze ogen is dat een verantwoordelijkheid van de gemeente. Wij hopen dat we u vanuit onze professionaliteit en het inschakelen van expertise van 4Advies en Architectenlab en de onafhankelijke toets van deze businesscase door Berenschot u kunnen overtuigen dat een incidentele investering in een hedendaags poppodium een waardevolle toevoeging is aan het basisvoorzieningen niveau van onze mooie gemeente Deventer. Een voorziening die bijdraagt aan de culturele verrijking van bewoners en bezoekers en ons aantrekkelijk maakt als vestigingsstad voor toekomstige bewoners en bedrijven. Een voorziening die ervoor zorgt dat de stad verjongt en makers en andere creatieve stedelingen, Deventer zien als een inspirerende omgeving waar ondernemerszin, eigenheid en een aantrekkelijk maakklimaat in het DNA zitten.

Wij wensen u veel leesplezier en uiteraard ben ik bereid om persoonlijk een nadere toelichting te geven en/of vragen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet, mede namens het bestuur en team Burgerweeshuis,

Kelly Hammer
Directeur Poppodium Burgerweeshuis

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	2
Voorwoord	5
1. ALGEMEEN	10
1.1 Historische ontwikkeling Poppodium Burgerweeshuis in Deventer	11
1.2 Aanleiding	12
1.3 Een blik vooruit	13
2. DOELSTELLINGEN EN AMBITIES	14
2.1 Missie, visie en kernwaarden	15
2.2 Onze kansen en ambities	17
2.2.1 Burgerweeshuis is onderscheidend met sterk programmeringsprofiel	18
2.2.2 Burgerweeshuis, BRUT en STROOM versterken samen het maakklimaat	19
2.2.3 Burgerweeshuis katalysator van gebiedsontwikkeling Haveneiland	20
2.2.4 Burgerweeshuis versterkt de lokale economie	21
2.2.5 Burgerweeshuis is functioneel-ruimtelijk en bouwtechnisch klaar voor de toekomst	22
2.2.6 Burgerweeshuis pakt kans op verduurzaming	23
2.2.7 Optimaal benutten nieuw pand door inzet op zakelijke activiteiten	24
3. BURGERWEESHUIS CONCEPT	25
3.1 De doelgroepen	26
3.2 Concerten	27
3.3 Nachtcultuur	28

3.4	Talent en educatie	29
3.5	Programmering met een bijzonder karakter	30
3.6	Broedplaats voor popcultuur	31
3.7	Horeca	32
3.8	Zakelijke activiteiten	33
3.9	Activiteiten en bezoekersaantallen	34
3.9.1	Inzet op groei concerten en nachtcultuur in de grote zaal	35
3.10	Ruimte voor opkomend talent en de niche in de kleine zaal	36
4.	ONTWERP	38
4.1	Programma van eisen 4Advies	41
4.2	Getekend programma van eisen Architectenlab	42
5.	FINANCIËN	44
5.1	Iglo-model en Burgerweeshuis	45
5.3	Subsidie	47
5.3	Risico's	49
6.	BEDRIJFSVOERING EN ORGANISATIE	50
6.1	Verschuiving vaste personele capaciteit door andere focus	51
6.2	Inzet van personeel en vrijwilligers	52
6.3	Vrijwilligersorganisatie	55
6.4	Code Diversiteit en Inclusie	56
6.5	Governance Code Cultuur	57
6.6	Fair Practice Code	58
6.7	Omgangsvormen in de poppodia	59
6.8	Onderzoek, ontwikkeling en innovatie	60

7.	MARKETING EN PR	61
7.1	Identiteit en positionering	62
7.2	Marketingstrategie	63
7.3	Relaties en samenwerkingen	66
8.	BIJLAGEN	67
8.1	Marktanalyse	68
8.2	Benchmark	71
8.3	Position Paper Fair Practice Code	75
8.4	Meerjarige exploitatiebegroting 2026-2029	77

De professionalisering van onze sector, het spanningsveld tussen een actief woongebied en een sterk verouderd poppodium met daarbij boven op de ambities van de gemeente Deventer op het gebied van wonen, arbeidsmarkt, verjonging mét goede voorzieningen zijn samen de aanleiding geweest om de 'club van de toekomst' te verwezenlijken.

In het bestuursakkoord 2022-2026 staat dat de gemeente Deventer Burgerweeshuis een blijvende toekomst wil geven in Deventer. "Als de benodigde investeringen en exploitatiebijdragen uit de verkenningsfase niet significant afwijken (buiten uitzonderlijke prijsstijgingen) van de inzichten uit de initiatieffase, realiseren we het BWH." Voor het BWH wordt in de verkenningsfase ook het medegebruik door derden meegenomen als aandachtspunt voor de exploitatie. Ook is de reservering van middelen voor de benodigde investering uitgebreid.

HISTORISCHE ONTWIKKELING POPPODIUM BURGERWEES- HUIS IN DEVENTER

1.1

Burgerweeshuis bevindt zich in een pand dat stamt uit de 19e eeuw, het is na de oorspronkelijke functie van weeshuis uiteindelijk leeg komen te staan. In 1981 werd 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 het poppodium en productiehuis BRUT de organisaties die 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 productievleugel aangebouwd (kleedkamers, kantoor, opslag, zijtoneel) en werd het productiehuis ingericht.

Burgerweeshuis is in bijna veertig jaar tijd uitgegroeid tot een professioneel poppodium. Een podium dat in de oude situatie op jaarbasis ca. 30.000 betalende bezoekers binnen in het pand ontvangt, de andere bezoekers worden getrokken met gratis concerten, evenementen en festivals op andere locaties.

Het pand is alleen niet berekend op zoveel bezoekers. 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 en riolering raken uit verhouding.

De afgelopen decennia is de popindustrie verder geprofessionaliseerd. De optredens worden meeromvattend, de ticketprijzen worden hoger, de shows geavanceerder, het publiek veeleisender. De zaal van Burgerweeshuis voldoet niet meer aan de huidige maatstaven. 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 en videoprojecties van bands passen vaak niet meer op het podium, waardoor bands Deventer links laten liggen.

Ook is het wonen in de binnenstad de afgelopen jaren veel populairder geworden en zijn de bezoekersaantallen gestegen. De nachtcultuur met diverse dance-producties en de bijbehorende lage tonen zijn 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.

Dat begon al in 2014 met een locatiestudie, in 2018 een verfijningsstudie om te gaan verbouwen op de eigen locatie. Toen daar een definitieve streep doorging is het opnieuw geagendeerd in de politiek met als unanieme uitkomst dat er een club van de toekomst moet komen. Dat is in 2020 en 2021 opnieuw bekrachtigd met een hernieuwde start van locatiestudies, een businesscase en een reservering van de eerste middelen.

Haveneiland, onderdeel van het Havenkwartier wordt de spannende rand van het centrum. Dé plek waar creatieven en cultuurliefhebbers, en in het bijzonder muzikliefhebbers, komen om te maken, te werken, te wonen, te (be)leven en te genieten.

De broedplaats van popcultuur met Burgerweeshuis, BRUT en STROOM als aanjagers in het gebied gaan zorgen voor reuring en aantrekkingskracht van andere bedrijvigheid. Wij fungeren als de versneller van de stedelijke ontwikkeling van Haveneiland samen met de andere creatieve bedrijven die hier al zijn gevestigd, zoals skateshop en -park Burnside, Framed, de verschillende ondernemers in de Energiefabriek, zoals Studio VIBE, Fietslokaal De Meet en Oxerbrood en we maken graag de connectie met alle bewoners en ondernemers van de 1e en 2e havenarm.

Met om ons heen het water als Unique Selling Point en ook nog eens kansrijk voor het aantrekken van andere creatieve bedrijvigheid is dit een spannend gebied waar je als bewoner, bezoeker en creatieveling niet meer omheen kan. Hier wil je zijn, bij horen én vooral heel vaak terugkomen!

Het poppodium maakt een flinke professionaliserings-sprong naar een hedendaags poppodium. Met goed geoutilleerde zalen voor kleine en grote producties en een gezonde exploitatie van onze activiteiten zijn we klaar voor de toekomst.

DOELSTELLINGEN EN AMBITIES

2

Januari 2026. Burgerweeshuis opent haar nieuwe deuren. We vieren dit groots met bekende artiesten én artiesten die ons al jaren een warm hart toedragen, met ons trouwe publiek en onze 'weesjes' (onze vrijwilligers). Verder staat er een compleet team van professionals die de toekomst vol goede zin en met veel ambitie tegemoet gaan. Ook verwelkomen we de nieuwsgierigen onder ons, publiek dat we nog niet kennen, maar nu zijn getriggerd door de uitnodiging van de stad Deventer. Burgerweeshuis is er voor iedereen.

Onze organisatie drukt een stempel op het uitgaan in Deventer. Het is er op elk moment levendig en gezellig. De deuren van het nieuwe poppodium staan wagenwijd open en je móet naar binnen. Om op onze displays en schermen het programma van de komende weken te checken. Muzikanten verblijven in hun residentie, maken gebruik van de oefenruimtes, vergaderruimtes en werken samen met talentmakers toe naar hun eigen productie.

's Avonds dompelen we ons onder in de concerten van die week. Sommige bezoekers kiezen ervoor om eerst een hap te eten, zodat ze zeker weten dat ze op tijd zijn voor de aanvang van het concert en rond 19.30 uur stroomt de foyer vol met bezoekers. Ze nemen een drankje, kletsen, gaan

nog snel even naar het toilet en lopen naar de Grote of Kleine Zaal. Onze bedrijfsleiders verwelkomen elke bezoeker, scannen het ticket op zijn of haar smartphone/-watch en wenst ze heel veel plezier.

Richting het einde van het concert stomen onze professionals van productie en techniek zich alweer klaar voor de ombouw voor de volgende productie. Instrumenten eruit, dj-set erin en er ontstaat een bruisend nachtleven! En de bezoekers van het concert duiken ons café in!

Langzaam wordt ook het Haveneiland een aantrekkelijk uitgaansgebied. Maken we de eerste plannen voor een festival samen met Burnside en legt de boot van Nachtparlement Vaart aan bij onze eigen steiger om vervolgens de afterparty bij ons in te luiden!

Missie

We zorgen ervoor dat ons publiek op een laagdrempelige wijze kennismaakt met de diversiteit in muziekstijlen.

Burgerweeshuis is de continue aanjager voor de ontwikkeling van de pop- en nachtcultuur in onze stad en regio. Officieel sinds 1984 in de vorm van Stichting Poppodium Het Burgerweeshuis. In bijna veertig jaar tijd is Burgerweeshuis uitgegroeid tot dé culturele organisatie die Deventer voor muzikliefhebbers aantrekkelijk maakt. Met internationale en nationale artiesten zetten we Deventer op de kaart en houden haar interessant als creatieve en culturele stad, met een gunstige uitwerking op de (economische) aantrekkelijkheid van de stad.

Visie

Burgerweeshuis is een poppodium dat aansluit bij de behoeftes en wensen van publiek, artiesten, gemeente, provincie, omwonenden, medewerkers en vrijwilligers – klaar voor de toekomst. Het programma is kwalitatief sterk, vernieuwend en actueel. Hier kan talent zich op alle vlakken ontwikkelen: muzikanten, dj's, bands, vrijwilligers, personeel, studenten en jonge organisatoren.

Meegroeien met de stad. De stad zal de komende jaren toegroeien richting de 120.000 inwoners, deze groei en die van de regio samen betekent dat ook wij met de uitbreiding van onze zaalcapaciteit en goede huisvesting ons publiek kunnen blijven bedienen. Wonen en voorzieningen zijn straks goed op elkaar afgestemd.

Vanuit een sterke thuisbasis is Burgerweeshuis een dynamisch platform dat in de hele stad en regio mensen in aanraking brengt met de pop- en nachtcultuur. Daarmee bewijst Burgerweeshuis zich als onbetwiste aanjager voor Deventer als 'eigenzinnige en vernieuwende Hanzestad'.

KERNWAARDEN



Home

Wij zijn een thuis voor zowel bezoekers, artiesten, medewerkers en vrijwilligers. 'Blij dat jij er bent!' Samen doen we alles voor een mooie beleving, dicht bij de artiest, dicht bij onze gasten. 'A home away from home'. Wat we terugkrijgen: 'Fijn dat alles hier kan, je hoort er meteen bij en je kan zijn wie je bent.' Inclusief, toegankelijk en verbindend zijn voor ons sleutelwoorden om te zorgen dat we een thuis zijn voor iedereen.



Groeï

Wij zijn een broedplaats voor talent in pop- en dancemuziek. Talent krijgt kansen. We werken samen aan ontwikkeling. Dat doen we niet alleen. Ons netwerk is van groot belang: bezoekers, artiesten, creatievelingen, scholen, vrijwilligers, partners en bedrijven. Wij blijven vernieuwen. Bij ons kan je vallen en weer opstaan, bij ons mag je nieuwe dingen uitproberen.



Kwaliteits(s)tempel

Wij bieden bijzondere optredens. Kwaliteit zit voor ons ook in het kleine concert met onbekend talent en het nieuwste lokale danceconcept.



Fotograaf: Isabelle Renate la Poutré

ONZE KANSEN EN AMBITIES

2.2



Fotograaf: Rick de Visser

Op het gebied van kansen en ambities zien we tal van mogelijkheden. Een aantal hebben we er nader uitgewerkt in de volgende paragrafen.

- onderscheidend
- versterken van het maakklimaat
- katalysator van gebiedsontwikkeling
- versterken van de lokale economie
- toekomstbestendig
- duurzaam
- optimaal benutten pand

BURGERWEESHUIS IS ONDERSCHEIDEND MET STERK PROGRAMMERINGS- PROFIEL

2.2.1

Popmuziek is én blijft ook in de toekomst de kern van al onze activiteiten. Burgerweeshuis heeft een duidelijk programmeringsprofiel op het gebied van

internationaal aanbod, nachtcultuur, talent op het podium en programmering met een ‘bijzonder karakter’.

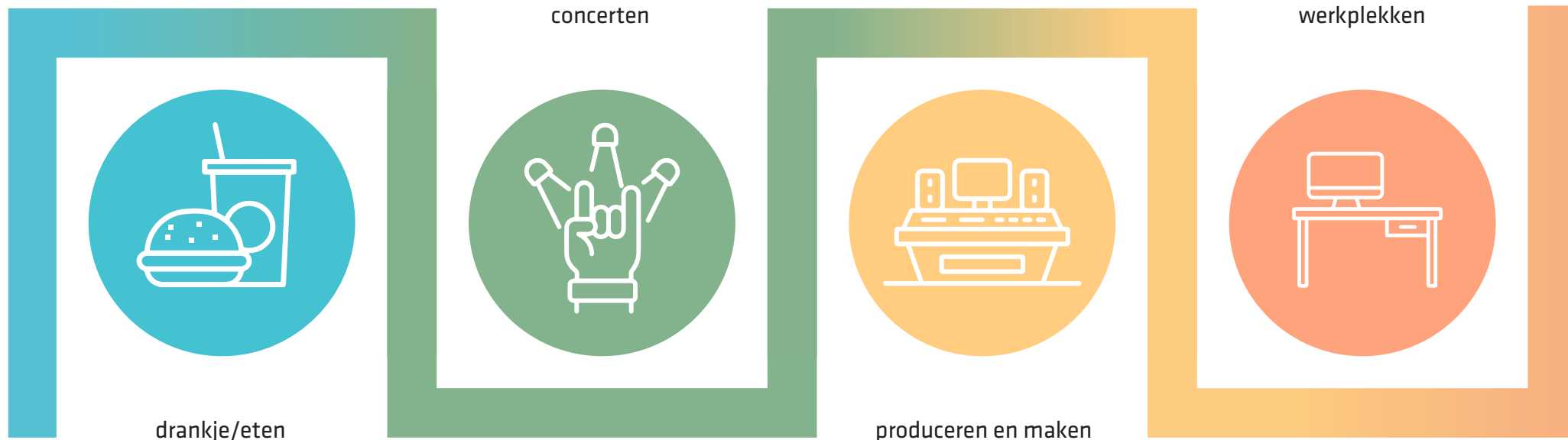
Onder ‘bijzonder karakter’ verstaan we avantgardistische programmering, spannende cross-overs en/of bijzondere samenwerkingen.

Kansrijk is om toonaangevend te zijn op het gebied van ons profiel in het Nederlandse podiumlandschap. Door ons sterke muziekprofiel als Unique Selling Point in te zetten geven we, naast onze lokale functie, invulling aan een regionale en landelijke publieksfunctie.

We gaan hiermee van 30.000 betalende bezoekers naar ruim 50.000 betalende bezoekers. Een groei van 70%.

BURGERWEESHUIS, BRUT EN STROOM VERSTERKEN SAMEN HET MAAKKLIJMAAT

2.2.2

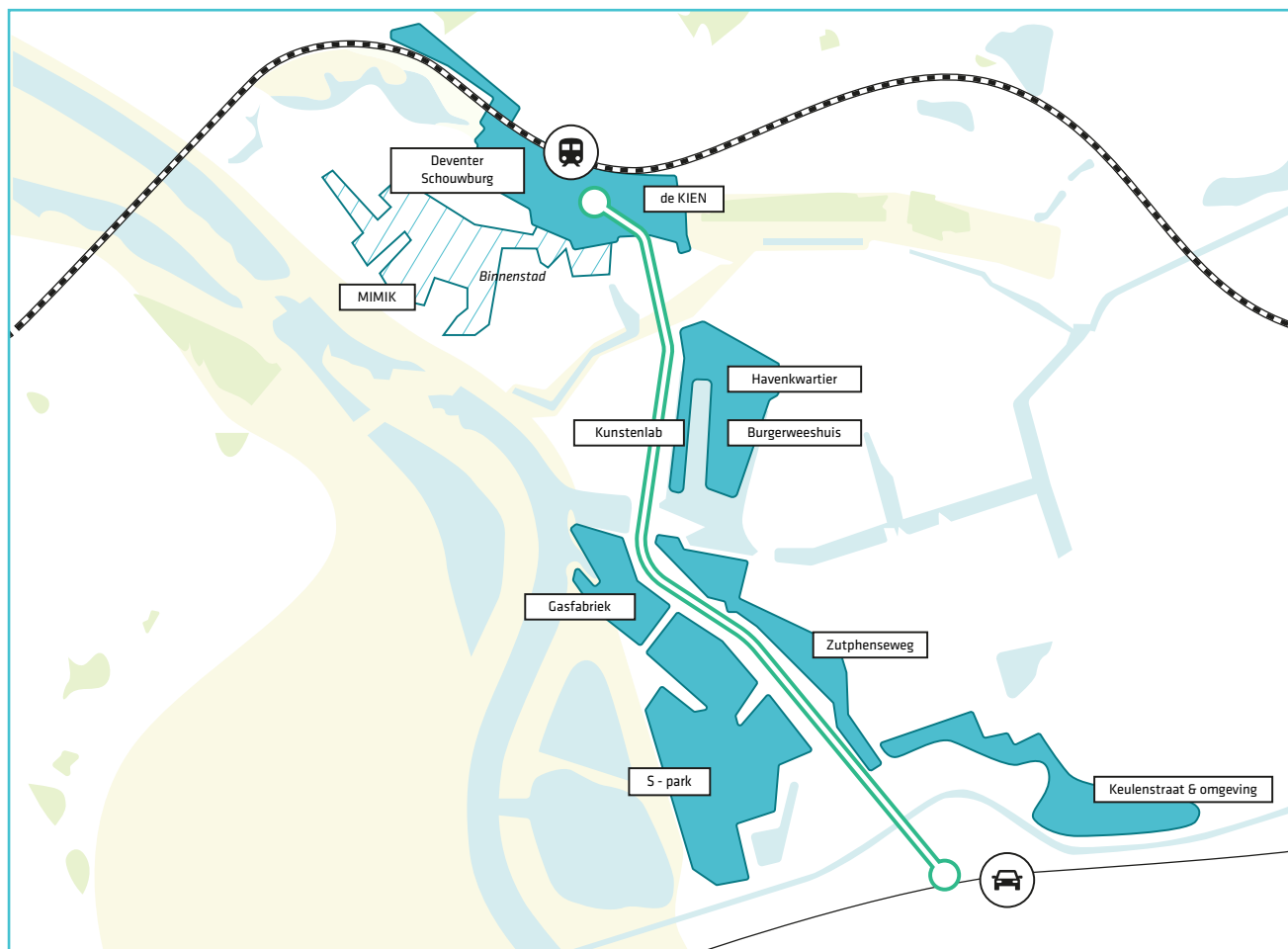


Twee sterke zelfstandige partijen, te weten Poppodium Burgerweeshuis en de landelijke ontwikkel- en productieorganisatie BRUT betrekken samen het nieuwe cultuurgebouw als structurele gebruikers. Popcultuur voert de boventoon. Samen met de muzikale community, die we onder de noemer STROOM samen met professionele muzikanten en het management- en boekingskantoor Ignite! Music aan

het opzetten zijn, ontstaat er een broedplaats voor popcultuur waar maken, produceren en presenteren onder één dak plaatsvindt. Ook de gebruikers van STROOM zijn straks vaste huurders van de studio's en werkplekken. Een unieke kans om creatieve stedelingen te faciliteren en te binden aan de gemeente Deventer.

BURGERWEESHUIS KATALYSATOR VAN GEBIEDSONTWIKKELING HAVENEILAND

2.2.3



De locatie aan de rand van het stadscentrum en de bestaande industriehal appelleren aan de functie en het imago van creatieve broedplaatsen.

Burgerweeshuis vult de gewenste Werken en Leisure functies vanuit het Ontwikkelbeeld Haveneiland in én dient als bufferzone tussen zware industrie en wonen en is de verbinder van de kennis vanaf stadscampus de Kien tot aan Business Innovation Campus De Gasfabriek.

Deze rafelranden van een stad zijn uniek te noemen. Met de aanwezigheid van een popscene en ook al de bestaande skatescene van Burnside ontstaat er een Urbanculture* in de centrumschil. Dit sluit perfect aan op de stedelijke ambities van Deventer over het aantrekken van creatieve stedelingen.

We benutten de kwaliteiten van de bestaande hal: het industriële, vrijdragende 'pannenkoekdak' met de lichtstraten. Binnenin het gebouw is het voor de bezoeker meteen duidelijk dat hij zich in een poppodium in industrieel erfgoed bevindt.

Urban Culture is "de verzamelnaam van verschillende unieke, muzikale, visuele, fysieke en creatieve uitingsvormen van (jonge) mensen, die wonen en leven in de stad of in de stedelijke omgeving".

BURGERWEESHUIS VERSTERKT DE LOKALE ECONOMIE

2.2.4



Fotograaf: Kim de Jong

Popcultuur en popmuziek genereren economische waarde, door bezoek aan concerten en horeca, werkgelegenheid in de sector en het lokale bedrijfsleven, dragen bij aan een florierende lokale creatieve economie en maken een stad aantrekkelijk voor bedrijven en bewoners.

Als basisvoorziening voor popcultuur leveren we een grote economische bijdrage. Het is daarmee een aantrekkelijke en bruisende stad om te wonen, leren, werken en te leven. Met de grotere acts die we naar Deventer trekken we toeristen aan die vervolgens verblijven en andere horeca en winkelvoorzieningen bezoeken.

Onze eigen inkomsten bestaan hoofdzakelijk uit ticketverkoop en horeca opbrengsten. Bezoekers geven geld bij ons uit, maar ook bij andere winkel-, verblijfs- en horeca-gelegenheden. Gemiddeld boeken we in de huidige setting 135 hotelovernachtingen voor artiesten en crew bij onder andere Postillion Hotel, Fletcher Hotel 't Gilde of Hotel Royal. Door de groei en meer internationaal aanbod zullen deze uitgaven bij ons en andere private ondernemers fors toenemen. Verder zorgen we voor werkgelegenheid van artiesten, crew, toeleveranciers en ZZP'ers.

BURGERWEESHUIS IS FUNCTIONEEL-RUIMTELIJK EN BOUWTECHNISCH KLAAR VOOR DE TOEKOMST

2.2.5

De belangrijkste functies van Burgerweeshuis zijn:

- Grote zaal, box in box constructie met een capaciteit van 675 bezoekers.
- Kleine zaal, met een capaciteit van 275 bezoekers.

Een kleine zaal (275) in combinatie met een grote zaal van ca. 675 bezoekers is goed passend bij Deventer. De voordelen van schaalvergroting kunnen daarmee worden gerealiseerd. Vooral een betere verhouding tussen inkomsten uit entreegelden en horeca versus subsidie, terwijl de nadelen van forse schaalvergroting (meer concurrentie van andere podia, kleinere bedrijfseconomisch marges) vermeden worden. Meer hierover is te lezen in de benchmark, zie Hoofdstuk 8.

- Foyer annex café gericht op (licht) (on)versterkte muziek en horeca met een aangenaam verblijfsklimaat, goede logistieke verbindingen en bijbehorende faciliteiten waaronder toiletten en lockers.
- Het gebouw is logisch ingericht voor de verschillende gebruikers (publiek, artiesten, medewerkers). De routing is helder, waarbij wordt gestreefd naar korte looplijnen. De verschillende gebruikers zitten elkaar niet in de weg.
- Bezoekers genieten van de optimale belevingswaarde van de zalen, met o.a. goede zichtlijnen richting het podium. Er zijn goede faciliteiten op het gebied van horeca en sanitair.
- Artiesten hebben onder andere fijne podiumfaciliteiten, kleedkamers en backstage. Naast de backstageruimte, kleedkamers en zalen, gebruiken de artiesten en hun medewerkers de artiestenfoyer voor en na optredens als ontmoetingsruimte.
- Medewerkers en vrijwilligers doen hun werk onder goede arbeidsomstandigheden.
- Talenten en scholieren kunnen terecht in onze popoefenruimtes en producersruimte.

BURGERWEESHUIS PAKT KANS OP VERDUURZAMING

2.2.6

Vanuit het perspectief van de gemeente kunnen we de herbestemming van het bestaande Stiho gebouw met de functie van een poppodium als natuurlijk moment aangrijpen om te verduurzamen.

Het herbestemmen van industrieel erfgoed met een publieksfunctie is op zichzelf al duurzaam te noemen. Het biedt kansen om inspirerende ruimte toe te voegen aan de stad, als ook het behoud van cultureel erfgoed en blijft daarmee beschikbaar voor toekomstige generaties.

Het streven is Energie Neutraal Gebouw (ENG), maar voor een realistische doelstelling vanwege het monumentale karakter is Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) mogelijk het maximaal haalbare. Dit moet nader worden onderzocht in de ontwerpfase. Hoe dit ook uitpakt, er ligt hier een absolute kans om te verduurzamen.

Als gebruiker vinden we het belangrijk om op duurzame wijze een poppodium te realiseren die ook duurzaam kan worden geëxploiteerd. In de deelrapportage I van 4advies is meer te lezen over de mogelijkheden en minimale eisen op gebied van circulariteit, energie, water, maar ook bouwtechnische eisen en bijvoorbeeld gebruik van LED verlichting is daarin opgenomen.

Daarnaast kunnen we ook zelfstandig als cultureel podium aan de slag met verduurzamen. We lopen niet voorop, maar volgen hierin de ontwikkelingen van andere poppodia, het initiatief Green Stages en 'de groene menukaart' nauwgezet. Denk hierbij aan maatschappelijk verantwoorde thema's als afval, eten en drinken en verantwoorde inkoop. Zo hebben we onlangs onze plastic flesjes water (backstage en personeel) verbannen en vervangen door herbruikbare waterflessen, scheiden we PMD, Papier en Restafval en zijn onze lichtarmaturen vervangen door LED verlichting.

OPTIMAAL BENUTTEN NIEUW PAND DOOR INZET OP ZAKELIJKE ACTIVITEITEN

2.2.7



Fotograaf: Rick de Visser

Het gebouw, de sfeer en uitstraling van herbestemd industrieel erfgoed met nieuwe faciliteiten, goed geoutilleerde zalen en horeca zijn straks een bijzonder en indrukwekkend decor voor zakelijke activiteiten en evenementen. Dus naast onze corebusiness gaan we ook de zakelijke markt op. We liggen straks op een perfecte locatie tussen twee kenniscampussen in, het is een spannende en inspirerende omgeving en daardoor interessant voor als men net iets anders zoekt dan het standaard aanbod. Een rauwere uitstraling die vervolgens ook weer goed past bij het merk Deventer. Vanaf 2022 zet Deventer Marketing in op de bestemming Deventer voor zakelijke evenementen, afstemming en bemiddeling kan straks plaatsvinden via het vergader- en congresbureau.

Balans tussen onze popfunctie en zakelijke activiteiten, kwaliteit en passend bij onze bedrijfscultuur zijn daarbij uitgangspunten. Met de opbrengsten van deze activiteiten willen we onze organisatie verstevigen, zodat we kunnen blijven experimenteren en innoveren als poppodium.

BURGERWEESHUIS CONCEPT

3

Popmuziek is een volwaardige kunstvorm die ook makkelijk andere doelstellingen in het cultuurbeleid dient, zoals het verwerven van culturele competenties om volwaardig deel te nemen aan de samenleving, creatief en weerbaar te zijn als individu, cultuur als open podium en spiegel voor de maatschappij.

Als poppodium programmeren we inclusief; we trekken een divers publiek; we zijn voor alle leeftijden, culturen en sociale klassen en we zijn laagdrempelig.

Popmuziek is vaak de eerste stap in de carrière van een cultuurconsument. Popmuziek kent veel actieve beoefenaars en talentontwikkeling en educatie vindt in alle fasen van de ontwikkeling van de popartiest plaats. Als het nu gaat om het creërende of receptieve perspectief; geen enkele cultuurvorm is zo verweven in het leven van de hedendaagse persoon als popmuziek.

Publiek

We kennen onze huidige bezoekers heel erg goed. Het is van groot belang dat onze huidige bezoekers meegaan naar ons nieuwe onderkomen. Dat doen we aan de hand van het omarmen van onze huidige sterktes en vasthouden daar waar we nu al goed in zijn. Ook informeren we over 'de weg ernaartoe'.

Onze huidige bezoekers zijn van alle leeftijden. Kinderen worden al vroeg door ouders meegenomen naar hun eerste concert, op het voortgezet onderwijs maken ze kennis met Burgerweeshuis in de les of komen ze op bezoek tijdens de cultuurweken of een op maat gemaakt programma. Hierbij ontstaat vaak de eerste cultuurconsument óf we ontdekken talent en gaan daar vervolgens mee aan de slag.

Jongerencultuur

Onze speciale aandacht gaat uit naar jongeren tussen de 18-35 jaar. Jongeren, studerende en young professionals. Van ons totale publiek valt 52% in deze doelgroep, waarvan het merendeel vooral bezoekers zijn van onze nachtcultuur. Hiervan is maar liefst 83% onder de 35 jaar. In het programma van eisen is terug te zien hoe we bijvoorbeeld dag- en nachtleven willen vormgeven. Zo krijgt het nachtleven de ultieme club vibe. En qua programma-aanbod kunnen we in het nieuwe pand nog meer inzetten op deze doelgroep

Nieuw publiek

Een groter en beter poppodium biedt kansen om daadwerkelijk de concurrentie aan te gaan met de grotere zalen om ons heen, waarbij we ons nadrukkelijk op ons eigen muziekprofiel zullen richten. Door te segmenteren in muziekgenre en daarop onze marketingstrategie af te stemmen bereiken we straks potentieel publiek dat we nu nog missen.



Fotograaf: Rick de Visser

In de grote zaal zal de (sub)top van de internationale acts en de top van de nationale bands, dj's en producers in Deventer staan. Opkomende acts uit het nationale en internationale circuit programmeren we in onze Kleine Zaal. Met de schaalbaarheid en flexibiliteit aan zalen weten we naast mainstream aanbod ons muziekprofiel heel duidelijk een plek te geven.

Rondtrekkend (internationaal) aanbod (Roots, Americana, Singer/Songwriter, Zware metalen waaronder metal, stoner, punk & hardrock & Wereldmuziek) tot aan lokaal talent staan bij ons op het podium. De bezoeker doet nieuwe onverwachte muziekervaringen op. En de artiesten maken de eerste sprongen én meters binnen het podiumcircuit.



Fotograaf: Jesse Wensing

Burgerweeshuis heeft de afgelopen jaren een sterk nachtprogramma opgebouwd. Lokale dance-collectieven krijgen de kans om zich te ontwikkelen, we programmeren landelijke dance concepten en doen niet onder voor een Amsterdamse nachtclub als het gaat om onze gedurfde clubnachten onder de noemer Nachtparlement. Deze laatste wordt gedragen door een ijzersterke community van techno liefhebbers. We spreken heel bewust van ‘nachtcultuur’ en niet van enkel ‘uitgaan’. Het is een volwaardige kunstdiscipline, die wij ook als zodanig benaderen en programmeren. We proberen daarbij zoveel mogelijk sub genres van elektronische muziek een plek te geven.

“Nachtcultuur is zoveel meer dan alleen een feestje en de volgende dag een kater. Nacht- en clubcultuur is voor velen de ontdekkingsreis naar volwassenheid. Het brengt gelaagdheid in cultuur: dáár leer je nieuwe muziekstijlen en maak je kennis met de underground cultuur. Het zorgt voor het finetunen van je smaak, van je zintuigen.

Dj’s beginnen hun carrière in de clubs, ontmoeten daar hun iconen. Mensen die nog twijfelen aan hun identiteit komen in het nachtleven gelijkgestemden tegen. Anderen hebben de democratie van en vrijheid van de nacht nodig om hun eigen identiteit te waarborgen.”

Bron: Volkskrant, 11 februari 2022

‘Het nachtleven is meer dan alleen een feestje en de volgende dag een kater’





Fotograaf: Serge Hasperhoven

Talentontwikkeling en educatie zitten bij ons in het DNA, wij waren hier al mee bezig voordat het in elke landelijke cultuurnota stond. Al vanaf 1999 zijn we actief met cultuureducatie en het ontwikkelen van talenten. Onder andere met het Overijsselse Talentontwikkelingsprogramma. Ondertussen kunnen we spreken van een steeds fijnmaziger netwerk en zijn we trots op het gezamenlijke netwerk Poppunt Overijssel.

Lokaal kunnen jongeren deelnemen aan Deventer Talenhouse. Op verschillende disciplines zoals rap, produceren en songwriting gaan artiesten en coaches in een aantal workshops aan de slag met onze jonge deelnemers. Dat doen we in samenwerking met Raster Welzijn. Ook faciliteren en organiseren we in samenwerking met het voortgezet onderwijs (Ettly Hillesum Lyceum) rondleidingen en cultuurdagen.

De Burger Beurs is al jaren één van de succesvolle projecten binnen ons talentontwikkelingsprogramma. Doorbroken artiesten die de Burger Beurs hebben ontvangen zijn onder andere Paceshifters, Tricklebolt, Paul Sinha, Snelle, Pjotr en Vera Bon. En meer recent Babs, Jimmy Diamond, Bella Luna en Oh Whale. We weten jaar in jaar uit talenten aan ons te binden die binnen één jaar tijd enorme stappen maken in hun muziekcarrière.

Daarnaast is er ons collectief New Deventer Collective (NDC). NDC is een platform voor jong en opkomend talent uit de omgeving van Deventer. NDC biedt opkomende artiesten daarom een leerzame en veilige omgeving om kennis en ervaringen over muziek, kunst en multimedia op te doen en uit te wisselen. Het collectief is een plek waar leden met elkaar kunnen werken aan projecten en deze kunnen presenteren op het podium van Burgerweeshuis. NDC heeft ca. 50 actieve leden.

Ook bieden we speelplekken op onze podia. Tijdens SPEELDRANG krijgen jonge lokale makers de mogelijkheid om hun nieuwe werk te presenteren, een try-out show te spelen, of voor het eerst voor publiek op te treden.

Producers- en oefenruimtes

Studio- en oefenruimtes in de oude situatie zijn populair in gebruik en staan ook nu in het programma van eisen. Naast vaste huurders is het gebruik flink toegenomen door de NDC leden. In 2021 hebben NDC leden maar liefst 194 dagen gebruik gemaakt van de studio. En de oefenruimtes zijn doordeweeks elke avond bezet. In de nieuwe producersruimte worden onder andere de Talenthouses georganiseerd. Verder is deze ruimte te gebruiken voor andere projecten op gebied van talentontwikkeling. Denk aan workshops, residenties, songcamps en andere verhuurmogelijkheden.

PROGRAMMERING MET EEN BIJZONDER KARAKTER

3.5



Fotograaf: Niek Doup

We geven dit profiel een aparte plek in ons programma-aanbod, omdat we altijd open willen blijven staan voor bijzondere programmeringen, crossovers, locaties, samenwerkingen en niet-muziek gerelateerde activiteiten. Dat hebben we altijd al gedaan, het past bij het karakter van Burgerweeshuis.

Denk hierbij aan ons bestaande avantgardistische muziekfestival Hoogtevrees, of dat we crossovers maken we met verschillende kunstdisciplines, andere beleidsterreinen of aan de hand van een thema. Een goed voorbeeld daarvan is de samenwerking met erfgoed, muziek, film en beeldende kunst tijdens Kelderfest. Maar we zien ook nieuwe kansen en samenwerkingsmogelijkheden, zoals een skate- en hiphopfestival samen met Burnside, een zondagmiddagprogramma van het collectief A taste of Jazz of een college gegeven door een eventmanager van Mojo Concerts voor studenten van de opleiding eventmanagement van Saxion.

Niet alleen een podiumfunctie op Haveneiland, maar de hele popketen is straks vertegenwoordigd onder één dak. Een ware broedplaats van maken, produceren en presenteren.

De landelijke organisatie BRUT (onderdeel van De Nieuwe Oost) en de muzikale community STROOM vestigen zich in hetzelfde pand.

Burgerweeshuis zelf kent al jaren een actief beleid op gebied van talentontwikkeling en educatie. Dat blijven we onverminderd doen. Maar daar waar wij ons bevinden op gebied van cultuureducatie, talent ontdekken en ontwikkelen houdt BRUT zich bezig met de doorontwikkeling van de artiesten naar een vedere zelfstandige beroepspraktijk (toptalent) en werken zij met mid-career makers aan

nieuwe artistieke plannen. De muzikale community STROOM is vooral een plek en netwerk voor professionele muzikanten. Om te ontmoeten, kennis en kunde te delen, en in hun eigen muziekstudio's te werken aan nieuwe muziek. Naast dat Burgerweeshuis en BRUT nauw betrokken zijn bij deze makers zal ook Ignite! Music Management haar kantoor houden. Ignite! is een management- en boekingskantoor met een interessant roster van talentvolle artiesten. Ook zij dragen bij met kennis en kunde binnen de community om het maakklimaat in Deventer en regio te versterken. Door het organiseren van kennisavonden, residenties en het optuigen van een zakelijk loket, vindt STROOM ook haar reikwijdte buiten Deventer; makers uit de regio bezoeken STROOM en de residenties worden gevuld door makers uit het Nederland.

De horeca-activiteiten maken een groot onderdeel uit van onze bedrijfsexploitatie. Grotendeels zijn deze horeca-activiteiten direct gelieerd aan onze hoofdactiviteiten (concerten en clubnachten). Daarnaast zijn er kansrijke en nieuwe activiteiten. Zo wordt de keuken centraal in het pand gevestigd, zodat we naast het bereiden van onze artiestencatering ook in staat zijn om lunches, diners, bijeenkomsten en vergaderingen te cateren en uit te serveren in de ruimte die fungeert als foyer, restaurant, lounge en café.

Artiestencatering

We verzorgen, net als nu het geval is, de gehele artiestencatering in eigen huis. Gezond en streekgebonden eten staan hierbij voorop, bereid in onze eigen keuken door onze vaste kok. Ook de koelkasten van de kleedkamers zijn gevuld met gezonde snacks en lekkers. Het voldoet aan de hospitality riders vanuit het artiestenmanagement horen daar natuurlijk ook bij. We zorgen ervoor dat onze artiesten het aan niets ontbreekt voor het geven van een goede performance.

Publiekshoreca

Onze horeca is top geregeld; kwaliteit, gastvrijheid en snelheid zijn de toverwoorden. Je wordt geholpen door onze enthousiaste vrijwilligers. Onze horecabars bevinden zich in de zalen en zijn goed toegankelijk. Ons horeca aanbod is afgestemd op ons publiek.

Naast regulier drankaanbod spelen we in op onze verschillende doelgroepen tijdens onze activiteiten. Denk aan speciaal bieren, alcoholvrij aanbod, 'vegan' aanbod of een cocktailbar.

De foyer met café is overdag open voor publiek. Je kan hier vergaderen, lunchen en bijvoorbeeld borrelen op het terras aan het water. Ook kom je hier overdag muzikanten tegen die vanuit de studio en oefenruimtes pauzeren of een afspraak tussendoor hebben. 's Avonds wordt het drukker, bezoekers kunnen voorafgaand en na het concert in het café samenkomen en wat drinken. En je kan ook van tevoren bij ons eten. Bij de bijzondere shows en evenementen (binnen en buiten) zetten we 'mobiele concepten' in als foodtrucks of een cocktailbar.

Organiserende partijen die ons benaderen hebben veelal de wens om er een muzikale of culturele dag en/of avond van te maken en komen om die reden bij ons uit. Uiteraard staan we ook open voor andersoortige zakelijke evenementen, denk hierbij aan een (cultuur)congres, (muziek)conferentie, borrels en als vergaderlocatie voor bedrijven, onderwijsinstellingen en overheidsinstellingen. Afstemming tussen eigen programmering en zakelijke verhuur luistert nauw.

De zakelijke evenementen worden een mooie aanvulling op de muziekprogrammering. In onze nieuwe huisvesting zien we hier volop kansen, omdat we meer flexibiliteit hebben met de verschillende ruimtes en zo ook kunnen verhuren op tijden dat er ook concerten staan gepland. De eerste jaren zal onze focus liggen in het exploiteren van onze kerntaken. Een nieuw pand heeft automatisch de aantrekkingskracht voor verhuuraanvragen, omdat het

'nieuw' is. Deze 'openingsbonus' gaan we goed managen. Daarmee bedoelen we dat we kwaliteit voor kwantiteit laten gaan, want de eerste indruk is belangrijk en we willen een goed visitekaartje achterlaten. We vinden het belangrijker dat ze, nadat de nieuwigheid eraf is, vanwege de goede ervaringen, strakke organisatie en gastgerichtheid terugkomen. Aanvragen voor verhuur met een besloten karakter beoordelen we aan de hand van een aantal criteria:

- Past het in ons concept
- Afstemming programma: publiekstoegankelijk programma gaat voor op besloten verhuur
- De hoeveelheid werk staat in goede verhouding tot de opbrengsten
- We werken uitsluitend met betaald personeel (geen vrijwilligers)
- Een muzikale/ culturele toevoeging (programmaonderdeel) is een pré

ACTIVITEITEN EN BEZOEKERSAANTALLEN

3.9

Onze ambitie voor de toekomst is om vol in te zetten op groei van concerten en nachtcultuur in de nieuwe grote zaal en ruimte te blijven bieden aan opkomend talent en de niche in onze kleine zaal. Door een bijbehorende exploitatie gebouwd op deze kernactiviteiten, zetten we een solide en financieel gezond poppodium neer waar we verder op voort kunnen bouwen op de lange termijn.



Fotograaf: Serge Hasperhoven

INZET OP GROEI CONCERTEN EN NACHTCULTUUR IN DE GROTE ZAAL

3.9.1

Onder deze groeiambities ligt een volledige analyse van onze huidige activiteiten (peiljaar 2019) en kengetallenberekeningen van productie-, horeca en personeelskosten aan ten grondslag. Ook de vraag naar grotere artiesten bewijzen we met onze huidige succesvolle tuinconcerten (700 capaciteit). De benchmark van referentiepodia en een marktanalyse (rapportage Berenschot: Burgerweeshuis naar veilige haven) onderbouwen dat we deze groei kunnen bereiken.

In de huidige situatie hebben 45 avonden een bezoekersaantal van boven de 275. Door de hogere capaciteit van de nieuwe zaal gaat het mogelijk zijn om artiesten naar Deventer te halen die meer bezoekers trekken. In het nieuwe Burgerweeshuis gaan we straks 80 concerten

en nachtcultuur met 275+ bezoekers organiseren in de nieuwe grote zaal, die allen ook nog eens een 20% hogere bezettingsgraad hebben. De toekomstige grote zaal van Burgerweeshuis ontvangt daardoor 113% meer betalende bezoekers dan we nu ontvangen op 275+ avonden.

In deze rapportage en hoofdstuk 8 is terug te lezen waarom een grote zaal van deze schaal passend zijn bij Deventer en ambities van Burgerweeshuis. Hoe we straks gaan zorgen dat we deze aantallen gaan bereiken is een combinatie van dat we kunnen voldoen aan de eisen die artiesten en boekingskantoren die ze nu al vragen, het uitvergroten van onze muziekprofielen en dat we onze marketingstrategie (zie hoofdstuk 7) daarop inzetten.

RUIMTE VOOR OPKOMEND TALENT EN DE NICHE IN DE KLEINE ZAAL

3.10

Minstens net zo belangrijk als het bieden van een podium aan de bekende(re) artiesten is het bieden van een podium aan opkomend talent zodat zij 'meters kunnen maken' om straks als artiest op de grotere podia staan. De kleine zaal is eveneens geschikt voor de niche waar Burgerweeshuis al decennialang om bekend staat. Het creëren van kleinschaligheid en intimiteit blijft voor Burgerweeshuis van essentieel belang, vanuit onze identiteit, maar ook voor de functie die we hiermee vervullen binnen de regionale en landelijke popinfrastructuur. We zullen in de toekomstige kleine zaal vrijwel ongewijzigd aan de huidige situatie concerten, nachtcultuur en talent & educatie activiteiten tot de 275 bezoekers programmeren. Het type caféconcerten vanuit de oude situatie gaat naar de kleine zaal.

Op de volgende pagina overzicht geeft het aantal activiteiten en bezoekersaantallen weer die we in de kleine en de grote zaal organiseren. De groei van nu naar toekomst zit met name in deze activiteiten, in totaal een groei van 70%.

Daarnaast blijven we ook actief op evenementen en festivals. Dit blijven we ook doen, maar deze activiteiten hebben geen invloed op de groei die we als poppodium doormaken. In de tabel zie je hoofdzakelijk de activiteiten waar ook verkoop van tickets tegenover staan. Op de gratis evenementen en festivals behalen we nog eens ruim 10.000 bezoekers.

Dat betekent dat we op jaarbasis ruim 60.000 bezoekers weten te trekken voor ons livemuziek aanbod.

Dit is exclusief verhuringen en rondleidingen van scholieren.

OVERZICHT AANTALLEN ACTIVITEITEN EN BEZOEKERSAANTALLEN

3.10

	Aantal activiteiten		Gem. bezoekers		Gem. bezetting		Totaal bezoekers	
	Nu	Toekomst	Nu	Toekomst	Nu	Toekomst	Nu	Toekomst
Kleine zaal								
Concerten kleine zaal gratis	51	10	47	50	17%	18%	2444	500
Concerten kleine zaal betaald	10	40	135	150	49%	55%	4860	6000
Nachtcultuur kleine zaal betaald	19	19	145	160	53%	58%	2755	3200
Talent & Educatie kleine zaal betaald	12	15	144	150	52%	55%	1728	2250
	119	85	118	128	43%	46%	11787	11950
	verschil	-29%		8%		8%		1%

	Aantal activiteiten		Gem. bezoekers		Gem. bezetting		Totaal bezoekers	
	Nu	Toekomst	Nu	Toekomst	Nu	Toekomst	Nu	Toekomst
Grote zaal								
Concerten grote zaal betaald	22	40	422	475	62%	70%	9284	19000
Nachtcultuur grote zaal betaald	23	40	413	525	55%	70%	9499	21000
	45	80	418	500	59%	70%	18783	40000
	verschil	78%		20%		20%		113%

Totaal	164	165					30570	51950
							verschil	70%

Laat je leiden door het licht

De muzikale broedplaats bestaat uit verschillende onderdelen: Poppodium Burgerweeshuis, productiehuis BRUT, de community STROOM, het restaurant/café en buitenruimte aan het water. Alles krijgt een eigen plek die worden uitgelicht als eilanden in een eilandengroep.

Functies houden we gescheiden, maar niet de spirit! Zoals licht uiteen breekt in verschillende kleuren wanneer het door een prisma valt.

De Stihohal is opgedeeld in clusters van kleinere gebouwen, zo kunnen we een gemeenschapsgerichte en intieme sfeer creëren, waarbij voorzieningen over de broedplaats worden verspreid om de gezelligheid naar meer hoeken te verspreiden.

Veel ruimtes zijn multifunctionele plekken. Waar men vroeger kaartjes kocht bij de gesloten entreekassa, komt men nu binnen in een open ruimte waar de balie aansluit aan de bar. Een open ruimte schept veel meer licht.

Het 'pannenkoekdak' met de lichtstraten laat veel natuurlijk daglicht door en dit effect wordt versterkt door

gebruik van glas aan de waterkant. Aanpasbare en multifunctionele indelingen zijn voor ons van belang, bijvoorbeeld het integreren van flexibele elementen zodat functies van locatie en/of indeling kunnen veranderen wanneer dat nodig is.

Licht is, net als kleur, bepalend voor de sfeer van een ruimte. Omdat het gebouw ook 's nachts in gebruik wordt genomen, kunnen we spelen met licht om ruimten een nieuwe invulling te geven. Overdag ligt de nadruk op productiviteit en positieve kruisbestuiving, in de avond worden creativiteit en fascinatie veel belangrijker, omdat mensen komen om geïnspireerd te worden en te verbinden met elkaar.

De hoofdfuncties, zoals de twee concertzalen zijn ook weer eilanden en werelden op zich. Ook hier kunnen we straks de concerten en nachtcultuur letterlijk versterken door het licht. Er is in deze zalen ruimte voor lichtshows, decor en videoprojecties.

Tijdens het verfijningsonderzoek zijn we als toekomstig gebruiker van het pand zeer nauw betrokken geweest bij het opstellen van het functioneel-ruimtelijk en bouwtechnische programma van eisen en het getekend programma van eisen. Daarbij is het heel veel gegaan over functionaliteit, logistiek, verschillende bewegingen en routing van publiek, professionals, artiesten en crew. Hoe verschillende functies geschei-

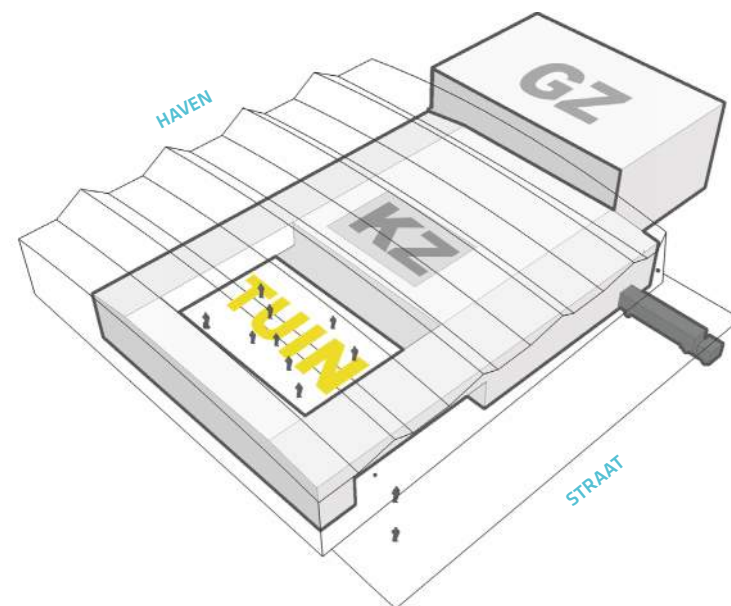
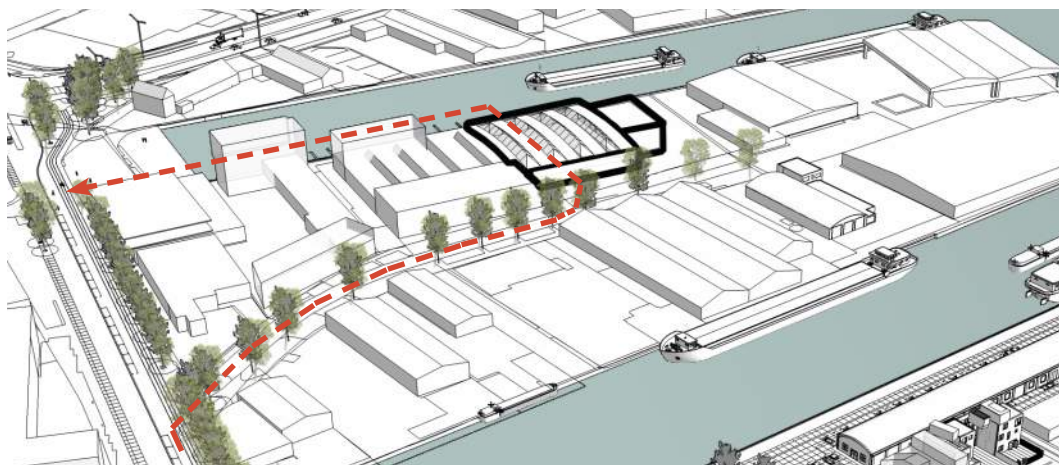
den moeten zijn én tegelijkertijd kunnen samenkomen. Maar het ging ook over een veilige werkomgeving en goede klimaatbeheersing. Elk detail, van aantal bars, aantal toiletten, aantal werkplekken tot plaatsing van functies, etc. is in afstemming met ons tot stand gekomen.

Ook is in het programma van eisen zoveel mogelijk rekening gehouden met gezamenlijk gebruik van de andere partijen. Zo is het logisch dat we gezamenlijk gebruik van kantoor- en vergaderfaciliteiten optimaal benutten. Maar ook het benutten van de zalen en oefenruimtes voor repetities, try-outs en premières van artiesten van BRUT. BRUT is door 4Advies geconsulteerd voor haar eigen programma van eisen en volledig meegenomen in de opgeleverde rapportages. Voor STROOM is er een globaal programma van eisen opgesteld van 400m².

We zijn erg tevreden over de opgeleverde rapportages van 4Advies en Architectenlab. In de volgende fase van Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp vinden we het van belang dat er opnieuw een sterke vertegenwoordiging aanwezig is vanuit ons als gebruiker van het pand.

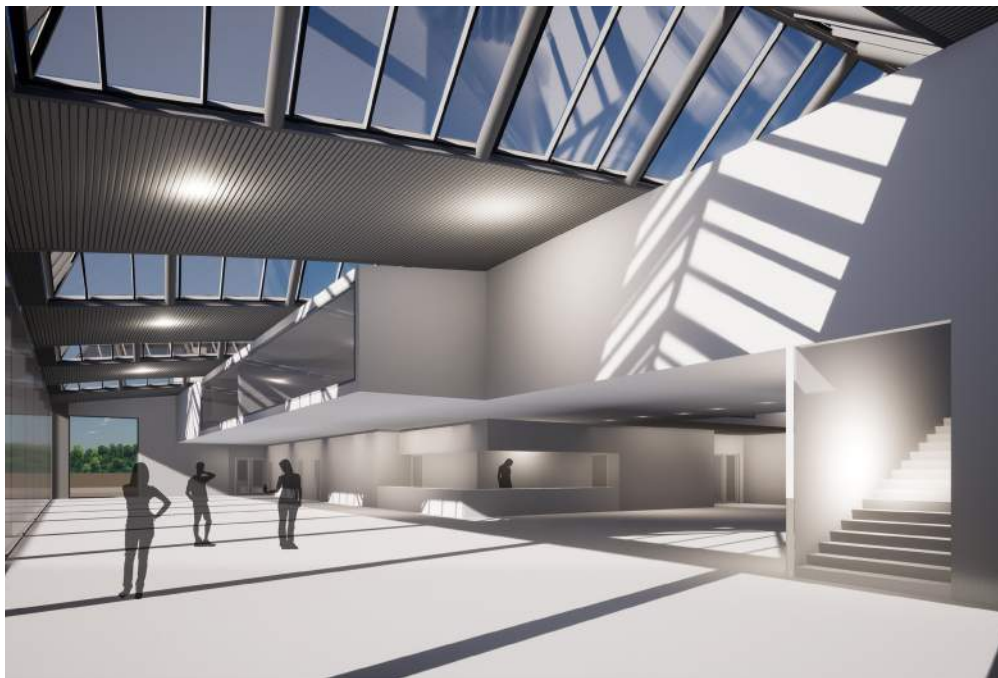
LIGGING VAN GEBOUW IN HET GEBIED HAVENEILAND

Grote zaal buiten



DWARSDOORSNEDE





PROGRAMMA VAN EISEN 4ADVIES

4.1

4Advies heeft het functioneel-ruimtelijk en bouwtechnisch programma van eisen opgesteld. Zie daarvoor de deelrapportage programma van eisen van 4advies.

Burgerweeshuis: 2.223 m²

- Grote Zaal, capaciteit 675
- Kleine Zaal, capaciteit 275
- Café/foyer
- Kleedkamers
- Kantoren
- Facilitaire ruimten horeca
- Facilitaire ruimten divers

'overruimte': 694m²: architectonisch gezien is dit een toevoeging vanwege beleving erfgoed, omdat een volledige lichtstraat zichtbaar is.

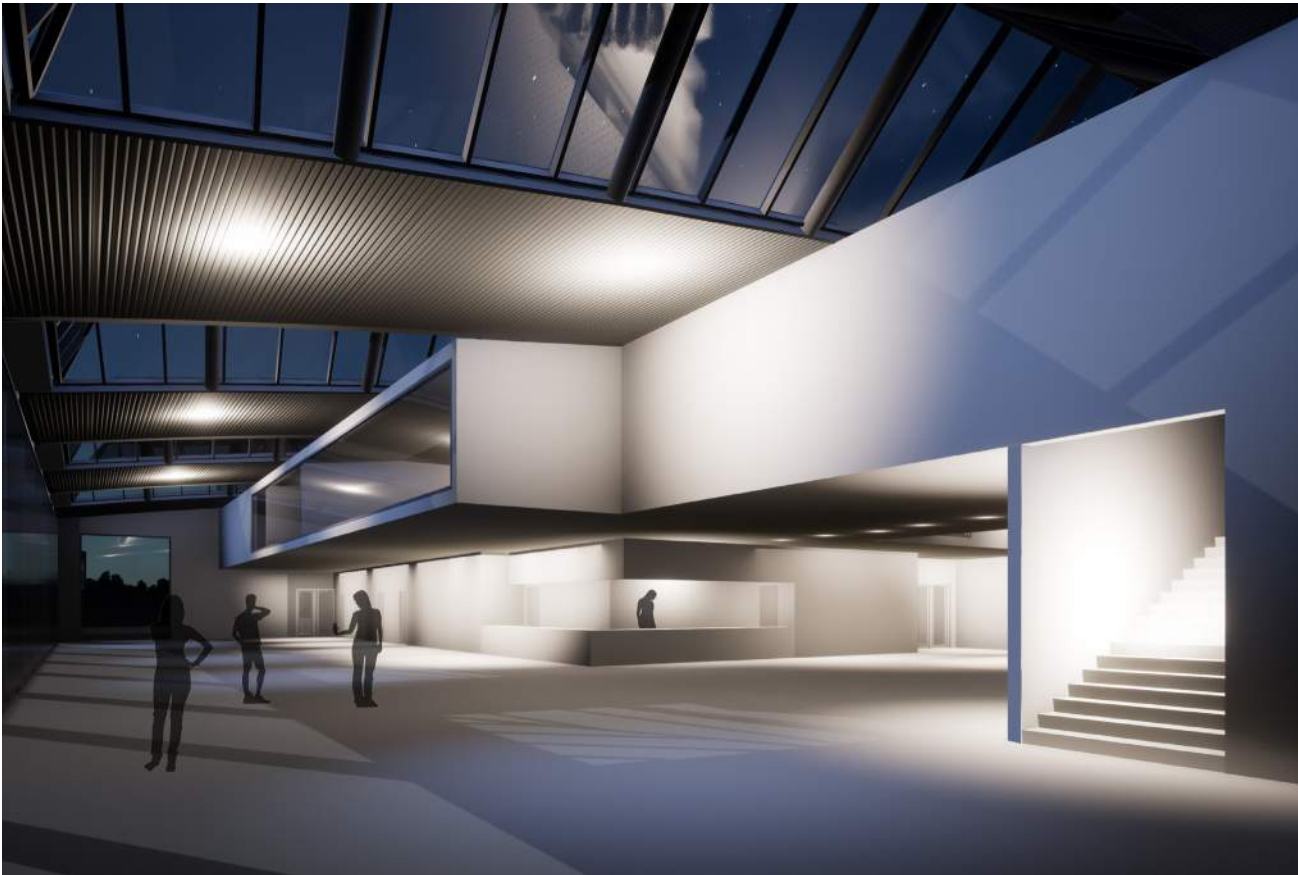
Andere gebruikers:
Productiehuis BRUT: 230 m²
Muzikale community STROOM 400 m²

Totaal: 3.547m²

(Nb. In de deelrapportage van 4advies zijn 2 varianten beschreven. Eén met de grote zaal in de schil en één met de grote zaal buiten de bestaande schil. Hiernaast m² betreft de variant met de Grote Zaal buiten. Het aantal m² verschillen iets in de andere variant).

GETEKEND PROGRAMMA VAN EISEN ARCHITECTENLAB

4.2




Architectenlab is verantwoordelijk voor het getekend programma van eisen. Zie daarvoor de rapporten van Architectenlab.

Het is enkel nog een getekend programma van eisen. We zitten nog niet in de ontwerpfase, dat is nadrukkelijk geen onderdeel van de fase waar we nu inzitten. Toch zie je aan het getekend programma van eisen al dat een doordachte herbestemming van industrieel erfgoed, ruimte geven aan de beleving van het bijzondere 'pannenkoekdak' en het creëren van hoekjes hele waardevolle toevoegingen zijn om een functie als een poppodium te laten slagen en een goede publieksbeleving mee te geven.



Parallel aan de periode van het verfijningsonderzoek is een student van Interior Design and Styling (Jan des Bouvrie Academy) van Saxion afgestudeerd op ons vraagstuk: herbestemming Stiho met de functies van een poppodium, studio's en kantoren. Dit heeft eveneens mooie ideeën en inspiraties opgeleverd voor ons als poppodium voor de volgende fase van ontwerp. Enkele sfeerbeelden en impressies zijn ook toegevoegd in deze businesscase.

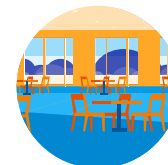
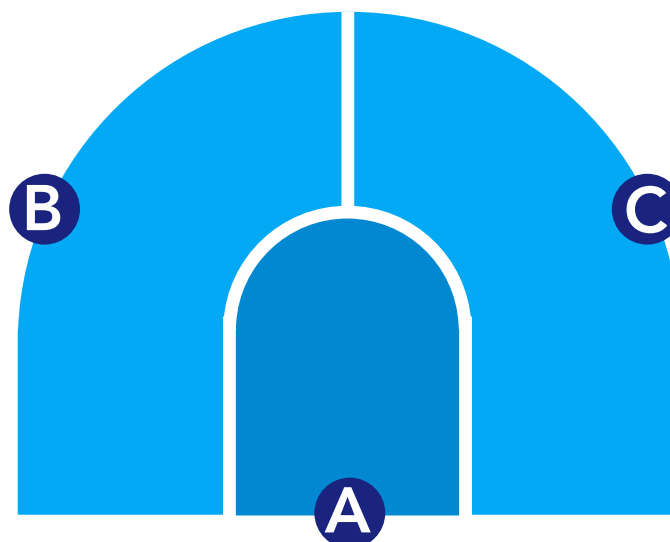
Credits: [Esmée Moes](#).



In onze nieuwe huisvesting willen we uiteraard ook dat onze financiën gezond zijn. In dit hoofdstuk is de businesscase gekwantificeerd in cijfers. We passen voor deze businesscase het Iglo-model toe. Een model ontwikkelt door Berenschot. Het Iglo-amodel geeft duidelijk weer hoe een cultureel bedrijf als een poppodium werkt en is ingericht en wat de rol is van gemeentelijke subsidie. Baten en lasten behorend bij de voorziening en baten en lasten behorend bij de subsidiabele én overige activiteiten zijn hierdoor los van elkaar inzichtelijk.

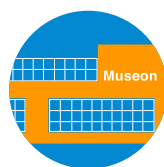
B. Subsidiabele culturele en maatschappelijke activiteiten

Deels gedekt door eigen inkomsten, deels gesubsidieerd



C. Overige culturele en commerciële activiteiten

Geheel gedekt door eigen inkomsten en private financiering, zonder subsidie



A. Voorziening: huisvesting, infrastructuur en beheersorganisatie

(In principe) geheel gesubsidieerd op basis van meerjarige vaste lasten

A voorziening

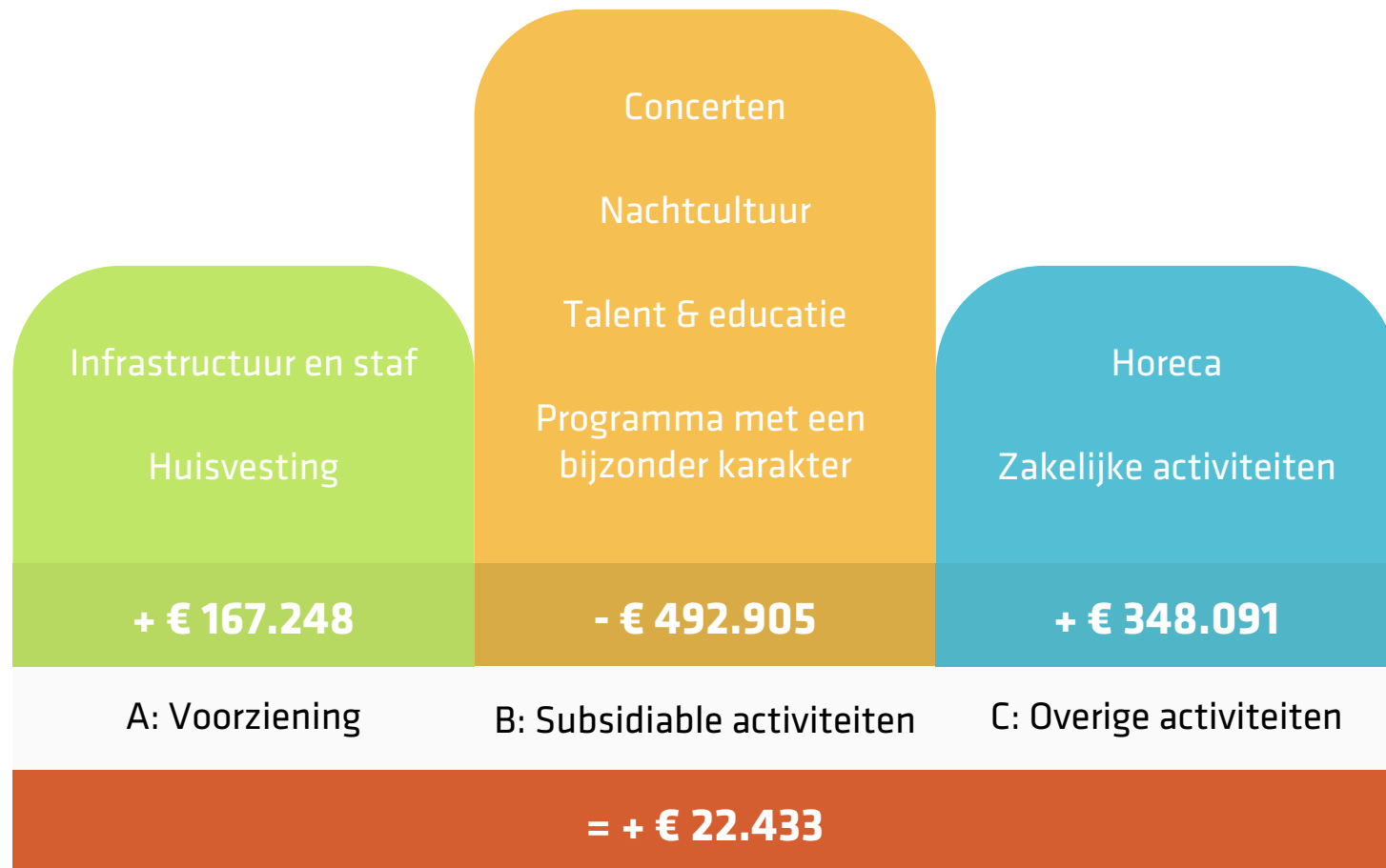
- Huisvestingslasten
- Staf/ Kantooractiviteiten

B subsidiabele activiteiten

- B1: concerten
- B2: nachtcultuur
- B3: talent en educatie
- B4: programmering met een bijzonder karakter

C overige activiteiten

- Horeca
- Zakelijke activiteiten



Het activiteitenprogramma dat wij bieden is in principe zelfdekkend. Ticketprijzen worden bepaald op basis van gages- en overige programmakosten. De personele kosten, zowel de voorbereidende als het uitvoerende personeel tijdens onze activiteiten zijn de grootste kostenpost op onderdeel B (activiteiten). Deze personele kosten worden voor 75% gedekt uit het resultaat op de horeca (onderdeel C) en voor 25% uit het resultaat op de voorziening (onderdeel A). Enkel voor B4 geldt dat de personele kosten uit de (flexibele) programma gebonden bijdragen gedekt moet worden en daarom ook flexibel van aard moeten zijn.

De volledige meerjarige exploitatiebegroting is te lezen in hoofdstuk 8 Bijlagen. Hierboven een overzicht van de resultaten op de verschillende onderdelen van het Iglo-model.

Voor de jaren 2026-2029 is rekening gehouden met een indexatie op het subsidie van 3%, gelijk aan de indexatie van de personeelslasten. Voor huur- en huisvestingslasten en de programmegebonden bijdragen voor programma met een bijzonder karakter is een indexatie van 1,5% opgenomen.

De benodigde investering van een nieuw poppodium wordt door de gemeente Deventer, die de rol heeft als investeerder en vastgoedeigenaar, omgezet naar een kostprijsdekkende huur die de gemeente aan Burgerweeshuis oplegt.

Deze kostprijs dekkende huur betekent 14 maal hogere huurlasten dan nu het geval is. Om tot een gezonde financieringsmix te komen is huurcompensatie benodigd in de vorm van een verhoging van de exploitatiesubsidie.

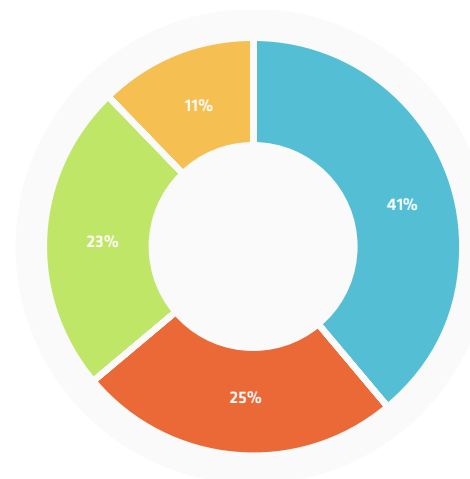
De benodigde subsidie vanaf 2026 betreft

€ 1.416.330

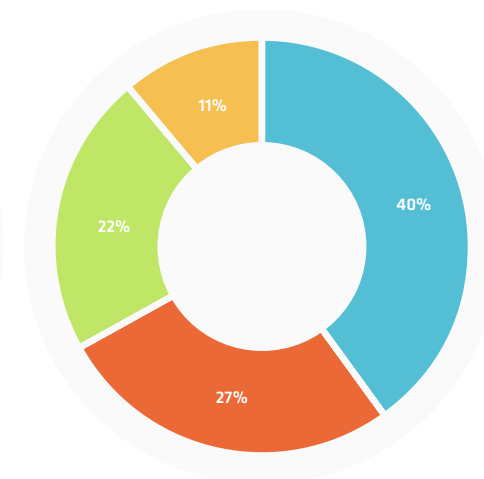
Bij de lasten is de verdeling eveneens grotendeels marktconform, al geeft het nieuwe Burgerweeshuis meer uit aan programma en minder aan overige lasten dan de andere 700-900 podia. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat andere podia kosten onder 'overig' scharen die bij ons onder programma vallen.

Vergelijking financieringsmix nieuw BWH vs gelijke podia

- Exploitatiesubsidie
- Ticketinkomsten
- Horeca
- Overig



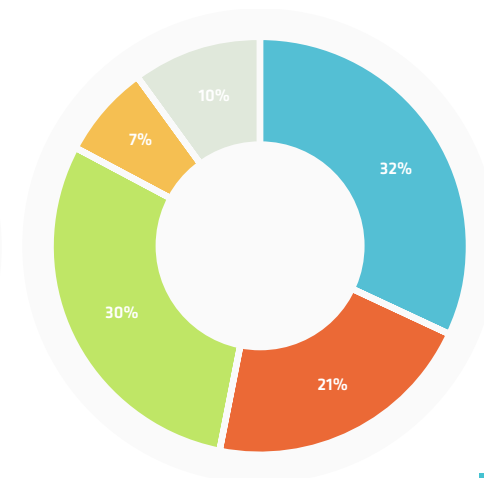
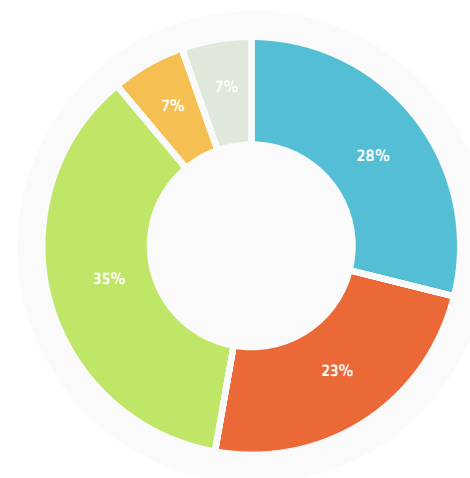
Burgerweeshuis
nieuwe locatie



Benchmark
700-900 podia

Vergelijking lasten nieuwe BWH vs gelijke podia

- Personeel
- Huisvesting
- Programma
- Inkoop horeca
- Overig





Fotograaf: Niek Doup

Lening en afschrijvingen

In de stichtingskostenraming zijn vaste en losse inrichtingskosten opgenomen (exclusief biertechnische installaties en andere barinstallaties; kassa- en pinsystemen, kantoormeubiliair, -apparatuur, gevelreclame en ontruimingsplattegronden). Het leveren van biertechnische installaties is een investering die wordt gedaan door onze bierleverancier.

De losse inrichtingskosten en de theater technische inrichting uit de stichtingskostenraming zijn vervolgens niet in de kostprijsdekkende huur verwerkt, maar zal in de vorm van een lening aan Burgerweeshuis worden verstrekt. Deze lening betreft 1 miljoen euro over een afschrijvingstermijn van 10 jaar met 2,2% rente. Deze afschrijving minus de restwaarde, plus onze andere afschrijvingen vallen in ons exploitatiemodel onder de voorziening (A).

Er zijn twee grote risico's voor de exploitatie van Burgerweeshuis:

- 1 Indexatie subsidie blijft achter ten opzichte van de indexaties van kosten van onze voorziening;
- 2 De groeiambities worden niet direct behaald in opstartfase.

Beheersmaatregelen:

Indexatie subsidie blijft achter bij de indexaties van onze voorziening

De tekorten van de afgelopen jaren zijn voor een groot deel het resultaat van jarenlange uiteenlopende indexaties op de vaste inkomsten (subsidie) en de vaste uitgaven (voorziening). Om te voorkomen dat Burgerweeshuis financieel onder druk komt te staan, is een gelijke indexatie van de subsidie aan de daadwerkelijke indexatie nodig. Mocht dit uitblijven dan moeten wij zorgen dat de dekking van de voorziening in balans blijft. Dit zal gevolgen hebben voor onder andere vaste personele capaciteit, aantal activiteiten en het één op één doorbelasten van indexeringen via zaal en ruimte verhuur.

De groeiambities worden niet direct behaald in opstartfase

Er is een forse ambitie opgenomen in de groei van het aantal bezoekers binnen Burgerweeshuis. Het risico bestaat dat we in de beginperiode van opstarten niet meteen volwaardig van klein podium naar middelgroot podium functioneren. Boekingskantoren moeten ons met de nieuwe zalen op de radar hebben, personeel moet haar draai vinden in het nieuwe pand en (nieuwe) bezoekers moeten ons weten te vinden. Om dit risico zoveel mogelijk te beheersen kunnen we in aanloop naar 2026 de zalen en technische aspecten delen met de boekingskantoren waarmee we werken. Verder is het noodzakelijk dat de periode 2026-2029 wordt benut om de nieuwe locatie goed neer te zetten en zo snel mogelijk eigen te maken.

BEDRIJFSVOERING EN ORGANISATIE

6

Bij een ver(nieuw)bouw binnen een bedrijf is een doorontwikkeling in de organisatie belangrijk. Wat we daarin belangrijk vinden en wat er nodig is voor deze ontwikkeling is beschreven in de volgende paragrafen.

Werken met een professioneel kernteam voor onze belangrijkste kerntaken, een flexibele schil van professionals voor incidentele en extra activiteiten en werken met vrijwilligers staan hierbij centraal.

Andere belangrijke uitgangspunten bij onze doorontwikkeling zijn onze kernwaarden: @home, groei en kwaliteit. Oftewel: divers en inclusief, talenten zien en ruimte creëren voor groei en het bieden van een veilige werkomgeving.

VERSCHUIVING VASTE PERSONELE CAPACITEIT DOOR ANDERE FOCUS

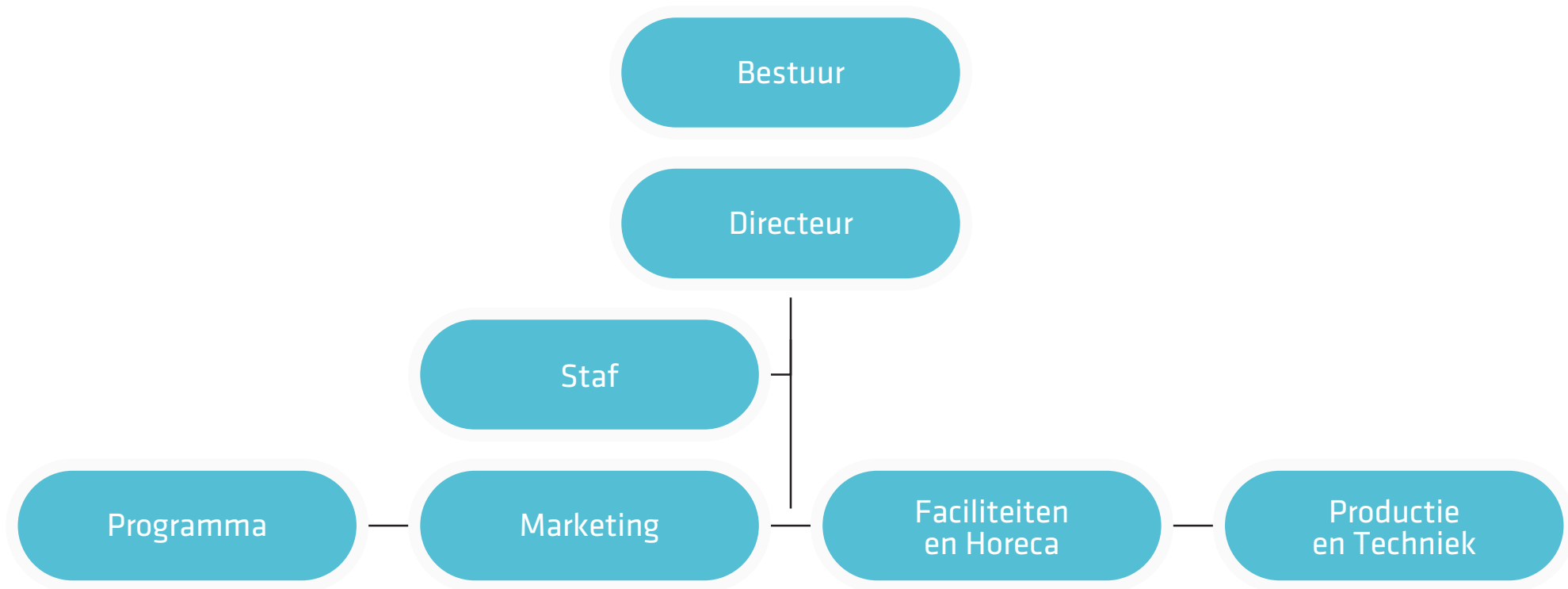
6.1

In hoofdstuk 3 paragraaf 9 hebben we de inzet van de grote en kleine zaal beschreven. Door deze keuzes kunnen wij nagenoeg met dezelfde vaste personele capaciteit als in de huidige situatie uit de voeten. Dit realiseren we door de vaste capaciteit in te zetten op de vaste activiteiten en de flexibele activiteiten onder B4 te realiseren met een flexibele schil die gedekt moet worden uit de programmabonden bijdragen voor dit onderdeel. Het programma met een bijzonder karakter is risicovol door de hogere productie- en personele kosten. De activiteiten moeten afgestoten en aangenomen kunnen worden afhankelijk van hun invloed op de bedrijfsvoering en de financiële gezondheid van Burgerweeshuis. Door deze keuze ontstaat er een vast kernteam en blijven we flexibel bij incidentele activiteiten en nieuwe initiatieven.

We zijn aan de slag gegaan met de strategie van ons personeelsbeleid en hebben een Strategische Personeel Planning (SPP) opgesteld.

Waarom een SPP?

- 1 Doorontwikkeling in de organisatie is bij groei van de organisatie minstens zo belangrijk. Een aanpassing, verandering of uitbereiding in de personeelssamenstelling moet daarin worden meegenomen. We gaan voorsorteren op deze toekomst.
- 2 Behoefte aan duidelijkheid in functies, rollen, taken en verantwoordelijkheden
- 3 Burgerweeshuis heeft een uitdaging om gezond te blijven (kansen en mogelijkheden benutten)
- 4 Meegaan met trends en ontwikkelingen in onze sector. Burgerweeshuis is enorm gegroeid sinds haar oprichting in 1984.
- 5 SPP gaat helpen bij het opstellen van heldere vacatures met functie en taakomschrijvingen. Dit voorkomt het één op één uitzetten van een vacature van degene die weggaat, maar je zet in op de gewenste situatie.
- 6 Helderheid krijgen en werken aan individuele competenties, talenten en eventuele behoefte aan loopbaanontwikkeling en (bij)scholing stimuleren.



De gewenste situatie

De gewenste situatie is tot stand gekomen vanuit ervaringen en loslaten van al bestaande functies met bijbehorende namen en rugnummers. Maar ook passend gemaakt op de groei en ambities zoals beschreven in onze business-case. Op hoofdlijnen komt het neer dat we op de verschillende disciplines een team hebben van strategisch/tactische denkers tot operationele doeners. Samengesteld uit professionals en vrijwilligers. Op hoofdlijnen zijn de verschillende disciplines binnen ons poppodium:

- Bestuur en directeur
- Staf (financiën, bedrijfsvoering, secretariaat, personeel en organisatie)
- Programma (programma, talent en educatie)
- Marketing (pr, (online) marketing en content creation)
- Faciliteiten en Horeca (gebouwbeheer en onderhoud, horeca, coördinatie vrijwilligers, publieksdiensten, zakelijke activiteiten)
- Productie en Techniek (pre)productie, podiumtechniek, geluid en licht)



Fotograaf: Anne-Marie Kok

De huidige situatie wijkt op een aantal punten af van de gewenste situatie. Zo kennen we, net als elk bedrijf, historisch gegroeide functies, functies die je nu misschien anders zou willen inkleden. We hebben medewerkers die al jaren binnen de organisatie werkzaam zijn en startende young professionals. Ook veranderingen in ons poppodiumlandschap hebben de afgelopen jaren gevraagd om meer specifieke en andersoortige expertise. Bijvoorbeeld op het gebied van online marketing en een sterke professionalisering in de podiumtechniek.

Door het verkregen inzicht in de verschillen tussen de huidige en gewenste situatie en in de toekomst in te vullen functies kunnen we toewerken naar de gewenste situatie.

Een stap die daarbij hoort is helderheid krijgen en werken aan individuele competenties, talenten en eventuele behoefte aan loopbaanontwikkeling en (bij)scholing stimuleren. Het in kaart brengen en analyseren van gewenste combinaties van prestatie en potentieel helpt ons daarbij. Samen met Langenberg Advies in Verandering, hebben we een nieuwe HR-cyclus opgesteld en hebben we aan de hand van 1 op 1 gesprekken en een workshop handvatten meegekregen om te werken aan competenties en talent. De cyclus van ontwikkel-, functionerings- en beoordelingsgesprekken geven de mogelijkheid om daar vervolgens ook op te sturen.

Het toewerken naar de gewenste situatie is een geleidelijk proces van enkele jaren. Enkele veranderingen in het personeelsbestand hebben we nu al kunnen doorvoeren. Vanaf herhuisvesting moet dit volledig zijn geïmplementeerd.

De vrijwilligers zijn al sinds de oprichting het hart van Burgerweeshuis en dat willen we zo houden. Veel poppodia gaan vanwege efficiencyredenen steeds minder met vrijwilligers werken. Burgerweeshuis ziet zichzelf juist als vrijwilligersorganisatie. We blijven onze roots trouw. De organisatie is opgezet door jonge vrijwilligers die graag een eigen plek in Deventer wilden voor popmuziek en ontmoeting.

Burgerweeshuis blijft zich profileren als de vrijwilligersorganisatie voor jongeren en jongvolwassenen uit Deventer en omgeving.

Er werken momenteel 130 vrijwilligers bij Burgerweeshuis, variërend in de leeftijd van 16 tot 60 jaar. Vrijwilligers blijven gemiddeld 3 jaar bij ons werken. De vrijwilligers zijn werkzaam als tapper, kassamedewerker, garderobemedewerker, artiestenbegeleider, junior technicus, pr & marketingmedewerker, fotograaf, dj en tuinman. De belangrijkste redenen waarom vrijwilligers kiezen om bij Burgerweeshuis aan de slag te gaan, zijn:

- Werkervaring opdoen in een inspirerende omgeving waar je geaccepteerd wordt zoals je bent
- Talentontwikkeling
- Opbouw van cv voor studenten en mensen op weg naar, of zonder werk
- Bijdragen aan het culturele leven in Deventer
- Nieuw in Deventer en mensen leren kennen
- Als inspannende ontspanning, even iets anders doen naast je standaard werk
- Aansluiting zoeken bij vrienden/bekenden die al werkzaam zijn bij Burgerweeshuis
- Gratis naar Burgerweeshuisactiviteiten.

Popmuziek is van alle leeftijden, culturen en sociale klassen. Met dat als uitgangspunt willen we als Burgerweeshuis dat het beleven van live popmuziek vervolgens ook bij ons kan voor alle leeftijden, culturen en sociale klassen. Dat betekent dat we eigen beleid gaan maken op basis van de Code Diversiteit en Inclusie. De code richt zich op culturele diversiteit, gender, beperking, seksuele oriëntatie, religie, sociaaleconomische status, opleidingsniveau en leeftijd. Aan de hand van de 4 P's, Programma, Publiek, Personeel en Partners gaan we ons bewustzijn en bekwaamheid beter ontwikkelen.

Momenteel werken we al intensief aan onze bewustwording. Aan de hand van een workshop onder leiding van Binoq Antana kennen we intussen onze eigen motivatie en wat onze drijfveren zijn als organisatie om te streven naar diversiteit en inclusie. Met deze kennis hebben we intussen de eerste handvatten en handreikingen gekregen waar we mee aan de slag willen. We willen de volgende zaken verder onderzoeken: we willen er zijn voor alle muzikliefhebbers; we willen toegankelijk zijn voor mensen

met een beperkt budget; we willen onderzoeken of we met programma-aanbod kunnen voorzien in de behoefte van de grote Turkse gemeenschap in Deventer; we willen graag een goede afspiegeling van de Deventer samenleving in ons personeel- en vrijwilligersbestand en welke partners zijn voor ons interessant.

We hebben enerzijds gekozen voor wat concrete acties, omdat we geloven in quick wins. Onze organisatie en mensen zijn en denken hands-on en om de energie op dit onderwerp hoog te houden gaan we een aantal zaken gewoon doen op basis van 'trial and error'. Denk daarbij aan Engelstalige aankondigingen voor onze oproep voor vrijwilligers, een bezoek aan een inburgeringsschool en wijkcentrum en een Turkse vertaling over onze samenwerking met Wereldlokaal en het optreden van de Turkse artiest Karsu. Anderzijds komt er een beleidsnotitie met langere termijn doelen, monitoring en handige tips om het vervolgens ook toe te kunnen passen.

Stichting Poppodium Het Burgerweeshuis kent op dit moment een bestuursmodel. Het bestuur hanteert de Governance Code Cultuur. Het toepassen daarvan is omschreven in het bestuur- en directiereglement Stichting poppodium Het Burgerweeshuis.

Profiel bestuur

Bij de aanstelling van nieuwe bestuursleden wordt uitgegaan van aanvullende bestuurlijke kenmerken ten opzichte van de aanwezige bestuurskwaliteiten. Dit, om vanuit een zo breed mogelijk spectrum het besturen van de stichting vorm te geven. Daarnaast wordt rekening gehouden met diversiteit in het bestuur in termen van gender, leeftijd en achtergrond.

Taken bestuursleden:

- 1 Opstellen van hoofdlijnen van het beleid, externe representatie en de toezichthoudende taak. Het beleidsinitiatief berust gezamenlijk bij het bestuur en de directeur.
- 2 Betrokken zijn bij de voorbereiding van en het bewaken van de uitvoering van het meerjarenbeleidsplan, het jaarplan, en het opstellen van het financiële en inhoudelijke jaarverslag.
- 3 Vaststellen van de begroting en de jaarrekening.
- 4 Inzetten van specifieke kennis en expertise.
- 5 Periodiek bezoek van de activiteiten van de stichting.

Aan de hand van de Governance Code Cultuur willen we onderzoeken welke toezichthoudende rol straks goed past bij de organisatie Burgerweeshuis als middelgrootpodium. Het moment is nu aangebroken om te onderzoeken of een bestuursmodel of Raad van Toezicht model de voorkeur heeft. Mocht dit leiden tot een andere uitkomst dan zullen wij deze transitie zorgvuldig doorlopen.

Burgerweeshuis streeft naar een toekomstbestendige popsector. De vijf kernwaarden van de Fair Practice Code: solidariteit, diversiteit, vertrouwen, duurzaamheid en transparantie, nodigt ons uit om kritisch te zijn, het gesprek met elkaar aan te gaan en samen te werken aan een toekomstbestendige arbeidsmarkt. Daar hoort een professionele beroepspraktijk en een verantwoorde interactie tussen vraag naar en aanbod van arbeidskrachten bij. Zo volgen wij de richtlijn inzake honorering ZZP tarieven uit onze CAO Nederlandse Poppodia en Festivals. We onderschrijven daarom ook de Fair Practice Code. Met die kanttekening dat een toekomstbestendige arbeidsmarkt ook vraagt om inspanningen van alle partijen en financiële ondersteuning. Als lid van de branchevereniging Nederlandse Poppodia en Festivals (VNPF) en Werkgeversvereniging Nederlandse Poppodia en Festivals (WNPF) sluiten wij ons aan bij de 'position paper Fair Practice Code' van de VNPF/WNPF. Zie pagina 59,60.

OMGANGSVORMEN IN DE POPPODIA

6.7



Fotograaf: Constance Captures

Popmuziek vraagt om een veilig werkklimaat. Een veilig klimaat is voor medewerkers de basis om prachtige optredens, clubnachten en festivals te kunnen faciliteren waar bezoekers van kunnen genieten. Het creëren van een veilige werkvloer met beschermende randvoorwaarden moet worden aangejaagd door het management en gedragen worden door de hele organisatie. Door de WNPf is er zeer recent een beleidskader opgesteld voor het maken van een sociaal veiligheidsbeleid in de popsector. Aan de hand van dit beleidskader zullen wij ons veiligheidsbeleid bij- en opstellen. Gezien de actualiteit van dit onderwerp en organisatieontwikkeling willen we dit veiligheidsbeleid in 2023 gereed hebben.

In de opmaat naar herhuisvesting willen we ons nog op een aantal zaken richten die te maken hebben met onderzoek, ontwikkeling en innovatie.

- Het verder digitaliseren en optimaliseren van onze financiële administratie met automatische koppelingen van onze externe softwareprogramma's Stager en Twelve.
- Opstellen van een strategisch marketingplan met bijbehorend publieksonderzoek
- Opstellen van beleid op Diversiteit en Inclusie inclusief sociaal veiligheidsbeleid
- Implementeren en bijstellen van onze Strategische Personeelsplanning



Burgerweeshuis heeft een duidelijk muziekprofiel. Internationale programmering, nachtcultuur, talentontwikkeling en programmeringen met een bijzonder karakter. Met dit profiel behouden we onze identiteit en door de groei naar een hedendaags poppodium verbreden we onze positionering van voornamelijk lokaal naar regionaal en zelfs toonaangevend in Nederland door de bijzondere programmeringen.

Bezoekers, artiesten en andere betrokkenen geven veelal terug dat ze zich snel thuis voelen bij Burgerweeshuis. Het is heel belangrijk voor cultuur- en muzikliefhebbers om een uitvalsbasis te hebben waar kennis en liefde voor muziek kan worden uitgesproken. Dit zie je niet alleen terug in de bezoekers van Burgerweeshuis maar ook in het personeel en vrijwilligers op de werkvloer. Marketing zie je terug in de vele facetten van een poppodium en als marketingteam proberen wij de Burgerweeshuis identiteit bij de verschillende groepen door te voeren. Burgerweeshuis verbindt muzikliefhebbers.

Marketingdoelstellingen

- (Boven)regionale naamsbekendheid vergroten
- Het huidige Burgerweeshuispubliek behouden en bedienen en nieuwe bezoekers werven
- Bezoekersprofielen versterken
- Sterker positioneren op onlinegebied, meegaan met digitalisering

Voor elk evenement wordt een eigen promotieplan gemaakt en wordt er gekeken via welke kanalen het evenement onder aandacht kan worden gebracht. Voor de komende jaren moet de focus liggen op segmentatie en ontwikkeling op de digitalisering. De aandacht van (potentiële) bezoekers verschuift de laatste jaren veelal van analoog naar digitaal, als poppodium wil je hierop inspelen om zo de bezoeker het beste te kunnen bedienen en bereiken.

Burgerweeshuis profileert zich als een kwaliteits(s)tempel, dit houdt in dat de artistieke waarde voorop staat. Deze keuze is meegenomen in de segmentatie van de bezoekers van Burgerweeshuis, er zal op basis van bezoekersgegevens uit het ticketingsysteem (Stager) een keuze worden gemaakt voor imago-versterkende segmenten. Deze analyse van de consumentenmarkt wordt gebaseerd op het programma van Burgerweeshuis en koopmotieven van de bezoekers.

We segmenteren om een zo goed mogelijk beeld te krijgen wie de bezoeker is, hoe we die aan ons kunnen binden en hoe we nieuwe evenementen bij hen onder de aandacht krijgen. Het segmenteren van de bezoekers gebeurt veelal op de achtergrond. We willen

daarnaast een zo breed mogelijk programma bieden aan een potentiële of vaste bezoeker, waar mogelijk bieden we sturing. Korte termijn doelen staan binnen ons poppodium al snel op de voorgrond. Achter de langere termijn doelen, zoals hierboven geschetst, zit een strategie. Hieronder wordt nader geduid hoe we onze doelen gaan bereiken.

Publieksonderzoek

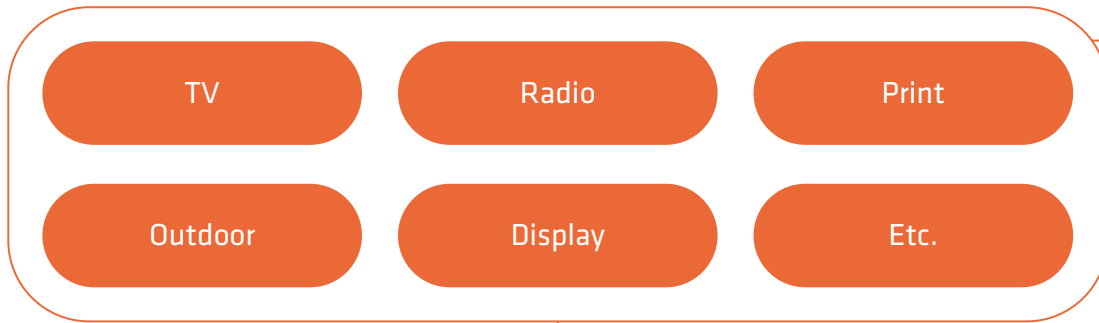
We willen graag een publieksonderzoek laten uitvoeren aan de hand van 'Whooz' publieksonderzoeken. Deze behoefte ligt er al langer en is opgenomen in ons meerjarenplan 2020-2024. Door twee jaar corona en nu de periode van herstel en wederopbouw is een dergelijk onderzoek pas gewenst in 2023/2024. We kunnen het onderzoek mogelijk samen met de andere culturele organisaties in Deventer oppakken of juist met een aantal poppodia en in samenwerking met onze branchevereniging de VNPF. Naast ons eigen databestand van bestaande bezoekers maken ze gebruik van postcode gebieden. Deze worden vervolgens ingedeeld in 'Whooz' huishoudens. Per huishouden

wordt duidelijk hoeveel daarvan al bezoekers zijn en welke potentieel kansrijk zijn om op in te zetten én via welke kanalen. Daarnaast verkrijgen we inzicht om ons programma-aanbod nog beter aan te laten sluiten bij de verschillende potentiële huishoudens en om op deze manier nieuwe bezoekers te werven.

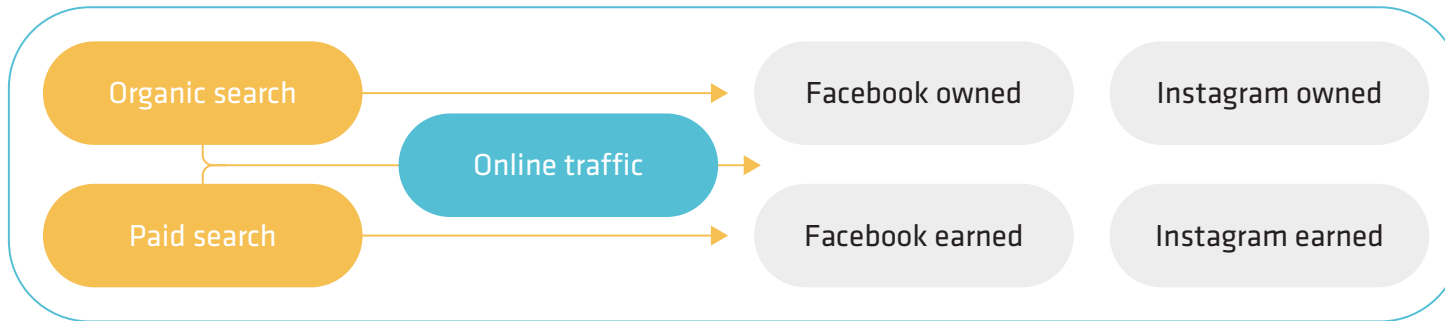
Customer journey

De komende jaren willen we benutten voor het beter in beeld krijgen van de customer journey, ook wel 'path of purchase' genoemd. Dit geeft inzicht in hoe het aankoopbesluit tot stand komt. De customer journey begint bij het aankoopidee en eindigt bij de evaluatie van de aankoop. Door middel van ervaring en aannames maken we de 'klantreis' inzichtelijk door alle touchpoints (punten waarop de shopper in contact komt met het merk Burgerweeshuis) te analyseren. Contactpunten kunnen allemaal of heel specifiek zijn. Op deze manier krijgen we waardevolle informatie in handen om bezoekersprofielen te versterken.

Advertising



Online



Other external factors



Awareness

Involvement

Consideration

Purchase

Storytelling

Een ander speerpunt is 'storytelling' rondom Burgerweeshuis. We zetten niet alleen in op promotionele posts om tickets te verkopen, maar we creëren ook andere leuke, waardevolle content. Relevante content waaraan gedacht kan worden is onder andere:

- Blogs en nieuwsberichten (website)
- Video
- Beeld van vorige edities/evenementen
- Interviews
- Reviews
- Culturele tips
- Behind the scenes
- Winacties
- Interactie Instagram stories

Door de verschillende doelgroepen op consistente basis van nieuwe, diverse content te voorzien betrekken we ze bij ons programma en beslissingen daarover. Zo stemmen we ons aanbod af op de vraag van onze achterban en dat zal bijdragen aan het verkrijgen van nieuwe ideeën en het creëren van communities.

Website

Op de website moet alle info rondom een evenement te vinden zijn en algemene info over Burgerweeshuis en haar projecten. Bij elke promotie die we rondom een evenement uitzetten wordt verwezen naar de website. De eerste ervaring van de (potentiële) bezoeker met Burgerweeshuis moet een prettige ervaring zijn, bezoekers moeten makkelijk info kunnen vinden en met weinig tools overgehaald worden tot overgaan tot het aanschaffen van een ticket. Niet alleen aan de voorkant moet de website goed ingericht zijn, maar ook aan de achterkant. Het systeem moet zo ingericht zijn dat ook de data van bezoekers, die het toestaan, verzameld wordt om weer te kunnen toepassen binnen de segmentatie om de bezoeker zo goed mogelijk te kunnen bedienen. Deze informatie is tegelijkertijd heel waardevol om ook te gebruiken bij het uitzetten van externe promotie op bijvoorbeeld social mediakanalen. Het is ook ontzettend waardevol om niet afhankelijk te zijn van externe databases en deze info in eigen beheer te hebben. De huidige website zal dan ook moeten worden vernieuwd die past bij de huidige tijd en in het online trendgebied.

RELATIES EN SAMENWERKINGEN

Burger vrienden

De bestaande Burger Businessclub en de leden van de Club van de Toekomst worden samengevoegd en starten vanaf 2024 onder de naam 'Burger vrienden'. Een levendige club ondernemers, particulieren, prominenten en fondsen met een warm hart voor het culturele leven in Deventer en het besef van het belang van een bruisend poppodium in deze prachtige stad. Onder de paraplu van (live)muziek en bijpassende onderwerpen worden contacten gelegd, waarbij samen activiteiten ondernemen en het beter leren kennen van elkaar centraal staan. De voordelen van lid zijn van 'Burger vrienden' kunnen gevonden worden in relatiemarketing, fun, exclusieve toegangskaarten, exclusieve bijeenkomsten en uitstapjes, co-creaties en meet & greets. Voor het lidmaatschap betalen ze een jaarlijkse bijdrage met een mogelijkheid deze te verhogen met een gift, de gift is door onze culturele ANBI status belasting aftrekbaar.

Partnerships, sponsoren en samenwerkingen

Zakelijke relaties hebben we onder andere met boekingskantoren, Stager, Twelve kassasystemen en horecaleveranciers. We hebben sterke en goed onderhouden relaties met de boekingskantoren. Voor ons zijn, naast de bekende promotoren zoals Mojo

en Friendly Fire, ook kleinere kantoren belangrijk met een artist roster van artiesten die goed aansluiten bij ons muziekprofiel, zoals Sound of Liberation, Stage mania, Blip agency en Sedate agency.

Stager is ons planningssysteem, eventmarketingplatform en ticketingsysteem in één. Stager is ontwikkeld vanuit het Rotterdamse podium WORM en werkt inmiddels samen met honderden podia, clubs, festivals, party organisatoren in Nederland, België en Duitsland. En heeft dus een sterke affiniteit met het pop-, event en het clubcircuit.

Horecarelaties hebben we op dit moment met bierbrouwerij AbInbev, Vrumona, 'A brand new day'. Hier maken we meerjarige afspraken mee. De afspraken bestaan uit sponsoring in geld, in goederen en in bonuskortingen. Daarnaast proberen we onze zakelijke partners te betrekken bij onze nieuwe huisvesting. In dit geval gaat het over meedenken en investeren van onze horecaconcepten. Ook met de lokale bierbrouwer DAVO bieren werken we samen middels marketingacties en organiseren we samen op hun eigen dependance Buitenpost het gloednieuwe festival Into The Mud.

Voor projecten en evenementen zijn we ook altijd op zoek naar incidentele sponsoring zowel in natura als in een bijdrage in geld. Bij onze toeleveranciers, zoals AbInbev, Brink Events, Kügel Licht en Geluid, Vos Noodstroom is dat veelal in natura. We ontvangen on-

der andere van Saxion University of applied science en ROC Aventus een bijdrage voor de organisatie van het introductieconcert de Kick Off. We hebben met evenementenbureau dEVENTer een samenwerkingsovereenkomst inclusief financiële bijdrage voor de organisatie van muziekfestival Hoogtevrees. Op het gebied van talent en educatie werken we intensief samen met welzijnsorganisatie Raster en alle voortgezet onderwijs scholen van het Eddy Hillesum Lyceum. Via inkoop en de CJP cultuurpas zijn deze activiteiten financieel mogelijk.

We hebben op het gebied van bedrijfsvoering samen met alle andere cultuurorganisaties in Deventer een matrix opgesteld van lopende contracten. Met als doel om te kijken naar mogelijke samenwerkingen en efficiency slagen die daar te behalen zijn. In de nieuwbouw zal hier mogelijk nog een grotere winst te behalen zijn, omdat je geheel nieuwe keuzes kan maken. Denk hierbij aan: inkoop van schoonmaak, energie en duurzaamheid, horeca inkoop, ICT, afvalverwerking en accountancy.



Gemeentelijk cultuurbeleid

Samen met de gemeente Deventer werken we aan een gezond en sterk popklimaat. In de Deventer cultuurvisie 2019-2024 staat dat we van strategisch belang zijn voor het vestigingsklimaat. Als aandachtspunt is de financiering voor de herhuisvesting van Burgerweeshuis opgenomen. De gemeente Deventer is verantwoordelijk voor cultuurbeleid en het treffen van voorzieningen en accommodaties, daar waar de markt het niet automatisch oppakt. In het geval van een poppodiumvoorziening is ook de gemeente verantwoordelijk in het voorzien van goede accommodatie.

Provinciaal cultuurbeleid

Met de Provincie hebben we als Burgerweeshuis al jaren een sterke samenwerking. Deze samenwerking is vooral gericht op participatie, talentontwikkeling en netwerk. We bieden samen met de twee andere poppodia (Hedon en Metropool) in Overijssel een uniek en ambitieus talentontwikkelingsprogramma aan voor potentiële muziekprofessionals. Elk podium vanuit haar eigen kracht en identiteit, bij ons zijn dat de Burger Beurs, Speeldrang, New Deventer Collective en het bieden oefenruimtes en een studio. Vanuit de poppodia vormen wij ook de netwerkorganisatie Poppunt Overijssel. Daarmee presenteren we de artiesten uit Overijssel aan de rest van Nederland of zelfs internationaal, we reiken de Popprijs Overijssel uit, we zorgen voor intensieve songcamps voor artiesten en we bieden een (kansen)platform en netwerk om artiesten met elkaar in contact te laten komen en ze kunnen reageren op aange-

boden speelplekken. En andersom worden de artiesten zichtbaar bij agents, managers en programmeurs. Daarnaast hebben we een meerjarige samenwerking met de Provincie op het gebied van het 'Versterken van het Maakklimaat'. Burgerweeshuis is penvoerder, samen met muzikanten, BRUT en Ignite Music Management vormen wij de muzikale community STROOM. Fysiek is het een ruimte waar we aan 6 muzikanten/bands een vaste studioruimte verhuren en daarnaast samen een inhoudelijk programma maken. Het inhoudelijk programma bestaat uit residencies, kennis- en inspiratiesessies, een community met een vaste ontmoetingsplek en bieden we zakelijke en juridische ondersteuning voor artiesten.

Rijkscultuurbeleid

Met een podium alleen heb je nog geen sterke popcultuur in je stad. Als Burgerweeshuis bewegen we ons tussen alle drie de overheidslagen. Mede via de landelijke fondsen als het Fonds Podiumkunsten en het Fonds Cultuurparticipatie ontstaat er ruimte voor experiment, niche en het programmeren van talent op het podium. Burgerweeshuis zit vanuit het fonds podiumkunsten in de Podiumregeling (voorheen kernpodium A). Maar niet in de minste plaats is Burgerweeshuis het huispodium van productiehuis BRUT powered by De Nieuwe Oost. Brut is een landelijke basis infrastructuur instelling en wordt vanuit het Rijk gefinancierd. Deze landelijke ontwikkelinstelling op gebied van popmuziek gevestigd in Deventer en ook in de nieuwe situatie is gehuisvest in hetzelfde gebouw als Burgerweeshuis zorgen voor synergie en innige samenwerking op gebied van maken, produceren en presenteren.

De waarde van pop

Bron: De waarde van pop 2.0 De maatschappelijke betekenis van popmuziek, VNPF/POPnl januari 2018

Naast een intrinsieke waarde hebben kunst en cultuur ook een instrumentele functie. Popcultuur en popmuziek genereren waarde voor de maatschappij op vier manieren. Per waarde hebben we de toegevoegde waarde van Burgerweeshuis uitgewerkt. De vier waarden van pop zijn:

- 1 **Culturele waarde:** een levendige popscene is belangrijk voor het culturele klimaat, zorgt voor beleving en identiteit en trekt veel bezoekers;

Burgerweeshuis zorgt al bijna 40 jaar voor een levendige popscene in Deventer en regio. Dat begon klein en vanuit de underground scene. Tegenwoordig zijn we al jaren een professionele organisatie die op grote schaal concerten, nachtcultuur en festivals biedt voor de bewoners van Deventer en bezoekers van buitenaf.

- 2 **Economische waarde:** popcultuur en popmuziek genereren economische waarde, door bezoek aan concerten en horeca, werkgelegenheid in de sector en lokaal bedrijfsleven, dragen bij aan een florerende lokale creatieve economie en maken een stad aantrekkelijk voor bedrijven en bewoners;

Onze eigen inkomsten bestaan hoofdzakelijk uit ticketverkoop en horeca. Bezoekers geven geld bij ons uit, maar ook bij andere horecagelegenheden. Gemiddeld boeken we in de huidige setting 135 hotelovernachtingen voor artiesten en crew bij onder andere Postillion Hotel, Fletcher Hotel 't Gilde of Hotel Royal. Verder zorgen we voor werkgelegenheid van artiesten, crew, toeleveranciers en ZZP'ers. Maar bovenal is onze economische toegevoegde waarde dat we

als basisvoorziening voor popcultuur een grote bijdrage leveren voor een aantrekkelijke en bruisende stad om te wonen, leren, werken en leven.

- 3 **Diversiteit/ inclusiviteit:** popmuziek is van alle leeftijden, culturen en sociale klassen en de organisaties in de popsector werken met veel vrijwilligers;

Alle leeftijden en culturen kennen en komen bij Burgerweeshuis. Van de trouwe, oldschool concertganger tot aan de queergemeenschap in de nacht. Jongeren die hun eerste kennismaking hebben op of voor het podium en Syrische vluchtelingen van het AZC zijn bij ons vrijwilliger. Het is de muziek die zorgt voor verbinding en door de identiteit van Burgerweeshuis voelt iedereen zich welkom en veilig en kan je zijn wie je bent. Door de diversificatie in de popcultuur zien we voor onszelf nu en in de toekomst een nog grotere rol om hier invulling aan te geven. Door onze uitstraling, ons programma-aanbod, onze organisatiecultuur en samenwerkingen.

- 4 **Talentontwikkeling/ educatie:** van kennismaking tot zelf leren spelen, optreden en (voor sommigen) een professionele carrière en conservatoria. De provinciale en stedelijke poporganisaties faciliteren talenten in alle fasen van hun ontwikkeling.

Een vaak onderschatte en onderbelichte functie van regionale poppodia is cultuureducatie en talentontwikkeling. Burgerweeshuis heeft gelukkig altijd beleid gehad op cultuureducatie en talentontwikkeling. We zijn dan ook heel trots op ons talentontwikkelingsprogramma. Zo zijn er projecten voor een eerste kennismaking tot aan intensieve trajecten met artiesten die de professionele ladder beklimmen. Onze projecten worden met aandacht bedacht en uitgevoerd. En het werpt zijn vruchten af, een niet geringe lijst van artiesten hebben de eerste stappen gezet in Burgerweeshuis en kunnen nu leven van de muziek.



Fotograaf: Constance Captures

Door de verdere professionalisering van de poppodia en de verbetering van de faciliteiten zijn de kosten van exploitatie van veel poppodia zodanig dat het bedrijfseconomisch steeds minder interessant is om onbekend talent te laten spelen in die zalen. Onbekend betekent weinig bezoekers, en dus weinig inkomsten. Popzalen worden zo beperkt in hun rol van talentontwikkelaars. Talentvolle muzikanten kunnen daardoor minder vaak spelen op deze podia. Het wegvallen van laagdrempelige, striktere geluidsnormen voor muziekcafés of het ontruimen van kraakpanden met optreedlocaties zijn hindernissen voor onbekende muzikanten om een publiek op te bouwen. We moeten er samen (Burgerweeshuis, muzikanten, collectieven en gemeente) voor waken dat we wél interessant blijven voor talentvolle muzikanten en andersom.

Wendbaar en flexibel

Een pandemie die de hele wereld raakt op de gebieden volksgezondheid, maatschappij en economie. In 2020 en 2021 was dit de dagelijkse werkelijkheid voor ons allemaal. Bij de één persoonlijk en bij de ander op gebied van grote onzekerheden qua werk óf beide. We hebben als poppodium twee jaar moeten overleven. Veerkracht, creativiteit en financiële steunpakketten hebben ons er doorheen gesleept. De coronacrisis heeft ongenadig de kwetsbaarheid aangetoond van onze bestaanszekerheid als podium én in het bijzonder de popmuzikanten en freelancers. We lijken nu te komen in de fase van herstel en wederopbouw. Uitgangspunten daarbij zijn wendbaarheid (afstemming op de markt) en flexibiliteit (aanpassingsvermogen van de organisatie). Juist ook om in de toekomst beter te zijn voorbereid. Op weg naar herhuisvesting zijn voor ons deze uitgangspunten nog belangrijker, want naast het inrichten van een wendbare en flexibele organisatiestructuur kunnen we er nu ook fysiek rekening mee houden. De eerder aangestipte diversificatie van publiek en acts vraagt om dezelfde wendbaarheid en flexibiliteit.

Bron: Burgerweeshuis naar veilige haven, Berenschot 2 november 2021

De marktpositie van Burgerweeshuis

Er is een marktanalyse uitgevoerd op het gebied van reisgedrag, ligging, gunfactor, het verdienmodel in de popindustrie, onze profielen, diversiteit en een benchmark van andere steden en referentiepodia (concurrentie). De referentiepodia zijn onder andere P60 Amstelveen, Muziekgieterij Maastricht, Grenswerk Venlo, Luxor Live Arnhem en Vera Groningen. Hieronder een uitwerking op deze gebieden en de bepaling van de marktpositie van Burgerweeshuis en het bepalen van de gunstigste zaalcapaciteit

Het reisgedrag van poppubliek

In de nieuwe situatie is het logisch dat Burgerweeshuis (van klein podium naar middelgroot podium) toegroeit naar een publieksbereik van:

- Directe omgeving (eigen stad)
58% (huidig: 65%)
- Nabije omgeving (omliggende gemeenten)
28% (huidig: 25%)
- Van buiten de nabije omgeving (landelijk)
14% (huidig 10%)

De ligging van Burgerweeshuis

Burgerweeshuis kent een relatief gunstige regionale context. Waar in de Randstad, maar in zekere mate ook in Brabant en Limburg de concurrentie tussen podia intens is, daar ondervindt Burgerweeshuis relatief weinig concurrentie. Binnen een straal van 45 minuten reistijd is slechts een beperkt aantal andere poppodia te vinden.

De concurrentie is vooral gering omdat zoals we hiervoor hebben gezien zeker twee derde van Burgerweeshuis-publiek uit Deventer komt. Door onze sterke muziekprofielen nog meer als Unique Selling Points in te zetten, weten we daarmee juist weer onze regionale en landelijke functie te bereiken.

Ook de context van andere lokale podia, zoals podium De Hip of muziekprogrammering in de lokale theaters blijft gunstig. Wat dat betreft vullen we elkaar aan in het totale programma-aanbod. Wij kiezen ervoor enkel programma neer te zetten van artiesten met eigen gearrangeerde muziek, zo programmeren wij in principe geen coverbands, omdat De Hip in deze behoefte voorziet. Theaters trekken met haar muziekprogrammering vaak doelgroepen aan die bijvoorbeeld liever zittend naar een concert luisteren. Het belangrijkste verschil daarbij is dat artiesten zelf ook een duidelijk onderscheid maken tussen clubtours en theater-tours.

Gunfactor promotoren

Een middelgroot podium buiten de Randstad, gelegen tussen diverse grote podia, is sterk afhankelijk van de gunfactor van promotoren. Promotoren managen de boekingen van artiesten en zijn daarmee de belangrijkste strategische partner van muziekpodia. Bekende promotors zijn Mojo Concerts, Friendly Fire, Radar Agency, AT Bookings, Topbillin, Twist Agency en Agents After All.

Deze gunfactor is het resultaat van sterke en goed onderhouden relaties. Het is zaak dat een podium zich op overtuigende wijze weet te positioneren bij de promotoren en de Unique Selling Points van het podium telkens goed over het voetlicht te brengen. Allerhande zaken kunnen daarbij een rol spelen, waaronder de zaal en de zaalcapaciteit, maar ook de identiteit van het podium en het muzikaal profiel. Burgerweeshuis heeft een aantoonbaar trackrecord wat betreft inhoudelijk programma en talentontwikkeling. We hebben sterke en goed onderhouden relaties met de boekingskantoren. Voor ons zijn, naast de bovenstaande bekende promotoren, ook kleinere kantoren belangrijk met een artist roster van artiesten die goed aansluiten bij ons muziekprofiel, zoals Sound of Liberation, Stage mania, Bliip agency en Sedate agency.

Door de jarenlange samenwerkingen hebben wij vertrouwen op weten te bouwen met boekingskantoren en artiesten. Die geloven in de visie van Burgerweeshuis. We weten als geen ander waar een act op zijn plek staat. Doordat we ons steeds opnieuw weten te bewijzen, krijgen wij exclusievere (en grotere) bands bij ons op het podium. In onze oude huisvesting (klein

podium) is dat bijzonder te noemen. Door de schaalvergroting gaan we ons nog beter positioneren binnen het Nederlandse popklimaat. Met de gekozen muziekprofielen en exclusieve programmering weten we ons nog beter te onderscheiden van de rest van de podia om ons heen.

Het verdienmodel in de popindustrie

Liveoptredens zijn het voornaamste verdienmodel van artiesten: naar schatting van PWC bijna 75% van de totale omzet in de Nederlandse muzieksector. Hierdoor groeit het aanbod en om deze reden treden acts het liefst op in grotere zalen. Volgens de VNPF halen grote poppodia (>1000) met bekendere artiesten de meeste inkomsten uit kaartverkoop, terwijl kleine en middelgrote poppodia met regionale en lokale artiesten de meeste omzet uit horeca halen. Dit is bij Burgerweeshuis nu ook zo. In de nieuwe situatie zullen de inkomsten uit kaartverkoop stijgen.

Het belang van kleinere podia voor talent en regionale programmering

Hoewel grote zalen dus meer publiek trekken en grotere acts programmeren, komt uit recent onderzoek van Dialogic (2020) het belang van kleine podia naar voren. Voor beginnende makers is het belangrijk om zich te ontwikkelen in interactie met hun publiek. Daarvoor moeten er voldoende kleine podia zijn waar bands en acts 'meters kunnen maken'. Burgerweeshuis is bij uitstek een plek waar nieuw talent tot wasdom komt. Het is belangrijk om dit kenmerk op de nieuwe locatie te behouden. De functie die Burgerweeshuis in de

regionale en zelfs landelijke popinfrastructuur vervult moet worden gekoesterd. Voor Burgerweeshuis blijft daarom het kunnen creëren van kleinschaligheid en intimiteit van essentieel belang.

Internationale acts

Een verbijzondering op de constatering die hiervoor zijn gedaan kan worden gemaakt voor internationale acts. Het patroon in Nederland is dat op de grote podia veel meer internationale artiesten optreden dan op kleiner, namelijk meer dan 2x zo veel. De middelgrote podia richtten zich vooral op het nationale aanbod en, zoals te verwachten valt, speelden op kleine podia veel meer regionale artiesten. Dit bevestigt de regionale functie en het grote belang van de kleine(re) podia voor de promotie van de lokale artiesten. In het algemeen geldt de regel: hoe groter het podium, hoe meer internationaal de programmering en hoe kleiner het podium, des te belangrijker de regionale functie.

Dit zien we terug in huidige programmering van Burgerweeshuis, met een belangrijke plek voor regionaal en lokaal talent. Daarnaast zien we dat in 2019 maar liefst 29% van de programmering van Burgerweeshuis internationaal was, waarmee het podium een juist een regionale en zelfs landelijke aantrekkingskracht heeft.

Nachtcultuur

Burgerweeshuis heeft een sterke en actieve nachtcultuur met een grote following community. Die actief betrokken zijn bij zowel nieuwe als bestaande concepten.

- We zetten in op lokale/regionale dancecollectieven om nieuwe concepten bij 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.
- Burgerweeshuis beheert de community en zorgt ervoor dat lokale initiators elkaar ontmoeten, inspireren en afstemmen.
- Daarnaast programmeren we landelijke dance concepten.

Diversificatie poppubliek en acts

Popmuziek is in onze maatschappij gemeengoed geworden en steeds meer mensen uit verschillende leeftijdsgroepen en met verschillende achtergronden en muziekvoorkeuren zijn geïnteresseerd in popconcerten en dance events. Er heeft bij het poppubliek een grote diversificatie plaats gevonden. Met een steeds bredere programmering bedienen poppodia al deze verschillende publieksgroepen. Internet is een belangrijke factor in deze ontwikkeling. Hierdoor raakt het publiek met steeds meer artiesten en muziekstijlen bekend. Bovendien geldt dat popmuziek zich als kunstvorm vernieuwt en zoekt naar cross-overs. Niet alleen met andere muziekstromingen maar ook met kunstvormen

als beeldende kunst, audiovisuele kunst, multimedia, jongerencultuur, design en vormgeving en speciaal programma maakt rondom maatschappelijke thema's over bijvoorbeeld diversiteit en inclusie. Het bedienen van de steeds grotere diversiteit aan publieksgroepen en acts en heeft belangrijke gevolgen voor de poppodia. Niet alleen moeten programmering en marketing zich voortdurend vernieuwen, ook de zalen moeten flexibeler worden om tegemoet te komen aan de uiteenlopende wensen en verwachtingen van zowel de artiesten als het publiek. Podia moeten flexibel zijn, zowel in organisatorische als in fysieke zin. Hoe meer schaalbaar een podium is, hoe makkelijker op trends en ontwikkelingen kan worden ingespeeld. En hoe meer divers en inclusiever een podium is.

Gewenste capaciteit

Uit de benchmark van Berenschot: in vergelijking met andere gemeenten van 90.000 tot 110.000 inwoners met een poppodium heeft Deventer op dit moment de kleinste capaciteit. De meeste poppodia in gemeenten van deze omvang hebben een zaal van 550/600, al dan niet gecombineerd met een muziekcafé voor zeer kleinschalige evenementen. Kijken we, gelet op de groeiambitie van Deventer, naar gemeenten van 110.000-130.000 inwoners dan zien we dat de meeste van de poppodia in deze grotere gemeenten een grote zaal hebben met een capaciteit van 700 tot 850 gecombineerd met een kleine zaal. De publiekscapaciteit van de grootste concertzaal bij de door ons gebenchmarkte totaalgroep van middelgrote instellingen (700-900) bedraagt 670. Uit alle voorgaande punten is de

conclusie dat een poppodium in het havengebied van Deventer vooral flexibel van opzet moet zijn. Daarbij is een kleine zaal (275) in combinatie met een grote zaal van ca. 675 bezoekers goed passend bij Deventer. De voordelen van schaalvergroting kunnen daarmee worden gerealiseerd. Vooral een betere verhouding tussen inkomsten uit entreegelden en horeca versus subsidie, terwijl de nadelen van forse schaalvergroting (meer concurrentie van andere podia, kleinere bedrijfseconomisch marges) vermeden worden.

De volledige benchmark is te vinden in het rapport van Berenschot, 'Burgerweeshuis naar veilige haven'.

Diversificatie poppubliek en acts

Popmuziek is in onze maatschappij gemeengoed geworden en steeds meer mensen uit verschillende leeftijdsgroepen en met verschillende achtergronden en muziekvoorkeuren zijn geïnteresseerd in popconcerten en dance events. Er heeft bij het poppubliek een grote diversificatie plaats gevonden. Met een steeds bredere programmering bedienen poppodia al deze verschillende publieksgroepen.

Internet is een belangrijke factor in deze ontwikkeling. Hierdoor raakt het publiek met steeds meer artiesten en muziekstijlen bekend. Bovendien geldt dat popmuziek zich als kunstvorm vernieuwt en zoekt naar cross-overs. Niet alleen met andere muziekstromingen maar ook met kunstvormen als beeldende kunst, audiovisuele kunst, multimedia, jongerencultuur, design en vormgeving en speciaal programma maakt rondom maatschappelijke thema's over bijvoorbeeld diversiteit en inclusie.

Het bedienen van de steeds grotere diversiteit aan publieksgroepen en acts en heeft belangrijke gevolgen voor de poppodia. Niet alleen moeten programmering en marketing zich voortdurend vernieuwen, ook de zalen moeten flexibeler worden om tegemoet te komen aan de uiteenlopende wensen en verwachtingen van zowel de artiesten als het publiek. Podia moeten flexibel zijn, zowel in organisatorische als in fysieke zin. Hoe meer schaalbaar een podium is, hoe makkelijker op trends en ontwikkelingen kan worden ingespeeld. En hoe meer divers en inclusiever een podium is.

Gewenste capaciteit

Uit de benchmark van Berenschot: in vergelijking met andere gemeenten van 90.000 tot 110.000 inwoners met een poppodium heeft Deventer op dit moment de kleinste capaciteit. De meeste poppodia in gemeenten van deze omvang hebben een zaal van 550/600, al dan niet gecombineerd met een muziekcafé voor zeer kleinschalige evenementen. Kijken we, gelet op de groeiambitie van Deventer, naar gemeenten van 110.000-130.000 inwoners dan zien we dat de meeste van de poppodia in deze grotere gemeenten een grote zaal hebben met een capaciteit van 700 tot 850 gecombineerd met een kleine zaal.

De publiekscapaciteit van de grootste concertzaal bij de door ons gebenchmarkte totaalgroep van middelgrote instellingen (700-900) bedraagt 670. Uit alle voorgaande punten is de conclusie dat een poppodium in het havengebied van Deventer vooral flexibel van opzet moet zijn. Daarbij is een kleine zaal (275) in combinatie met een grote zaal van ca. 675 bezoekers goed passend bij Deventer. De voordelen van schaalvergroting kunnen daarmee worden gerealiseerd. Vooral een betere verhouding tussen inkomsten uit entreegelden en horeca versus subsidie, terwijl de nadelen van forse schaalvergroting (meer concurrentie van andere podia, kleinere bedrijfseconomisch marges) vermeden worden.

De volledige benchmark is te vinden in het rapport van Berenschot, 'Burgerweeshuis naar veilige haven'.



Positon Paper Fair Practice Code (FPC)

Vereniging Nederlandse Poppodia en -Festivals
Werkgevers Vereniging Nederlandse Poppodia en -Festivals

VNPF- en WNPF-leden (hierna: leden) streven naar een toekomstbestendige popsector. Daar horen een professionele beroepspraktijk en een verantwoorde interactie tussen vraag naar en aanbod van arbeidskrachten bij. Daarom onderschrijven VNPF en WNPF de Fair Practice Code (FPC) en de vijf kernwaarden die daaraan ten grondslag liggen: solidariteit, diversiteit, vertrouwen, duurzaamheid en transparantie.

De leden benadrukken dat de FPC een gezamenlijk verantwoordelijkheid is van podia, festivals, artiesten, concert promotors, publiek, brancheorganisaties, vakbonden en overheden. Een toekomstbestendige arbeidsmarkt vraagt om inspanningen van iedere schakel én de bereidheid van overheden en fondsen om die financieel te ondersteunen. Alleen dan is een inclusief en pluriform popmuziekklimaat in Nederland te realiseren. Er worden in 2020 twee landelijke onderzoeken (uitvoering motie Asscher en onderzoek naar de popketen) afgerond die mede als basis kunnen dienen voor een verdere analyse.

De leden zullen in hun plannen en jaarverslagen aangeven hoe zij de FPC aanwenden. Deze informatie wordt gedeeld met de belangrijkste *stakeholders*, met als doel het functioneren van de FPC als gespreksonderwerp te kwalificeren. Op deze manier maken we onvolkomenheden, samen met effectieve en goed onder elkaar te delen methodes openbaar en, in geval van de methodes, inzetbaar.

Een belangrijk onderdeel van de FPC gaat over het betalen van billijke vergoedingen aan *professionals* in de popsector. Daarvoor moet gekeken worden naar alle soorten werkverhoudingen in de popsector. Voor de poppodia geldt dat medewerkers veelal in vaste of tijdelijke dienst zijn en dus vallen onder de bedrijfstak cao, de cao voor Nederlandse Poppodia en -Festivals. Samen met de Kunstenbond is vastgesteld dat deze voldoet aan de FPC. Daartoe is reeds in september 2019 een gezamenlijke verklaring ondertekend. Festivals zijn veelal matrixorganisaties en huren andere werkgevers in voor het verrichten van diensten.

Voor het merendeel van de popmusici geldt dat zij zelfstandig (meestal part time) werken. De leden streven ernaar popmusici een gage te betalen die *fair* is voor de bespeler en tegelijkertijd niet leidt tot verschraling van het aanbod doordat de programmering niet meer is te bekostigen.

Er bestaat (nog) geen honorariumrichtlijn voor popmusici en de FPC noemt geen bedragen. De VNPF wil graag in gesprek met (vertegenwoordigers van) popmuzikanten om in samenspraak te werken aan de totstandkoming van een in de popsector passende honorariumrichtlijn, als handreiking voor een eerlijke en professionele boekingspraktijk van popmusici door poppodia en popfestivals.

In een honorariumrichtlijn kunnen bijvoorbeeld referentie bedragen opgenomen worden voor optredens die rekening houden met zaken als (niet uitputtend):

- mate van professionaliteit;
- carrière-fase waarin de artiesten zich bevinden;
- voorbereidingstijd;
- lengte en complexiteit van de productie/uitvoering.

De te ontwikkelen richtlijn is een leidraad voor zowel popartiest als programmerende organisatie bij onderhandelingen over gages en andere vergoedingen. Er kunnen omstandigheden zijn waarbij de nog te ontwikkelen richtlijn niet passend is. De FPC onderkent dit ook¹. Leden zien bijvoorbeeld bij de volgende situaties redenen om een te ontwikkelen honorariumrichtlijn niet direct toe te passen:

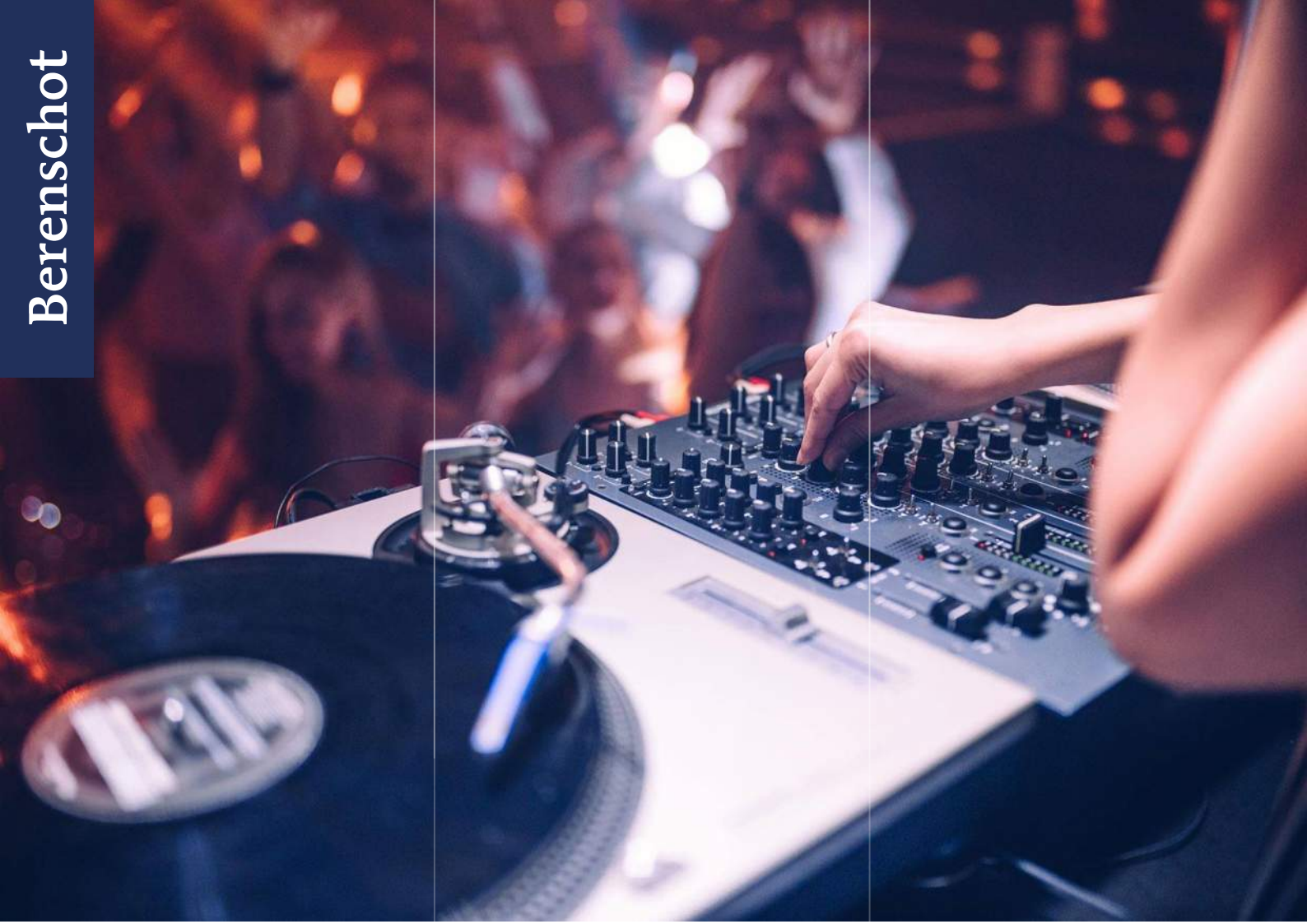
- Promotionele optredens met als doel popmuzikanten grotere bekendheid te geven in de door de programmerende organisatie op de been gebrachte muziekwereld. Regelmatig worden potentieel succesvolle popartiesten uitgenodigd, om zich in een gecontroleerde *setting* te kunnen presenteren aan een publiek, dat veelal bestaat uit talentscouts, muziekproducenten, A&R managers en programmeurs.
- Optredens van studenten, die als onderdeel van hun opleiding een concert geven.
- Optredens die artiesten een geïnteresseerd publiek bieden en bovendien de mogelijkheid zich te presenteren. Het betreft het gunnen van speelbeurten die bijdragen aan de verdere ontwikkeling van competenties, zoals het vermogen zich met meer zeggingskracht te presenteren en zich muzikaal te ontwikkelen (bijvoorbeeld in voorprogramma's).
- Optredens waarin de programmerende organisatie geen partij is, bijvoorbeeld het/(de) door een hoofd *act* meegebrachte en min of meer verplicht af te nemen voorprogramma(s), waarbij de afspraak over vergoeding reeds tussen de hoofd *act* en het/(de) voorprogramma(s) zijn gemaakt.
- Optredens die coproducties zijn. Projecten waarin podia, festivals en artiesten gezamenlijk investeren en waarbij vooraf ook afspraken zijn gemaakt over hoe risico's onderling worden verdeeld.
- Popmuzikanten die weloverwogen amateur zijn en geen andere ambities hebben.

¹ Uit de FPC: "De opdrachtnemers [...] bepalen uiteindelijk zelf of ze voor een bepaald tarief werken. Zelfs als dat een tarief is dat onder de honorarium- of cao-richtlijnen ligt. Het is transparant om dit expliciet te benoemen en zichtbaar te maken dat de opdrachtnemer zelf hiermee ook bijdraagt en investeert in het project."

MEERJARIGE EXPLOITATIEBEGROTING 2026-2029

8.4

	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029
Totaal aantal bezoekers publieksactiviteiten in pandig	51.950	51.950	51.950	51.950
BATEN				
TOTALE BATEN	€ 3.293.631	€ 3.337.956	€ 3.383.583	€ 3.430.551
A. Voorziening	€ 1.416.330	€ 1.458.820	€ 1.502.585	€ 1.547.662
Exploitatiesubsidie Gemeente Deventer	€ 1.416.330	€ 1.458.820	€ 1.502.585	€ 1.547.662
B. Programma	€ 1.143.578	€ 1.145.413	€ 1.147.276	€ 1.149.167
B1. Inkomsten uit concerten	€ 564.423	€ 564.423	€ 564.423	€ 564.423
Ticketinkomsten	€ 495.527	€ 495.527	€ 495.527	€ 495.527
Programmagebonden bijdragen	€ 23.380	€ 23.380	€ 23.380	€ 23.380
Hall rentals	€ 45.516	€ 45.516	€ 45.516	€ 45.516
B2. Inkomsten uit nachtcultuur	€ 315.461	€ 315.461	€ 315.461	€ 315.461
Ticketinkomsten	€ 279.692	€ 279.692	€ 279.692	€ 279.692
Programmagebonden bijdragen	€ 10.020	€ 10.020	€ 10.020	€ 10.020
Hall rentals	€ 25.749	€ 25.749	€ 25.749	€ 25.749
B3. Inkomsten uit talent- en educatie	€ 141.350	€ 141.350	€ 141.350	€ 141.350
Ticketinkomsten	€ 5.500	€ 5.500	€ 5.500	€ 5.500
Programmagebonden bijdragen	€ 115.850	€ 115.850	€ 115.850	€ 115.850
Verhuur producers- en oefenruimtes	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
B4. Inkomsten uit programma met een bijzonder karakter	€ 122.344	€ 124.180	€ 126.042	€ 127.933
Programmagebonden bijdragen	€ 122.344	€ 124.180	€ 126.042	€ 127.933
C. Horeca	€ 733.722	€ 733.722	€ 733.722	€ 733.722
Horeca-omzet uit concerten	€ 336.500	€ 336.500	€ 336.500	€ 336.500
Horeca-omzet uit nachtcultuur	€ 347.222	€ 347.222	€ 347.222	€ 347.222
Horeca-omzet uit programma met een bijzonder karakter	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
LASTEN				
TOTALE LASTEN	€ 3.281.197	€ 3.321.765	€ 3.363.378	€ 3.406.065
A. Voorziening	€ 1.249.082	€ 1.268.046	€ 1.287.406	€ 1.307.172
Personeelskosten staf	€ 249.881	€ 257.377	€ 265.098	€ 273.051
Organisatielasten	€ 123.268	€ 123.268	€ 123.268	€ 123.268
Huurlasten	€ 672.000	€ 682.080	€ 692.311	€ 702.696
Huisvestingslasten overig	€ 92.450	€ 93.837	€ 95.245	€ 96.673
Afschrijving	€ 111.484	€ 111.484	€ 111.484	€ 111.484
B. Programma	€ 1.636.483	€ 1.652.819	€ 1.669.645	€ 1.686.975
B1. Concerten	€ 808.391	€ 814.621	€ 821.037	€ 815.461
Personeelskosten	€ 207.651	€ 213.880	€ 220.297	€ 226.906
Gages	€ 401.208	€ 401.208	€ 401.208	€ 401.208
Overige programmakosten	€ 199.532	€ 199.532	€ 199.532	€ 199.532
B2. Nachtcultuur	€ 531.056	€ 537.210	€ 543.548	€ 550.076
Personeelskosten	€ 205.112	€ 211.265	€ 217.603	€ 224.131
Gages	€ 208.447	€ 208.447	€ 208.447	€ 208.447
Overige programmakosten	€ 117.498	€ 117.498	€ 117.498	€ 117.498
B3. Talent & educatie	€ 145.587	€ 147.884	€ 150.250	€ 152.686
Personeelskosten	€ 76.557	€ 78.854	€ 81.220	€ 83.656
Gages	€ 22.530	€ 22.530	€ 22.530	€ 22.530
Overige programmakosten	€ 46.500	€ 46.500	€ 46.500	€ 46.500
B4. Programma met een bijzonder karakter	€ 151.449	€ 153.105	€ 154.810	€ 156.567
Personeelskosten	€ 55.199	€ 56.855	€ 58.560	€ 60.317
Gages	€ 32.250	€ 32.250	€ 32.250	€ 32.250
Overige programmakosten	€ 64.000	€ 64.000	€ 64.000	€ 64.000
C. Horeca	€ 395.631	€ 400.901	€ 406.328	€ 411.918
Personeelskosten	€ 175.643	€ 180.912	€ 186.339	€ 191.929
Inkoop kosten concerten	€ 97.850	€ 97.850	€ 97.850	€ 97.850
Inkoop kosten nachtcultuur	€ 102.139	€ 102.139	€ 102.139	€ 102.139
Inkoop kosten programma met een bijzonder karakter	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Resultaat uit exploitatie kernactiviteiten	€ 12.433	€ 16.190	€ 20.205	€ 24.486
C. extra. Zakelijke activiteiten	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Begroot resultaat	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Resultaat totaal	€ 22.433	€ 26.190	€ 30.205	€ 34.486
Resultaat uit exploitatie per onderdeel:				
Inkomsten A. Voorziening	€ 1.416.330	€ 1.458.820	€ 1.502.585	€ 1.547.662
Uitgaven A. Voorziening	€ 1.249.082	€ 1.268.046	€ 1.287.406	€ 1.307.172
Resultaat	€ 167.248	€ 190.775	€ 215.179	€ 240.490
Inkomsten B1. Concerten	€ 564.423	€ 564.423	€ 564.423	€ 564.423
Uitgaven B1. Concerten	€ 808.391	€ 814.621	€ 821.037	€ 827.646
Resultaat	€ -243.968	€ -250.198	€ -256.614	€ -263.223
Inkomsten B2. Nachtcultuur	€ 315.461	€ 315.461	€ 315.461	€ 315.461
Uitgaven B2. Nachtcultuur	€ 531.056	€ 537.210	€ 543.548	€ 550.076
Resultaat	€ -215.595	€ -221.749	€ -228.087	€ -234.615
Inkomsten B3. Talent & educatie	€ 141.350	€ 141.350	€ 141.350	€ 141.350
Uitgaven B3. Talent & educatie	€ 145.587	€ 147.884	€ 150.250	€ 152.686
Resultaat	€ -4.237	€ -6.534	€ -8.900	€ -11.336
Inkomsten B4. Programma met een bijzonder karakter	€ 122.344	€ 124.180	€ 126.042	€ 127.933
Uitgaven B4. Programma met een bijzonder karakter	€ 151.449	€ 153.105	€ 154.810	€ 156.567
Resultaat	€ -29.104	€ -28.925	€ -28.768	€ -28.634
Inkomsten C. Horeca	€ 733.722	€ 733.722	€ 733.722	€ 733.722
Uitgaven C. Horeca	€ 395.631	€ 400.901	€ 406.328	€ 411.918
Resultaat	€ 338.091	€ 332.821	€ 327.394	€ 321.804
TOTAAL RESULTAAT KERNFUNCTIE	€ 12.433	€ 16.190	€ 20.205	€ 24.486
Begroot exploitatieresultaat C extra. Zakelijke activiteiten	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Resultaat	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
TOTAAL RESULTAAT	€ 22.433	€ 26.190	€ 30.205	€ 34.486



ADVIES

Toets op het meerjaren exploitatieplan van Burgerweeshuis

Cor Wijn & Sam Branten

21 september 2022

Intern vertrouwelijk

1. Uw vraag

Januari jl. gaf de gemeenteraad van Deventer aan het college de opdracht om de verkenningsfase te starten voor een verhuizing van Burgerweeshuis (BWH) naar het Havenkwartier. In dat kader moest BWH de eerder opgestelde businesscase doorvertalen naar een meerjaren exploitatieplan voor het gekozen scenario 'In één keer over'.

Op uw verzoek hebben wij het exploitatieplan onafhankelijk getoetst aan:

1. de uitgangspunten van de businesscase;
2. onze kennis van bedrijfsvoering in de cultuursector, in het bijzonder wat betreft (pop)podia.

Ook hebben wij het plan beoordeeld op realiteitsgehalte en volledigheid. Hieronder geven wij onze bevindingen puntsgewijs weer.

2. Algemeen oordeel: positief

Wij beoordelen het exploitatieplan als compleet, helder en overzichtelijk. Het is goed in balans qua niveau van detaillering. Aan alle relevante aspecten wordt aandacht besteed. Het Iglo-model van Berenschot wordt op een juiste wijze toegepast waardoor veel inzicht wordt gegeven in de baten en lasten van de verschillende bedrijfsactiviteiten. Het meerjarenplan biedt een onderbouwd inzicht in het aantal activiteiten en bezoekersaantallen, de huisvestingslasten, de personeelslasten en de benodigde investeringen (en afschrijvingen). Hiervoor wordt gebruik gemaakt van gedetailleerde kengetalberekeningen op basis van 2019 (het laatste complete en representatieve jaar van exploitatie).

Het overzicht van baten en lasten beoordelen wij als compleet en biedt een betrouwbaar beeld van de inkomsten en uitgaven die bij een poppodium aan de orde zijn. De formules in de rekenbladen zijn door ons op consistentie gecontroleerd.

De belangrijkste verandering ten opzichte van de initiatieffase is dat nu duidelijk is welke investering met de ver- en nieuwbouw van het pand in het Havenkwartier gemoeid zal zijn en op welke wijze dit effect heeft op de exploitatie van BWH. De benodigde subsidie stijgt erdoor aanzienlijk. In § 3.4 gaan wij hier nader op in.

Een ander belangrijk verschil is dat het positieve resultaat uit de in de initiatieffase ontwikkelde businesscase (€228.000 op jaarbasis) aanzienlijk is geslonken. Dit heeft drie oorzaken:

- De eerdere globale ramingen ten aanzien van onder andere recettes en horecaomzet zijn nu verfijnd, waarbij ook een rekenfout met betrekking tot de te verwachten bezoekersinkomsten is gecorrigeerd (ook gratis bezoek was meegerekend).
- De jaarlijkse afschrijving à ca. €110.000 voor de lening voor de inrichtingskosten, waaronder ook de theatertechnische installaties vallen, is nu te laste van de exploitatie gebracht (dit was in de businesscase buiten haken geplaatst).
- Op advies van bureau 4advies is thans gerekend met een hogere factor (1,75 in plaats van 1,5) voor de toekomstige huisvestingslasten ten opzichte van de huidige. Stijgende kosten (schoonmaak, energie, onderhoud) zijn hierin verdisconteerd.

Het lagere exploitatieresultaat is dus goed te verklaren. De exploitatiebegroting is verder gespecificeerd, geactualiseerd en daarmee realistischer.

Belangrijk om vast te stellen is voorts dat de exploitatie aanzienlijk omvangrijker is geworden. De organisatie maakt een schaalsprong, wat duidelijk in de cijfers is te zien:

	Huidige begroting 2023	Businesscase 2021 variant 'In één keer over'	Begroting 2023 nieuw	Begroting 2026 nieuw
Totale baten	€ 1.728.809	€ 2.420.492	€ 3.173.545	€ 3.293.631

Ten opzichte van de huidige situatie stijgt de omzet op de nieuwe locatie naar verwachting met meer dan 1 mln. euro. De belangrijkste reden hiervoor is de groei van activiteiten (en dus van betalende bezoekers: 70% groei) die op de nieuwe locatie mogelijk wordt. Ook het rekenen met een hogere bezettingsgraad en het beperken van het aantal gratis activiteiten is van invloed.

3. De uitgangspunten voor de exploitatie

3.1 Structuur van de exploitatie

Bij het opstellen van de businesscase (najaar 2021) heeft BWH gebruik gemaakt van het door ons ontwikkelde Iglo-model. Het model is door de VNG aangemerkt als een best practice binnen het cultuurbeleid en maakt inzichtelijk hoe de publieke financiering voor een culturele voorziening kan worden gekoppeld aan verschillende soorten van kosten en baten binnen de bedrijfsvoering.

Bij het vervaardigen van het exploitatieplan heeft BWH het Iglo-model opnieuw toegepast en ditmaal nog strikter, wat ertoe heeft geleid dat de begroting thans anders is gestructureerd dan in het verleden bij de gemeente ingediende begrotingen. De begroting maakt nu onderscheid tussen de vaste kosten van het podium als publieke voorziening (bestaande uit de huisvestingskosten en de kosten van infrastructuur en staforganisatie) en de variabele kosten van verschillende soorten van activiteiten (cultureel en commercieel). Hieraan zijn gerelateerd de subsidie-inkomsten (primair bedoeld om de publieke voorziening in stand te houden en de basis te leggen voor de culturele activiteiten) en de baten uit entreegelden, horeca, verhuur, sponsoring e.d. Door consequent deze methodiek van 'direct costing' toe te passen maakt BWH voor zichzelf én voor de gemeente inzichtelijk welke activiteiten winst- of verliesgevend zijn, waarvoor de subsidiegelden worden ingezet en wat de bestemming is van de andere inkomsten.

3.2 Kostprijsdekkende huur

De gemeente kiest voor het toepassen van een systeem van kostprijsdekkende huur, hetgeen betekent dat de kosten van de ver- en nieuwbouw over een bepaalde looptijd in zijn geheel moeten worden terugverdiend via de huur. De keuze van de gemeente is conform de vereisten van de Wet Markt en Overheid. Ingevolge deze wet moeten overheden minimaal de integrale kosten doorberekenen. Deze systematiek heeft tot gevolg dat in ons land veel culturele exploitaties zwaar gebukt gaan onder de huisvestingslasten.

Is er een alternatief? Ja, er is zeker een alternatief dat in overweging genomen kan worden. Om de kosten van een popfunctie zoals BWH te drukken kan Deventer BWH ook aanwijzen als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Door deze aanwijzing hoeft de integrale kostprijs voor de huur niet doorberekend te worden (de gemeente neemt zelf een deel van de kosten voor zijn rekening), waardoor een dragelijk huurprijsniveau ontstaat. Voorbeelden waar dit is toegepast zijn de instellingen in de Spoorzone Tilburg, het Filmhuis Dordrecht en Cultureel Centrum Roosendaal (maar er zijn er veel meer).

Diensten van algemeen economisch belang zijn economische activiteiten die een publiek belang dienen. De organisaties die een DAEB uitvoeren bieden hun dienst aan op 'een markt'. Doorgaans is er sprake van onrendabele activiteiten en/of van activiteiten die de markt ontoereikend naar (sociaal-) maatschappelijk verantwoorde voorwaarden kan uitvoeren. Hierdoor moeten organisaties die met een DAEB belast zijn,

worden gecompenseerd voor de openbare diensten die zij uitvoeren. Aan de exploitatieopzet van BWH conform het Iglo-model is duidelijk af te leiden dat de activiteiten onrendabel zijn.

Wij merken hierbij nadrukkelijk op dat een groter podium niet automatisch commerciëler is of – in economische termen – succesvoller. De gedachte dat vergrote podia verhoudingsgewijs met minder subsidie uit de voeten kunnen, is onjuist. In de businesscase (initiatieffase 2021) hebben we dit nader toegelicht.

3.3 Lening voor de inrichting en aanschaf inventaris

Bij het opstellen van de eerdere businesscase hebben wij de benodigde investeringen in inventaris (denk aan apparatuur voor licht en geluid) en de daaraan te relateren afschrijvingen buiten haken geplaatst.¹ BWH vindt het echter belangrijk om eigenaar te worden van tenminste die onderdelen van de inventaris die rechtstreeks zijn verbonden aan de dagelijkse performance als poppodium (licht en techniek). Dit is een kwestie van risicobeheersing: het podium kan het zich niet permitteren dat apparatuur die essentieel is voor concerten niet direct kan worden vervangen. Een snelle vervanging kan alleen worden geborgd als de apparatuur in eigen bezit is. Derhalve onderschrijven wij het uitgangspunt van BWH om voor een deel van de inventaris een lening af te sluiten bij de gemeente (looptijd 10 jaar) en de aflossing hiervan ten laste van de exploitatie te brengen. Er wordt een restwaarde van 10% gehanteerd, behalve voor het kantoormeubilair, de losse inrichting van facilitaire ruimten en het kassa- en pinsysteem, die worden volledig afgeschreven. Dat resulteert in een jaarlijkse afschrijving van ca. €110.000. Het in de initiatieffase geprognosticeerde positieve resultaat daalt hierdoor.

3.4 Risicobeheersing bijzondere activiteiten

BWH heeft de tijd en de aanleiding benut om – in relatie tot de beoogde nieuwe locatie - opnieuw na te denken over zijn kerntaken en de profielen van het publiek waarop wordt gemikt. Dit heeft geleid tot een aanscherping van de profielen (internationaal, nachtcultuur, talent op het podium en programmering met een bijzonder karakter) en ook van het verdienmodel. Onder meer is besloten is om de caféconcerten die op de huidige locatie gratis toegankelijk zijn niet in de huidige gedaante terug te laten keren op de nieuwe locatie. In plaats daarvan komen er intieme concerten in de kleine zaal (275) waarvoor (in bescheiden mate) entree zal worden geheven.

Een belangrijk winstpunt van de aangescherpte profielen in relatie tot de systematiek van *direct costing* is dat BWH in de toekomst steeds inzicht heeft in de kosten en basten van alle activiteiten, dus ook van de winst- of verliesgevendheid van programmering met een bijzonder karakter. Zodoende kan dan weloverwogen worden gekozen om een event wel of niet te programmeren. Dit is belangrijk omdat dergelijke events altijd moeilijk en risicovol zijn (aanvullende financiering, weersafhankelijk) en ten koste kunnen gaan van de culturele programmering (die de kerntaak van BWH zijn). In de huidige opzet kan BH deze events gemakkelijker aantrekken of juist afstoten. Er wordt een aparte projectbegroting gemaakt waarvoor aparte financiering wordt gezocht. Ook de personeelskosten worden apart begroot (geënt op een flexibele pool). Positieve resultaten kunnen zo terugstromen in de exploitatie, terwijl de risico's van negatieve resultaten beheersbaar blijven.

¹ Twee redenen: in de cultuursector is het geen automatisme dat er wordt afgeschreven op investeringen in inventaris. Nieuwe inventaris kan namelijk ook via fondsenwerving worden gefinancierd. Bovendien was (en is) nog niet uitgekristalliseerd welke kosten de gebouweigenaar wil dragen en welke voor rekening van de huurder moeten komen (i.e. de demarcatie van de inventariskosten).

3.5 Opbrengsten uit commerciële activiteiten

Wij stellen vast dat BWH de inkomsten uit commerciële activiteiten behoudend heeft geraamd. Wij achten dit verstandig, want te vaak worden vooraf dit soort revenuen positiever ingeschat dan reëel is. Er is nu uitgegaan van een bescheiden jaaropbrengst uit zakelijke verhuur van € 10.000, terwijl aan daghoreca geen opbrengst is verbonden. Dit is een gezond uitgangspunt, te meer daar nu nog niet duidelijk is op welke wijze de horeca in de toekomst zal worden geëxploiteerd (in eigen beheer of eventueel uitbesteed) en welk horecaconcept op de plek tot wasdom zal kunnen komen. Ook is nog niet te bepalen wat het volume (in termen van bestedingen gerelateerd aan bezoekers of tafels) zal kunnen zijn. Al met al is nu nog niet aan te geven of de daghoreca überhaupt rendabel te maken zal zijn. In de culturele sector zijn de ervaringen met daghoreca, zoals een museumcafé of theaterrestaurant, zeer wisselend: in het algemeen valt te zien dat dit bijna nooit een substantiële inkomstenbron wordt. Dat geldt overigens niet voor de horeca bij concerten en nachtcultuur, waarbij dit juist een substantiële inkomstenbron is.

4. Constateringen

4.1 Schaalsprong

Hiervoor stelden wij al vast dat de organisatie bij overgang naar het Havengebied een flinke schaalsprong gaat maken. Wij vinden het daarom verstandig dat BWH in samenhang met het exploitatieplan een Strategisch Personeels Plan (SPP) heeft opgesteld: de medewerkers zijn in de nieuwe situatie een belangrijke kritische factor, zowel kwantitatief als kwalitatief. Door een SPP te maken heeft de personeelscomponent in de totale exploitatie een meer stevige onderbouwing gekregen. Daarbij heeft BWH de toerekening van de personeelskosten verder verfijnd, mede met behulp van de cao. Met het oog op de verhuizing en de herziene exploitatie zal BWH ook nog met een HR-ontwikkelplan voor de medewerkers komen.

Dat BWH ervoor kiest om de vrijwilligers een belangrijke rol te laten blijven spelen vinden wij een terechte beslissing. Niet alleen kunnen hierdoor de personeelskosten relatief beperkt worden gehouden, ook vertegenwoordigt de inzet van vrijwilligers een belangrijke waarde in zich. Vrijwilligers zijn een waardevolle ambassadeur van een poppodium en dragen bij aan het versterken van de lokale verbinding tussen podium en stad. Daarbij draagt vrijwilligerswerk in hoge mate bij aan de persoonlijke ontwikkeling van mensen. En kan het er soms toe leiden dat iemand de stap kan zetten naar een betaalde baan. Daarvoor is het wel behulpzaam als de organisatie werkt met een uitgewerkt vrijwilligersbeleid, d.w.z. een beleid dat beschrijft hoe BWH met de vrijwilligers omgaat (i.e. beleid, binnenhalen, belonen, begeleiden, behouden en beëindigen). Met het oog op de schaalsprong raden wij BWH aan om hiervan in de komende jaren nog verder werk te maken.

Op welke nieuwe doelgroepen wordt ingezet is in de businesscase niet uitgewerkt. BWH geeft aan in 2023/2024 graag een publieksonderzoek te laten uitvoeren, eventueel samen met andere culturele organisaties in Deventer. Met het oog op de schaalsprong onderschrijven wij het belang daarvan.

4.2 De eerste periode op de nieuwe plek

BWH kiest ervoor om in de begroting van meet af aan de ambitie te laten zien waarvoor wordt gegaan. Dit is duidelijk en dat valt te waarderen. Tegelijkertijd moet ook worden vastgesteld dat het organisaties zelden lukt om in één keer de sprong naar fors meer publiek en omzet te maken. Hierbij speelt een rol dat het vaak een tijdje duurt voordat een organisatie in een nieuwe context haar draai heeft gevonden. Ook speelt mee dat gebouwen die nieuw in gebruik worden genomen vaak kinderziektes vertonen. Een en ander had ook tot de keuze kunnen leiden voor een ingroeimodel wat betreft de exploitatie. Nu deze keuze niet is gemaakt adviseren wij om in de aanvangsfase te werken met een reservering om eventuele aanloopverliezen op te vangen. Deze buffer kan – met toestemming van de gemeente – in de komende

jaren wellicht binnen de begroting van BWH worden aangelegd, maar kan ook door de gemeente worden getroffen. Wij wijzen in dit verband op een relevant punt uit de eerdere risicoanalyse: de organisatie is kwetsbaar voor tegenvallers. Reserves (mogen) hebben is een voorwaarde voor het gewenste ondernemerschap van BWH. Een algemene risicoreserve zou minimaal 10% van de totale baten in een jaar moeten bedragen. De standaard kwantitatieve indicatoren voor een gezonde financiële balanspositie (solvabiliteit, quick ratio, current ratio) moeten op groen blijven richting 2026.

4.3. Marktconformiteit: hoe verhoudt het plan zich tot de exploitaties van andere poppodia?

BWH heeft zelf de verfijnde begroting alsook de onderliggende uitgangspunten al met behulp van Poppodium Analyse Systeem (PAS) vergeleken met de gemiddelden in de branche. Wij hebben de cijfers gecontroleerd en stellen vast dat ze correct zijn. Daarmee kan worden vastgesteld dat de financieringsmix marktconform is met andere 700-900 podia.

Verdeling baten	BWH nieuwe locatie	Benchmark 700-900 podia
Exploitatiesubsidie	41%	40%
Ticketinkomsten	25%	25%
Horeca	23%	22%
Overig	11%	11%

Verdeling lasten	BWH nieuwe locatie	Benchmark 700-900 podia
Personeel	28%	32%
Huisvesting	23%	21%
Programma	34%	30%
Inkoop horeca	7%	7%
Overig	7%	10%

Het aantal activiteiten van BWH (concerten, nachtcultuur en talent en educatie) ligt ongeveer gelijk aan het gemiddelde (165 tegenover 150). Qua bezoekers trekt BWH aanzienlijk meer publiek (52.000 tegenover 33.000). Een verklaring hiervoor is dat de maximale publiekscapaciteit (950) ook hoger ligt dan het gemiddelde van de middelgrote podia (770).

5. Actuele ontwikkelingen met relevantie voor de popsector

Leent dit tijdsgewricht zich voor het ver- en nieuwbouwen van een poppodium? In de popsector zijn een paar actuele ontwikkelingen die relevant zijn. BWH speelt daarop in, onder meer met het uitbreiden van het dance-aanbod.

5.1. Nachtcultuur als cultureel fenomeen

De nachtcultuur in Nederland is een dynamisch domein waarin verschillende makers en bezoekers samenkomen. Dj's, muzikanten, kunstenaars, clubpersoneel en -eigenaren en dansende mensen verenigen

zich in de nachtcultuur. Een cultureel fenomeen dat verweven is met, maar geen tak is van, de horecasector en dat ook niet valt onder de conventionele podiumkunsten. Poppodia zijn een belangrijke en steeds grotere speler op het gebied van nachtcultuur. Zo ook BWH, waarbij nachtcultuur onderdeel uitmaakt van het muzikale profiel. Terecht schrijft BWH in de businesscase dat “nachtscultuur” niet te vergelijken is met “uitgaan”. Het is een volwaardige (multidisciplinaire) cultuurvorm.

Illustratief is dat de gemeente Amsterdam in 2021 een nachtvisie heeft geschreven, waarmee nachtcultuur een plaats krijgt in gemeentelijke plannen. In de aanloop naar deze nachtvisie heeft Atlas Research in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de economische en sociale waarde van nachtcultuur voor de stad. Deze bleek niet gering te zijn. Ook de gemeente Utrecht gaat werken aan visie om nachtcultuur naar hoger niveau te tillen.

5.2 Er is reden om te investeren in jongeren

Jarenlang waren pop-/rockconcerten het populairste segment van de podiumkunsten in Nederland. Mede door veranderende behoeften en consumptiepatronen hebben poppodia steeds meer moeite om jonge bezoekers aan zich te binden. Opvallend is dat BWH, mede dankzij de sterke nachtprogrammering, een relatief jong publiek aanspreekt: 52% van het totale publiek van BWH zijn tussen de jongeren, studerende en young professionals tussen 18 en 35 jaar. Dat is interessant voor de gemeente in het kader van hun ambities ten aanzien van het aantrekken en behouden van jongeren in de gemeente.

Opvallend is dat uit recente onderzoeken blijkt dat jongeren na de coronaperiode met meer psychische problemen kampen. Het gebruik van antidepressiva is (vooral onder jonge vrouwen) toegenomen (onderzoek van het Nivel), de hulplijnen hebben het drukker (SCP) en met name meisjes blijken minder gelukkig te zijn dan vijf jaar geleden (Trimbos-instituut). Veel onderzoekers leggen een relatie tussen het welbevinden van de jongeren en de effecten van de coronamaatregelen. Er is al met al veel reden om in sociale en culturele activiteiten voor jongeren te investeren.

5.3 Vraagherstel na corona

In de media verschijnen regelmatig artikelen over lagere zaalbezettingen en een mogelijke terugval in de publieke belangstelling voor cultuur. Of en wanneer de vraag zich herstelt, en of dit “herstel” is of (ook) nieuw publiek, is onduidelijk. De Taskforce culturele en creatieve sector - een samenwerkingsverband van ruim 100 branche-, beroeps- en belangenorganisaties - inventariseert sinds de start van de coronacrisis de derving van publieksgerelateerde inkomsten per sector. In maart 2022 schatte de branchevereniging voor poppodia en festivals (VNPF) het vraagherstel in het derde en vierde kwartaal van 2022 op 85%. Dat is vrijwel gelijk aan het gemiddelde van alle sectoren, respectievelijk 85% en 86%. Als er geen beperkende coronamaatregelen meer komen is de prognose van BWH realistisch. Reeds nu wordt gemeld dat BWH een goede eerste helft van 2022 heeft gedraaid, zelfs al kon er pas vanaf maart weer worden geprogrammeerd. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat BWH vanwege corona structureel te kampen zal krijgen met minder vraag.

6. Tot slot: zie de huisvestingslasten in perspectief

Aan het einde van deze toets benadrukken wij dat het van belang is om de investering die wordt overwogen (ruim € 15 mln.) niet alleen te relateren aan de exploitatie van BWH, maar ook aan de grotere impact die de verhuizing van het poppodium kan hebben voor het Havengebied en de stad als geheel.

6.1 Aanjager van gebiedsontwikkeling

Voor het Havengebied geldt: een gefaseerde transformatie creëert waarde. BWH gaat ‘voor de troepen uit’ en zal het gebied geschikt maken voor verdere ontwikkeling. BWH heeft alles in zich om een bruggenhoofd te worden dat het Haveneiland op termijn aantrekkelijker en daarmee waardevoller maakt.

Uit onderzoek blijkt dat een ruimtelijk bruggenhoofd doorgaans bijdraagt aan een hele positieve gebiedsontwikkeling:

- Procesmatig: de omgeving (bedrijven en andere gebruikers) wordt actief bij de ontwikkeling betrokken. Dit draagt bij aan het brengen van dynamiek in het gebied en aan het tot stand komen van een eigen identiteit.
- Inhoudelijk door het mogelijk maken van waardecreatie. De pionierende organisatie draagt bij aan gentrificatie, het verbeteren van de identiteit van het gebied en het bevorderen van de multifunctionaliteit van monofunctionele gebieden. Uiteindelijk is stijgende grondwaarde hiervan het resultaat.

6.2 Concerten voegen maatschappelijke waarde toe

Verder is nog de impact van een muziekpodium voor de stad als geheel van belang. In 2002 kreeg Gerard Marlet bekendheid in de cultuursector met de studie Muziek in de stad. Marlet onderzocht in opdracht van de gemeente Utrecht wat het effect zou zijn van de samenvoeging en uitbreiding van de muziekpodia Vredenburg (klassiek) Tivoli (pop), SJU (jazz) en Rasa (wereldmuziek). Marlet becijferde dat het totale muziekaanbod in Utrecht op dat moment € 1,8 miljard waard was. Dit was gebaseerd op zijn ontdekking dat de woonconsument bereid is om voor een huis meer te betalen als er in een stad meer podiumkunstvoorstellingen te bezoeken zijn. Marlet schatte de maatschappelijke waarde van een gemiddeld concert in Vredenburg - afgeleid van een veronderstelde stijging van de vastgoedwaarde - op bijna € 900.000 per concert. Vertalen we de cijfers uit 2002 naar het Deventer van nu dan zouden volgens Marlet de geplande 165 concerten van BWH in 2026 een (niet geïndexeerde) maatschappelijke waarde vertegenwoordigen van ca. € 145 mln. Bij dat bedrag vallen zowel de jaarlijkse subsidie aan BWH als de omvang van de investering (ruim € 15 mln.) in het niet.

In 2009 promoveerde Marlet. In zijn studie zocht Marlet verklaringen voor de verschillen in aantrekkingskracht tussen Nederlandse steden. Zijn voornaamste bevinding was dat steden die een gunstige ligging ten opzichte van werk en natuur combineren met een gevarieerd aanbod aan stedelijke voorzieningen de grootste aantrekkingskracht hebben op huishoudens. Dit zijn steden met veel historie, cultuur, horeca en andere woonattracties. Mensen betalen aantoonbaar meer voor een huis in de nabijheid dit soort locatiegebonden attracties. Binnen het culturele domein blijken mensen vooral waarde te hechten aan aanbod van podiumkunsten in hun stad, zoals in een theater of poppodium. van wat Marlet aanduidt als woonattracties. Mensen hebben graag een poppodium of theater in de buurt van hun huis, zodat ze er spontaan van kunnen genieten.



WIJ ZIJN BERENSCHOT, GRONDLEGGER VAN VOORUITGANG

Nederland is continu in ontwikkeling. Maatschappelijk, economisch en organisatorisch verandert er veel. Al meer dan tachtig jaar volgen wij als adviesbureau deze ontwikkelingen op de voet en werken we aan een vooruitstrevende samenleving. De behoefte om iets fundamenteels te betekenen voor mens en maatschappij zit in onze genen. Met onze adviezen en oplossingen hebben we dan ook actief meegebouwd aan het Nederland van vandaag. Altijd op zoek naar duurzame vooruitgang.

Alles wat we doen is onderzocht, onderbouwd en vanuit meerdere invalshoeken bekeken. Zo komen we tot gefundeerde adviezen en slimme oplossingen. Die zijn op het eerste gezicht misschien niet altijd de meest voor de hand liggende. Juist deze eigenzinnigheid maakt ons uniek. Daarbij zijn we niet van symptoombestrijding. En gaan pas naar huis als het is opgelost.

Berenschot Groep B.V.

Van Deventerlaan 31-51, 3528 AG UTRECHT

Postbus 8039, 3503 RA UTRECHT

030 2 916 916

www.berenschot.nl

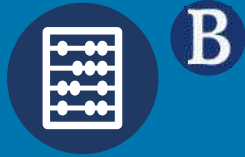
RISICOVERKENNING OP HOOFDLIJNEN | 26 APRIL 2022 | V20220509

Huisvesting Burgerweeshuis





Planvorming



Onrendabel door stagnatie

Door uitstel van de herhuisvesting of stagnatie door stoeve besluitvorming is de exploitatie op de huidige locatie financieel niet meer rendabel. Uitstel leidt ertoe dat het

Burgerweeshuis binnen enkele jaren ofwel een beroep moet doen op extra gemeentelijke subsidie

ofwel de activiteiten en/of organisatie moet afschalen.



Overlast door stagnatie

Door uitstel van de herhuisvesting of stagnatie door stoeve besluitvorming is de houdt overlast voor omwonenden aan. Op dit moment is de versterkte caféprogrammering verplaatst naar een alternatieve locatie, maar dat is geen duurzame oplossing. De nachtprogrammering staat ook onder druk.



Uitholling organisatie door stagnatie

Door uitstel van de herhuisvesting of stagnatie door stoeve besluitvorming is de ontstaat uitholling van de organisatie door gebrek aan perspectief. Medewerkers kunnen vertrekken als gevolg van onzekerheid over de toekomst dan wel demotivatie. Dat betekent het verlies van menselijk kapitaal, dat juist onontbeerlijk is om de overgang naar een nieuwe locatie te maken.
(Herhaaldelijke) onzekerheden kunnen ook zorgen voor weerstand onder medewerkers en vrijwilligers.



Stagnatie besluitvorming

Uitstel van de herhuisvesting of stagnatie door stoeve besluitvorming.



Tijdspad niet realistisch

Het voorliggende tijdspad is niet realistisch waardoor het project ogenschijnlijk 'vertraagt'.

Dit kan tot ongewenste politieke discussies leiden die een vertragend effect op het project kunnen hebben of dat er meer bestuurlijk toezicht wordt afgedwongen.

Maatregel

Toetsing van Berenschot op het stappenplan en volledigheid.

Toets op product en proces.



Uit de analyse van de gemeente



Uit de analyse van Berenschot



Planvorming



Verantwoordelijkheden

Door de hoeveelheid acteren bestaat het risico dat het niet meer duidelijk is wie waarvoor verantwoordelijk is of er een onverenigbaarheid van belangen voordoet, waardoor het projectresultaat in gevaar komt of niet overeenkomt met de ambities.

Maatregel

Planvorming voorziet in scheiding en vastlegging van verantwoordelijkheden.
Continue monitoring van issues en problemen hierover.



Sugarcoaten project

Er bestaat een risico op sugercoaten omdat in het project lijnen door elkaar lopen en niet alles op tafel komt een en afgewogen keuze te maken en de risico's door te nemen.

Maatregel

Onafhankelijke kwaliteitsborging intern en extern.
Inbrengen in projectaanpak.



Ontwikkelbeeld

Het Ontwikkelbeeld Havenkwartier moet nog worden vastgesteld. In een motie is opdracht gegeven om de mogelijkheden voor wonen te onderzoeken, dat moet leiden tot een herziening van het ontwikkelbeeld. Dit kan conflicteren met Burgerweeshuis of het gebied krijgt een ander karakter (meer woonmilieu), waardoor Burgerweeshuis opnieuw te maken krijgt met beperkingen of weerstand bij ondernemers of bewoners.

Maatregel

Locatiekeuze wordt onderdeel van ontwikkelbeeld.



Beperking bedrijvigheid

Vestiging van het Burgerweeshuis en de daaropvolgende ontwikkeling van het Haveneiland vraagt om aanpassingsvermogen van 2 kanten; er ligt een beroepshaven achter. Mogelijk leidt dit tot beperkingen voor de bedrijven in de omgeving. Ondanks de inschatting dat het goed te verenigen is blijft aandacht geboden voor de inpassing van het BWH in het gebied.

Maatregel

Accepteren



Invloed S/Park

Een risico vormt in die zin nog altijd de ontwikkelingen op het S/Park. De daar aanwezige opslag van PCL3 is nog steeds reden van een omvangrijke veiligheidscontour. Naar verwachting wordt deze in zuidwaartse richting verplaatst, maar het is allerm minst duidelijk of dat de invloed op het Havenkwartier zal verminderen.

Maatregel

Accepteren



Planvorming



Gebouw volgt functie

Confrontatie gebouw volgt functie; gewenste gebouw versus mogelijk gebouw leidt niet tot het gewenste.

Hier kan onzuiverheid van het gewenste concept en uitgangspunten komen, waardoor verderop het in het project blijkt dat eea niet past of niet de bedoeling is.

Wanneer de confrontatie tot exploitatie problemen kan leiden moet het nu duidelijk zijn wie die rekening oppakt.

Maatregel

Toetsing door Berenschot op de gewenste functie en doorwerking in exploitatie om exploitatieprobleem te voorkomen.



Cultureel profiel

Onduidelijkheid over het culturele profiel, leidt tot onduidelijkheid in uitgangspunten voor het ontwerp en de latere exploitatie, waardoor de businesscase ongunstig kan uitvallen.

Maatregel

Gedragen en ondubbelzinnig cultureel profiel opstellen.



Aanloopverliezen

Sterke focus op de aanloopverliezen vertroebelen de discussie en slagkracht van het project omdat er ingezet wordt op het oplossen van huidige financiële problemen waar pas een antwoord op is als er een goed definitief ontwerp voor ligt.

Maatregel

De verwachte aanloopverliezen worden meegenomen in het exploitatiemodel / businesscase en daarin afgewogen.

Toetsing door Berenschot op realiteitsgehalte hiervan.



Inzicht van de raad

De raad baseert haar besluitvorming op onvoldoende inzicht in het project.

Maatregel

Raad uitvoerig meenemen op gezette moment in de voortgang en de naderende besluitvorming en het gewenste inzicht bieden in de belangrijkste variabelen in het project.

Ontwerpen van een 'vastklik-proces' om de noodzakelijke variabelen waarop wordt doorgebouwd worden vastgezet / gestabiliseerd.

Opstellen visuals op Investering, Exploitaties vastgoed en Exploitatie BWH



Parkeerbeleid

Onduidelijkheid over parkeren bij nieuwe locatie door ontbreken parkeerbeleid.

Maatregel

Opstellen parkeerbeleid.



Bouw



Bouwkosten

Verbouw van de STIHO locatie vraagt bijzondere aandacht voor de bouwconstructie. De bouwkosten kunnen in het verfijningsonderzoek hoger uitkomen; bouwkosten stijgen als gevolg van de inpassing van functies, de bouwconstructie, -installaties en bouwfysische aspecten. Dit kan ook nadelige gevolgen hebben voor de exploitatie van Burgerweeshuis.

Maatregel

Transparant melden en inrekenen in de businesscase. Meer duidelijkheid over effect na eerste schetsontwerp architect.

Bandbreedte VO en DO meegeven.



Prijsstijgingen

De grondstoffen- en aannemersmarkt is op dit moment instabiel. Het afgelopen jaar was sprake van stevige prijsstijgingen. De stijgende energieprijzen kunnen mogelijk effect hebben op de grondstoffenprijzen. Anderzijds zal de aanbesteding en realisatie op zijn vroegst over anderhalf jaar plaatsvinden. De marktsituatie op dat moment is nog niet goed te voorspellen.



Bouw-construct

Onzekerheid over het te volgen bouw-construct.
Onzekerheid of in deze markt een geschikte aannemer voorhanden is.

Maatregel

Uitvoeren marktconsultatie



Vergunning bouwen

De aanvullende bouwkundige ingrepen aan het gebouw (als extra voorziening boven op de eisen van het Bouwbesluit) kunnen niet/ onvoldoende worden gerealiseerd of zijn veel te duur. Mogelijk leidt dit tot een negatief advies van de Omgevingsdienst en het niet verlenen van de omgevingsvergunning.



Vergunning parkeren

Het niet kunnen aanleggen van de benodigde parkeerplaatsen door het ontbreken van een parkeervergunning. Deze vergunning (publiekrechtelijk) wordt getoetst aan landelijke parkeernormen.
Alternatief is parkeren geheel of gedeeltelijk afkopen, hetgeen druk op de bezoekersaantallen kan zetten en zo de exploitatie negatief kan beïnvloeden.



Bouw



Eigendom

De gemeente is geen eigenaar van de kavel/het pand. De locatie is getaxeerd, maar over de resultaten is nog geen overeenstemming. De kans bestaat dat met de eigenaar geen onderhandelingsresultaat wordt bereikt.

De eigenaar stelt zich op als monopolist wat de aankoopprijs aanzienlijk kan doen verhogen.

De eigenaar wil niet verkopen.

De eigenaar wil alternatief pand aangeboden krijgen of een 'afkoop'.

Ook bestaat de kans dat de eigenaar zich later terugtrekt of aanvullende eisen stelt in het vervolgtraject.

Maatregel

In gesprek blijven met de eigenaar en meebewegen.



Afstemming architect

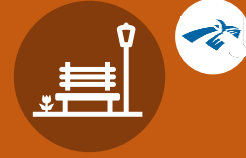
De afstemming tussen architect en Burgerweeshuis verloopt niet soepel. De architect heeft mogelijk te weinig oog voor of onvoldoende begrip van de inhoudelijke en praktische belangen van

Burgerweeshuis en kan afwegingen maken die de toekomstige bedrijfsvoering niet ten goede komen.

Maatregel

Borgen in selectie architect en verdere proces.

Sterke projectmanager aantrekken om het goede evenwicht te krijgen.



Omgevingskosten

Er moet worden geïnvesteerd in de (her)inrichting van de openbare ruimte. Er wordt niet voorzien in auto parkeren of een parkeerbijdrage.

De verwachte kosten hiervoor bedragen € x mln. (hoeveel?), waarvoor momenteel geen budget is voorzien.

Maatregel

Inrekenen in de investering van de nieuwe locatie.



Bodemvervuiling

Bodemverontreiniging waarschijnlijk als gevolg van de oude bestemming van het pand en terrein.

Bodemverontreiniging heeft gevolgen voor waterafvoer en warmtevoorziening.

Maatregel

Bodemonderzoek.

Inrekenen onderzoek en saneringskosten in investering.

Sanering.



Constructie dak

Twijfel over de sterkte van de dakconstructie.

Maatregel

Verfijningsonderzoek moet hier uitsluitsel over geven.



Bouw



Asbest

Onzekerheid over de aanwezigheid van asbest in het pand.

Maatregel

Asbestonderzoek.

Inrekenen onderzoek en saneringskosten in investering.

Sanering.



Monumentenstatus

De kans bestaat dat het pand de status van monument krijgt. Hierdoor wordt de realisatie van een poppodium op deze locatie zeer moeilijk dan wel onmogelijk.

Maatregel

Voorkomen afgifte monumentenstatus door college



Exploitatie



Kostprijsdekkende huur

De huidige huur voor Burgerweeshuis is substantieel lager dan de kostprijsdekkende huur. Het gemeentelijk vastgoedbeleid gaat uit van een kostprijsdekkende huur die na de vernieuwbouw zal worden gehanteerd. Hoewel de exploitatie op basis van het scenario 'In één keer over' een gunstig exploitatieresultaat laat zien, zal de huurverhoging niet volledig kunnen worden gedekt uit de verwachte exploitatie van Burgerweeshuis, met als gevolg dat dit vanuit het programma (via incidentele middelen of via de subsidie) moet worden gecompenseerd. Bij het vaststellen van de Cultuurvisie (2019) is echter vastgesteld dat de subsidie aan culturele instellingen in principe niet verhoogd mag worden.

Maatregel

Reële businesscase Berenschot plus eventueel externe toetsing.

Op basis van de businesscase zal de stijging van de kostprijs dekkende huur gecompenseerd moeten worden in de te verstrekken subsidie.



Subsidie blijft gelijk

Het subsidiebedrag blijft in de nieuwe situatie gelijk, waardoor de exploitatietekorten optreden en de bedrijfscontinuïteit in gevaar komt.

Maatregel

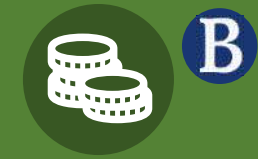
Reële businesscase.

Op basis van de businesscase zal de lastenstijging gecompenseerd moeten worden in de te verstrekken subsidie.



Vermogenspositie

De zwakke vermogenspositie van Burgerweeshuis. De organisatie is erg kwetsbaar voor tegenvallers. Deze kunnen op een nieuwe locatie makkelijk(er) optreden omdat het "gedrag" van het gebouw nog niet bekend is.



Resultaten

De verwachte positieve effecten qua output (activiteiten) en exploitatie (inverdieneffecten) vallen tegen.



Exploitatie

**Hogere huur door overmaat**

In de Quick scan uit 2020 is geconstateerd dat in het pand Stiho een overmaat aan vierkante meters is. In de uitwerking die nu is gemaakt kan deze overmaat in de variant zaal 'Basis' ingevuld worden door de Maakhaven. Er is een risico dat bij de uitwerking blijkt dat de Maakhaven niet als kostendrager voor dit deel van het pand kan fungeren. Bijvoorbeeld als gevolg van een hoge kostprijsdekkende huur en/of onzekere financiering.

Maatregel

De ongebruikte ruimte (25% van het totale oppervlakte) naar rato over de blokken verdelen.

**Geen huurder voor overmaat**

Indien uit de vervolgfase blijkt dat de grote zaal niet in pandig gerealiseerd kan worden (variant zaal 'Basis') is er sprake van een overmaat aan ruimte binnen het bestaande pand. Omdat het gehele pand integraal moet worden gerenoveerd voor de overige ruimtes van het Burgerweeshuis, is er een risico dat er voor de overmaat aan ruimte geen kostendrager (andere huurder) gevonden wordt.

**Kinderziektes**

Kinderziektes bij het nieuw in gebruik genomen gebouw (klassiekers zijn de horeca en de klimaatbehandeling). Hierdoor treden vaak financiële en daardoor bestuurlijke knelpunten op.

Maatregel

Geen

**Afspraken partijen**

Er komen geen duidelijke afspraken tussen Burgerweeshuis, De Nieuwe Oost en de gemeente (als nieuwe eigenaar van de grond) over de (ver)huur aan De Nieuwe Oost.

Maatregel

Vastlegging in overeenkomst.

**Geschil servicelasten**

Vershil van mening tussen de gemeente als gebouweigenaar en Burgerweeshuis over servicelasten en serviceniveaus.

Maatregel

Vastlegging in SLA.



Exploitatie



Ligging en afstand

De afstand tot de bestaande culturele en horecavoorzieningen in het centrum vormt een risico. De afstand tot het station is relatief groot en de bereikbaarheid op dit moment nog niet optimaal. Er is op het terrein zelf weinig ruimte voor parkeren. Een ander risico is dat de plek zelf zich niet echt gaat ontwikkelen en ook minder zichtbaar wordt op stedelijk niveau.

Maatregel
Accepteren



Verkeersontsluiting

Er moet flink worden geïnvesteerd in de openbare ruimte en mogelijk is een tweede verkeersontsluiting nodig, terwijl de rest van het gebied nog ontwikkeld moet worden. Dit zit niet in de (onrendabele) investering in het Burgerweeshuis.

Maatregel
Inpassen in omgevingsplan



Staatssteun

Risico op staatssteun als gevolg van de commerciële functie in de huurcomponent.

Maatregel
Subsidievoorwaarden aanscherpen.
Boekhouding BWH adequaat inrichten.
Toets op staatssteun.



Te veel voorzieningen in Deventer

Door het voorzien in drie voorzieningen in de stad met een forse overlap komt er druk te staan op aanbod, programmering en resultaat. Bijvoorbeeld kleine zaal DS/DNK is ook te gebruiken als kleine concertzaal. Dit dient in de cultuurvisie worden geborgd om te voorkomen dat er nu overdimensionering plaatsvindt.

Maatregel
Overleg en afstemming op alle niveaus DS/Mimik en BWH hierover.
Tijdens de verkenningfase dient hier goed inzicht over te ontstaan.
Aanscherping subsidievoorwaarden hierop.



Geluidsoverlast

Het ontstaan van geluidsoverlast in de omgeving van de nieuwe locatie als gevolg van luidruchtige bezoekers. Woningbouw aan de noordzijde heeft hier waarschijnlijk geen of nauwelijks hinder van. Bij woningen aan de zuidzijde waarschijnlijk wel.

Maatregel
Inpassen in plan.



Exploitatie



Impact Corona-crisis

Impact Corona-crisis en ontwikkelingen post-corona tijdperk.

Het is onduidelijk hoe het aanbod en publiek zich komende tijd gaat ontwikkelen; of en hoe snel het terug gaat naar

“normaal”. Dit speelt in de gehele cultuursector, maar in de podiumkunsten en evenementenindustrie zijn de onzekerheden het grootst.

Maatregel

Geen



Issues en problemen



Te laag ingeschatte voorbereidingskosten

De voorbereidingskosten zijn te laag ingeschat, maar wel politiek vastgelegd. Deze kosten dienen afgeleid te worden uit het schetsontwerp.

De voorbereidingskosten bedragen doorgaans 20-25% van de projectkosten.

Prijsstijgingen zullen leiden tot hogere voorbereidingskosten.

Maatregel

Nu melden en oplossen (aanvullend krediet noodzakelijk).



Draagvlak medewerkers

Verlies van draagvlak bij medewerkers en vrijwilligers doordat in het traject veel aandacht uitgaat naar de herhuisvestingskwesties.



Expertise

Het in goede banen leiden van een bouwproject, de daaropvolgende verhuizing en de daarmee gepaard gaande verandering voor de (interne) organisatie, vraagt om specifieke competenties en expertises. Mogelijk zijn deze niet (voldoende) "in huis" bij het Burgerweeshuis.



Grens aan onderzoeken

Tot hoever gaat de gemeente investeren in onderzoeken in relatie tot de onzekerheid over de aankoop van de locatie.

Maatregel

Grens trekken.



Timing aankoop pand

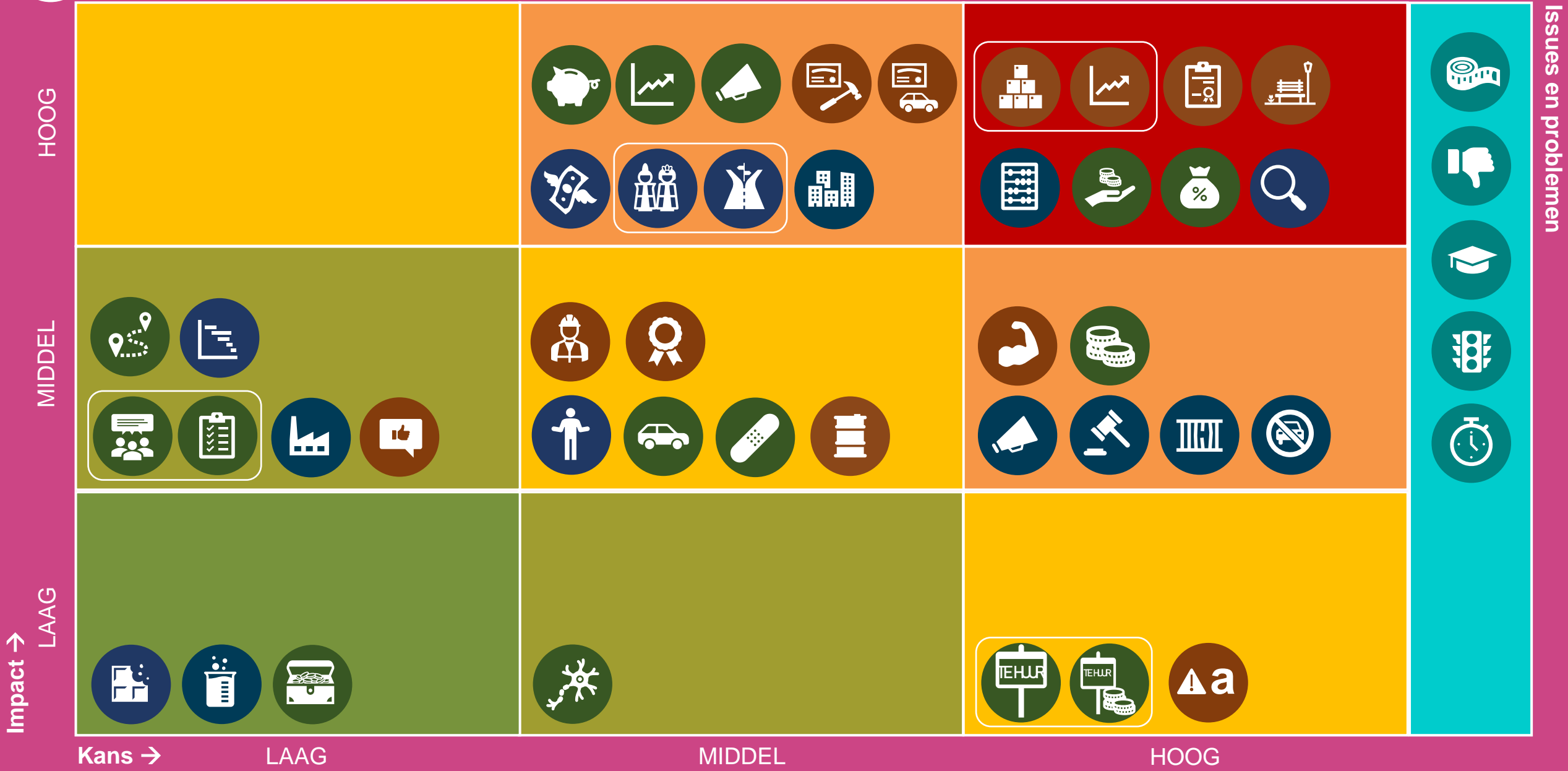
Timing van de aankoop van het pand in relatie tot de besluitvorming in het college.

Maatregel

Plannen!



Risicokaart



Risicokaart

Planvorming

- B**
- B** Overlast door stagnatie
- B** Uitholling organisatie door stagnatie
- Tijdsplan niet realistisch
- Verantwoordelijkheden
- Sugarcoats project
- Ontwikkelbeeld

- Aanloop verliezen
- Invloed S/Park
- Beperking bedrijvigheid
- Gebouw volgt functie
- Cultureel profiel
- Inzicht van de raad
- Parkeerbeleid
- Bouw**

- Bouwkosten
- Prijsstijgingen
- Bouw-construct
- Vergunning bouwen
- Vergunning parkeren
- B** Eigendom
- B** Afstemming architect
- Omgevingskosten
- Bodemvervuiling

- Constructie dak
- Asbest
- Monumenten-status
- Exploitatie**
- Kostprijs dekkende huur
- Vermogenspositie
- B** Subsidie blijft gelijk
- Te hoge huur door overmaat
- Geen huurder voor overmaat

- B** Resultaten
- B** Kinderziektes
- B** Afspraken partijen
- B** Geschil servicelasten
- Ligging en afstand
- Verkeersontsluiting
- Staatssteun
- Te veel voorzieningen
- Geluidsoverlast

- B** Impact corona-crisis
- Issues en problemen**
- Te laag ingeschatte voorbereidingskosten
- B** Draagvlak medewerkers
- B** Expertise
- Grens aan onderzoeken
- Timing aankoop pand
- Uit de analyse van de gemeente
- B** Uit de analyse van Berenschot