

INFORMATIEBOEK
**VERNIEUWBOUW
OGTEROP...**

INHOUDSOPGAVE

Deel 1	05
Rapportage	05
 Deel 2	 19
Bijlage 1 Knelpuntenanalyse 2020	21
Bijlage 2 Huidig gebruik Ogterop	51
Bijlage 3 Programma van Eisen	57
Bijlage 4 Schetsontwerp, inclusief meerjarenplanning	117
Bijlage 5 Financiële planning tot oplevering	149
Bijlage 6 Verkenning externe financiering	153
Bijlage 7 Exploitatieprognose Ogterop na vernieuwbouw	159



DEEL 1

RAPPORTAGE

2

RAPPORTAGE

Inhoud

1 Inleiding.....	2
2 Voorgeschiedenis.....	2
3 Maatschappelijke effecten en resultaten.....	2
3.1 Oplossing voor urgente en onoverkomelijke knelpunten.....	3
3.2 Behoud van een karakteristieke culturele voorziening.....	3
3.3 Bijdrage aan stedelijke ambities.....	4
3.4 Beoogde verzelfstandiging van Ogterop.....	4
4 Het plan voor de vernieuwbouw.....	4
4.1 Functionele uitgangspunten en ambities.....	4
4.2 Uitgangspunten en ambities t.a.v. circulariteit en duurzaamheid.....	5
4.3 Investeringsraming in relatie tot taakstellend budget.....	6
4.4 Bespreken met de samenleving.....	7
5 Financiële effecten.....	7
5.1 De meerjarenplanning en de financiële effecten tijdens uitvoering.....	7
5.2 Verkenning naar externe financiering.....	7
5.3 Exploitatie van Ogterop ná de vernieuwbouw.....	8
5.4 Financiële gegevens ten behoeve van besluitvorming.....	9
6 Vervolg.....	11

1 Inleiding

Dit document bevat de informatie die wordt aangeboden als onderlegger voor een te nemen besluit door de gemeenteraad over de vernieuwbouw schouwborg Ogterop, bij de Perspectiefnota 2023-2027.

Leeswijzer: Deel 1 is de rapportage over de achtergronden en resultaten van het onderzoek naar de vernieuwbouw voor schouwborg Ogterop. In dit deel wordt verwezen naar achterliggende informatie, die is opgenomen in deel 2, zijnde de bijlagen 1 tot en met 7.

De rapportage en de bijlagen zijn inhoudelijk voorbereid door het projectteam Vernieuwbouw Ogterop, samengesteld uit interne en externe experts op diverse disciplines en medewerkers van schouwborg Ogterop, Team Financiën en Team Ruimte en Initiatief. Tevens is door het projectteam en op stuurgroep niveau afgestemd met de teams Duurzaam, Economie, Vastgoed, Cultuur, Inkoop, Communicatie.

2 Voorgeschiedenis

In het voorjaar van 2020 is de gemeenteraad door het college geïnformeerd over de ernstige tekortkomingen in de accommodatie van schouwborg Ogterop en de dringende noodzaak hiermee aan de slag te gaan voor een toekomstbestendige huisvesting en exploitatie.

Op 18 juni 2020 heeft de raad besloten zich in te willen spannen om de schouwborgfunctie voor Meppel te behouden. De raad gaf de opdracht tot het nader onderzoeken van de mogelijkheden voor financiering van de renovatie van de schouwborg, het onderzoeken van de huisvestingsoptimalisatie op sociaal en cultureel terrein in relatie tot de mogelijke renovatie, en om vervolgstappen in beeld te brengen. Tevens besloot de raad om besluitvorming over verzelfstandiging aan te houden tot ná besluitvorming over renovatie.

Na onderzoek door het college en een voorstel hierover, heeft de raad op 17 juni 2021 de wens voor behoud en optimalisering van de schouwborgfunctie in Meppel uitgesproken. De raad heeft het college opgedragen om in 2022 met voorstellen te komen voor structurele financiële dekking voor de exploitatie van Ogterop na vernieuwbouw en daarbij een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten meegeven.

Ten aanzien van Ogterop is een paragraaf opgenomen in het Coalitieakkoord 2022-2026 'Werk in uitvoering'. Bij de uitwerking van dit akkoord is opnieuw naar de opdracht en de invulling gekeken en zijn de accenten in de opdracht net iets anders komen te liggen. Het onderzoek naar huisvestingsoptimalisatie op sociaal en cultureel terrein heeft een prominenter rol gekregen. Het mogelijke multifunctioneel gebruik van Ogterop is als belangrijke eis aan het ontwerp toegevoegd.

In een memo van 15 december 2022 is de raad geïnformeerd over de tussenstand van het project. In deze memo is onder meer aangegeven dat een eindvoorstel is voorzien bij de Perspectiefnota in het voorjaar van 2023.

3 Maatschappelijke effecten en resultaten

In hoofdlijn is het beoogde effect het behoud en optimalisering van de schouwborgfunctie in Meppel, als één van de belangrijke voorzieningen van Meppel in het kader van de brede ambities. Hieronder wordt in de paragrafen 3.1 tot 3.4 een aantal specifieke beoogde effecten en resultaten benoemd.

Deze rapportage is input voor het lopende onderzoek inzake maatschappelijke voorzieningen en voor de actualisatie van de Cultuurnota. Verder wordt er met de vernieuwbouw bijgedragen aan diverse thema's binnen het coalitieakkoord 2022-2026 Werk in Uitvoering, en aan gemeentelijke beleid, zoals het Programma Duurzaamheid Meppel 2021-2023.

3.1 Oplossing voor urgente en onoverkomelijke knelpunten.

Het gebouw van schouwburg Ogterop is meer dan 50 jaar oud, de karakteristieke bonbonnièrezaal zelf dateert uit 1886. Er is geen duurzaam perspectief: het gebouw is 'op' na 50 jaar intensief gebruik, gedateerd, schiet arbotechnisch, energetisch en logistiek tekort en is niet toekomstbestendig. In de afgelopen twee decennia is alleen het hoognodige bouwkundig onderhoud uitgevoerd.

In 2020 is een Knelpuntenanalyse opgesteld, deze analyse is ter informatie bijgevoegd als bijlage 1. De bevindingen in deze analyse bevestigden de staat van de schouwburg. De knelpunten uit deze analyse zijn, enkele jaren later, nu in toenemende mate van negatieve invloed op de exploitatie van schouwburg Ogterop, zie ook de Kanttekening. De vernieuwbouw is de noodzakelijke oplossing voor een toekomstbestendige accommodatie.

Kanttekening bij 3.1

Niet investeren in de noodzakelijke vernieuwbouw betekent vroeg of laat sluiting van de schouwburg.

De knelpunten analyse laat een aantal grote problemen zien die vroeger of later manifest worden. De knelpuntenlijst is lang. Investeren in alleen het telkens verhelpen van acute problemen leidt niet tot een toekomstbestendige, al dan niet verzelfstandigde, exploitatie. Het zou uiteindelijk een langzame of snellere teloorgang van gebouwfuncties betekenen, waardoor de exploitatie ernstig belemmerd wordt en gezien de grotendeels structurele tekortkomingen op den duur onmogelijk. De gevolgen van niet investeren in vernieuwbouw komen de facto neer op een sterfhuiskonstructie voor Ogterop en een besluit om de schouwburg te sluiten.

3.2 Behoud van een karakteristieke culturele voorziening.

Schouwburg Ogterop dragen we een warm hart toe. Voor veel mensen staat dit gebouw symbool voor de cultuur in onze gemeente.

De klassieke uitstraling van de grote zaal verbeeldt een stuk geschiedenis van Meppel, dit is zonder twijfel cultureel erfgoed. Een breed en authentiek pakket aan professionele theatervoorstellingen voor iedereen staat (nog) jaarlijks op het programma. Voor zover de beperkingen van de accommodatie dit nog toestaan, vindt een rij aan andere activiteiten plaats, zoals grote bijeenkomsten, (culturele) evenementen, schoolvoorstellingen, workshops en vergaderingen. Ogterop heeft een brede maatschappelijke functie in Meppel en omgeving. Daarnaast bereikt Ogterop een gevarieerd publiek via uiteenlopende maatschappelijke samenwerkingen. In bijlage 2 wordt de schouwburg nog eens beschreven en wordt het huidige gebruik nader toegelicht.

Weliswaar is de schouwburg een cruciale voorziening, er is op veel meer plekken in onze gemeente cultuur te beleven. In 2023 wordt de geactualiseerde Cultuurnota aangeboden ter besluitvorming, waarin de koers van cultureel Meppel voor de komende jaren wordt geschetst. Naast podiumkunst en bibliotheekwerk gaat het om onder meer popcultuur, exposities en culturele festivals, amateurkunst en cultuureducatie.

In de Cultuurnota wordt het belang aangegeven om cultuur als geheel te bekijken en niet als separate onderdelen. De vernieuwbouw van Ogterop wordt dan ook gezien als kans om het cultuurlandschap breder te versterken dan alleen als verbouwing van een

prachtig theater. En daar mee de ambitie om Ogterop breder dan alleen een theater te willen positioneren.

3.3 Bijdrage aan stedelijke ambities.

De schouwburg is naast de plek waar veel voorstellingen worden uitgevoerd, ook een belangrijke vestigingsfactor voor zowel potentiële inwoners als voor bedrijven. Omgekeerd wordt met een toename van het aantal inwoners het draagvlak voor voorzieningen als Ogterop groter.

De vernieuwbouw van Ogterop staat niet op zichzelf. Door opgaven samen te brengen zijn er kansen om gemeente en stad verder te ontwikkelen. Zo wordt letterlijk een steentje bijgedragen aan de landelijke woningbouwopgave en tegelijkertijd aan de slag gegaan met de verduurzamingsagenda. Door de regionale positie van de gemeente te blijven versterken, bijvoorbeeld met een aantrekkelijke binnenstad en ontwikkeling van geschikte gebieden voor verstedelijking zoals het Stationsgebied, wordt gezorgd voor goede voorzieningen en voldoende werkgelegenheid. Het behoud van schouwburg Ogterop, als (boven)regionale voorziening en 'visitekaartje voor Meppel', draagt hieraan bij.

3.4 Beoogde verzelfstandiging van Ogterop.

De vernieuwbouw wordt gezien als de opstap naar verzelfstandiging van Ogterop (Coalitieakkoord Werk in Uitvoering 2022-2026). Immers, met de realisering van een toekomstbestendige accommodatie komt een verzelfstandiging weer in beeld.

Verzelfstandiging kan op allerlei manieren. Landelijk gezien is de meest voorkomende vorm dat het gebouw in eigendom blijft van de gemeente en de exploitatie (inclusief huur gebouw) wordt uitgevoerd door een zelfstandige stichting. Vaak gebeurt dat aan de hand van een vierjaarlijkse overeenkomst met de subsidiegever, i.c. de gemeente. Jaarlijks wordt dan verantwoording afgelegd.

Welke vorm in Meppel het beste past dient nader te worden onderzocht. Ook de financiële effecten van een mogelijke verzelfstandiging moeten worden onderzocht. Een positief besluit van de raad over de investering van de vernieuwbouw kan al een startpunt zijn voor nader onderzoek naar verzelfstandiging. Hiermee zou kunnen worden bereikt dat op het moment van heropening (gepland in 2027) de verzelfstandiging gerealiseerd is, of kan worden.

4 Het plan voor de vernieuwbouw

In dit hoofdstuk wordt de oplossingsrichting nader toegelicht. In paragraaf 4.1 tot 4.3 wordt het Programma van Eisen en het schetsontwerp kort beschreven en gehouden naast respectievelijk de functionele, circulaire en kostentechnische uitgangspunten. Tenslotte wordt in paragraaf 4.4 het betrekken van de samenleving toegelicht.

4.1 Functionele uitgangspunten en ambities

Voor de vernieuwbouw is gekozen voor een functioneel ontwerp, dat wil zeggen een ontwerp dat op doelmatige en passende wijze voldoet aan de eisen van het gewenste gebruik. Dat gewenste gebruik betreft zowel de professionele theaterfunctie, als het brede cultuur-maatschappelijke gebruik, zoals amateur- en schoolvoorstellingen en zakelijke verhuur. Het mogelijke multifunctionele gebruik van het nieuwe Ogterop is als belangrijke eis opgenomen. Eén en ander is in het Programma van Eisen, zie bijlage 3,

beschreven in eisen en ambities voor functies, faciliteiten, oppervlakte, logistiek en uitstraling.

Passend bij dit Programma van Eisen is het Schetsontwerp opgesteld, zie bijlage 4. Dit Schetsontwerp is een eerste ontwerp-uitwerking en geeft een verbeelding van de oplossingsrichting. Benadrukt moet worden dat dit Schetsontwerp nog niet precies aangeeft hoe het vernieuwde gebouw er uit komt te zien. In de volgende fase komen architectuurvragen, zoals uitstraling als theater en inpassing in de historische omgeving, aan de orde.

Tijdens het ontwerpproces zijn verschillende oplossingsrichtingen getoetst aan de financiële haalbaarheid. Uitgangspunt is uiteraard het behoud en de verbetering van de karakteristieke bonbonnièrezaal, die op 29 november 2022 door het college is aangewezen als gemeentelijk monument. Daarnaast krijgt het nieuwe Ogterop een flexibele kleine zaal, die multi-inzetbaar is. Door de vernieuwde constructie kunnen beide zalen tegelijkertijd gebruikt worden zonder geluidoverlast. Aangevuld met flexibel te schakelen, of juist zelfstandig te gebruiken ruimtes, zoals de foyer, het theatercafé en de vergaderruimten ontstaat de mogelijkheid het gebouw kostenefficiënt en duurzaam te exploiteren.

In het ontwerp zijn vanzelfsprekend oplossingen opgenomen voor de onoverkomelijke knelpunten van het huidige gebouw. In de Grote zaal worden onder meer de zichtlijnen verbeterd. De nieuwe toneeltoren en de theatertechniek voldoen aan de eisen van de tijd, zodat de programmering in de toekomst weer voldoende gefaciliteerd kan worden. De technische ruimtes, de installaties en de voorzieningen voor artiesten en bezoekers komen weer op peil.

Het laden en lossen voor theaterproducties gaat voldoen aan de eisen van de tijd, in afstemming met de ruimtelijke ontwikkeling van het naastgelegen gebied. In het kader van de op te stellen Omgevingsvisie wordt het thema parkeren in relatie tot vernieuwbouw Ogterop gekoppeld aan vernieuwing van het parkeerbeleid.

4.2 Uitgangspunten en ambities t.a.v. circulariteit en duurzaamheid

‘Duurzaam bouwen is duurder zolang vervuilen niets kost’. In deze tijden is duurzaam en circulair bouwen het nieuwe normaal aan het worden, aangestuurd door toenemende noodzaak, ambities en landelijke en Europese regelgeving. Dit onderwerp is momenteel nóg actueler als toen de raad in juni 2021 met een relevante stelpost de ambitie uitsprak om circulair ontwerpen en bouwen na te streven.

In het Programma van Eisen (bijlage 3) is deze ambitie verwerkt, waarbij gekozen is voor vier speerpunten, te weten hergebruik van materialen, energiezuinigheid, biodiversiteit, en lokale betrokkenheid. In het Schetsontwerp (bijlage 4) is nog geen concrete invulling gegeven van de uitvoering van de speerpunten, doch de randvoorwaarden voor verdere uitwerking als een circulair te bouwen project zijn wel neergelegd. Op deze wijze kan dit project verder worden ingezet als een gemeentelijke pilot voor circulair opdrachtgeverschap en inkoopbeleid. Ook kan in de volgende fase gezocht worden naar aansluiting op verduurzamingsinitiatieven, bijvoorbeeld als mogelijke ‘launching customer’ bij een grondstoffenknooppunt in de regio.

Leidend bij de verdere uitwerking, na een positief investeringsbesluit van de raad, zijn het taakstellend budget en de geoormerkte stelpost voor circulair ontwerp en bouw. Bij het maken van keuzes welke investeringen te doen, dient rekening gehouden te worden welk effect dit heeft op de exploitatielasten.

4.3 Investeringsraming in relatie tot taakstellend budget

Voor de uitvoering van het project volgens het voorliggende Programma van Eisen en het Schetsontwerp is de volgende investeringsraming gemaakt:

	€ prijspeil nov 2022
Bouwkosten	12.850.000
Theatertechniek	3.700.000
Bijkomende kosten	4.025.000
Circulariteit	+ 1.150.000
Subtotaal kostenraming	21.725.000
Optimalisatie opgave	- 875.000
Investeringsbedrag	20.850.000

Bij het opstellen van het Programma van Eisen en van het Schetsontwerp is bij elke stap gecheckt op het voldoen aan het taakstellend budget, dat is genoemd in het Raadsbesluit van 2021. Er kan niet worden voldaan aan de verwachting dat de vernieuwbouw plaatsvindt binnen dit genoemde bedrag van €18.0 mlj euro.

Het geraamde investeringsbedrag voor het schetsontwerp van december 2022 bedraagt van € 20.85 mlj excl BTW, prijspeil nov. 2022. Dit bedrag komt, na toepassing van de landelijke indexeringsnorm voor nieuwbouw utiliteitsbouw, overeen met het taakstellend budget van € 18.0 mlj excl BTW, prijspeil jan 2021.

Geconstateerd kan worden dat de geraamde kosten liggen binnen de bandbreedte die bij de vroege ontwerpfasen past, echter geïndexeerd naar prijspeil november 2022. In deze fase is een optimalisatie- ofwel bezuinigingsopgave van €875.000 aanwezig, die in de volgende fase ná besluit door de gemeenteraad, kan en moet worden gerealiseerd.

De conclusie is dat de vernieuwbouw, onder voorwaarden van strak geregistreerd keuzebeleid en zorgvuldige uitwerking, kan worden uitgevoerd voor €20.85 mlj, excl BTW, prijspeil november 2022.

Kanttekeningen bij 4.1 tot 4.3

Een blijvende inspanning is noodzakelijk om het ontwerp uit te werken conform de randvoorwaarden.

Gezien het stadium van uitwerking is het niet vanzelfsprekend dat het voorliggende Programma van Eisen en het Schetsontwerp bij de verdere uitwerking en realisatie van de bouw blijft voldoen aan de uitgangspunten van taakstellend investeringsbudget en omschreven kwaliteit. Er zal in de volgende fase, onder meer bij het realiseren van de optimalisatie-opgave, een blijvende inspanning en scherpe aansturing nodig zijn, waarbij soms lastige keuzes gemaakt moeten worden in de kosten-kwaliteitsafweging.

Prijsstijgingen en inflatie kunnen het investeringsbedrag nog beïnvloeden.

Autonome ontwikkelingen zijn van invloed op het investeringsbedrag: te noemen is de grote onzekerheid in de economie en in de bouwwereld, veroorzaakt door prijsstijgingen, gebrek aan grondstoffen, personeelstekorten en aanscherping milieuwetgeving. Toekomstige prijsstijgingen en inflatie vormen dan ook een financieel risico bij uitvoering in de toekomstige jaren.

Door de raad is in 2021 gekozen om uit te gaan van fixatie van het taakstellend budget op dat moment en daarmee om de indexering een budgetvraagstuk te maken, in plaats van een kostenvraagstuk. Gezien de voortdurende onzekere tijden is ook nu een indexering en fixatie op het actuele prijspeil, behorend bij het voorliggende investeringsbesluit door de raad, wenselijk.

Het investeringskrediet is exclusief btw, uitgaande van 100% fiscale btw (huidige regime theater Schouwburg Ogterop)

Het investeringskrediet gaat uit van het huidige btw regime voor theater Schouwburg Ogterop, nl. 100% (aftrekbare) fiscale btw. Door een mogelijke verbreding of wijziging van functionaliteit van (een deel van) het theater Schouwburg Ogterop, kan een risico op wijziging van het btw regime ontstaan. Dit risico kan een beperking van aftrekbare kosten btw geven. Aan batenkant wordt het risico mogelijk weer deels gecompenseerd.

4.4 Bespreken met de samenleving

Bij de voorbereiding van het raadsbesluit van juni 2021 is een klankbordgroep betrokken, die heeft meegedacht over de functie van Ogterop op sociaal en cultureel gebied. De raad heeft toen kennis genomen van het Manifest, dat door deze klankbordgroep is opgesteld, en heeft opdracht gegeven om de suggesties 'deels over te nemen en deels verder te willen bezien'. Het schetsontwerp is in maart 2023 besproken een 'ambassadeursgroep', deels bestaand uit leden van de voormalige klankbordgroep. In deze bespreking is geconcludeerd dat de suggesties uit het Manifest zijn meegenomen en dat het schetsontwerp kansen biedt deze te verzilveren.

In februari 2023 is een verklaring door de gezamenlijke serviceclubs aangeboden, waarin de intentie is uitgesproken om in de volgende fase de vernieuwbouw van Ogterop te ondersteunen.

Op 11 april zijn informatiebijeenkomsten over het schetsontwerp gehouden voor inwoners en belangstellenden. Op de projectwebsite Ogteropbouw.nl is een kort verslag van deze bijeenkomsten opgenomen. De ingebrachte reacties worden in de volgende fase, ná besluitvorming door de raad, meegenomen in de uitwerking van het schetsontwerp en oplossingsrichtingen worden verder opgepakt met de samenleving.

5 Financiële effecten

In dit hoofdstuk worden in paragraaf 5.1 ingegaan op de meerjarenplanning en financiële effecten tijdens de bouw. Daarna komen in paragraaf 5.2 en 5.3 de verkenning naar externe financiering en de exploitatieprognose van Ogterop ná vernieuwbouw aan de orde. Tenslotte wordt in paragraaf 5.4 een vooruitblik gegeven op de financiële aspecten voor de besluitvorming.

5.1 De meerjarenplanning en de financiële effecten tijdens uitvoering.

Op basis van de huidige gegevens zal, na een positief besluit medio 2023 en de voorbereidingsfase in 2024, in het tweede kwartaal van 2025 gestart worden met de bouwwerkzaamheden. De bouwwerkzaamheden vinden plaats van medio 2025 tot medio 2027, waarna een heropening in het derde kwartaal van 2027 is voorzien. In [bijlage 5](#) zijn de meerjarenplanning van het project en de financiële effecten tijdens de uitvoering nader beschreven. In de paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de financiële effecten tijdens uitvoering.

5.2 Verkenning naar externe financiering

De raad heeft in juni 2021 bij amendement besloten als uitgangspunt te nemen dat derden een investeringsbijdrage van € 5 mln. doen. In het raadsvoorstel was dit bedrag aanvankelijk € 3.5 mln, een inschatting gebaseerd op landelijke ervaringen én de prioriteit die binnen het lobbybeleid van Meppel op dat moment werd gegeven aan dit project.

Door de regisseur externe financiering (fondswerver) is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor externe financiering. Zoals eerder vermeld in rapportages aan de raad, is de verkenning uitgevoerd langs vier sporen, te weten, publiek, privaat, maatschappelijk en mogelijke gebiedsontwikkeling. Samenhangend met de verkenning is onder regie van de regisseur in 2022 een lobbytraject uitgevoerd. In deze fase van het project, waarin nog niet besloten is tot de eigen investeringsbijdrage, kon nog niet

worden gestreefd naar daadwerkelijke bijdragen en zijn ook geen concrete subsidieaanvragen ingediend.

In het document 'Verkenning externe financiering Vernieuwbouw Ogterop' ([bijlage 6](#)) wordt hierover gerapporteerd.

Samenvattend is de belangrijkste uitkomst:

- Hoewel (de toekomst van) Ogterop niet op zichzelf staat, blijkt in de kern de vernieuwbouw van een gemeentelijk theater weinig kansrijk voor externe financiering. De algemene conclusie is dat het uitgangspunt van € 5 mln. externe financiering voor de vernieuwbouw niet haalbaar is.
- Verwachte opbrengst volgens behoudend scenario ligt bij €1.1 mln. Deze inschatting gaat vooral uit van gebruik van bestaande, op de vernieuwbouw toegesneden subsidietrajecten en een beperkte maatschappelijk bijdrage.
- Verwachte opbrengst volgens een ambitieus scenario ligt bij € 3.1 mln. Deze inschatting gaat uit van het behoudend scenario, vermeerderd met significante bijdragen ten gevolge van een prioritaire bestuurlijke inzet bij het vervolg van het lobbytraject. Hoewel, gezien het brede belang, potentie in dit project aanwezig is, is het haalbaarheidsrisico aanmerkelijk groter.

Door nu uit te gaan van de behoudende inschatting wordt gekozen voor de realiteit van dit moment. Na een investeringsbesluit van de gemeente kan externe financiering concreter worden opgepakt.

Kanttekening bij 5.2

Voor het verkrijgen van externe financiering is een inspanning nodig en zijn er geen garanties.

Het verkrijgen van externe financiering ter verlaging van de kapitaalslasten is, ook uitgaande van een behoudende verwachting, geen garantie. Het daadwerkelijk verkrijgen van subsidies is niet altijd vanzelfsprekend, bijvoorbeeld omdat budgetten volgeboekt raken. Na een investeringsbesluit van de gemeenteraad kan externe financiering concreter worden opgepakt, hetgeen gepaard zal gaan met mee- en tegenvallers.

5.3 Exploitatie van Ogterop ná de vernieuwbouw

Om de financiële effecten van de vernieuwbouw op de toekomstige exploitatie van schouwburg Ogterop in beeld te brengen is een prognose opgesteld, [zie bijlage 7](#). In deze prognose is een exploitatieopzet gemaakt voor het eerste volledige kalenderjaar ná oplevering en heropening, volgens de huidige meerjarenplanning het jaar 2028.

De prognose is gebaseerd op enkele belangrijke uitgangspunten, te weten:

- Stichtingskosten € 20,85 miljoen, excl BTW, prijspeil nov 2022.
- Externe bijdrage € 1,1 miljoen.
- Rentevoet 2,5 %, vanaf het jaar 2025
- Huisvestingslasten conform huidige werkwijze bij de Begroting.
- Huidige rechtsvorm.

De conclusie uit deze prognose is in grote lijnen als volgt:

- Ten opzichte van de situatie in 2023 wijzigt per saldo (kosten en baten) het resultaat op de operationele activiteiten, inclusief bijbehorende personeelskosten, in materiële zin nauwelijks. De neutrale ontwikkeling van de huisvestingskosten wordt vooral bepaald door het hanteren van de huidige van toepassing zijnde begrotingslijn gemeente Meppel. De sterke kostenstijging over het totaal kan nagenoeg volledig worden toegeschreven aan de toename van de kapitaallasten.

In de bijlage 7 wordt één en ander uitgebreid toegelicht. De financiële uitkomsten en effecten van de prognose zijn opgenomen in paragraaf 5.4.

Kantttekeningen bij 5.3

De bruto en netto uitkomsten van de exploitatieprognose zijn geen vaststaand feit.

De bruto uitkomst van de prognose is gebaseerd op grondige expertise en ervaring in het werkveld, en is derhalve plausibel. Het blijft echter een onderbouwde schatting op basis van aannames en uitgangspunten, die in de komende jaren nog kunnen veranderen. Daarmee ontstaat een exploitatierisico.

De al voorliggende keuze om ten aanzien van 'groot onderhoud' uit te gaan van de huidige werkwijze voor wat betreft huisvestingslasten, levert lagere exploitatielasten op. Echter, dit betekent dat op langere termijn extra moet worden geïnvesteerd, omdat geen reserveringen zijn aangelegd voor groot onderhoud en vervangingen. Ook in het geval van een verzelfstandigd Ogterop zal die rekening in de praktijk uiteindelijk bij de gemeente komen te liggen.

De netto uitkomst van de prognose kan nog worden beïnvloed door te maken beleidskeuzes in de komende jaren. Zo is nu een eventueel effect van het onlangs opgestarte onderzoek naar (huisvesting van) maatschappelijke voorzieningen niet meegenomen in de exploitatieprognose.

Er is vanaf 2028 in feite sprake van voorbeslag door (nog) geen structurele financiële dekking voor de vernieuwde exploitatielast van Ogterop.

Het jaar 2028 is het eerste volledige jaar van exploitatie na vernieuwbouw en valt buiten de Perspectiefnota periode 2024-2027. Wanneer binnen programma 6 en 10 onvoldoende dekking kan worden gevonden, bestaat een risico dat (vanaf) de begrotingsjaarschijf 2028 onvoldoende dekking kan worden gevonden voor de vernieuwde exploitatielast.

5.4 Financiële gegevens ten behoeve van besluitvorming

Exploitatieprognose na vernieuwbouw

De uitkomsten en conclusies van de exploitatieprognose ná vernieuwbouw staan in bijlage 7. Het saldo op product 48 Schouwborg Ogterop (Programma 6) wordt in deze prognose geraamd op €1.857.000, het eerste volledige exploitatiejaar (2028) na heropening. Deze prognose is afgezet tegen de primitieve begroting Schouwborg Ogterop 2023 en de prognose 2023 van stichting Horeca Schouwborg Ogterop.

Vanaf het jaar 2028 is de beoogde jaarlijkse bruto exploitatielast € 783.000 hoger dan de huidige begroting 2023 van theater Schouwborg Ogterop. De Horeca is na vernieuwbouw geïntegreerd in het product Schouwborg Ogterop, als theater gerelateerde horeca. De huidige Horecavoorziening is momenteel geregeld via een particuliere stichting.

- Tegenover de bruto uitzetting van € 783.000 op programma 6 is het volgende te betrekken:
- De in 2022 behaalde structurele bezuiniging op de beheerkosten Plataan (programma 6) van ca € 80.000;
 - De verhoging van de Onroerende Zaakbelasting (OZB eigenaar en gebruiker) als gevolg van de vernieuwbouw van € 78.000 (€ 89.000 (2028) -/- € 11.000 (2023)) vloeit terug via het overzicht Algemene Dekkingsmiddelen.
 - De uitgestelde investeringen in verband met vernieuwbouw van Schouwborg Ogterop van € 851.000 zijn al opgenomen in de meerjarenbegroting in afwachting van een definitief besluit tot vernieuwbouw. Deze kunnen worden betrokken bij de totale investering. Hiertoe is een bedrag van ca. € 91.000 kapitaallasten in te zetten.

Op de totale begroting is per saldo daarna nog sprake van een uitzetting van de exploitatielast van € 534.000 vanaf 2028.

Financiële planning tijdens de uitvoering

- De financiële effecten van de vernieuwbouw tijdens de uitvoering bestaan uit:
- De kapitaalslasten, dit is rente van het jaarlijks op te nemen bouwkrediet (oplopende bouwrente t/m 2027). Zoals bekend is 2028 volgens huidige planning het eerste volledige kalenderjaar na heropening.
 - De interne kosten komen voort uit het feit dat een vervolg van het project middelen vraagt voor de uitvoering van interne proceskosten, die niet zijn opgenomen in het investeringsbedrag voor de vernieuwbouw.

Concreet en samenvattend is het volgende nodig:

	Krediet voor uitvoering per jaar (na besluit) x € 1000	Rente bouwkrediet x € 1000	Interne proceskosten x € 1000	Totaal x € 1000
2023	€ 550.000	8	PM	
2024	€ 1.500.000	20	200	220
2025	€ 3.000.000	71	200	271
2026	€ 10.000.000	146	150	296
2027	€ 5.000.000	396	150	546

In bijlage 5, Financiële planning tijdens vernieuwbouw, wordt één en ander nader toegelicht en zijn ook de jaarschijven van de Ontwerpfase (2021 – 1^e deel 2023) aangegeven.

Risico's en overige opmerkingen t.a.v. financiën

Prijsstijgingen en inflatie in toekomstige jaren vormen een financieel risico bij uitvoering en op de exploitatie. Bij (gedeeltelijke) sloop van het gebouw en installaties is sprake van kapitaalvernietiging en resterende boekwaarde dient te worden afgeboekt. Ter dekking hiervan kan eventueel een beroep worden gedaan op nog aanwezige bestemmingsreserve Schouwborg Ogterop van € 150.000.

Besluitpunten

Samenvattend zouden de onderstaande besluitpunten geformuleerd kunnen worden ten behoeve van de uiteindelijke besluitvorming over de vernieuwbouw:

- Ten behoeve van behoud en optimalisering van de schouwborgfunctie in Meppel, als één van de belangrijke voorzieningen van Meppel in het kader van de brede stedelijke ambities, in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van totaal € 20.850.000 excl. BTW, prijspeil november 2022 (waarvan € 800.000 reeds beschikbaar is gesteld), voor de nadere uitwerking en realisering van de vernieuwbouw, conform het bijgevoegde het Programma van Eisen (bijlage 3) en het Schetsontwerp (bijlage 4).
- De lasten tijdens de bouwperiode, zijnde de rentelasten van het investeringskrediet en interne proceskosten in 2024 t/m 2027 conform de bijgevoegde bijlage 5, de Financiële planning tot oplevering, op te nemen in de Meerjarenbegroting 2024.
- Vanaf 2028 in te stemmen met de Exploitatieprognose ná oplevering, conform bijgevoegde bijlage 7 en de daarin opgenomen prognose voor de jaarlijkse exploitatielast, i.c. een verhoging van de jaarlijkse bruto exploitatielast van Schouwborg Ogterop met € 783.000.

6 Vervolg

Na een positief besluit van de raad dient de projectorganisatie herstart te worden met een afgestemde governance en samenstelling, inclusief nieuwe (interne) personele bezetting.

Via de uitgevoerde (Europese) aanbesteding hebben de architect en de adviseur theatertechniek, onder voorbehoud van positief besluit per fase, opdracht voor de gehele projectperiode.

De volgende fase, voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop- en bouw werkzaamheden, bevat in grote lijnen:

- aanbesteding overige adviseurs, zoals constructeur en installateur
- uitwerken schetsontwerp tot VO, DO en bestek
- RO procedure, inclusief participatietraject Omgevingswet
- Europese aanbesteding sloop- en bouwwerkzaamheden
- realisering subsidieaanvragen

Een aan te stellen projectleider start met het maken van een Plan van Aanpak voor de volgende fase.

In deze fase wordt door Ogterop een plan opgesteld voor 'Ogterop on Tour' tijdens de bouwwerkzaamheden.



DEEL 2

BIJLAGEN

2



BIJLAGE 1

KNELPUNTENANALYSE

2020

2

KNELPUNTENANALYSE Schouwburg Ogterop Meppel

23 december 2019

1. INLEIDING

ARCHITECTUUR /
INTERIEUR en STEDENBOUW

TenBrasWestinga

INLEIDING

De huidige schouwburg loopt tegen een aantal zaken aan waardoor zij belemmerd wordt om optimaal te functioneren. Hieronder een samenvatting van de belangrijkste knelpunten in het gebouw.

Parallel programmeren is niet mogelijk

Het is niet mogelijk parallel te programmeren in het huidige gebouw. Het gaat mis op meerdere vlakken. Ten eerste is er geluidoverlast tussen de zalen waardoor gelijktijdig gebruik onmogelijk is. Ten tweede gaan de publieksroutes voor Engelenbak en Balkon Grote Zaal door de bovenfoyer, waardoor deze niet afzonderlijk te gebruiken is tijdens voorstellingen. Ten derde beschikt het huidige gebouw niet over een aparte foyer voor evenementen gekoppeld aan één van de zalen

Geluidoverlast naar buiten

De geluidemissie door de schil (gevel en dak) van de Grote zaal en de toneeltoren naar omringende bebouwing voldoet niet aan de normen (zie bijlage Akoestisch onderzoek 0390-H-19-A). Ook het laden en lossen van de vrachtwagens bij zowel Grote Zaal als Engelenbak veroorzaakt geluidoverlast naar de omgeving omdat het in de open lucht gebeurt - met name in de avonduren na de voorstelling. Met de komst van de nieuwe woningen aan de overkant van de Prinses Marijkestraat zijn klachten m.b.t. geluidoverlast in de nabije toekomst zeker te verwachten.

Laden en lossen zalen, onveilig en niet ARBO-proof

Op de hoek van de Prinses Marijkestraat en Zuideinde is een laad-losvoorziening in de gevel gemaakt om goederen te hijsen naar de eerste verdieping t.b.v. de Engelenbak. Dit gebeurt middels openslaande deuren in de gevel op de verdieping en een bak die aan een takel wordt neergelaten en omhoog gehesen. Er is een gebrekkige valbeveiliging aanwezig en nauwelijks bescherming. De situatie is gevaarlijk voor technici van Ogterop en bezoekende gezelschappen.

Toneel Grote Zaal niet toekomstbestendig

Het toneel van de grote zaal wordt door diverse artiesten als te klein ervaren. Bert Visscher, Introdans, Scapinoballet en Tineke Schouten bijvoorbeeld geven aan hun voorstelling niet of nauwelijks te kunnen spelen, waarmee hun komst in de volgende seizoenen onzeker wordt.

Artiestenvoorzieningen zijn onder de maat

Zowel voor artiesten als voor technische medewerkers is er geen backstageruimte bij de Engelenbak. Er zijn in de buurt van de zaal geen kleedruimten met bijbehorende voorzieningen voorhanden. Artiesten moeten door publieksgebied heen voor toegang Engelenbak. Kleedkamers zijn niet rolstoeltoegankelijk en er zijn ook geen voorzieningen voor minder validen in deze ruimten.
Er is geen artiestenfoyer



Publieksstromen niet functioneel

De garderobe heeft niet voldoende capaciteit voor het aantal bezoekers en is onbewaakt.

De ruimte van de foyer is te hoog en te groot om een gezellige sfeer te creëren. Te weinig mensen blijven na de voorstelling 'hangen'.

Het restaurant is niet of nauwelijks zichtbaar vanuit de foyer en andersom. De relatie is te gering voor een Theaterrestaurant.

De verkeersruimte rondom de zaal komt niet goed uit in de foyer. De ruimte tussen entree en foyer werkt als een flessenhals, omdat direct bij de toegang naar de foyer de bar is gesitueerd.

Minder validen hebben geen toegang tot de Bovenfoyer.

Vluchtroutes zijn onveilig

De vluchtroute aan de westzijde komt uit op het dak. De route vanaf het dak naar de begane grond is niet duidelijk.

Aan de noordzijde (zijde woningen) is een vluchtweg vanuit het trappenhuis aanwezig. De route loopt over een roostervloer naar een stalen trap in het steegje achter de woning. De route is niet duidelijk.

Deze voorbeelden zijn slechts een greep uit een verzameling tekortkomingen waarvoor oplossingen noodzakelijk zijn voor een gezonde toekomst van Schouwburg Ogterop. Op basis van rondgang en bestudering van bestaande tekeningen zijn alle tekortkomingen in het huidige gebouw in beeld gebracht. De tekortkomingen zijn onder te verdelen in:

1 Wet- en regelgeving en bouwkundige gebreken:

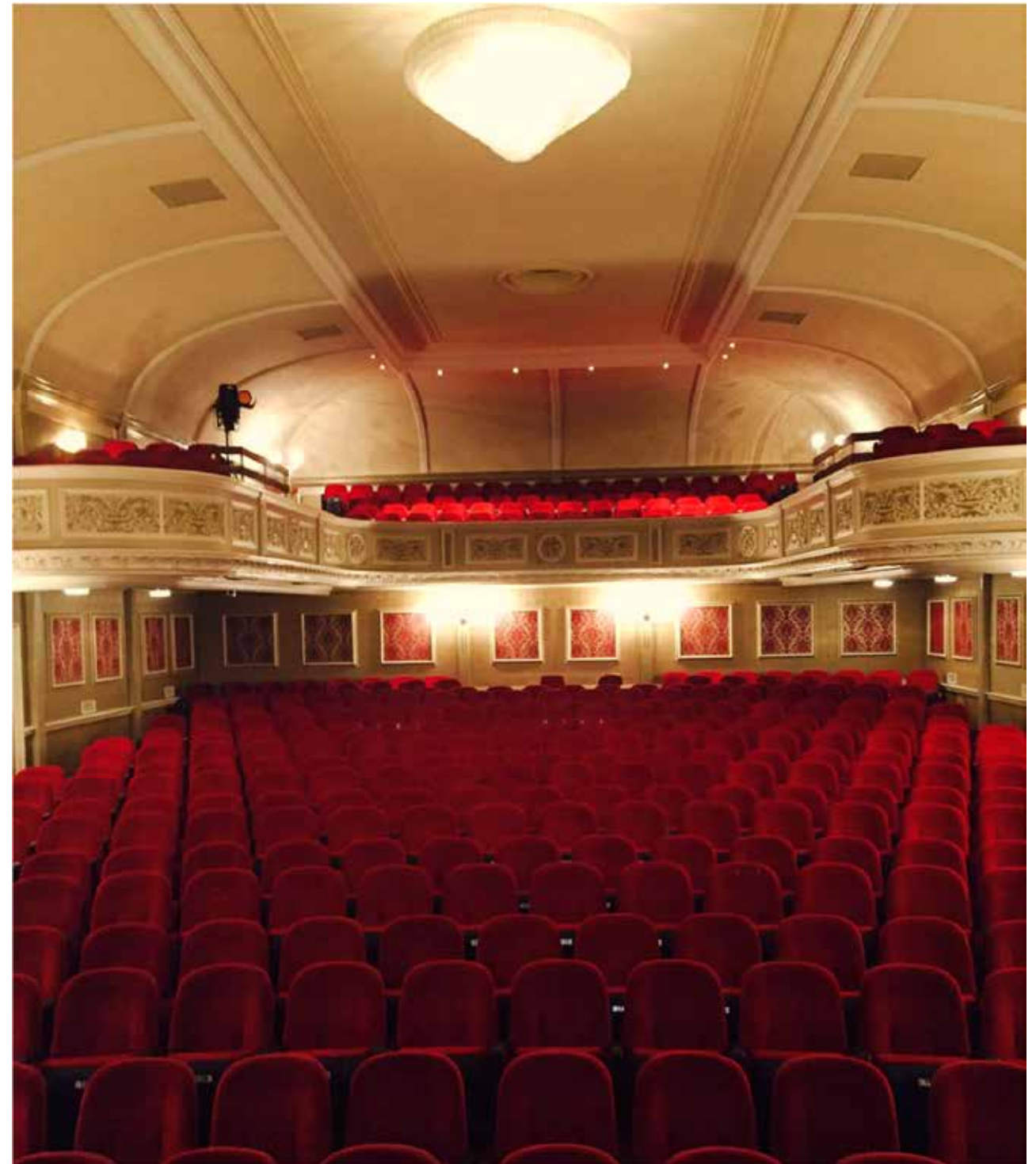
Het gebouw is getoetst op wet- en regelgeving en Arbo-eisen (veiligheid, gezondheid en welzijn). De bouwkundige gebreken zijn in beeld gebracht. Ook komen de laadlosruimten aan de orde, met het oog op de geluideisen i.r.t. de toekomstige woningen aan de Prinses Marijkestraat.

2 Logistieke knelpunten en exploitatiebeperkingen :

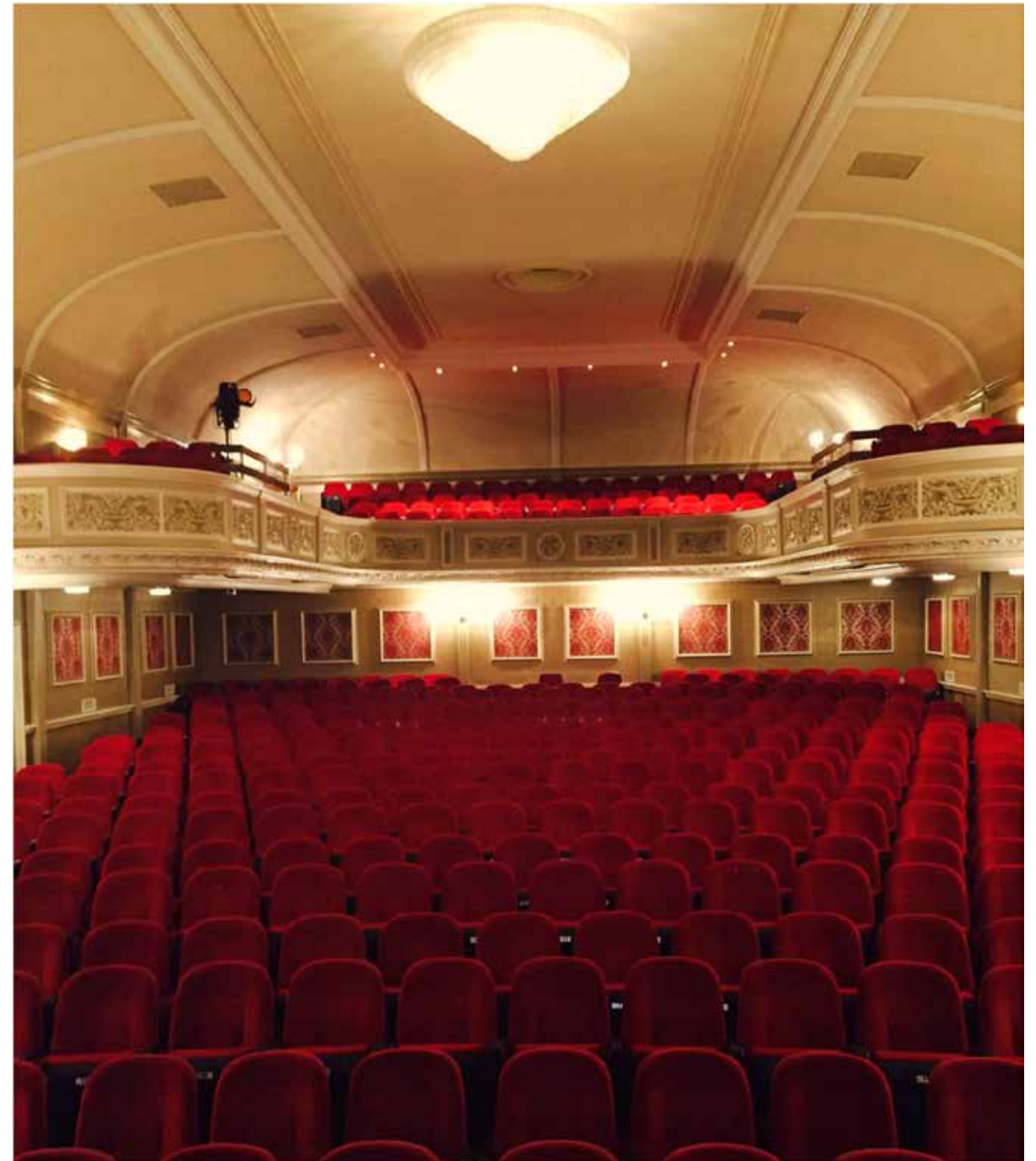
Maakt inzichtelijk hoe het gebouw niet voor iedereen toegankelijk is, en de publieke routes niet even vanzelfsprekend zijn. De weinig geoutilleerde en toegankelijke artiestenvoorzieningen worden eveneens benoemd. De huidige indeling van de publieksruimten verminderen verdere exploitatie , en de huidige positie van de Engelenbak beperkt programmeringsmogelijkheden. De uitstraling van het theatergebouw, waar buiten niet te zien is wat binnen gebeurt, stimuleert de exploitatie niet.

3 Duurzaamheid:

De energieprestaties van het gebouw, verdeeld in werktuigbouwkundige installaties en Rc-waarden.



2. KNELPUNTENANALYSE



ANALYSE BEGANE GROND

Toetsing op wet- en regelgeving; veiligheid, gezondheid en welzijn (Arbo); functionele eisen en esthetiek.

Op basis van rondgang en bestudering van bestaande tekeningen zijn alle tekortkomingen in het huidige gebouw in beeld gebracht. De tekortkomingen zijn onder te verdelen in:

1 Wet- en regelgeving en bouwkundige gebreken:

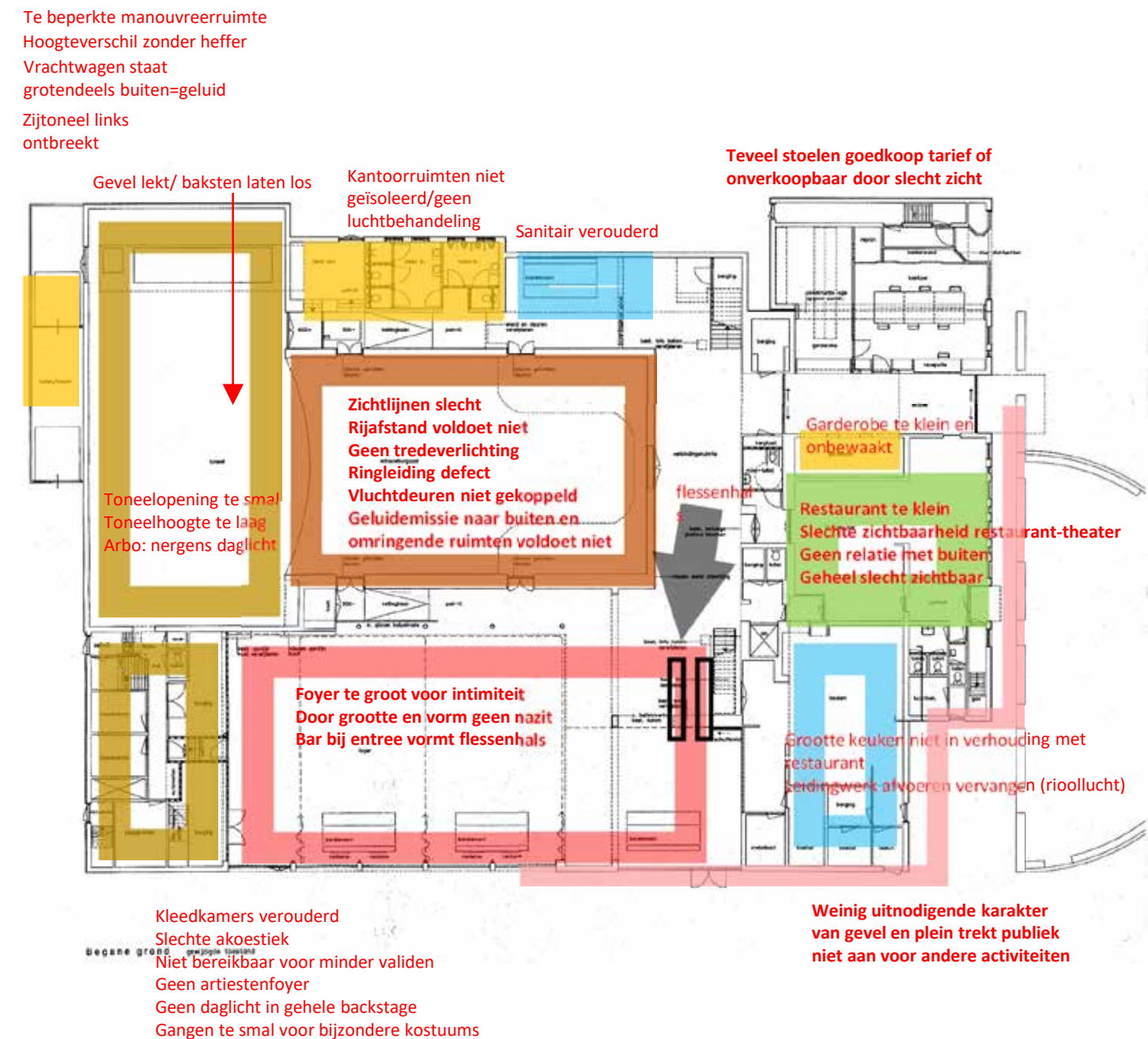
Het gebouw is getoetst op wet- en regelgeving en Arbo-eisen (veiligheid, gezondheid en welzijn). De bouwkundige gebreken zijn in beeld gebracht. Ook komen de laadruimten aan de orde, met het oog op de geluidseisen i.r.t. de toekomstige woningen aan de Prinses Marijkestraat.

2 Logistieke knelpunten en exploitatiebeperkingen:

Maakt inzichtelijk hoe het gebouw niet voor iedereen toegankelijk is, en de publieke routes niet even vanzelfsprekend zijn. De weinig geoutilleerde en toegankelijke artiestenvoorzieningen worden eveneens benoemd. De huidige indeling van de publieksruimten verminderen verdere exploitatie, en de huidige positie van de Engelenbak beperkt programmeringsmogelijkheden. De uitstraling van het theatergebouw, waar buiten niet te zien is wat binnen gebeurt, stimuleert de exploitatie niet.

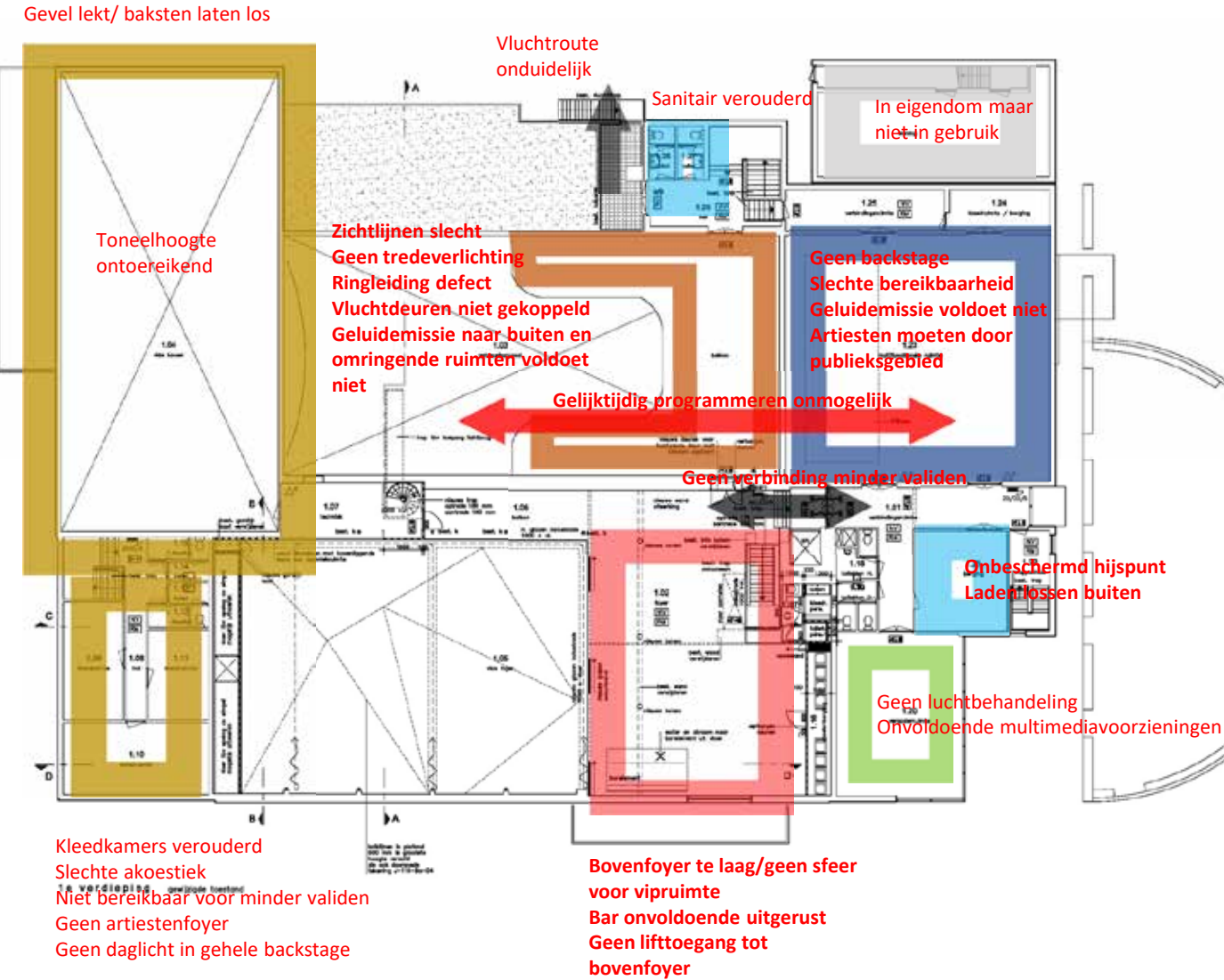
3 Duurzaamheid:

De energieprestaties van het gebouw, verdeeld in werktuigbouwkundige installaties en Rc-waarden.



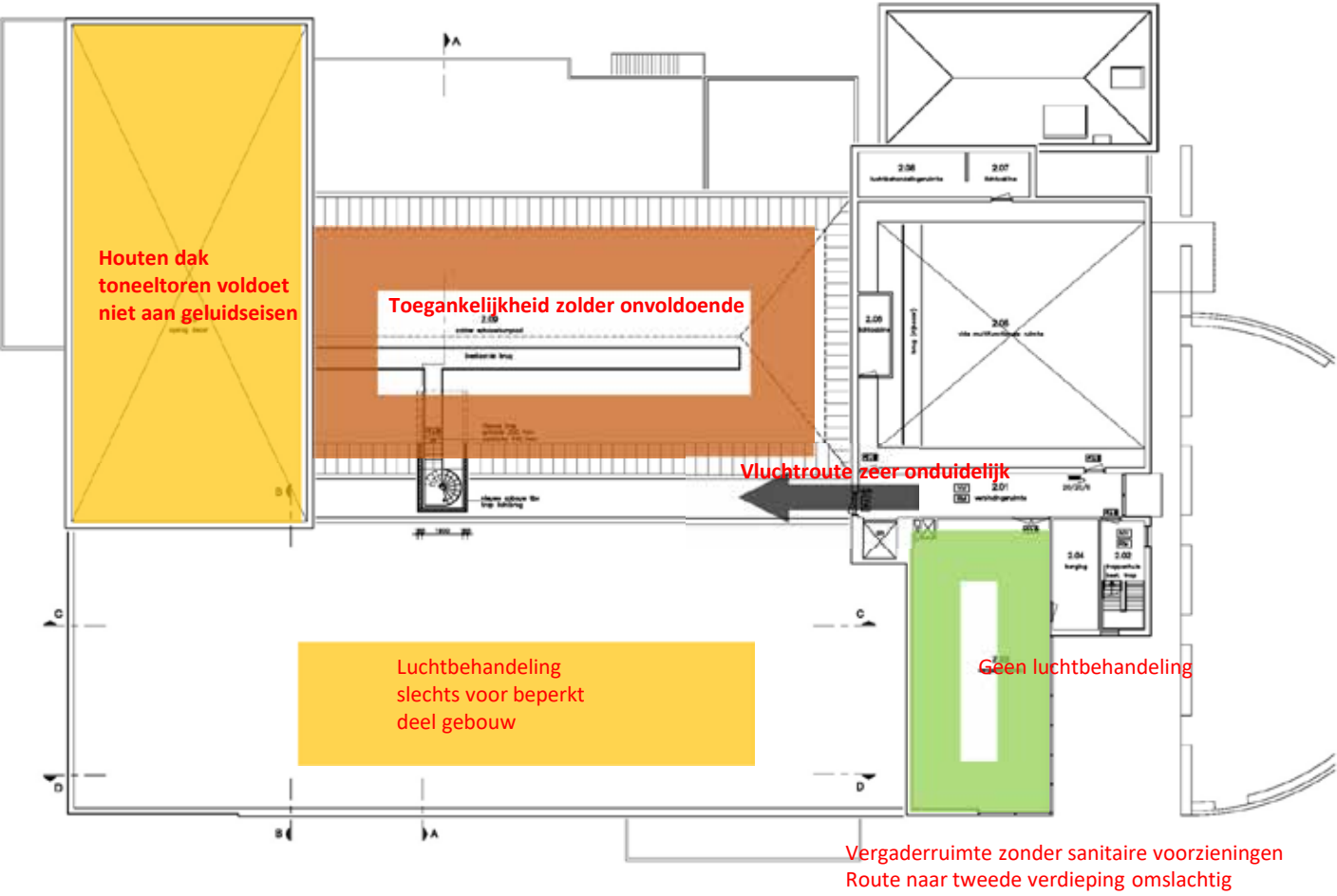
ANALYSE EERSTE VERDIEPING

Toetsing op wet- en regelgeving; veiligheid, gezondheid en welzijn (Arbo); functionele eisen en esthetiek.



ANALYSE TWEEDE VERDIEPING

Toetsing op wet- en regelgeving; veiligheid, gezondheid en welzijn (Arbo); functionele eisen en esthetiek.



1A WET- EN REGELGEVING

Toetsing op wet- en regelgeving, en veiligheid, gezondheid en welzijn (Arbo)

Begane Grond

Onvoldoende rijafstand tussen stoelen in grote zaal

De rijafstand tussen de stoelen in de grote zaal voldoet niet aan de veiligheidseis van 45 cm breedte tussen de rijen. Op sommige plekken is de breedte slechts 23 cm.

Vastzetsysteem vluchtdeuren grote zaal

De toegangsdeuren van de grote zaal zijn met beugels aan elkaar gekoppeld. Bij ontruiming van de zaal moeten de deuren op haakjes worden gezet om open gehouden te worden.

Beperkte vluchtwegverlichting grote zaal

Tredeverlichting ontbreekt.

Geluidoverlast door laden en lossen bij grote zaal

De vrachtwagen staat buiten, dit leidt tot geluidoverlast naar de omgeving*.

Geluidemissie toneeltoren

Het dak van de toneeltoren is een houten dak. Deze voldoet niet aan de geluidseisen voor geluidemissie naar de omgeving*.

*NB: met de komst van de nieuwe woningen aan de overkant van de Prinses Marijkestraat zijn klachten m.b.t. geluidoverlast in de nabije toekomst zeker te verwachten

Eerste Verdieping

Onvoldoende rijafstand tussen stoelen op balkon grote zaal

De rijafstand voldoet niet aan de veiligheidseis van 45 cm.
De vele opstapjes en hoogteverschillen maken vluchten onduidelijk

Te lage en te smalle balkonrand

De balkonrand is te laag, voldoet niet aan de veiligheidseisen en vormt dikwijls een gevaarlijke situatie.

Onbeschermd hijspunt Engelenbak

Op de hoek van de Prinses Marijkestraat en Zuideinde is een laad-losvoorziening in de gevel gemaakt om goederen te hijsen naar de eerste verdieping t.b.v. de Engelenbak. Dit gebeurt middels openslaande deuren in de gevel op de verdieping en een bak die aan een takel wordt neergelaten en omhoog gehesen. Er is onvoldoende valbeveiliging aanwezig. Er is ontoereikende bescherming aanwezig.

Bovenfoyer niet toegankelijk voor minder validen

Tussen Engelenbak en bovenfoyer bevindt zich een hoogteverschil. Er komt een lift op het niveau van de Engelenbak uit, maar niet op het niveau van de bovenfoyer.



1A WET- EN REGELGEVING

Toetsing op wet- en regelgeving, en veiligheid, gezondheid en welzijn (Arbo)

Niet functionerende air-conditioning

In de vergader- en verhuurbare ruimten zijn wel air-conditioning-units aanwezig, maar worden door hun geluidproductie niet of nauwelijks gebruikt.

Achterstallig onderhoud sanitair

Het sanitair is verouderd en geeft een rioolgeur.

Beperkte klimaatinstallatie voor slechts deel gebouw

Er zijn diverse ruimten in het gebouw zonder klimaatinstallatie, waarmee afgevraagd kan worden of wordt voldaan aan bouwbesluiteisen. Deze ruimten zijn bijvoorbeeld alle kantoren en werkplekken, kleedkamers, vergader- en verhuurbare ruimten. Het is onduidelijk of de klimaatinstallatie in de grote zaal onder de ondergrens van 28dB blijft. De klimaatinstallatie beschikt niet over warmteterugwinning. Ze zijn ongelabeld en niet energiezuinig.

Onduidelijke vluchtweg noordzijde

Aan de noordzijde (zijde woningen) is een vluchtweg vanuit het trappenhuis aanwezig. De route loopt over een roostervloer naar een stalen trap in het steegje achter de woning. De route is niet geheel duidelijk.

Onveilig kantoor hoofd techniek

Het kantoor hoofd techniek is gepositioneerd in een technische ruimte. De ruimte hangt vol met stoppenkasten en elektra

Tweede verdieping

onduidelijke vluchtroute westzijde

De vluchtroute komt uit op het dak. De route vanaf het dak naar de begane grond is niet duidelijk.

ARBO-eisen

Begane grond

Ontbreken goederenheffer in de laad-losruimte

Er is geen heffer aanwezig om de goederen uit de vrachtwagen op toneelniveau te krijgen. De vrachtwagen staat deels buiten.

Slechte akoestiek in de kleedruimtes

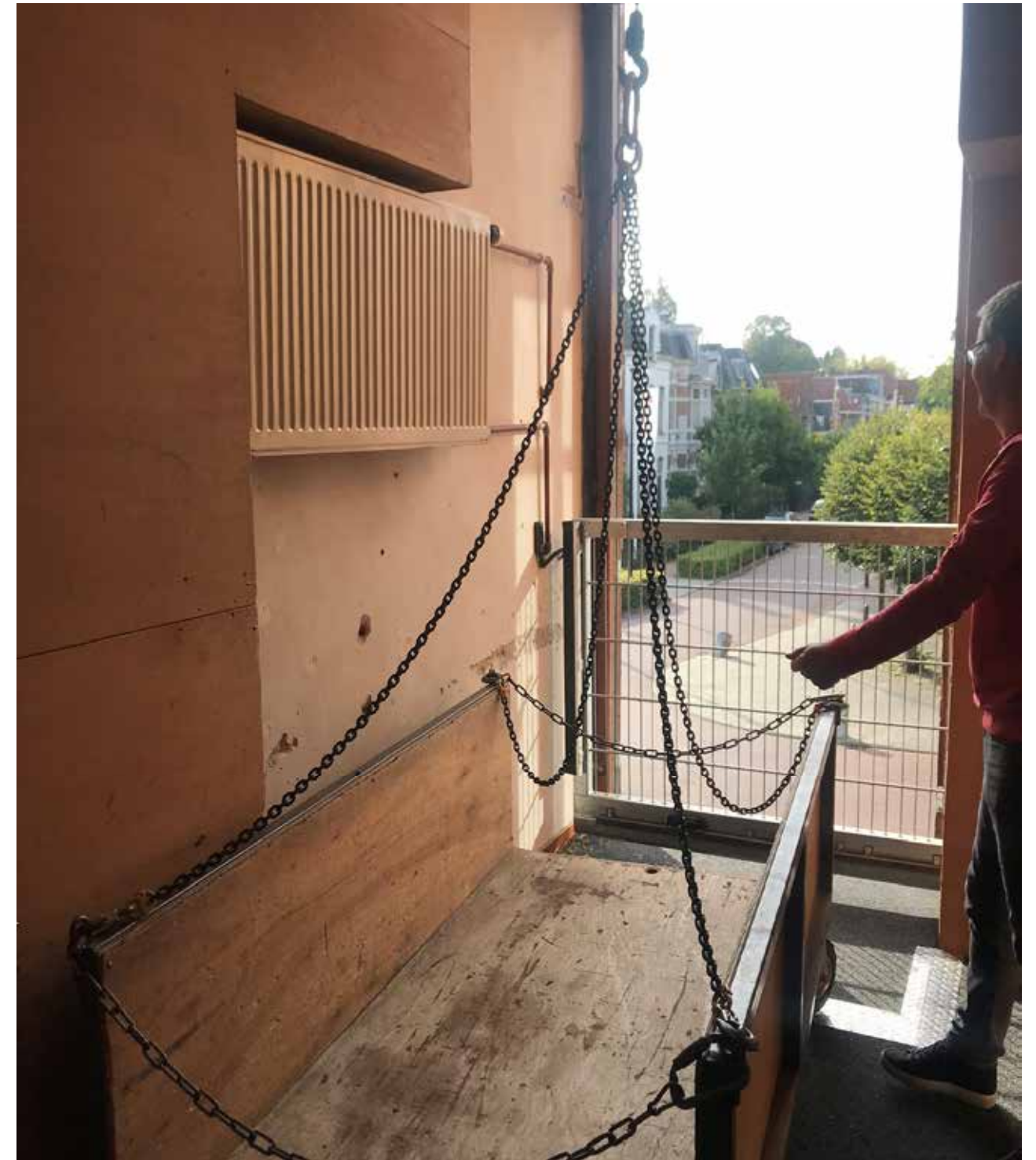
Er is sprake van heel slechte akoestiek in de kleedkamers wat tot overlast leidt.

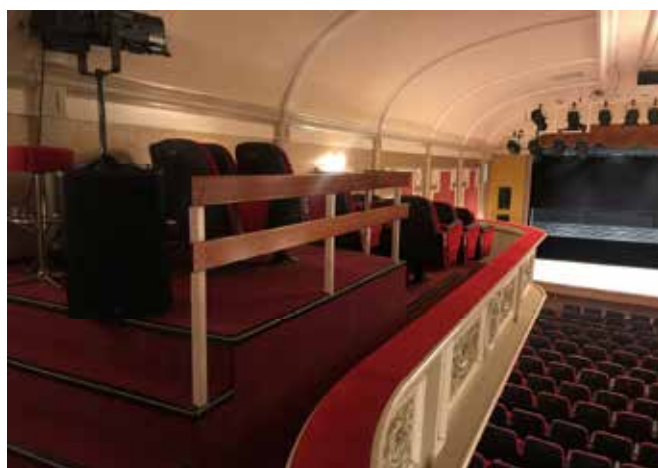
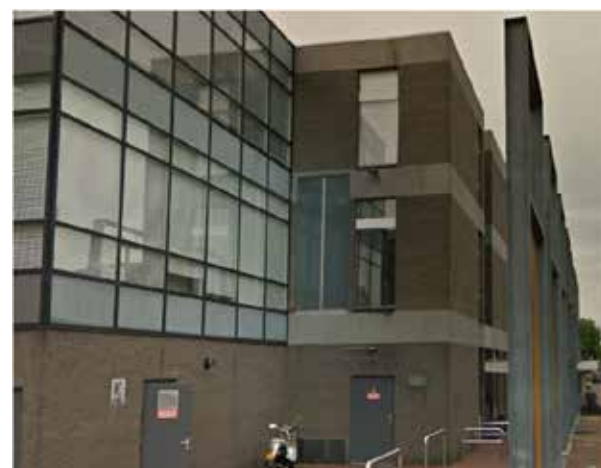
Ontbreken minder-validenvoorzieningen backstage

kleedkamers zijn niet rolstoeltoegankelijk en er zijn ook geen voorzieningen voor minder validen in deze ruimten.

Comfort van de werkplekken onvoldoende

De kantoren zijn niet of nauwelijks geïsoleerd. Zowel het klimaat als het geluid voldoen niet aan de normen.





Eerste verdieping

Onveilig en onbeschermd hijspunt Engelenbak

Gevaarlijke situatie voor medewerkers en leveranciers. Zie ook veiligheidseisen.

Geen backstage voorzien in de Engelenbak

Zowel voor artiesten als voor technische medewerkers is er geen backstageruimte bij de Engelenbak. Er zijn in de buurt van de zaal geen kleedruimten met bijbehorende voorzieningen voorhanden.

Daglichtloos kantoor hoofd techniek

Het kantoor hoofd techniek heeft geen daglichttoetreding, maar is gepositioneerd in een technische ruimte. De ruimte hangt vol met stoppenkasten en elektra.

Geen daglicht Engelenbak

Het toneel wordt opgevat als werkplek voor technici. Er is thans geen daglicht op het toneel aanwezig.

Slechte akoestiek in de kleedruimtes

Er is sprake van heel slechte akoestiek in de kleedkamers wat tot overlast leidt.

Ontbreken minder-validenvoorzieningen backstage

Kleedkamers zijn niet rolstoeltoegankelijk en er zijn ook geen voorzieningen voor minder validen in deze ruimten.

Tweede verdieping

Beperkte toegang tot zolder boven grote zaal

De zolder boven de grote zaal is slecht toegankelijk door een provisorische houten brug aangelegd over de spanten om lampen te vervangen. Deze loopt echter niet tot het eind door. Lampen vervangen en onderhoud bekabeling en luchtkanalen moet vanaf hier gebeuren.

1B TECHNISCHE PRESTATIES GEBOUW

Toetsing op bouwkundige, installatietechnische, bouwfysische en theatertechische aspecten

Geluid

Grote zaal en toneeltoren

De geluidemissie door de schil (gevel en dak) van de Grote zaal en de toneeltoren naar omringende bebouwing voldoet in het geheel niet aan de normen (zie bijlage Akoestisch onderzoek 0390-H-19-A)*.

Onvoldoende geluidwering wanden grote zaal

Rondom de grote zaal zijn geluidlekken naar de verkeersgebieden en aangrenzende ruimten waarneembaar.

Niet gelijktijdig kunnen gebruiken Grote zaal en Engelenbak

Wegens onvoldoende capaciteit van de scheidingsconstructies zijn beide zalen niet tegelijkertijd bespeelbaar. De akoestische scheiding is onvoldoende.

Geluidoverlast bij betreden Engelenbak

Als publiek via de Bovenfoyer naar de Engelenbak gaat levert dit geluidoverlast op naar de Grote Zaal.

Onvoldoende geluidwering gevel Engelenbak

De gevel van de Engelenbak grenst aan de buitengevel. Opbouw gevel voldoet niet aan geluidproductie in de zaal en de emissie naar de omgeving.

Geluidoverlast door laden en lossen bij grote zaal

De vrachtwagen staat buiten, dit leidt tot geluidoverlast naar de omgeving*.

*NB: met de komst van de nieuwe woningen aan de overkant van de Prinses Marijkestraat zijn klachten m.b.t. geluidoverlast in de nabije toekomst zeker te verwachten

Bouwkunde

Waterschade toneeltoren

De achtergevel van de toneeltoren lekt en leidt tot schade, niet alleen aan gebouw maar ook aan theatertechische attributen.

Achterstallig onderhoud

In de sanitaire ruimten en keuken is sprake van achterstallig onderhoud. Tegelwerk en voegwerk. Er hangt rioollucht in de ruimten.

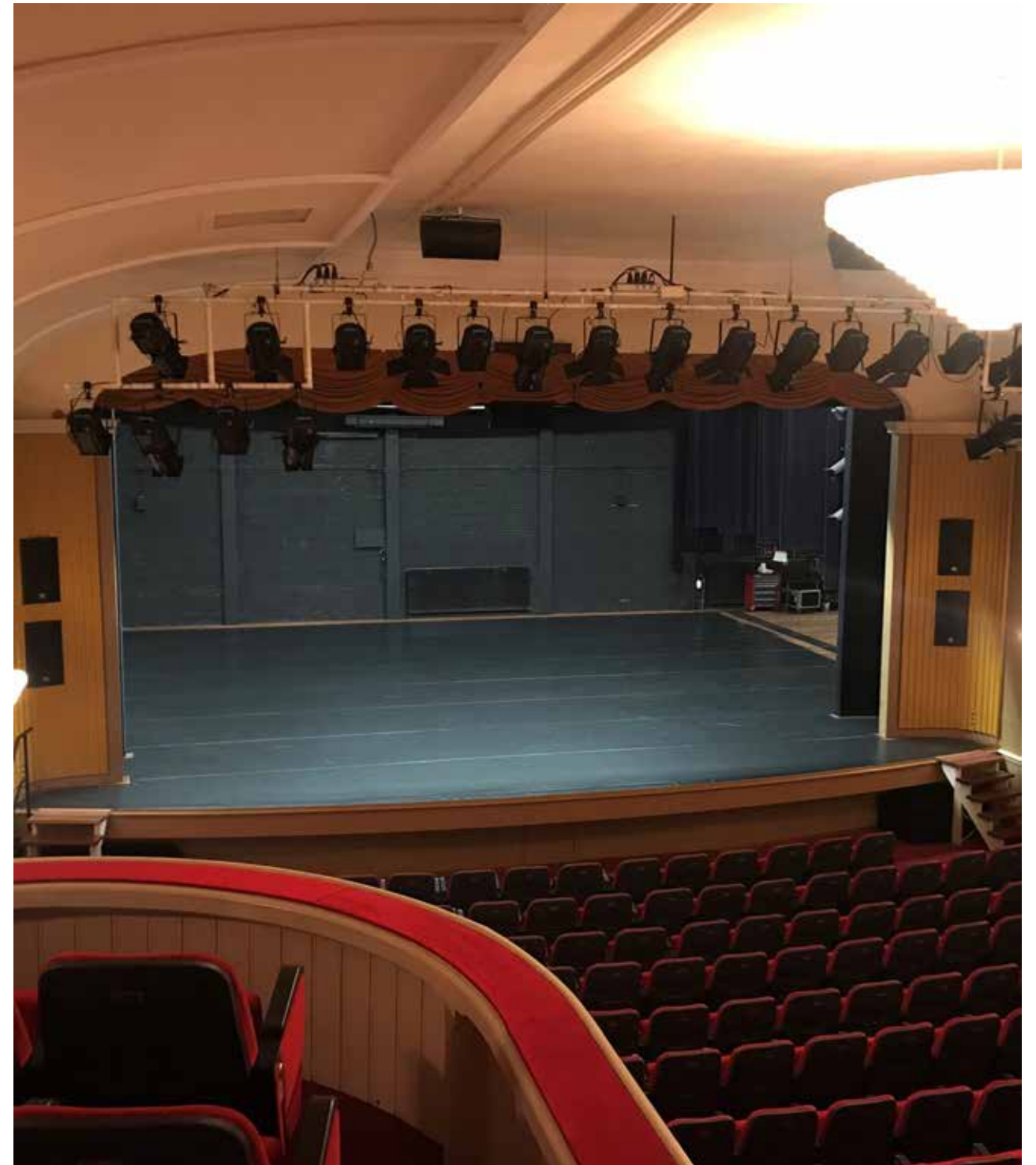
Rc-waarden

De isolatiewaarden van dak en gevel zijn erg laag (eerste generatie isolatie uit jaren '70), waardoor tegen hoge kosten veel energie verbruikt wordt.

Interieur

Te weinig voorzieningen in Bar Bovenfoyer

De bar in de bovenfoyer heeft onvoldoende voorzieningen om te kunnen functioneren.



Onvoldoende luchtbehandeling vergaderruimten

Er is onvoldoende luchtbehandeling en geen koeling aanwezig in de vergader- en verhuurbare ruimten.

Niet functionerend air-conditioning

In de vergader- en verhuurbare ruimten zijn wel air-conditioning-units aanwezig, maar worden door hun geluidproductie niet of nauwelijks gebruikt.

Grote zaal en toneel

Te klein laad-loshof

Nadat goederen uit de vrachtwagen komen is er slechts beperkte ruimte tussen vrachtwagen en toneel. Door het hoogteverschil tussen vrachtwagen en toneel moet met een 'ramp' gelost worden, die de manoeuvreerruimte nog verder beperkt.

Te krappe en verouderde backstage-ruimten

Er is geen artiestenfoyer aanwezig. De gangen naar en van de kleedkamers zijn te smal (voor bijzondere kostuums), en niet toegankelijk voor minder validen. De kleedruimtes zijn verouderd en oncomfortabel, er heerst een slechte akoestiek.

Slechte zichtlijnen op parterrevloer en balkon grote zaal

De zichtlijnen in de grote zaal zijn slecht. Er is onvoldoende hoogteverschil tussen de eerste en laatste rij. Aanpassingen in het stoelenplan en de zaalvloer zijn noodzakelijk. Ook op het balkon zijn de zichtlijnen onvoldoende.

Breedte toneelopening ontoereikend

De breedte van de toneelopening is te smal. Om de huidige programmering te kunnen continueren is een bredere opening nodig.

Beperkingen door hoogte toneeltoren

De hijshoogte (vrije ruimte toneeltoren) is te laag. Om de huidige programmering te kunnen continueren is een hogere hijshoogte nodig.

Beperkingen door geringe breedte en diepte toneel

De toneelvloer is te ondiep, en er is geen zijtoneel links. Om de huidige programmering te kunnen continueren is een breder en dieper toneel nodig.

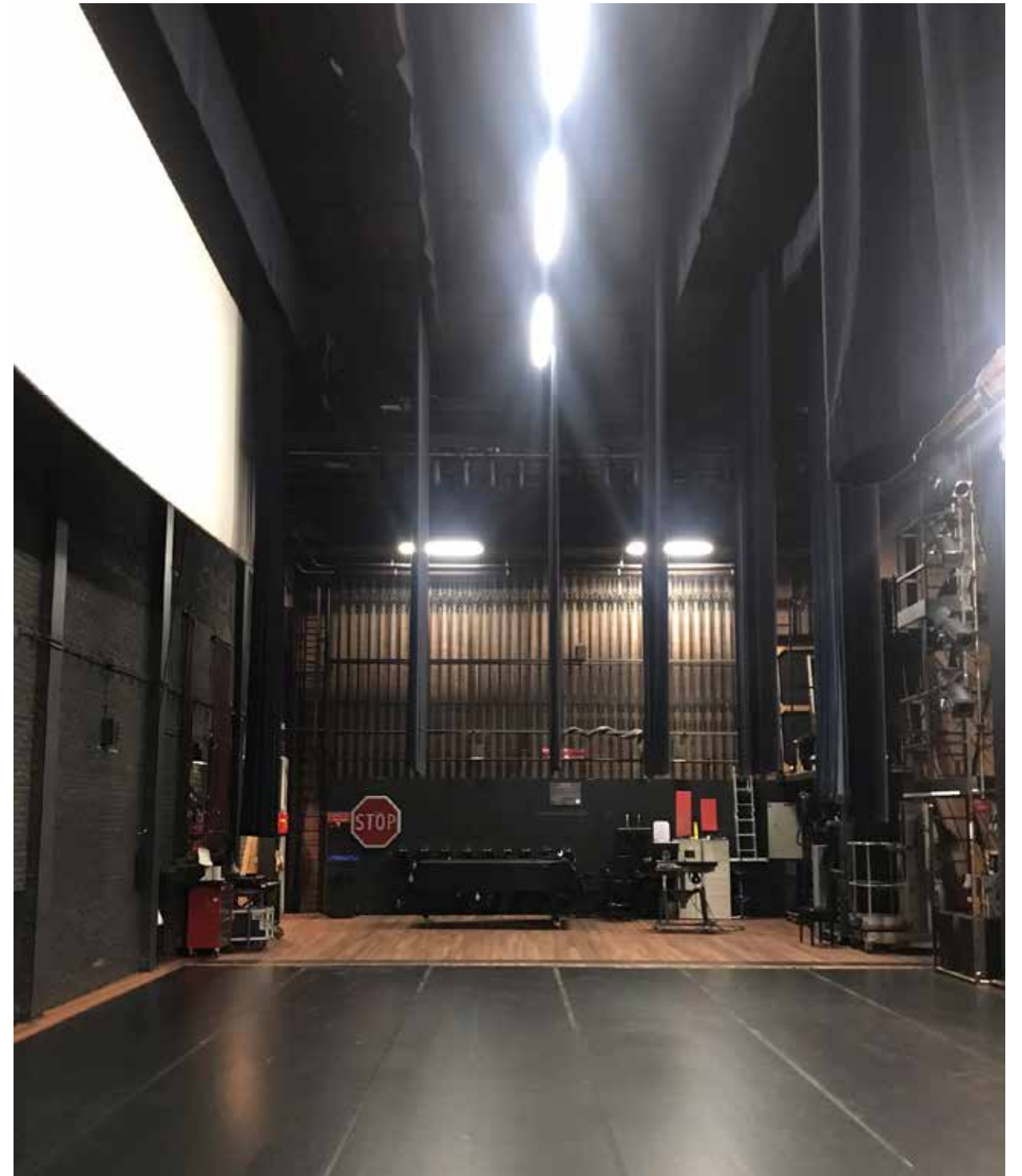
Engelenbak

Geen backstagevoorzieningen voor Engelenbak

Zowel voor artiesten als voor technische medewerkers is er geen ruimte bij de Engelenbak. De Engelenbak is voor artiesten alleen toegankelijk via publieksgebied. Er is geen achterom, kleedkamers, artiestenruimte, ruimte voor technici en techniek. Vergaderruimten worden als kleedruimten en artiestenfoyer gebruikt.

Laden-lossen Engelenbak

Het hijspunt, een takel met hijsbak eraan, om decors in de Engelenbak te krijgen is, naast onveilig, volstrekt ontoereikend.



2A LOGISTIEKE KNELPUNTEN

Toetsing van het gebouw op toegankelijkheid en vanzelfsprekendheid van de publieke en goederen-routes.

Begane grond

Onvoldoende capaciteit garderobe

De garderobe heeft niet voldoende capaciteit voor het aantal bezoekers en is onbewaakt.

Zeer zwakke relatie foyer-restaurant

Het restaurant is niet of nauwelijks zichtbaar vanuit de foyer en andersom. De relatie is te gering voor een Theaterrestaurant.

Te klein restaurant

Het restaurant is te klein voor voldoende couverts.

Open trap boven uitgiftepunt van de bar

De trap naar de Bovenfoyer is een open trap en loopt over de bar. Dit is onhygiënisch.

Verkeersruimte rondom zaal onlogisch ingedeeld

De verkeersruimte rondom de zaal komt niet goed uit in de foyer. De ruimte tussen entree en foyer werkt als een flessenhals, omdat direct bij de toegang naar de foyer de bar is gesitueerd.

Eerste verdieping

Bovenfoyer niet toegankelijk voor minder validen

Tussen Engelenbak en bovenfoyer bevindt zich een hoogteverschil. Er komt een lift op het niveau van de Engelenbak uit, maar niet op het niveau van de bovenfoyer. Een escape-chair is de enige mogelijke verbinding. Bij gebruik kan ander publiek er niet langs.

Geen backstage voorzien in de Engelenbak

Zowel voor artiesten als voor technische medewerkers is er geen backstageruimte bij de Engelenbak. Er zijn in de buurt van de zaal geen kleedruimten met bijbehorende voorzieningen voorhanden. Artiesten moeten door publieksgebied heen voor toegang Engelenbak

Backstage gebied

Kleedkamers

de kleedkamers zijn niet toegankelijk voor minder validen door het hoogteverschil met buiten en het toneel.

De gangen tussen de kleedkamers zijn erg smal, slechts 1 meter, waar 2 meter normaal is i.v.m. kostuums.

De kleedkamers zijn niet erg groot. Er passen geen kleedrekken in de kleedkamers, en ook niet in de gangen.

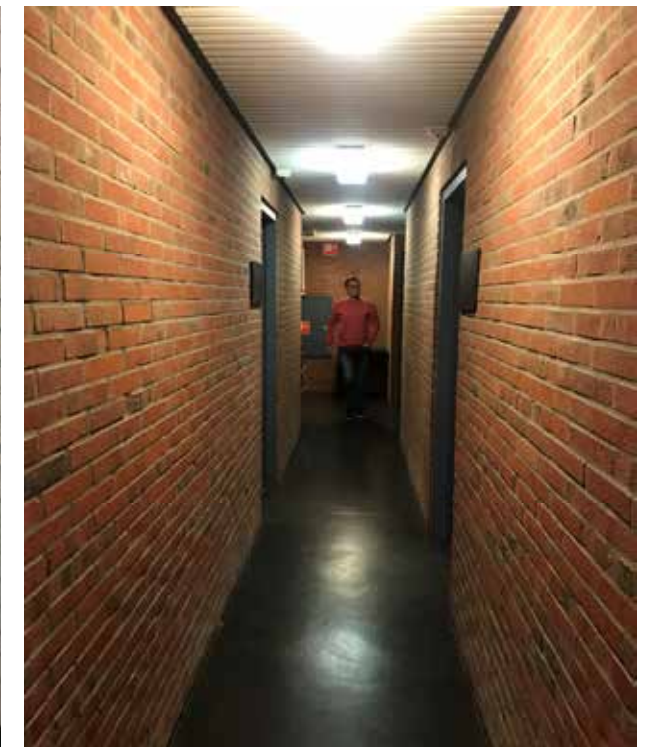
Decors

Achter de vrachtwagen is het laadloshof slechts 6 meter diep. De deur voor decors naar het toneel is slechts 1,8 meter breed. De manoeuvreerruimte voor decors is te klein

Het hoogteverschil tussen laadhoogte vrachtwagen en toneel wordt niet met een heffer opgevangen. Er zijn dus meer fte's nodig de vrachtwagen te lossen.

Toneel

Het toneel heeft maar aan één kant een zijtoneel. Het zgn. "achterom" lopen voor de acteurs is alleen mogelijk door ruimte van het toneel af te halen.



2B EXPLOITATIEBEPERKINGEN

Toetsing van het gebouw op capaciteiten, verhuurbaarheid en parallel gebruik van ruimten

Exterieur

Plein en gebouw werken niet samen

Het plein heeft geen functie voor het theater en werkt niet uitnodigend

Kunstwerk belemmert zicht op interieur

Het kunstwerk blokkeert het zicht op het theater en beperkt de relatie tussen binnen en buiten van theater en restaurant

Restaurant is slecht herkenbaar vanaf buiten

Het restaurant is niet zichtbaar en herkenbaar vanaf het plein

Aantrekkingskracht voorgevel is onvoldoende

Uitstraling van de voorgevel is weinig uitnodigend, met name de plint kan sterk verbeterd worden. Meer zichtbaarheid en openheid is nodig om het theater en restaurant aantrekkelijker voor publiek te maken

Gevel Prinses Marijkestraat

Deze gevel is eveneens weinig uitnodigend. Met de nieuwe woningbouw aan de overkant kan de geluidwerendheid van de huidige gevel tot klachten leiden, waardoor functioneel gebruik van de foyer in het geding komt.

Interieur

Foyer te groot voor nazit

De ruimte van de foyer is te hoog en te groot om een gezellige sfeer te creëren. Te weinig mensen blijven na de voorstelling 'hangen'.

Onvoldoende capaciteit garderobe

De garderobe heeft niet voldoende capaciteit voor het aantal bezoekers en is onbewaakt.

Zeer zwakke relatie foyer-restaurant

Het restaurant is niet of nauwelijks zichtbaar vanuit de foyer en andersom. De relatie is te gering voor een Theaterrestaurant.

Te klein restaurant

Het restaurant is te klein voor voldoende couverts.

Open trap boven uitgiftepunt van de bar

De trap naar de Bovenfoyer is een open trap en loopt over de bar. Dit is onhygiënisch.

Verkeersruimte rondom zaal onlogisch ingedeeld

De verkeersruimte rondom de zaal komt niet goed uit in de foyer. De ruimte tussen entree en foyer werkt als een flessenhals, omdat direct bij de toegang naar de foyer de bar is gesitueerd.



3 DUURZAAMHEID

Toetsing van het gebouw op energie-prestaties

Eerste verdieping

Te laag plafond Bovenfoyer

Het plafond in de Bovenfoyer is te laag. De ruimtebeleving is niet goed en de ruimte functioneert daardoor niet als VIP-ruimte. De ruimte is niet goed bereikbaar voor minder validen (alleen met kleine traplift)

Te weinig verhuurbare ruimten

Twee verhuurbare conferentieruimten is te weinig. Bovendien is de route naar de conferentieruimte op de tweede verdieping omslachtig en niet representatief

Ontbreken multifunctionele zaal of – foyer.

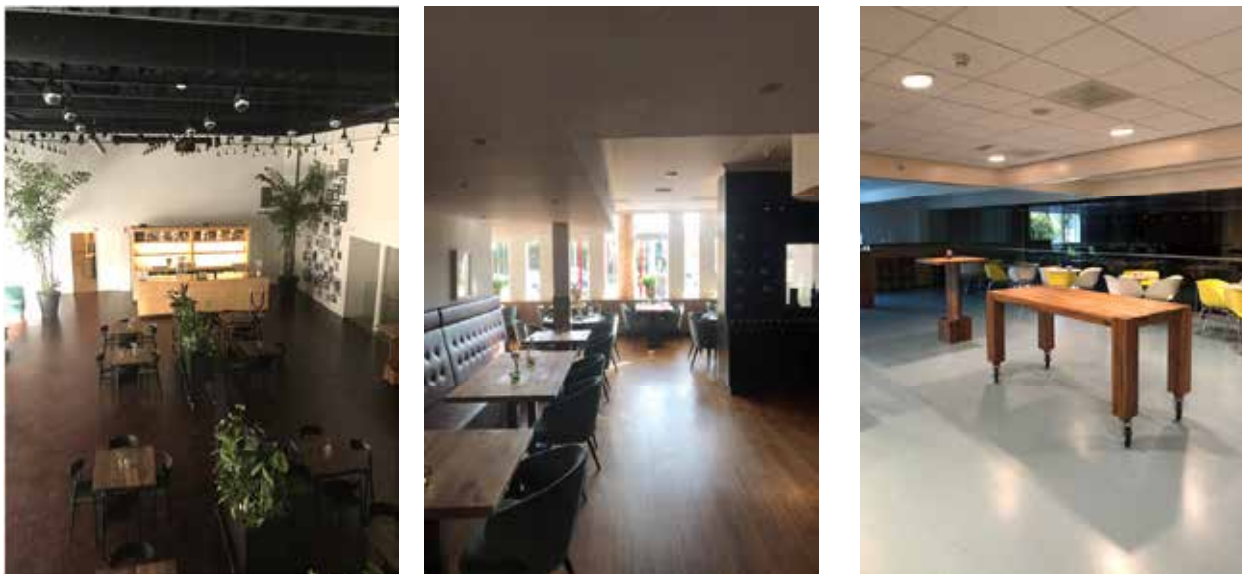
Er ontbreekt een goed, afzonderlijk te verhuren multifunctionele, goed uitgeruste, foyer of zaal voor meer dan 100 personen. De huidige bovenfoyer is niet geschikt door de beperkte hoogte, te weinig technische uitrusting, geen uitstraling en ontoegankelijkheid voor minder validen

Zuideinde 68

Het pand naast de schouwburg is ineigendom, maar wordt het als woning gebruikt. Alhoewel er thans geen klachten van bewoners zijn, is dit voor de toekomst een onwenselijke situatie.

Foyers en zalen

het is niet mogelijk parallel te programmeren in het huidige gebouw. Het gaat mis op meerdere vlakken. Ten eerste is er geluidoverlast tussen de zalen waardoor gelijktijdig gebruik onmogelijk is. Ten tweede gaan de publieksroutes voor Engelenbak en Balkon Grote Zaal door de bovenfoyer, waardoor deze niet afzonderlijk te gebruiken is tijdens voorstellingen. Ten derde beschikt het huidige gebouw niet over een aparte foyer voor evenementen gekoppeld aan één van de zalen



Analyse naar energievraag en –verbruik.

Gevelopbouw

Het bouwkundige ontwerp van het gebouw uit 1970 is nooit bedacht op onze huidige omgang met energie. De isolatiewaarden (Rc-waarden) van gevels, daken en puien zijn volgens hedendaagse maatstaven erg laag.

Klimaatinstallatie

De huidige luchtbehandelingsinstallatie heeft geen warmteterugwinning en geen koeling en dekt niet alle ruimten in het gebouw.

LED-verlichting

In het gebouw wordt geen LED-verlichting toegepast, terwijl dat uit oogpunt van verbruik en onderhoud als gangbaar wordt beschouwd.



BIJLAGE 2

HUIDIG GEBRUIK OGTEROP



Schouwburg Ogterop: cultureel erfgoed!

23/3/23

Het huidige gebruik en de brede maatschappelijke functie in beeld.

Schouwburg Ogterop is zonder twijfel cultureel erfgoed. Al meer dan 150 jaar staat Ogterop voor cultuur in Drenthe en de kop van Overijssel. En die rijke geschiedenis van Ogterop voel je, proef je en zie je als je plaats neemt op het rode pluche van een van de 484 stoelen in onze historische bonbonnièrezaal.

Deze prachtige, klassieke grote zaal verbeeldt een stuk belangrijke geschiedenis van Meppel. De zaal werd in 1886 geopend door onze naamgever Lammigje Ogterop en is de oudste theaterzaal van Drenthe. Een bijzondere parel die tot ieders verbeelding spreekt en waar we trots op zijn! De Bonbonnière biedt een unieke, klassieke context voor voorstellingen van nu. En dat maakt een bezoek aan Ogterop een echte beleving. Naast onze oude Bonbonnière heeft Ogterop een kleine zaal met 120 stoelen: De Engelenbak.

Authentiek in uitstraling en programmering

Ogterop is een theater voor iedereen. Jaarlijks programmeren we zo'n 110 professionele voorstellingen. Ons programma biedt een brede en aanprekende mix van klassiek, toneel, dans, cabaret, muziek, show en theater. Tegelijkertijd zijn we qua programma al heel lang onderscheidend. Onze programmering is in één woord samen te vatten: authenticiteit. Waar andere theaters in de regio meer show, entertainment en licht vermaak tonen, biedt Ogterop vooral een podium aan authentiek toneel en cabaret en authentieke dans en muziek. In ons theater staan verschillende grote Nederlandse artiesten, hoewel niet altijd met hun complete decor. Denk aan Bert Visscher, Claudia de Breij, Van der Laan en Woe, Pieter Derks, Yentl en de Boer, Paul de Leeuw, Tineke Schouten en Ashton Brothers, om maar eens enkele publiekstrekken te noemen. Daarnaast bouwen we aan publiek voor nieuw en jong talent.

Binnen onze programmering maken we graag gedurfde, verrassende keuzes. Dat maakt Ogterop uniek. En ja, we vragen daarmee soms ook van ons publiek de durf om iets te komen zien wat het nog niet kent. Maar wie zal het zeggen? Misschien zien onze gasten dan wel als eerste de nieuwe Jochem Myjer! Eén ding is zeker: met onze authentieke programmering spelen we een belangrijke, aanvullende rol tussen de andere theaters in de regio.

Evenementen en bijeenkomsten

In ons gebouw vindt u verder een foyer, ons theaterrestaurant Ogterop en twee vergaderzalen voor de zakelijke markt. Wij gebruiken onze foyer voor grote bijeenkomsten. Denk aan de nieuwjaarsbijeenkomst van gemeente Meppel, vergaderingen, bruiloften en andere evenementen. Ons restaurant Ogterop heeft een breed gebruik. Voorafgaand aan een voorstelling genieten vele bezoekers er van een heerlijk diner. Daarnaast gebruiken wij de keuken voor het bereiden van lunches en diners (bijvoorbeeld in buffetvorm) bij verhuur van de foyer en de vergaderzalen. Deze lunches en diners kunnen naar wens worden ingevuld, zodat we elke bijeenkomst kunnen bedienen. Voor de willekeurige voorbijganger kan het lijken dat Ogterop overdag gesloten. Niets is minder waar! Ogterop bruist de hele week van de activiteiten en bijeenkomsten. Wekelijks vergaderen diverse bedrijven uit Meppel en omstreken bij ons en geven verschillende partijen trainingen en cursussen in onze ruimtes.

Brede maatschappelijke functie

Niet alleen onze bijzondere programmering geeft ons 'bestaansrecht'. Schouwburg Ogterop heeft ook een onmisbare, brede maatschappelijke functie in Meppel en omgeving. Zo bedienen we alle scholen voor basis- en voortgezet onderwijs in de regio. Zij genieten bij ons van hun

schoolvoorstellingen en voeren hun eigen eindmusicals op ons podium op. Stichting Vester – een stichting van de Meppeler school Stad & Esch – presenteert al sinds 1915 haar voorstellingen, met aansluitend gala, in ons theater voor onder- en bovenbouw. Een traditie die we koesteren!

'Verbeelding is in onderwijs zo belangrijk. Onze leerlingen bezoeken Ogterop voor hun eindexamen en we organiseren er eindmusicals. En we moeten niet vergeten hoe belangrijk cultuurvakken zijn voor ontwikkeling en welzijn van leerlingen.' Peter de Visser, Stad en Esch

Daarnaast bereikt Schouwburg Ogterop een breed publiek via onze uiteenlopende maatschappelijke samenwerkingen. Aan partijen als Werkgroep Arme Kant van Meppel, het COA, Stichting Vier het Leven en mantelzorgers bieden we vrijkaarten of kaarten tegen een sterk gereduceerd tarief. Een theater is er voor iedereen, vinden wij. Daarom willen we breed beschikbaar zijn.

'Armoede drukt je naar beneden. Zo'n theaterbezoek brengt je weer naar boven.' - Betsie van Dam, Arme Kant van Meppel

Zoals eerder te lezen was is Ogterop het hele jaar door het podium voor vele (zakelijke) evenementen, workshops, trainingen en vergaderingen. Gemeenten, woningcorporaties, COSIS, vrijwilligersorganisaties en andere partijen maken voor hun bijeenkomsten graag gebruik van onze faciliteiten. Wist u dat we – buiten ons theateraangebod om – jaarlijks rond de 15.000 gasten ontvangen? Theater Ogterop heeft dus een echte spilfunctie in de maatschappij. Een rol van betekenis!

Hieronder staat voor een aantal seizoenen weergegeven welke activiteiten er buiten het theaterseizoen om plaatsvinden.





42

VERGADERINGEN &
BIJeenKOMSTEN

20

CURSUSSEN &
WORKSHOPS

- Gemeenten
- Gedeputeerde Staten Drenthe
- Regio Zwolle
- Politieke partijen
- Groei en Bloei

12

BESLOTEN
SHOWS
CONCERTEN &
MUZIEKAVONDEN

19

SCHOOLVOORSTELLINGEN

- Cultuurklik
- Erato
- Scholen uit de regio

27

FILMAVONDEN

11

BESLOTEN
FEESTEN
& GALA'S

- Filmhuis
- Stichting Sportgala
- Rotary
- Lions
- Astellas

Totaal aantal gasten buiten theateeraanbod om: 8867



BIJLAGE 3

PROGRAMMA VAN EISEN



Programma van Eisen

Vernieuwbouw Schouwburg Ogterop Meppel

Rotterdam, 14 februari 2023



Programma van Eisen

Project 2101019 – Vernieuwbouw Schouwburg Ogterop Meppel
Betreft 2101019 Ogterop - versie 04b

Van ir. J. (Jacqueline) van der Horst
j.van.der.horst@bbn.nl
06 51 21 48 10

Rotterdam, 14 februari 2023

bbn

T 088 226 74 00
E info@bbn.nl
W bbn.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
1.1.	Situatie	6
1.2.	Werkwijze	7
1.3.	Leeswijzer	7
2.	Projectdefinitie	8
2.1.	Globale doelstelling	8
2.2.	Uitgangspunten	8
2.2.1.	Locatie	8
2.2.2.	Omvang	9
2.2.3.	Kwaliteitsniveau	9
2.2.4.	Cultuurhistorische waarde, te behouden elementen	9
2.2.5.	Op te lossen knelpunten bestaand gebouw	9
2.2.6.	Integrale duurzaamheid en milieu	10
2.2.7.	Toekomstbestendigheid	11
2.2.8.	Ontwikkelingen in de directe omgeving	11
2.3.	Kadergegevens	11
2.3.1.	Budget	11
2.3.2.	Planning	11
2.3.3.	Eigendom en beheer	11
2.3.4.	Demarcatie inrichting, vast en los	12
2.4.	Overige voorwaarden en aandachtspunten	12
2.4.1.	Wet- en regelgeving	12
2.4.2.	Kavelgrenzen en eigendomsgrenzen, plangrens	12
2.4.3.	BIM	13
2.4.4.	Eisen met betrekking tot de uitvoering	14
2.4.5.	Asbest	14
2.4.6.	Trafo	14
2.4.7.	Archeologie	14
2.4.8.	Beeldende kunst	14
2.4.9.	Aanvullende eisen vanuit verzekeraar	14
3.	Gebruikersprofiel Schouwburg Ogterop	15
3.1.	Betekenis van Ogterop	15
3.2.	Het huidige gebruik en de brede maatschappelijke functie in beeld	15
3.3.	Toekomstige Ogterop als theatergebouw	16
3.4.	Toekomstige Ogterop als spilfunctie in de maatschappij	17
3.5.	Profilering, programmering, doelgroepen voor de theaterfunctie	17
3.6.	Aantallen bezoekers, artiesten, medewerkers	18
3.6.1.	Publieksbereik	18
3.6.2.	Organisatie	18
3.6.3.	Aantal in het gebouw aanwezige personen	18
3.7.	Gebruikstijden	19

4.	Beeldkwaliteit	20
4.1.	Bouwen aan verbeelding	20
4.2.	Stedenbouwkundige eisen	20
4.3.	Uitstraling exterieur	21
4.4.	Uitstraling interieur	21
5.	Directe omgeving gebouw	22
5.1.	Bereikbaarheid	22
5.1.1.	Aanrijroute vrachtwagens en bezoekers	22
5.1.2.	Positie expeditie-ingangen	22
5.2.	Parkeervoorzieningen	22
5.2.1.	Parkeren bezoekers; auto's, fietsen	22
5.2.2.	Parkeren artiesten, decorwagens, leveranciers, medewerkers	23
5.2.3.	Opstelruimte taxi's, hulpdiensten	23
6.	Ruimtelijke eisen	24
6.1.	Ruimtestaat	24
6.2.	Footprint	24
6.3.	Te verwachten ingrepen	24
6.4.	Bestaand, te slopen en nieuw	25
6.5.	Ruimtelijk- functionele relaties	25
7.	Algemene functionele eisen t.b.v. de bedrijfsvoering	26
7.1.	Toegankelijkheid	26
7.2.	Oriëntatie bezoekers	27
7.3.	Zonering/compartimentering	27
7.4.	Logistiek	27
7.5.	Veiligheid	28
7.5.1.	Gebruiksveiligheid	28
7.5.2.	Sociale veiligheid	29
7.5.3.	Inbraakveiligheid	29
7.5.4.	Brandveiligheid	30
7.6.	Flexibiliteit, multifunctionaliteit	30
7.7.	Schoonmaakonderhoud	30
7.8.	Maatregelen onderhoud en beheer	31
8.	Functionele eisen per ruimtetype	32
8.1.	Voorruimte buiten de entree	32
8.2.	Publieksgebied	32
8.2.1.	Hoofdentree	32
8.2.2.	Kassa	32
8.2.3.	Garderoberuimte en toiletten	32
8.2.4.	Foyerruimtes	33
8.2.5.	Vergaderruimte (congresruimte)	34
8.3.	Theatercafé/restaurant	34
8.3.1.	Zitgedeelte	34
8.3.2.	Keuken- en magazijnruimtes	34



8.4.	Grote Zaal	34
8.4.1.	Publieksgedeelte zaal	35
8.4.2.	Regiepositie, geluideiland, zaalbruggen	35
8.4.3.	Zichtlijnen en stoelenplan	36
8.4.4.	Zaalsluizen	36
8.4.5.	Toneeltoren	37
8.5.	Kleine Zaal	40
8.5.1.	Publieksgedeelte	40
8.5.2.	Regieplek	40
8.5.3.	Speelvloer	41
8.5.4.	Projectiecabine	41
8.5.5.	Zaalsluizen	42
8.6.	Backstagegebied (artiesten en theatertechniek)	42
8.6.1.	Kleedruimtes	42
8.6.2.	Artiestenfoyer	43
8.6.3.	Werkplaatsen	43
8.6.4.	Expositieruimte	43
8.6.5.	Theateropslag	44
8.7.	Kantoorruimtes	44
8.8.	Facilitaire ruimtes	45
8.8.1.	EHBO ruimte/BHV-ruimte	45
8.8.2.	Kolfruimte	45
8.8.3.	Horecaruimtes foyers	45
8.8.4.	Personeelsvoorzieningen	45
8.8.5.	Opslagruimtes	45
8.8.6.	Schoonmaakberging, werkkasten	46
8.8.7.	Afvalberging en afvalafvoer	46
8.9.	Toiletten	46
8.10.	Technische ruimtes	47
8.11.	Buitenruimte	47
9.	Duurzaamheid	48
9.1.	Inleiding	48
9.2.	Duurzaamheidseisen	49
9.3.	Energiegebruik	50
9.4.	Klimaatadaptie en biodivers vergroenen	51
9.4.1.	Waterbalans	51
9.4.2.	Hittestress	51
9.4.3.	Biodiversiteit	52
9.4.4.	Beperken licht- en geluidoverlast	52
9.5.	Gezondheid	52
9.6.	Circulair bouwen	53
9.6.1.	Materiaalgebruik	53
9.6.2.	Materialenpaspoort Madaster	54
9.6.3.	Oorsprong materiaal	54
9.6.4.	Flexibel en demontabel bouwen	55
9.7.	Emissie-arm bouwen	55



1. Inleiding

1.1. Situatie

Schouwburg Ogterop vervult een belangrijke culturele en maatschappelijke rol in Meppel en omgeving. Het programma aanbod bestaat uit theatervoorstellingen, concerten, cabaret-, film-, en dansvoorstellingen. Ogterop biedt daarnaast (letterlijk) een podium voor allerlei maatschappelijke activiteiten en ruimte voor zakelijke diensten.

De schouwburg is ontstaan uit een in 1868 gebouwd “Stationskoffijhuis” met hotel, waar toneel-gezelschappen op doorreis soms overnachtten en dan vaak ook hun voorstelling vertoonden. In 1886 werd het hotel uitgebreid met een schouwburgzaal in “Weense stijl”.



In 1970 is het oude schouwburggebouw gesloopt en vervangen door een nieuwe schouwburg, waarbij de karakteristieke grote zaal behouden bleef. In 1976 breidde Ogterop uit met theaterrestaurant Het Schellinkje en een kleine zaal, de Engelenbak.



De klassiek ogende Grote Zaal is tot op heden nagenoeg authentiek gebleven. De zaal wordt zeer gewaardeerd om de uitstraling en akoestiek, maar heeft ook beperkingen zoals slechte zichtlijnen en zitcomfort. Daarnaast is in het gebouw sprake van een groot aantal andere problemen. Het gebouw voldoet niet meer aan de huidige eisen, er is dringend bouwkundig onderhoud en vervanging nodig en er zijn ernstige knelpunten op het gebied van veiligheid, functionaliteit, logistiek en theatertechniek. Al deze gebreken hebben consequenties voor de exploitatiemogelijkheden van de schouwburg.

Een duurzaam en toekomstbestendig perspectief is voor Schouwburg Ogterop alleen mogelijk als de accommodatie weer up-to-date is. Hiertoe dienen de huidige knelpunten te worden opgelost en dient een

vernieuwde, duurzame huisvesting te worden gerealiseerd die een duurzame en haalbare exploitatie ondersteunt. Voor het ontwerp geldt de uitdaging om dit te doen binnen de bestaande ruimtelijke context en de financiële kaders die er zijn.

Vanwege de ernstige tekortkomingen in de accommodatie van Schouwburg Ogterop is eind 2019 in opdracht van de toen zittende interim directie een *Knelpuntenanalyse* en een *Haalbaarheidsonderzoek Renovatie Schouwburg Ogterop* uitgevoerd.

De bevindingen uit de *Knelpuntenanalyse* en het *Haalbaarheidsonderzoek Renovatie Schouwburg Ogterop* zijn voorgelegd aan de gemeenteraad. Op basis van de onderzoeksresultaten heeft de gemeenteraad op 17 juni 2021 opdracht gegeven het plan en de financiering verder uit te werken.

Als onderdeel van deze planuitwerking heeft bbn adviseurs in opdracht van gemeente Meppel dit Programma van Eisen (PvE) voor de vernieuwbouw van Schouwburg Ogterop opgesteld. Na een haalbaarheidstoets eind 2022 op basis van het Schetsontwerp van Kraft Architecten is dit PvE bijgesteld.

1.2. Werkwijze

Dit Programma van Eisen is opgesteld in nauw overleg met enkele leden van het projectteam Vernieuwbouw Ogterop, te weten de projectleider van de gemeente, de directeur en het hoofd techniek van Ogterop als gebruikers, en de adviseur van NICE waar het gaat om duurzaamheid en circulariteit.

Dit PvE is tevens in concept voorgelegd aan gehele Projectteam Vernieuwbouw Ogterop en de betrokken afdelingen van Gemeente Meppel. Het PvE heeft voor nu de status “concept”. In de komende maanden wordt het PvE verfijnd en vastgesteld.

1.3. Leeswijzer

Dit PvE is in hoofdopzet opgebouwd uit drie delen:

- Hoofdstukken 2 t/m 5 geven informatie over de projectkaders, de gebruiker van het gebouw en de gewenste uitstraling.
- Hoofdstukken 6, 7 en 8 beschrijven de ruimtelijke en functionele eisen.
- Hoofdstuk 9 benoemt de eisen vanuit de duurzaamheidsambitie.

In de technische versie van het PvE wordt als vierde deel opgenomen :

- Hoofdstukken 10 t/m 18; deze bevatten de technische eisen, waaronder de bouwkundige eisen, de bouw fysieke eisen en de eisen aan de technische installaties.

In de technische versie worden ook alle bijlagen toegevoegd.

2. Projectdefinitie

2.1. Globale doelstelling

De doelstelling is behoud en optimalisering van de schouwburgfunctie in Meppel als één van de belangrijke voorzieningen in het kader van de brede ambities van Meppel. Hiervoor is een vernieuwbouw noodzakelijk.

2.2. Uitgangspunten

2.2.1. Locatie

De locatie van Schouwburg Ogterop is aan het Zuideinde 70 in Meppel. Het naastgelegen pand op nummer 68 is deels al onderdeel van de schouwburg.



ligging Schouwburg Ogterop



luchtfoto Schouwburg Ogterop

2.2.2. Omvang

De omvang van het ruimteprogramma is ca. 3.600 m² bvo. Voor een deel bestaat dit uit de te behouden bestaande zaal en voormalige woonhuis, voor het overige uit het nieuw te bouwen bouwvolume om de zaal heen. De precieze slooplijn zal nog nader worden bepaald.

2.2.3. Kwaliteitsniveau

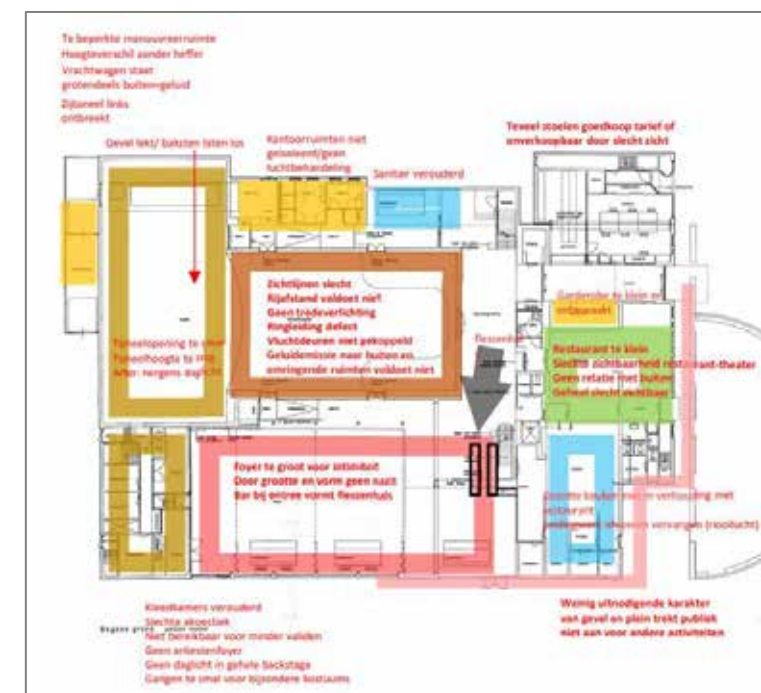
Het ambitieniveau is een gebouw met een goede bouwkwiteit, die recht doet aan de kwaliteit, het karakter en de materialisering van de bestaande zaal, aan de functie die het gebouw heeft voor de schouwburgorganisatie en aan de plek in de stad. Differentiatie in het afwerkingsniveau is in beperkte mate toegestaan; de afwerking van werkplaatsen, bergingen, magazijnen en technische ruimtes mag meer gericht op functionaliteit en soberder zijn.

2.2.4. Cultuurhistorische waarde, te behouden elementen

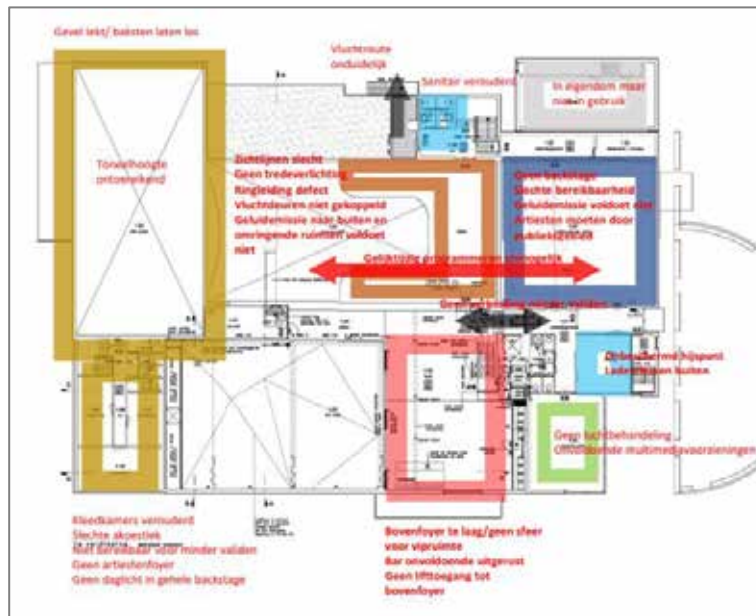
De bestaande Grote Zaal dient behouden te blijven. Er is vooralsnog geen sprake van een Rijksmonumentenstatus, maar de zaal dient wel als zodanig te worden beschouwd en behandeld, mede vanuit de in 2022 toegewezen status als gemeentelijk monument.

2.2.5. Op te lossen knelpunten bestaand gebouw

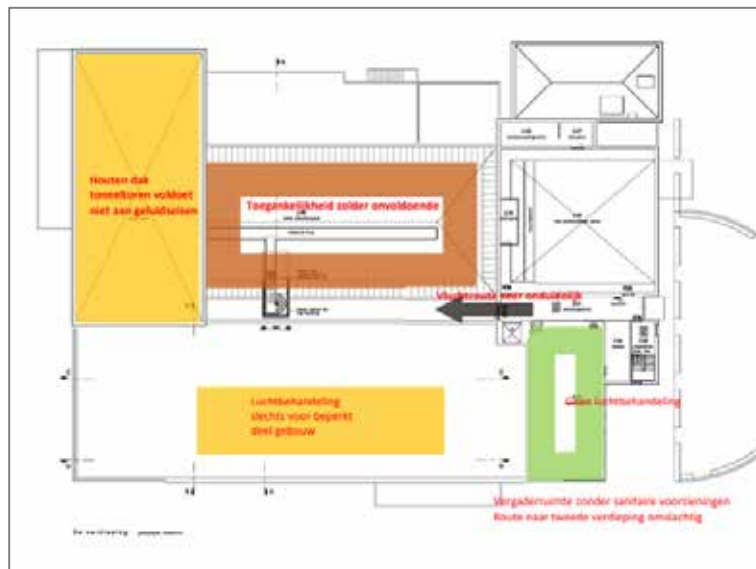
In het huidige gebouw is sprake van een groot aantal knelpunten op technisch, functioneel en logistiek gebied. Deze dienen met de vernieuwbouw te worden opgelost. In een eerdere fase is een Knelpuntenanalyse gemaakt. De analyses van begane grond, eerste en tweede verdieping zijn hieronder ter illustratie weergegeven. Zie voor een grotere (en beter leesbare) versie de Knelpuntenanalyse.



uit Knelpuntenanalyse: begane grond



uit Knelpuntenanalyse: eerste verdieping



uit Knelpuntenanalyse: tweede verdieping

2.2.6. Integrale duurzaamheid en milieu

De nieuwbouw en de ingrepen aan de bestaande zaal moeten passen binnen het 'Programma duurzaamheid Meppel 2021 – 2023 Samenwerken aan Duurzaamheid'. Duurzaam bouwen is in deze tijd de norm. Een nadere uitwerking van de duurzaamheidseisen voor Ogterop is opgesteld door de gemeente Meppel in samenwerking met NICE (Noordelijk Innovatielab Circulaire Economie)

Door de gemeente Meppel is daarnaast specifiek de ambitie uitgesproken om circulair bouwen na te streven bij de vernieuwbouw van schouwburg Ogterop. Deze ambitie is onderstreept met het opnemen van

een relevante stelpost binnen het taakstellende investeringsbedrag. Op deze wijze kan dit project worden ingezet als een pilot voor circulair opdrachtgeverschap en inkoopbeleid, waarbij de mogelijkheden worden onderzocht en uitgevoerd. De circulaire ambitie beperkt zich overigens niet tot de bouw alleen, maar bevat ook het circulair en duurzaam gebruik ná de vernieuwbouw.

2.2.7. Toekomstbestendigheid

De wensen en inzichten omtrent het gebruik van het gebouw veranderen in de tijd. De gebruiksmogelijkheden van het gebouw na vernieuwing vragen dan ook een bepaalde mate van flexibiliteit. Primair wordt hiermee bedoeld: een gebouw dat voldoet aan de huidige eisen en wensen m.b.t. theaterpresentatie en multifunctioneel gebruik. De opzet van het gebouw is zo veel mogelijk circulair en wellicht modulair, waarbij uitbreiding of aanpassing aan nieuwe ontwikkelingen in de toekomst mogelijk moet zijn.

2.2.8. Ontwikkelingen in de directe omgeving

Er is gestart met het ontwikkelen van een visie op het achter Ogterop gelegen terrein. Dit maakt voorsnog geen deel uit van het Ogterop project. Er is echter wel sprake van samenhang tussen beide projecten. Daar waar raakvlakken zijn dient hierover afstemming plaats te vinden.

2.3. Kadergegevens

2.3.1. Budget

Het project moet gerealiseerd worden binnen het budget dat beschikbaar zal worden gesteld. Het ontwerpteam dient kostenbewust te werk te gaan, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de investeringskosten, als met de exploitatiekosten.

Ontwerpoplossingen mogen niet leiden tot ongunstige situaties in de exploitatiefase. Dit geldt in de breedste zin: zowel voor de gebouwexploitatie (onderhoud, schoonmaak, levensduur materialen, energiegebruik, watergebruik, etc.) als voor de bedrijfsexploitatie (aantrekkelijkheid voor bezoekers en artiesten, bemensing, looplijnen, logistieke processen, horeca, toegepaste materialen en installatietechnieken, etc.).

2.3.2. Planning

Voor de planning gelden globaal de volgende ijkmomenten:

- Ontwerpfase VO-/Business Case gereed 2^e kwartaal 2023
- Start realisatie (sloop en bouw) 2^e kwartaal 2025
- Ingebruikname 3^e kwartaal 2027

2.3.3. Eigendom en beheer

Het gebouw is in eigendom bij Gemeente Meppel.

2.3.4. Demarcatie inrichting, vast en los

De ruimtes worden voorzien van vaste inrichting en losse inrichting/meubilair. Een **concept** overzicht van de demarcatie voor de ontwerpfase van de diverse inrichtingsonderdelen (wel of niet behorend bij de ontwerpopgave) wordt opgenomen als bijlage.

2.4. **Overige voorwaarden en aandachtspunten**

2.4.1. Wet- en regelgeving

Het gebouw en de daarin aanwezige installaties moeten minimaal voldoen aan alle vigerende landelijke en gemeentelijke geldende eisen, regelgeving, procedurevereisten en publicaties. Wanneer hier tegenstrijdigheden uit volgen, moeten deze zorgvuldig en onderbouwd worden afgewogen en voorgelegd aan de opdrachtgever ter besluitvorming.

Voor de ontwerpuitgangspunten betreft het o.a. (niet uitputtend) de volgende wet- en regelgeving:

- Het Bouwbesluit;
- De NEN-normen, DIN-bladen en NPR-richtlijnen;
- Omgevingswet;
- Arbo-eisen (onder andere Arbobesluit, Arboregeling, Arbobeleidsregels, Informatiebladen Arbeidsinspectie);
- Gemeentelijke bouwverordening en eisen plaatselijke brandweer;
- Redelijke eisen van Welstand;
- Eisen toeleverende nutsbedrijven;
- Hygiënecode voor de horeca (HCCP);
- SDU publicaties: brandveiligheidsinstallatie, brandveilig gebouw bouwen, bruikbaar en veilig gebouw bouwen, gezond gebouw bouwen;
- De Integrale Toegankelijkheidsstandaard.

Voor de vernieuwbouw van Schouwburg Ogterop zal naar verwachting een wijziging van het Bestemmingsplan nodig zijn.

2.4.2. Kavelgrenzen en eigendomsgrenzen, plangrens

Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met de eigendoms- en kavelgrenzen en met de plangrens van het projectterrein. Een indicatie van de kavelgrenzen is weergegeven op de hieronder opgenomen afbeeldingen.

De precieze plangrens zal worden opgegeven door de afdeling Stedenbouw van gemeente Meppel.



bron: BAG viewer Kadaster (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)

Indicatieve contour plangrens met rode lijn aangeduid. Westzijde af te stemmen met ontwikkeling Prinses Marijkestraat.



bron: Ruimtelijke Plannen – Bestemmingsplan Centrumschil Gemeente Meppel, kadastrale grenzen

2.4.3. BIM

Gemeente Meppel wil gebruik maken van BIM, (Building Information Model) als hulpmiddel tijdens ontwerp, realisatie van het gebouw. De gemeente verwacht hiermee een betere kwaliteit, een efficiënter proces, minder fouten en optimale kennisdeling te bereiken doordat alle betrokken partijen samenwerken op basis van dezelfde, gedeelde informatie. Optimale communicatie tussen opdrachtgever, gebruikers, ontwerpdisciplines, externe projectmanager en uitvoerende partijen moet het resultaat zijn.

Aandachtspunten voor het toepassen van BIM:

- Rolverdeling (procesbewaking, modelcoördinatie, ontwerpcoördinatie) - procesinrichting, modelbeheer (coördinatiemodel in geval van IFC-based samenwerking), begeleiding teamleden in de afgesproken BIM werkwijze, ondersteuning opdrachtgever en gebruikers in het gebruik van BIM, clashcontrole, modelkwaliteitscontrole;
- Informatie-uitwisseling algemeen (document management);
- Modelopbouw;
- Modelinhoud (welke gegevens moeten minimaal in het model zitten, wat willen we met het model kunnen);
- Overdracht model van ontwerpers naar uitvoerende partijen.

- Het genereren van een materialen paspoort (Madaster, circulair bouwen)
- Overdracht “as build” aan de beheer- en onderhoudsorganisatie na oplevering.

2.4.4. Eisen met betrekking tot de uitvoering

Tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet de periode waarin Schouwburg Ogterop niet in het eigen gebouw kan programmeren zo kort mogelijk worden gehouden. Ook moet de overlast voor de omwonenden zoveel mogelijk beperkt blijven. In het ontwerp dient hiermee al rekening te worden gehouden.

2.4.5. Asbest

Naar al dan niet aanwezig asbest in de gebouwen op Zuideinde nummer 70 en 68 is onderzoek verricht. De rapportage hiervan is apart beschikbaar.

2.4.6. Trafo

Op het achter Schouwburg Ogterop gelegen terrein is een trafo-station aanwezig. Dit betreft een netstation voor de wijk, waarop ook de huidige Schouwburg Ogterop is aangesloten. Voor de nieuwe situatie zal naar verwachting voor Ogterop een eigen trafo nodig zijn.

2.4.7. Archeologie

De locatie is aangemerkt als gebied met een archeologische waarde 'laag'. Er is een vrijstellingsgrens: behoud in situ is het uitgangspunt, bodemingrepen moeten worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dient bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10.000 m², die tevens dieper reiken dan 30 cm, archeologisch onderzoek plaats te vinden. Omdat de bodemingreep kleiner zal zijn, is archeologisch onderzoek niet vereist. Er is dus geen noodzaak hierop te anticiperen in het ontwerp.

2.4.8. Beeldende kunst

Er wordt geen afzonderlijk budget beschikbaar gesteld voor toepassing van beeldende kunst. Voor de kunsttoepassingen die aanwezig zijn in het bestaande gebouw wordt nog nader bepaald hoe hiermee moet worden omgegaan. Een overzicht hiervan is nog niet beschikbaar; dit zal op een later moment worden verstrekt.

2.4.9. Aanvullende eisen vanuit verzekeraar

Eventuele aanvullende eisen die worden gesteld vanuit de verzekeraar van gebouweigenaar of -gebruiker zijn vooralsnog niet beschikbaar.

3. Gebruikersprofiel Schouwburg Ogterop

3.1. Betekenis van Ogterop



Ogterop is een schouwburg die als maatschappelijke voorziening belangrijk is voor Meppel en regio. Schouwburg Ogterop presenteert een hoogwaardig aanbod aan theater voor een breed publiek uit Meppel en omstreken. De schouwburg heeft een eigenzinnig programmaprofiel en neemt zo regionaal en landelijk een bijzondere positie in. De klassieke bonbonnièrezaal staat garant voor een bijzondere sfeer. Ogterop is als cultureel erfgoed een niet te missen deel van het verhaal over Meppel. De schouwburg biedt (letterlijk) een gastvrij podium aan creatieve, maatschappelijke en zakelijke initiatieven in de stad. Het draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Meppel en vervult een brede functie in de samenleving.



“ Een theater zijn voor artiest en publiek, met een breed draagvlak in de maatschappij.”

De ‘artiest’ kan verschillende vormen aannemen en zowel de eindmusical van een school zijn als een landelijk bekend artiest, van een spreker op een bijeenkomst tot de amateurmusicus in een projectorkest. Met ‘het publiek’ doelen wij op onze gasten die zowel bezoeker van een voorstelling kunnen zijn als genodigde op een zakelijke bijeenkomst. Om dit te bereiken willen wij te allen tijde een warme, toegankelijke en professionele organisatie zijn, waar alle mensen zich welkom voelen.

3.2. Het huidige gebruik en de brede maatschappelijke functie in beeld

“Schouwburg Ogterop is zonder twijfel cultureel erfgoed. Al meer dan 150 jaar staat Ogterop voor cultuur in Drenthe en de kop van Overijssel. En die rijke geschiedenis van Ogterop voel je, proef je en zie je als je plaats neemt op het rode pluche van een van de 484 stoelen in onze historische bonbonnièrezaal.

Deze prachtige, klassieke grote zaal verbeeldt een stuk belangrijke geschiedenis van Meppel. De zaal werd in 1886 geopend door onze naamgever Lammigje Ogterop en is de oudste theaterzaal van Drenthe. Een bijzondere parel die tot ieders verbeelding spreekt en waar we trots op zijn! De Bonbonnière biedt een unieke, klassieke context voor voorstellingen van nu. En dat maakt een bezoek aan Ogterop een echte beleving. Naast onze oude Bonbonnière heeft Ogterop een kleine zaal met 120 stoelen: De Engelenbak.

Evenementen en bijeenkomsten

In ons gebouw vindt u verder een foyer, ons theaterrestaurant Ogterop en twee vergaderzalen voor de zakelijke markt. Wij gebruiken onze foyer voor grote bijeenkomsten. Denk aan de nieuwjaarsbijeenkomst van gemeente Meppel, vergaderingen, bruiloften en andere evenementen. Ons restaurant Ogterop heeft een breed gebruik. Voorafgaand aan een voorstelling genieten vele bezoekers er van een heerlijk diner. Daarnaast gebruiken wij de keuken voor het bereiden van lunches en diners (bijvoorbeeld in buffetvorm) bij verhuur van de foyer en de vergaderzalen. Deze lunches en diners kunnen naar wens worden ingevuld, zodat we elke bijeenkomst kunnen bedienen.

Voor de willekeurige voorbijganger kan het lijken dat Ogterop overdag gesloten. Niets is minder waar! Ogterop bruist de hele week van de activiteiten en bijeenkomsten. Wekelijks vergaderen diverse bedrijven uit Meppel en omstreken bij ons en geven verschillende partijen trainingen en cursussen in onze ruimtes.



Authentiek in uitstraling en programmering

Ogterop is een theater voor iedereen. Jaarlijks programmeren we zo'n 110 professionele voorstellingen. Ons programma biedt een brede en aanprekende mix van klassiek, toneel, dans, cabaret, muziek, show en theater. Tegelijkertijd zijn we qua programma al heel lang onderscheidend. Onze programmering is in één woord samen te vatten: authenticiteit. Waar andere theaters in de regio meer show, entertainment en licht vermaak tonen, biedt Ogterop vooral een podium aan authentiek toneel en cabaret en authentieke dans en muziek. In ons theater staan verschillende grote Nederlandse artiesten, hoewel niet altijd met hun complete decor. Denk aan Bert Visscher, Claudia de Breij, Van der Laan en Woe, Pieter Derks, Yentl en de Boer, Paul de Leeuw, Tineke Schouten en Ashton Brothers, om maar eens enkele publiekstrekkingen te noemen. Daarnaast bouwen we aan publiek voor nieuw en jong talent.

Binnen onze programmering maken we graag gedurfde, verrassende keuzes. Dat maakt Ogterop uniek. En ja, we vragen daarmee soms ook van ons publiek de durf om iets te komen zien wat het nog niet kent. Maar wie zal het zeggen? Misschien zien onze gasten dan wel als eerste de nieuwe Jochem Myjer! Eén ding is zeker: met onze authentieke programmering spelen we een belangrijke, aanvullende rol tussen de andere theaters in de regio.

Brede maatschappelijke functie

Niet alleen onze bijzondere programmering geeft ons 'bestaansrecht'. Schouwburg Ogterop heeft ook een onmisbare, brede maatschappelijke functie in Meppel en omgeving. Zo bedienen we alle scholen voor basis- en voortgezet onderwijs in de regio. Zij genieten bij ons van hun schoolvoorstellingen en voeren hun eigen eindmusicals op ons podium op. Stichting Vester – een stichting van de Meppeler school Stad & Esch – presenteert al sinds 1915 haar voorstellingen, met aansluitend gala, in ons theater voor onder- en bovenbouw. Een traditie die we koesteren!

'Verbeelding is in onderwijs zo belangrijk. Onze leerlingen bezoeken Ogterop voor hun eindexamen en we organiseren er eindmusicals. En we moeten niet vergeten hoe belangrijk cultuurvakken zijn voor ontwikkeling en welzijn van leerlingen.' Peter de Visser, Stad en Esch

Daarnaast bereikt Schouwburg Ogterop een breed publiek via onze uiteenlopende maatschappelijke samenwerkingen. Aan partijen als Werkgroep Arme Kant van Meppel, het COA, Stichting Vier het Leven en mantelzorgers bieden we vrijkaarten of kaarten tegen een sterk gereduceerd tarief. Een theater is er voor iedereen, vinden wij. Daarom willen we breed beschikbaar zijn.

'Armoede drukt je naar beneden. Zo'n theaterbezoek brengt je weer naar boven.' - Betsie van Dam, Arme Kant van Meppel

Daarnaast is Ogterop het hele jaar door het podium voor vele (zakelijke) evenementen, workshops, trainingen en vergaderingen. Gemeenten, woningcorporaties, COSIS, vrijwilligersorganisaties en andere partijen maken voor hun bijeenkomsten graag gebruik van onze faciliteiten. Theater Ogterop heeft dus een echte spilfunctie in de maatschappij. Een rol van betekenis!"

3.3. Toekomstige Ogterop als theatergebouw

Een avond uit in Ogterop moet een beleving zijn. Een schouwburg waar iedereen zich welkom voelt. Waar mensen werken die gastvrijheid hoog in het vaandel hebben en waar de ambiance dit ook uitstraalt. Een plek waar aan alles is gedacht. Van het ophangen van uw jas tot het hapje dat u geserveerd krijgt.



Voor de artiest willen wij een ruimte bieden van rust in de voorbereiding op de voorstelling tot een plek om te ontladen na de voorstelling. Een plek waar aan hen is gedacht zodat zij zich kunnen richten op het publiek. Wij denken dat als deze samenwerking op een goede manier kan plaatsvinden dat dit leidt tot de beste voorstellingen en optimale beleving.

Na de vernieuwbouw moet Ogterop een bedrijf zijn van iedereen. Van de medewerkers, de artiesten en het publiek, maar ook zeker van de logistiek, techniek en vooral plaats bieden aan het al gehele gevoel van gastvrijheid.

3.4. Toekomstige Ogterop als spilfunctie in de maatschappij

Wat voor bezoekers van theatervoorstellingen geldt, gaat ook op voor alle andere bezoekers en gebruikers van het gebouw. Waar in de dagelijkse exploitatie ruimte is, bieden we graag een podium aan voor allerlei activiteiten en functies, soms letterlijk, soms figuurlijk.

Daarnaast is het belangrijk dat wij de zakelijke markt aanspreken. Ook dit willen wij graag doen op dezelfde manier zoals wij ons publiek, onze artiesten en onze medewerkers aanspreken. We willen de gelegenheid bieden aan een groep mensen die in een intiemere setting bij elkaar willen zitten voor teambuilding, maar ook voor vergaderingen en bijeenkomsten, dus flexibiliteit is van belang. De (vergader)zalen moeten eenzelfde sfeer overbrengen als ons theater. Warm en gastvrij met een zakelijke touch.

Een duurzaam gebouw dat zichzelf zoveel mogelijk kan voorzien en zo min mogelijk aan vormen van afval bijdraagt is voor ons essentieel. Daarbij hebben wij zelfs gekozen circulariteit tot speerpunt te maken en dragen wij dit graag uit in onze manier van werken als in de algehele beeldvorming van gebouw en ruimtes.

3.5. Profileren, programmeren, doelgroepen voor de theaterfunctie

Schouwburg Ogterop biedt een breed, gevarieerd en verrassend theaterprogramma voor iedereen.

Jaarlijks programmeert Ogterop 110-120 professionele voorstellingen. Ogterop heeft een reputatie opgebouwd als een "kwaliteitsschouwburg" en levert seizoen na seizoen het bewijs dat het ook in de regio mogelijk is om met een niet altijd even toegankelijk aanbod toch publiek aan zich te binden.

Ogterop kijkt in haar programma-profiel af van de andere theaters in de regio (Hoogeveen en Steenwijk). Het toneelaanbod en de jeugdvoorstellingen (o.a. Artemis, Toneelmakerij, MaxTak, Bonte Hond, Maas Theater & Dans) zijn echte profielbepalers van Ogterop. Maar ook op andere terreinen doet Ogterop haar best om zich te onderscheiden van een doorsnee-programmering. Bijzonder zijn de buitenlandse beeldende en fysieke theatervoorstellingen zoals Kin van Barely Methodical Troupe, Transit van het Canadese Flip Fabrique, Driftwood van Casus Circus (Australië) en Paradiso (Familie Flöz). Ogterop maakt deel uit van Stichting Raamwerk, en via deze stichting komt Ogterop deze internationale voorstellingen op het spoor.

Ogterop positioneert zich als een intiem theater met een persoonlijke benadering, een lage drempel en een verrassende en bijzondere programmering. Met als unique selling point, voor zowel bezoekers als degenen die op de planken staan, de historische bonbonnière theaterzaal. De prachtige, historische Grote Zaal uit 1886 is niet alleen de mooiste, maar ook de oudste theaterzaal van Drenthe. Daarnaast is er de Kleine Zaal, genaamd De Engelenbak.

De voorstellingen bestaan uit:

	Grote Zaal	Kleine Zaal	Foyer (randprogrammering)
• toneel	X	X	
• dans	X	X	
• cabaret	X	X	
• muziek/ theaterconcert	X	X	X
• klassieke muziek/kamermuziek	X	X	X
• lezingen	X	X	
• shows /musicals/circus	X		
• jeugd/familievoorstellingen	X	X	
• film (filmhuisfunctie)		X	
• popconcert		X	
• beurzen			X

3.6. Aantallen bezoekers, artiesten, medewerkers

3.6.1. Publieksbereik

Het bezoekersaantal voor de professionele voorstellingen is na jaren van groei gestabiliseerd rond 25.000-27.000 bezoekers per seizoen. We zien een groter aandeel aan publiek uit de regio, met name voor toneel, dans en de klassieke programmering. Streven is uitbreiding van bezoekersaantallen, niet alleen voor de voorstellingen maar ook in het brede gebruik.

3.6.2. Organisatie

Schouwburg Ogterop is een gemeentelijke instelling. De vaste personeelsformatie van Schouwburg Ogterop bestaat uit ca. 7 fte. Dit is exclusief de personeelsformatie voor de boekhouding, personeelszaken, automatisering en gebouwbeheer. Deze functies worden uitgevoerd door ambtelijke medewerkers op het stadhuis. Er zijn 10 publieksbegeleiders op vrijwilligersbasis in Ogterop werkzaam. De horeca (buffetexploitatie en restaurant), ondergebracht in Stichting Horeca Schouwburg Ogterop, heeft 3 fte vaste medewerkers in dienst en maakt daarnaast gebruik van ambulante medewerkers.

3.6.3. Aantal in het gebouw aanwezige personen

Voor het dimensioneren van o.a. vluchtwegen en klimaatinstallaties is het aantal mensen dat gelijktijdig in het gebouw aanwezig zal zijn een belangrijk gegeven. Als indicatie kan hiervoor worden uitgegaan van de volgende aantallen (zie volgende pagina):

	bezoekers	artiesten en crew	huis- technici	medew. hospitality	medew. overig	Totaal gelijktijdig (afgerond)
Grote Zaal	480	24	8	8	4	524
Kleine Zaal	120	10	4	4	2	140
Kleine Zaal staplaatsen	ca. 200					of 200
Foyerruimtes	500			8	2	(510)*
Restaurant/ theatercafé	75			6	4	85
Vergaderruimte/flexibele ruimte	45			2	1	48
Kantoorruimtes	2				10	12
Totaal						820 à 860

*) Niet in totaal geteld i.v.m. dubbeling; telt bij festival/open dag e.d. wel mee; totaal komt dan op ca. 1000 personen.

3.7. Gebruikstijden

Het streven is een levendig gebouw waar meerdere dagen per week de hele dag activiteit is. Overdag zal daarbij vooral sprake zijn van opbouwwerkzaamheden en repetities in de Grote- en Kleine Zaal. In de avond verschuift dit naar voorstellingen in de Grote en Kleine Zaal. Gedurende de zomermaanden zal de activiteit in het gebouw wat minder zijn.

Als indicatie kan worden uitgegaan van de volgende gebruikstijden:

	ma	di	wo	do	vrij	za	zo
Grote Zaal (opbouw)			10.00-18.00	10.00-18.00	10.00-18.00	10.00-18.00	10.00-14.00
Grote Zaal (voorstelling)			20.00-24.00	20.00-24.00	20.00-24.00	20.00-24.00	15.00-17.00
Kleine Zaal (opbouw)			10.00-18.00	10.00-18.00	10.00-18.00	10.00-18.00	10.00-14.00
Kleine Zaal (voorstelling)			20.00-24.00	20.00-24.00	20.00-24.00	20.00-24.00	15.00-17.00
Foyerruimtes			19.00-24.00	19.00-24.00	19.00-24.00	19.00-24.00	14.00-18.00
Restaurant/ theatercafé		12.00-24.00	12.00-24.00	12.00-24.00	12.00-24.00	12.00-24.00	12.00-24.00
Keukenruimtes		10.00-24.00	10.00-24.00	10.00-24.00	10.00-24.00	10.00-24.00	10.00-24.00
Vergader/flexibele ruimte	09.00-22.00	09.00-22.00	09.00-22.00	09.00-22.00	09.00-22.00		
Kantoorruimtes	09.00-20.00	09.00-20.00	09.00-20.00	09.00-20.00	09.00-20.00		

4. Beeldkwaliteit

4.1. Bouwen aan verbeelding

Het vernieuwde gebouw moet de realisatie van de visie en missie van Ogterop ondersteunen, dat mag duidelijk zijn. Ogterop gebruikt de ontwerpopgave om “te bouwen aan verbeelding”.

Ogterop staat in de historische binnenstad van Meppel met veel culturele waarde. De nieuwe schouwburg wordt een bijzonder onderdeel van de binnenstad. Het wordt in ieder geval verrassend en daarmee uniek en gelukmakend. Zo kunnen we zoveel mogelijk theaterliefhebbers uit de regio onvergetelijke avonden bezorgen. Zo blijft Ogterop een deel van het verhaal van Meppel.

4.2. Stedenbouwkundige eisen

De Stedenbouwkundige kaders kunnen globaal als volgt worden verwoord:

- Gevel/rooilijnen (Zuideinde en Pr. Marijkestraat) handhaven
- Zichtlijn hart Stationsweg (vanaf station): handhaven en benutten
- Steegje achterzijde tussen nr. 68 en 66/66A: overleg met eigenaar nr. 66
- Kap bestaande zaal (publieksdeel): zichtbaar maken/houden indien dit mogelijk c.q. functioneel is
- Oude zaal; is geen monument maar wel zo behandelen
- Geen “achterkant” aan zijde gymzaal en trafo
- Overdekte opstelling grote vrachtwagens (aan achtertoneel grote zaal)
- Aandacht voor in- en uitrijden grote vrachtwagens (verkeersveiligheid, draaicirkel, indraairichting bij achteruitrijden, afmetingen, mogelijkheid uitstappen chauffeur)
- Aandacht voor parkeren en gastvrije looproute van/naar Ogterop
- Aandacht voor ordentelijk fietsparkeren
- Parkeren op eigen terrein (personeel en artiesten)
- Busstop voor gezelschappen (Pr. Marijkestraat)
- Beschermd stadsgezicht is de referentie, graag iets vernieuwends. De uitstraling moet passen bij een avondje uit.

Voor de volgende onderdelen kan de architect, in overleg met de opdrachtgever, een voorstel doen:

- Eisen/wensen hoek (Zuideinde/Pr. Marijkestraat)
- Woninggevel (rechts, nr 68) integreren of in nieuwbouw
- Pleintje kruising Zuideinde met Stationsweg.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst dat het vernieuwde gebouw alzijdig een aantrekkelijk gebouw is, zo goed als dit mogelijk is met de benodigde expeditie- en aanverwante ruimtes.

De voorgevel en de zijgevel aan het Zuideinde en de Prinses Marijkestraat dienen de bestaande rooilijnen te volgen. Aan de achterzijde van het gebouw zijn mogelijkheden om de bouwgrens op te schuiven.

Eén van de aandachtspunten is een goede zichtbaarheid en herkenbaarheid vanaf de Stationsweg.



huidige situatie, zicht vanaf de Stationsweg

4.3. Uitstraling exterieur

Voor het exterieur is het beschermd stadsgezicht de referentie. Het gebouw zelf mag vernieuwend zijn en moet de feestelijke uitstraling hebben van een avondje uit. Het moet een bijzonder gebouw zijn, waaraan op een positieve manier zichtbaar is dat het is gebouwd volgens “circulair bouwen”, maar dat ook tijdloos is. Aan het exterieur moet af te lezen zijn dat het om een theatergebouw gaat, om een “Gebouw van de Verbeelding”. Het markante en karakteristieke gebouw heeft mooie, expressieve gevels met een zorgvuldige detaillering. De voorkeur gaat niet uit naar een rechte blokkendoos.

Voor Ogterop staat het ontvangen van bezoekers en de ervaring van bezoeker en artiest voorop. Die beleving moet al aan de buitenkant beginnen. En niet pas in de zaal.

4.4. Uitstraling interieur

De beleving wordt voortgezet aan de binnenkant. Er is aandacht voor details zoals de vormgeving van de deurkruk. Publiek en Artiest moeten een optimale beleving krijgen en in de watten worden gelegd. Er zijn selfiehoekjes, fotocollages, lachspiegels. De uitstraling kan worden omschreven als “eigentijds klassiek”.

De volgende omschrijvingen en trefwoorden zijn van toepassing:

- Cultuur als integraal deel van het menselijk bestaan;
- Creativiteit;
- Lef, durf;
- Geprikkeld en verrast worden;
- Fluweel, geen beton;
- Kleur;
- Kunst heeft een rol in het interieur.



5. Directe omgeving gebouw

5.1. Bereikbaarheid

5.1.1. Aanrijroute vrachtwagens en bezoekers

De aanrijroute naar Schouwburg Ogterop loopt zowel voor bezoekers als voor gezelschappen via de Werkhorst en het Zuideinde, of via de Stationsweg, om vervolgens de Prinses Marijkestraat in te rijden. Vanuit de Prinses Marijkestraat bereikt men de expeditiezijde van de schouwburg, en ook het parkeerterrein.

5.1.2. Positie expeditie-ingangen

De positie van de expeditie ingangen dient zowel te zijn afgestemd op een goede en functionele logistiek in het gebouw, als op een goede en zo min mogelijk hinder voor omwonenden veroorzakende route naar het gebouw. Daarbij moet er rekening mee worden gehouden dat een draaicirkel achteruit “linksom” moet worden gepland en niet “rechtsom” in verband met de zichthoek van de chauffeur. Is een draaicirkel achteruit linksom niet mogelijk, dan moet zoveel mogelijk rechtuit achteruit kunnen worden ingestoken in de expeditieruimte.

Uitgangspunt is dat de positie van de expeditieruimte ten opzichte van de toneeltoren en de aanrijroute en indraaicurve zoals deze nu is, ook in de nieuwe situatie zo blijft. De vrachtwagen komt aan uit zuidelijke richting, rijdt Ogterop iets voorbij en steekt dan achteruit tegen de klok in. De vrachtwagen gaat dus met een brede u- bocht achteruit de expeditieruimte in. Een afschuining van de gevel op de beide te passeren hoeken van het gebouw kan deze manoeuvre iets vergemakkelijken.

5.2. Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen maken geen onderdeel uit van de ontwerpopdracht voor het gebouw, maar bepalen wel mede de context en de kaders voor het ontwerp. Daarnaast zijn er m.b.t. de parkeervoorzieningen enige (buiten de ontwerpscope) op te lossen aandachtspunten voor het gebied rond het gebouw.

5.2.1. Parkeren bezoekers; auto's, fietsen

Bezoekers kunnen hun auto's parkeren op het (te herinrichten) parkeerterrein dat aan de Prinses Marijkestraat ligt. De looproute van het parkeerterrein naar de hoofdingang van de schouwburg vraagt enige aandacht; deze moet herkenbaar, aantrekkelijk en veilig zijn.

Voor het parkeren van fietsen van bezoekers is het uitgangspunt dat hiervoor in de openbare ruimte goede voorzieningen worden aangebracht. Er moet rekening worden gehouden met ca. 150 fietsen (o.a. bij schoolvoorstellingen). Voor een aantal fietsplekken moet worden voorzien in oplaadpunten.

De vernieuwbouw van Ogterop betekent geen uitbreiding van de bezoekerscapaciteit. Het aantal benodigde parkeerplekken neemt dus niet toe ten opzichte van de huidige situatie.



5.2.2. Parkeren artiesten, decorwagens, leveranciers, medewerkers

Op eigen terrein (dan wel in de openbare buitenruimte direct bij het gebouw) moet een aantal (gereserveerde) parkeerplekken aanwezig zijn. De volgende capaciteit is benodigd:

- 10 à 15 eigen parkeerplekken voor medewerkers, VIP-artiesten of bezoekers kantoor Ogterop
- opstelruimte touringcar groot gezelschap (bijvoorbeeld Noord Nederlands Orkest)
- opstelruimte horecaleverancier (bevoorrading, emballage)

Voor de decorwagens voor de Grote en de Kleine Zaal wordt een inpandige expeditieruimte opgenomen. De benodigde vrije ruimte om deze expeditieruimte in te kunnen rijden is een aandachtspunt.

5.2.3. Opstelruimte taxi's, hulpdiensten

In de directe nabijheid van Ogterop moet rekening worden gehouden met opstelruimte voor taxi's, “kiss and ride” en hulpdiensten (ambulance, brandweer, politie).



6. Ruimtelijke eisen

6.1. Ruimtestaat

Het benodigde ruimteprogramma is weergegeven in een ruimtestaat.

De ruimtestaat is opgebouwd in nuttig oppervlak (no), netto vloer oppervlak (nvo) en bruto vloer oppervlak (bvo). Voor iedere ruimte is het no bepaald. Bij het totale no voor alle ruimtes is vervolgens het benodigd oppervlak voor technische installaties en verkeersruimte geteld, dit geeft het nvo. Het nvo plus het constructie-oppervlak (gevel, dragende wanden, eventuele kolommen e.d.) is uiteindelijk het bvo.

Het totale benodigde bruto vloer oppervlak (bvo) is ca. 3.600 m².

De verdeling van het nuttig oppervlak (no) per functiegroep is als volgt:

Totalen		[m ² no]	
	Publieksvoorzieningen	711	
	Grote Zaal	965	
	Kleine Zaal (Engelenbak)	174	
	Backstage	358	
	Kantoorruimtes	97	
	Horecaruimtes	95	
	Dienstruimtes	58	
	Nuttig oppervlak (no)	2.458	[m ² no]

Bij het ontwerp moet worden gezocht naar een zo efficiënt mogelijke bvo/no factor, waarbij de gevraagde m² no dienen te worden gerealiseerd en ook aan de eisen voor verkeersruimtes (minimale doorgangsbreedtes, capaciteit piekstromen en vluchtwegen) wordt voldaan. Voor de ontwerpopgave geldt dat het totale te bouwen bvo (zo ruim mogelijk) binnen de 3.600 m² moet blijven.

6.2. Footprint

Van het totale bvo moet om functionele redenen circa 2.000 m² op de begane grond liggen. Aan buitenruimte (niet overdekte ruimte, eigen terrein) is er circa 700 m² nodig.

De benodigde footprint is groter dan de huidige footprint (bebouwd oppervlak) van het gebouw. Het beschikbare terrein is echter beperkt.

De plangrens van het beschikbare terrein zal worden opgegeven door Gemeente Meppel.

6.3. Te verwachten ingrepen

Bij de vernieuwing van het gebouw zijn o.a. de volgende ingrepen te verwachten:

- Sloop bouwdeel met foyer, restaurant, Kleine Zaal en overige bijbehorende ruimtes
- Sloop bestaande toneeltoren
- Nieuwbouw nieuwe foyer, Kleine Zaal, toneeltoren, kleedruimtes en overige bijbehorende ruimtes



- Herindeling Grote Zaal (aanpassing zaaltribune, aanpassing balkons)
- De bestaande Grote Zaal laten voldoen aan de actuele eisen (o.a. dakisolatie)
- Herindeling voormalig woonhuis
- Verwijderen en vervangen van alle technische installaties en infrastructuur.

6.4. Bestaand, te slopen en nieuw

Uitgangspunt is de bestaande Grote Zaal te handhaven en de overige bouwdelen daar waar nodig te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

6.5. Ruimtelijk- functionele relaties

De benodigde en gewenste verbindingen tussen ruimtes zijn weergegeven in een ruimtelijk-functioneel relatieschema. Dit schema wordt opgenomen als bijlage.

Het gebouw heeft twee gebieden: publiekstoegankelijk en niet-publiekstoegankelijk.

In het publiekstoegankelijke gebied liggen het restaurant, de foyerruimtes, publieksvoorzieningen (garderobe, toiletten), Grote Zaal, Kleine Zaal en (verhuurbare) vergaderruimte.

In het niet-publiekstoegankelijke gebied liggen de artiesten-, werk- en dienstruimtes: artiestenfoyer, kleedruimtes, werkplaatsen, expeditieruimtes, kantoorruimtes, keukenruimtes, opslagruimtes e.d.

Er zijn meerdere ingangen:

- een hoofdingang voor bezoekers en medewerkers;
- een ingang voor het theatercafé/restaurant;
- een artiesteningang;
- een laad- en losingang voor decors en theatertechniek;
- een goedereningang, o.a. voor de bevoorrading van de horecavoorzieningen en het (gescheiden) ophalen van emballage en afval.

De decoringang en de goedereningang mogen niet worden gecombineerd.

Nooduitgangen voor publiek mogen het niet-publieksgebied niet doorkruisen.

7. Algemene functionele eisen t.b.v. de bedrijfsvoering

Dit hoofdstuk beschrijft op globale wijze de eisen aan het gebouw vanuit het oogpunt van functionaliteit en bedrijfsvoering. *De technische aspecten van de genoemde eisen worden verder uitgewerkt in de hoofdstukken met technische eisen.*

7.1. Toegankelijkheid

Het gebouw moet voldoen aan de ITs 2018 of de ITs 2020 (Integrale Toegankelijkheid standaard – categorie Totaal). Het gehele gebouw dient toegankelijk te zijn voor rolstoelen, zowel de publieksruimtes als de werkruimtes. Dit met uitzondering van de theatertechische bruggen boven het speelveld, zoals de portaalbrug in de Grote Zaal en de lichtbruggen in de Kleine Zaal.

Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met inclusie. Inclusie houdt dan in dat het gebouw zodanig wordt ingericht dat mensen samen en gelijkwaardig van de voorstelling kunnen genieten. Dus dat ze bij elkaar kunnen zitten, in de pauze ook snel naar het toilet kunnen, zelfstandig drankjes kunnen halen.

Een goede toegankelijkheid betekent een goede toegankelijkheid voor iedereen, niet alleen voor mensen die goed en niet goed ter been zijn, ook mensen met beperkt of slecht zicht, mensen met beperkt of slecht gehoor, grote mensen, kleine mensen, mensen met autisme, ADHD, PTSS, etc. Een goede toegankelijkheid draagt tevens bij aan een goede facilitering van de logistieke processen.

Toegankelijkheidseisen in brede zin voor het gebouw in het algemeen:

- De bezoekersentree is behalve van een normale deur, voorzien van een "automatische deur".
- De afstand tussen de publieksentree en de liftvoorziening(en) is zo klein mogelijk.
- Niveauverschillen leveren geen belemmering op voor rolstoelgebruikers en/of slechthorenden en zijn duidelijk gemarkeerd (met behulp van tactiele en/of kleur- of contrast-informatie).
- De breedtes van gangen (en trappen) zijn minimaal overeenkomstig het Bouwbesluit, rekening houdend met het aantal gebruikers, verkeersruimtes en vluchtcapaciteit. Aan het einde van zo'n gang is de mogelijkheid om te keren in een draaicirkel van 1.50 m.
- Er is minimaal één personenlift (bezoekers, medewerkers) aanwezig en er zijn minimaal toiletten.
- De publieksruimtes in het gebouw zijn via de lift(en) bereikbaar voor rolstoelgebruikers.
- Daar waar van toepassing is een voorziening aanwezig voor slechthorenden.
- In de publieksruimtes zijn enkele overzichtelijke, prikkelarme plekken met een rustige kleurstelling en een gedempte verlichting.
- Er is een heldere indeling van het gebouw en een duidelijke bewegwijzering.
- Voor het intern transport van goederen, objecten, inventaris zoals decors, kostuumkisten, geluidsapparatuur, piano's, horecawagentjes, stoelen, schoonmaakwagentjes e.d. is een goederenlift aanwezig, in de nabijheid van de expeditie ingang.
- De publieksroutes en de transportroutes moeten drempelvrij zijn.
- De afmetingen van doorgangen naar tonelen en podia, studio's, kleedruimtes, werkplaatsen en technische ruimtes zijn gerelateerd aan de afmetingen van de te transporteren goederen. (Zie hiervoor ook **hoofdstuk 8**.)
- Er is een ontruimingsprotocol met bijbehorende voorzieningen dat rekening houdt met liftuitval t.g.v. stroomuitval.

7.2. Oriëntatie bezoekers

Bezoekers moeten door overzichtelijkheid, logische routes en aan de hand van herkenningspunten op een eenvoudige, intuïtieve manier de weg in het gebouw kunnen vinden, met zoveel mogelijk doorlopende routes en met zo min mogelijk bewegwijzeringsbordjes.

Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt doordat verblijfsgebieden herkenbaar en van elkaar te onderscheiden zijn in kleur- of materiaalgebruik, of doordat vanuit verschillende ruimtes steeds zicht is op een oriëntatiepunt, zoals een binnentuin, een markante trap, een kerk of een straat.

7.3. Zonering/compartimentering

Bij het ontwerp moet een doordachte zonering worden toegepast, waarbij rekening moet worden gehouden met publieksgebied en niet-publieksgebied en waarbij kruisende stromen worden voorkomen. Daarnaast zal sprake zijn van een bepaalde compartimentering van het gebouw. Deze compartimentering geldt voor zowel beveiliging, inbraak en brandsystemen, als voor klimaat, verlichting en overige voorzieningen. Zodat bepaalde delen van het gebouw niet onnodig verwarmd of gekoeld hoeven te worden en bezoekers niet onnodig terecht komen in ruimtes waar geen activiteit is.

7.4. Logistiek

Er moet rekening worden gehouden met meerdere logistieke bewegingen. Er is sprake van publieksstromen, leveranciers, artiesten, decors van bezoekende gezelschappen, onderhoudsactiviteiten voor het gebouw, horeca-logistiek, bezoekers aan de kantoorruimtes, et cetera.

Iedere logistieke beweging heeft zijn eigen bijzonderheden:

- Bij publieksstromen komen relatief grote groepen mensen tegelijk aan, met auto, fiets en openbaar vervoer om aan het eind van de avond min af meer gelijktijdig te vertrekken.
- Bezoekende gezelschappen komen op de dag van een voorstelling met een trailer die vanaf ongeveer 10:00 uur 's ochtends tot 01:00 aan het laad- en losperron staat. De laad- en losperrons zijn gedurende de hele dag tot in de nacht onbruikbaar voor andere logistieke bewegingen.
- De aankomst van artiesten moet enige vorm van privacy hebben. De artiesteningang moet goed vindbaar zijn. De route naar de kleedkamers en van de kleedkamers en de artiestenfoyer naar de speelvloeren van Grote en Kleine Zaal moet helder en eenvoudig zijn.
- Horeca bevoorrading komt overdag met veelal producten die direct de koelcel of vriezer in moeten. Daarnaast heeft de horeca veel emballage (lege flessen en containers) en bevoorrading van niet – gekoelde producten.
- Leveranciers en onderhoudspartijen zijn vanaf 7:30 tot 16:00 actief.
- Opslag en afvoer van afval is gescheiden van andere logistieke stromen.

Er is onderscheid tussen publiekslogistiek en backstagelogistiek: Publiekslogistiek bestaat uit aankomen, jas afgeven, toiletbezoek, koffie, zaaltoegang, uitloop, geen kruisende verkeersroutes en/of met wachtrijen et cetera. Backstagelogistiek is alle logistiek die nodig is om een voorstelling te realiseren en zal incidenteel (maar bij voorkeur niet) door publieksgebied heen lopen (wanneer regiecabines en zaalbruggen alleen bereikbaar zijn via publieksgebied).

Intern is de ontwerpogave om de logistieke routes gescheiden te houden. Interne theater- en horecalogistiek lopen elkaar in de weg als de routes kruisen.

De techniek van de beide zalen kent per zaal een korte, ruime route van toneel naar vrachtwagen. Vaak worden in een pauze al decordelen en rekwisieten ingeladen die na de pauze niet meer nodig zijn. Ook het risico van verwarring moet voorkomen worden. Een rekwisiet in de verkeerde wagen kan voor afgelasting van de volgende voorstelling zorgen. Bij voorkeur kan de technicus van een gezelschap én het toneel overzien én in zijn vrachtwagen kijken vanaf één positie.

Een route van de expeditie naar kleedkamergebied heeft in alle gevallen een minimale doorgang van 2,6 m breed en 3,1 m hoog.

Alle wanden backstage beschermen tegen transport met kisten op wielen. Daar waar nodig (regelmatig transport van theatertechisch materiaal) ook wanden in publieksgebied beschermen tegen transportsporen. Er zijn geen opbouw E-installatiedelen, geen brandhaspels of drukkers.

Verkeersgebied en opslaggebied zijn logischerwijs met elkaar verbonden. Qua opslaggebied is er een onderscheid te maken tussen zaalgebonden opslag (balletvloeren, meatracks, podiumdelen, monitors etc.) en voorstellingsgebonden opslag (de decordelen die gechangeerd worden t.b.v. de actuele voorstelling vanaf zij- en achtertonelen). Bijzondere opslag en routes (inclusief doorgangsbreedtes van deuropeningen) zijn er voor instrumenten als concertvleugels. Deze zijn groot, zwaar, kwetsbaar en klimaatgevoelig.

7.5. Veiligheid

7.5.1. Gebruiksveiligheid

Het gebouw dient gebruiksveilig te zijn voor bezoekers en medewerkers en te voldoen aan de geldende Arbo-eisen. In het bijzonder moet aandacht worden besteed aan:

- een goed binnenklimaat (ventilatie, daglicht, geen geluidhinder, luchtvochtigheid, temperatuur, geur);
- hygiëne eisen;
- daar waar nodig gescheiden vuilwater/vet- afvoer, afzuiging, geur;
- zijlichten naast deuren – met name bij werkplekken;
- pauzeruimte en kleedruimte voor medewerkers;
- kolfruimte voor medewerkers;
- slipvrije/ stroeve vloeren tegen uitglijden (wel goed schoon te maken);
- verhoogde opstelling voor (af)wasmachines en -drogers;
- afsluitbare ruimtes; specifieke ruimtes moeten goed afsluitbaar zijn met sloten/of via meldkamer;
- zicht op binnenkomende bezoekers, duidelijke vluchtwegen, diefstalpreventie;
- bereikbaarheid EHBO-middelen;
- geen onveilige niveauverschillen;
- geen materialen met scherpe randen of hoeken;
- privacy (bijv. bescherming van artiesten tegen fotograferen, kleedkamergebied per deel afsluitbaar, vertrouwelijke gesprekken in spreekruimtes);
- een “bewaakbaar” gebied bij de artiesteningang (sommige artiesten nemen eigen beveiliging mee);
- digitale veiligheid.

7.5.2. Sociale veiligheid

Sociale veiligheid zegt iets over omgeving en gedrag van mensen. De voorwaarden voor sociale veiligheid kunnen door het gebouw worden ondersteund. Dat kan preventief (tegengaan van onveiligheid) en scheppend (organiseren van betrokkenheid).

Preventieve aandachtspunten zijn in ieder geval:

- overzichtelijkheid (daar waar mogelijk vermijden van nissen, verborgen hoeken e.d.);
- schuilmogelijkheden (tegen regen, wind) beperken tot de ingangen van het gebouw;
- bevorderen van goede verlichting;
- een helder onderscheid tussen openbare en private ruimtes (backstage);
- (fiets)parkeerplaatsen zijn veilig bereikbaar, vooral in de avond;
- goede sociale controle is mogelijk door zichtlijnen vanuit het gebouw en de omgeving, zicht op entrees en het ontbreken van onoverzichtelijke schuilmogelijkheden;
- zorg voor preventieve maatregelen tegen de gevolgen van vandalisme, zoals het gebruik van vandalisbestendige materialen, het voorkomen van opklimpunten, geen ruimte voor skateboards, en dergelijke;
- camera toezicht;
- toegangscontrole, alarm, bewaking;
- veiligheid (horeca)personeel, met name bij de afsluitronde en het openen van het gebouw.

7.5.3. Inbraakveiligheid

Het aantal externe en interne toegangen naar de diverse delen van het gebouw dient te worden beperkt, zodanig dat een overzichtelijk geheel ontstaat en de inbraakveiligheid wordt bevorderd. De vereiste capaciteit van de vluchtwegen en nooduitgangen dient hierbij gewaarborgd te zijn.

Bouwkundig zijn voorzieningen nodig bij ramen, deuren, wanden, plafonds, vloeren, etc. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere: weerstandsklasse gevel, hang- en sluitwerk, (indien nodig) veiligheidsklas. Uitgangspunt is Rc / wk 3.

Overige aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere: inbraakalarm, verlichting buitenterrein. Minimaal de wettelijke eisen met betrekking tot inbraakwering zijn van toepassing.

De inbraakbeveiliging moet worden afgestemd op de openingstijden van gebouwdelen. De binnensloten moeten zijn voorzien van een moedersleutel of – passysteem en gradatie van sleutel of toegangspas zodat per functie toegang kan worden verschaft. Een en ander uit te werken in een doordacht sleutel- of toegangsplan in samenhang met het toegangsbeheersysteem. De toegangsdeuren in de buitenschil voorzien van een separaat sluitplan, dat bij verlies of diefstal van de sleutels eenvoudig kan worden vervangen, zonder consequenties voor het grote sluitplan (binnen). Voor artiesten kan een “hotelsysteem” worden toegepast (een digitale sleutel met een programmeerbare eindtijd).

Een goede bouwkundige en functionele zonering is belangrijk voor het geval niet in het gehele gebouw activiteiten zijn. De niet in gebruik zijnde delen moeten dan onder alarm kunnen zijn, behalve het gebouwdeel dat in gebruik is en de route naar buiten. Een voorbeeld hiervan is een “corridor” om aan het eind van de avond het horeca afval weg te ruimen.

7.5.4. Brandveiligheid

De brandveiligheid voldoet in de basis aan de wettelijke veiligheidsnormen. De belangrijkste brandveiligheidseisen komen kort samengevat op het volgende neer:

- brandcompartimentering en brandwerendheidsscheiding tussen compartimenten;
- brandveiligheidsklasse van toe te passen materialen en bekleding van de (hoofd)draagconstructie;
- noodverlichting;
- vluchtwegaanduiding;
- ter plaatse van de nooduitgangen buiten het gebouw ruimte vrijhouden voor vluchten;
- brandmeld- en ontruimingsinstallatie;
- brandblusinstallatie (of indien nodig, maar bij voorkeur niet: sprinklerinstallatie);
- rookluiken indien nodig;
- brandscherm indien nodig;
- bij oplevering van het gebouw vluchtwegplannen aanleveren;
- brandweer toegang (d.m.v. sleutelkuis).

Elektrische apparatuur waaronder bedrading, verlichting, elektrische panelen en huishoudelijke apparaten, HVAC-systemen (verwarming, ventilatie, airconditioning), is zodanig ontworpen dat het risico op brand wordt geminimaliseerd.

Op de technische aspecten van brandveiligheid wordt nader ingegaan in de hoofdstukken met technische eisen.

7.6. **Flexibiliteit, multifunctionaliteit**

Flexibiliteit en multifunctionaliteit, mits weloverwogen ingezet, vergroten de gebruiksmogelijkheden en de levensduur van het gebouw. In het ontwerp dient o.a. te worden opgenomen:

- Opdeelbaarheid van de foyerruimtes, zodat delen van de foyer apart kunnen worden gebruikt zonder het gebruik van de rest van het gebouw te blokkeren;
- Aanpasbaarheid van de sfeer en uitstraling van foyerruimtes aan programmering en publiek, o.a. door wijze van verlichting en (eenvoudige wisseling van) meubilair en decoratie;
- Aanpasbaarheid van het aantal toiletten dat kan worden gebruikt, om schoonmaak te beperken;
- Een zodanig ontwerp van de kleedkamers dat deze ook als werkplek of vergaderruimte kunnen worden ingezet;
- Een verbinding tussen de kleedkamers van de Grote - en de Kleine Zaal, zodat deze bij piekbezetting als elkaars "overloopruimte" kunnen worden gebruikt;
- Op plekken waar dit kan worden verwacht een vaste voorziening (aansluitpunten voor licht en geluid) voor randprogrammering (artiest, spreker, expositie).

7.7. **Schoonmaakonderhoud**

De ruimtes moeten eenvoudig schoon te maken zijn, hiermee rekening houden bij de materiaalkeuze en detaillering:

- geen vuilvasthoudende materialen,
- geen hoekjes of nissen,
- wanden en vloeren goed afneembaar;

- wand- en vloerafwerking bestand tegen bevriezing en wegkrabben van kauwgom;
- toepassen van schoonloopmatten,
- voldoende stroompunten voor de stofzuiger,
- indien nodig schrobputten,
- voorzieningen voor glasbewassing etc.

7.8. **Maatregelen onderhoud en beheer**

Het ontwerp van het gebouw dient zodanig te worden gemaakt dat dit aantoonbaar gunstig is voor het gebouwbeheer en de beheerkosten; daarbij te denken aan het onderhoud van het gebouw, de levensduur van materialen, de schoonmaak, het energiegebruik, e.d. De keuze voor de te gebruiken materialen en installaties wordt mede bepaald door de kosten die met het onderhoud gemoeid zijn. Detaillering en positionering van de gebouwonderdelen zijn zodanig dat dagelijks en periodiek onderhoud en vervanging tegen minimale kosten zijn uit te voeren. In het algemeen geldt dat voor materialen en constructie zowel interieur als exterieur 'krasvast', en 'vandalismebestendig' materiaal wordt toegepast. Technische installaties dienen op meerdere plekken eenvoudig toegankelijk te zijn voor onderhoud of indien noodzakelijk voor vervanging van onderdelen. Bij het ontwerpen van schachten, plafonds en/of vloerafwerkingen moet hiermee dus rekening worden gehouden.

8. Functionele eisen per ruimtetype

De ruimtebeschrijvingen in dit hoofdstuk zijn bedoeld om een voorstelling te kunnen maken van het gebruik per ruimte. Kwalitatieve en technische eisen voor de ruimtes komen verderop in dit PvE aan de orde. Aantallen personen, stoelen, jassen, toiletten etc. zijn opgenomen in de ruimtestaat. De ruimtestaat wordt opgenomen als bijlage.

8.1. Voorruimte buiten de entree

De beleving van theater en feestelijk uitgaan begint al buiten de hoofdingang. Hier ligt als het ware de rode loper al uit.

8.2. Publieksgebied

8.2.1. Hoofdentree

Er is een duidelijke herkenbare publieksentree die toegang geeft tot een centrale entreeruimte, waar de bezoeker direct wordt ontvangen aan de balie van de frontoffice (kassa, receptie, informatie). De entreeruimte dient een zodanige vorm te hebben dat een rij mensen voor de kassabalie (kaartverkoop) de doorstroming van ander binnenkomend publiek niet belemmert.

8.2.2. Kassa

Er is een frontoffice, waarbij de kassa, receptie en informatiefunctie zijn gebundeld. Het centrale ontvangspunt is uitnodigend en zal in alle opzichten theater uitstralen. De balie is voorzien van werkplekken waarbij klant en medewerker elkaar op gelijke ooghoogte te woord kunnen staan. De balie heeft een werkblad op meerdere hoogtes of is in hoogte verstelbaar.

De kassa moet visueel een onderdeel zijn van de entreeruimte, maar fysiek hiervan gescheiden ter voorkoming van geluidsoverlast uit entreehal en/of foyer bij de (telefonische) verkoop van de kaartjes. Achter de balieruimte ligt een visueel afgescheiden, aparte kantoorruimte. Deze ruimte is voor de medewerkers bereikbaar via een aparte ingang die niet in verbinding mag staan met de publieksingang.

Nabij de hoofdingang/kassaruimte moet een centraal te bedienen paneel zijn voor de verlichting in toiletten, entree, foyers en garderobe. Ook de diverse (geïntegreerde) Bedieningspanelen voor brandweer, gebouwbeheersysteem, toegangsregeling, inbraakbeveiliging en dergelijke moeten centraal worden gesitueerd op de daartoe meest geëigende plek.

8.2.3. Garderobe en toiletten

De publieksgarderobe en een toileteenheid dienen direct bij de publieksingang – of direct bereikbaar vanaf de publieksingang - te liggen, visueel gescheiden van de foyers.

De uitgiftepunten van de garderobe moeten zo ruim zijn dat het mogelijk is na afloop van de voorstellingen in betrekkelijk korte tijd de jassen aan het publiek terug te geven, zodat lange rijen worden voorkomen. Bij de garderobe is een opstelruimte voor rollators en andere objecten (o.a. kinderwagens).

De garderobe moet tevens “onbewaakt” kunnen worden gebruikt. Op de garderobe dient daarom altijd toezicht mogelijk te zijn vanaf de ontvangstbalie en/of een andere (tijdens voorstellingen bemenste) werkplek (bijvoorbeeld door horecapersoneel).

Er moeten twee of meer (centraal gelegen) toiletgroepen beschikbaar zijn. Deze dienen te zijn gelegen aan de foyerruimtes op de begane grond en verder dient er op ieder niveau een toiletgroep te zijn. Direct bij zowel de Grote Zaal als de Kleine Zaal moet een toiletgroep liggen, zodat de zalen onafhankelijk van elkaar kunnen worden gebruikt. Deze toiletgroepen in totaal moeten zijn berekend op piekbelastingen. Er is uitgegaan van een toiletcapaciteit bij maximale publieksbezetting van circa 1 per 30 bezoekers. De verdeling damestoiletten/herentoiletten (inclusief eventuele urinoirs) is 3:2. Dames- en herentoiletgroepen liggen steeds in een combinatie bij elkaar. Op een centrale plek is een miva-toilet. In het miva toilet is voorzien in een verschoningsplek.

8.2.4. Foyerruimtes

Vanuit de entreeruimte bereikt men de foyerruimtes. Hier is ook het punt van de kaartcontrole.

De totale foyerruimte moet zodanig worden ingedeeld dat een ruimtelijk geheel ontstaat, maar dat ook bij een kleine bezetting een intieme sfeer aanwezig is. Dit kan worden bereikt door middel van het verdelen van de foyer over meerdere ruimtes en verdiepingen. Wanneer alleen in één van beide zalen een voorstelling is, moet een deel van de foyerruimtes op een “natuurlijke wijze” kunnen worden afgesloten voor gebruik. De ruimtes zijn zo vormgegeven, dat er een knusse ruimte ontstaat die uitnodigt om er te gaan zitten.

Bij het betreden van de foyerruimtes moet meteen een bar (front) in het zicht zijn. Hier kan het publiek in zo kort mogelijke tijd van koffie en dergelijke worden voorzien. De bar is zodanig opgesteld, dat een rij wachtende bezoekers de doorstroming van ander publiek niet belemmert. Ter voorkoming van hinderlijk achtergrondgeluid moeten de koelunits van bars en buffetten zodanig kunnen worden geplaatst dat deze geen geluidhinder en geen warmte afgifte veroorzaken.

De uitgiftepunten (bars/buffetten) moeten gelegen zijn tegen een achterwand en niet midden in de ruimte. Achter iedere bar in de foyerruimtes is een afgesloten kleine foyerkeuken aanwezig. In deze ruimte is een (gekoelde) opslag voor handvoorraad, emballage en glaswerk, ze zijn geschikt voor kleinere bereidingen (zoals een bittergarnituur) en er is een vaatwasser.

In de foyerruimtes moeten voorzieningen zijn voor randprogrammering, kleine optredens. De gewenste activiteiten en evenementen stellen enige eisen aan de foyerruimtes. De foyers moeten daarom zijn voorzien van krachtstroomaansluitingen voor licht- en geluidsapparatuur, motortakels, evenementen- en horecavoorzieningen en er moet de mogelijkheid zijn licht- en geluid- trussen op te hangen. Ook moet worden gelet op de geluidisolatie naar buiten. De positie van de podiumpunten in de foyerruimtes moet zodanig zijn, dat er vanuit een groot deel van de foyerruimte goede zichtlijnen zijn.

De vloerniveaus van de nieuwe foyerruimtes moeten zonder niveauverschillen aansluiten op de zaaltoegangen van de bestaande zaal.



8.2.5. Vergaderruimte (congresruimte)

De vergaderruimte is een verhuurbare ruimte voor bijeenkomsten, workshops, vergaderingen e.d. De ruimte is voorzien van AV apparatuur en geschikt voor hybride vergaderen (deels fysiek, deels digitaal).

De vergaderruimte heeft een niet al te langwerpige lengte- en breedteverhouding, zodat deze geschikt is voor meerdere opstellingen. De ligging is zodanig, dat de ruimte kan worden gebruikt als extra foyerruimte.

8.3. Theatercafé/restaurant

De horecavoorzieningen van Ogterop kennen een kwalitatief uitstekende dienstverlening en een hoge kwaliteit producten, wat past bij de beleving van een avond uit.

8.3.1. Zitgedeelte

Het theatercafé/restaurant bestaat uit een theatercafégedeelte (o.a. voor de nazit) en een restaurantgedeelte. Het maakt deel uit van de eigen exploitatie van Ogterop. Het theatercafé en -restaurant moeten zowel kunnen worden gebruikt buiten voorstellingsuren, voor koffie, lunch of een drankje, als voor theaterarrangementen met diner vooraf en borrel na.

Het theatercafé en -restaurant en de bijbehorende ruimtes (keuken- en magazijnruimte, toiletten e.d.) moeten zodanig in het gebouw liggen, dat deze ruimtengroep ook zelfstandig kan worden geëxploiteerd. Het café en het restaurant hoeven niet op dezelfde verdieping te liggen, maar wel direct bij elkaar (eventueel via een verticale verbinding).

8.3.2. Keuken- en magazijnruimtes

De keukencluster voor het restaurant bestaat in principe uit een voorbereidingskeuken, een warm en een koud keukengedeelte, een uitgiftedeel, een koel- en vriesruimte en een spoelkeuken. De spoelkeuken dient een aparte ruimte te zijn met een in- en een uitgang. Bij de keuken moet magazijnruimte zijn voor glazen, kopjes, borden, bestek, voorraadopslag van dranken en levensmiddelen, emballage en dergelijke.

De keuken is voorzien van werkbladen met spoelbak, warm- en koud water, vetvangput, aansluitpunt voor afzuiginstallatie en de benodigde aansluit- en afvoerpunten voor keukenapparatuur. Tevens moet op een strategische positie zijn voorzien in een punt waar de vetvangput kan worden leeggezogen.

De keukencluster moet op hetzelfde vloerniveau te liggen als het restaurant. De magazijnruimtes mogen eventueel op een andere verdieping liggen, indien er een korte verbinding is via een lift. De magazijnruimtes moeten een goede, korte verbinding hebben met de goedereningang.

8.4. Grote Zaal

De theaterzaal en de bijbehorende toneeltoren moeten geschikt zijn voor een breed aanbod van alle podiumgenres. Zie voor de beoogde programmering **paragraaf 3.5**.



8.4.1. Publieksgedeelte zaal

Het zaalgedeelte van de Grote Zaal heeft monumentale waarde en dient behouden te blijven. In de huidige opstelling voldoen de zichtlijnen en het zitcomfort niet aan de eisen. De vaste tribune en de stoelopstelling dienen dan ook te worden aangepast, in samenhang met hoogte van de nieuwe toneelvloer en de te vergroten toneelopening. Dit geldt ook voor het zaalbalkon.

Voor voorstellingen met orkest wordt gebruik gemaakt van een verdiepte "orkestkuil" in plaats van een volledige orkestbak. In zo'n geval worden de voorstel stoelenrijen weggehaald zodat hier opstelruimte voor een orkest ontstaat. De orkestkuil is geheel onderdeel van het zaaloppervlak.

Het bestaande balkon zal moeten worden aangepast voor een beter functioneren van de zaal. Het aangepaste balkon mag om akoestische redenen niet te diep en te laag zijn. Onder het balkon mogen niet al te veel zitplaatsen zijn. Eventuele uitlopen van het balkon naar opzij zijn bij voorkeur ondiep. Bij de stoelopstelling op het balkon dient rekening te worden gehouden met een comfortabele zithouding (passend bij de kijkrichting), met name op de zijbalkons.

Er moet rekening worden gehouden met een opstelplaats voor circa 20 rolstoelen met begeleiding (4% van 480 stoelen), waarvan een deel kan worden uitgevoerd als uitneembare zaalstoelen. Deze bezoekers moeten zonder hulp van theatermedewerkers hun plek kunnen bereiken. Eventueel moet ook het balkonniveau met een lift bereikbaar zijn voor rolstoelen. De opstelplaats voor rolstoelen moet dusdanig worden gekozen dat er bij situaties met langdurig opgestaan publiek (bijvoorbeeld bij concerten) toch zicht blijft op het toneel. Anderzijds moet rekening worden gehouden met het gegeven dat rolstoelen in de regel hoger zijn dan gewone zaalstoelen en daarmee ook niet zelf het zicht mogen belemmeren.

Er moet worden voorzien in een slechthorendenvoorziening (bij voorkeur een FM systeem).

De bestaande zaal heeft een licht interieur. De nooduitgang-bordjes moeten zodanig worden gekozen en aangebracht dat deze tijdens een voorstelling niet afleiden of storen.

8.4.2. Regiepositie, geluideiland, zaalbruggen

Voor de bediening van de lichttechniek is in de theaterzaal een regiepositie (regiecabine/ inspeciëntenruimte) nodig, mogelijk gecombineerd met de positie voor een geluideiland. Hierbij moet aandacht worden besteed aan de hoek tussen regiepositie en toneel. De regiepositie moet goed zicht hebben op toneel én zaal. De regiepositie mag daarom vooral niet te hoog liggen. De regiepositie moet plaats bieden aan 2 à 3 personen (o.a. lichttechnicus, zendertechicus). Vanuit de regiepositie moeten deursluitingen van zaal en balkons centraal te regelen zijn. Ook moeten hier het zaallicht en de zaaldeuren bediend kunnen worden.

Voor de geluidstechniek is in de theaterzaal een geluideiland nodig. Deze plaats voor de geluidtafel moet worden geïntegreerd in het zaalontwerp en mag niet onder het balkon liggen. De opstelplaats voor het geluideiland moet bij een breedte-middenpad liggen en zodanig verzonken zijn, dat de rijen direct er achter er geen hinder van ondervinden. Daarbij moet rekening worden gehouden met mogelijkheden voor transport van de apparatuur. Er moet de mogelijkheid zijn om geluidstafels gelijkvloers, op wagentjes, of anders mechanisch te kunnen (ver)plaatsen. Een mogelijkheid hiervoor is dat het dwarspad links en rechts

zonder hoogteverschil met het toneel verbonden is via een “passerelle”. Aandachtspunt hierbij is de breedte van de gangpaden. Voor de bekabeling moeten links en rechts kabelgoten aanwezig zijn.

In de theaterzaal en de toneeltoren zijn loopbruggen nodig voor de ophanging van licht, geluid, eventuele decormaterialen en afstoppen. Deze loopbruggen moeten via een vaste trap (of lift) vanaf het toneel en/of vanuit de regiecabine bereikbaar zijn. Vanaf de toneelvloer dient de route naar de toneel- en zaalbruggen zo kort mogelijk te zijn.

8.4.3. Zichtlijnen en stoelenplan

De zichtlijnen in de Grote Zaal dienen te worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Hiervoor is eerder een zichtlijnenstudie gedaan.

De zaal wordt voorzien van comfortabele theaterfauteuils met een ‘actieve zit’. De vormgeving van de stoelen dient bij te dragen aan de warme, uitnodigende sfeer die Ogterop nastreeft, het gevoel van intimiteit en het dicht bij elkaar zijn van artiesten en publiek. De tribune- en stoelbekledingen zijn van invloed op de zaalakoestiek, waarbij het geen verschil mag maken of er wel of niet bezoekers op de stoelen zitten.

Voor het opstellingsplan van de stoelen gelden de volgende eisen:

- stoelbreedte 550 mm, gemeten aan de achterzijde (rugleuning) over een rechte lijn van de stoel
- rijdiepte parterre Grote zaal minimaal 950 mm, en minimaal 1000 mm op het balkon
- aaneengesloten stoelenrijen met alleen aan weerszijden een gangpad (‘continental seating’, zonder middenpad)
- gebogen stoelenrijen.

De stoelopstelling moet, indien nodig voor de zichtlijnen, versprongen zijn, dus geen stoelen recht achter elkaar. De stoelen worden bevestigd op een eigen poot, om “gewiebel” zoveel mogelijk te voorkomen.

Halverwege de zaal is een dwarspad /een extra diepe rij (passerelle) gewenst (opstelplaats voor het geluideiland en mogelijk een aantal rolstoelplaatsen).

8.4.4. Zaalsluizen

Er mag geen hinderlijk licht of geluid van buiten (foyer, installaties et cetera) kunnen doordringen in de zaal. Ook moet er een goede geluidsisolatie zijn van binnen naar buiten. De zaaldeuren moeten daarom zijn voorzien van licht-werende en geluidsisolerende sluitingen; de toegangen tot deze sluitingen mogen niet in elkaars verlengde liggen.

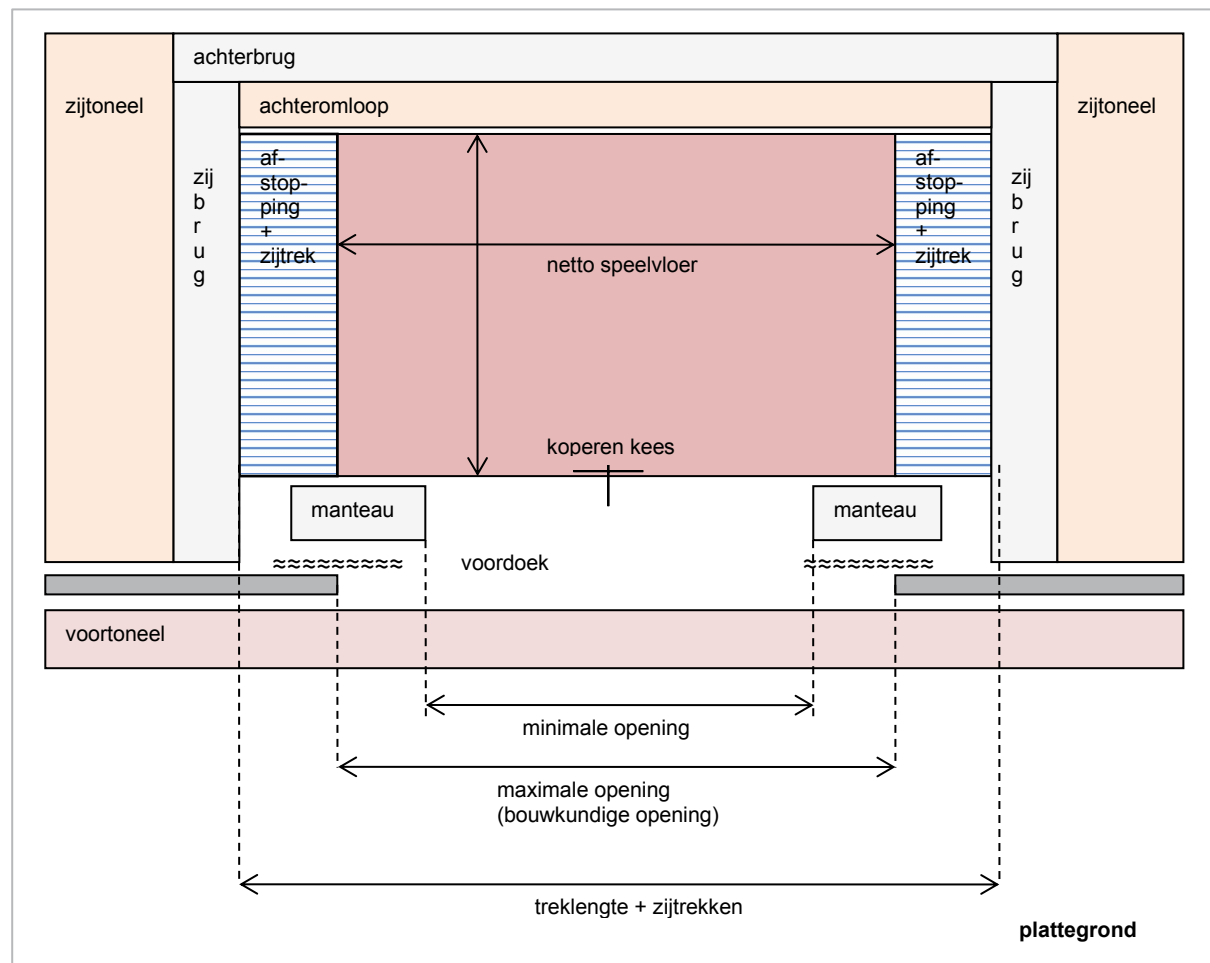
De sluis is ook de “transitieruimte” tussen de werkelijkheid van de foyer en de aangeboden werkelijkheid van de voorstelling. Het geluid van bijvoorbeeld koffiemalen en melk opschuimen mag niet doordringen in de zaal.

8.4.5. Toneeltoren

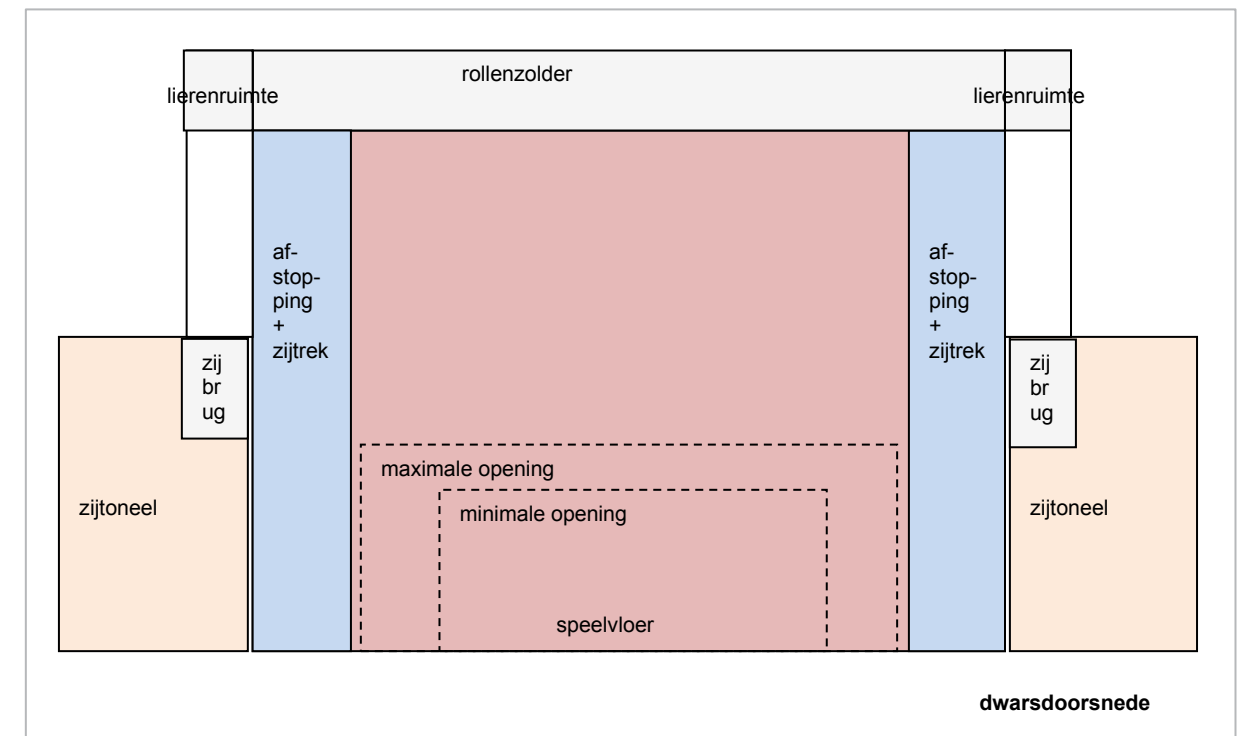
Omdat in Nederland voorstellingen reizen en in een hoge frequentie moeten kunnen worden verplaatst, is het nodig dat theaters zoveel mogelijk beschikken over vergelijkbare en gelijkwaardige ruimtelijke en technische faciliteiten. Een voorstelling die in het ene theater kan staan, kan dan ook op vergelijkbare wijze in het andere theater worden opgebouwd. Om die reden wordt de nieuwe toneeltoren opgebouwd met de nu gangbare afmetingen.

Bouwkundig betekent dit:

- toneeltoren met een hoogte van circa 22,5 m (netto inwendige hoogte inclusief de rollenzolder, gemeten vanaf de toneelvloer tot onderkant dakvloer, hoogte bovenzijde roostervloer minimaal 19,5 m). Dit is ten opzichte van maaiveld circa 23 m, uitgaande van een toneelvloer op hoogte van ongeveer maaiveld;
- hijshoogte 18,5 m (bij decorhoogte circa 8,5 m en bestaande hoogte opening 6 m), vloerpakket rollenzolder circa 1,5 m;
- trek lengte 17 m (opening 12 m + afstoppen (poten) links en rechts 2,5 m);
- breedte toneeltoren over volle hoogte inwendig netto 19 m (trek lengte plus 2 x 1 m voor zijtrekken);
- breedte toneeltoren inclusief zijbruggen en zijtonelen 29 m (19 m + zijtonelen 5,5 en 4,5 m);
- netto breedte x diepte speelvlak 12 x 11 m;
- diepte speelvlak 14 m ten opzichte van bouwkundige toneelopening (dat wil zeggen circa 12,5 m vanaf ‘Koperen Kees’ + circa 1,5 m proscenium vóór Koperen Kees (manteaux, sluiertrek en voordeek);
- diepte toneeltoren over de volle hoogte circa 14 m inwendig;
- zone achteromloop ca. 1,5 m
- hoogte zijtonelen 9 m (inclusief hoogte zijbrug boven zijtoneel; onderkant brug op 6 à 7 m);
- bouwkundige opening toneeltoren 12 m breed, circa 6 m hoog (het maximaal mogelijke gegeven de bestaande zaal);
- toneelopening in breedte afstopbaar van 8 tot 12 m breed;
- portaalhoogte variabel van 5 tot 6 m;
- voortoneel (aan zaalzijde toneeltoren) circa 12 m breed, 1,5 à 2 m diep (afstand voorrand tot koperen kees op diepste punt circa 3,5 m; hier de huidige, halfronde situatie behouden)
- achter het achterdoek ruimte voor een wegneembare “windvang” (dit is een schot dat aan een trek hangt), ter voorkoming van beweging van het achterdoek bij achterlangs lopen.



Schematische indeling toneeltoren en zijtonelen (niet op schaal)



Schematische indeling toneeltoren en zijtonelen (niet op schaal)

Tussen toneel en zijtonelen mag/mogen geen wand of kolommen staan.

Inwendig moet rekening worden gehouden met een ruimtereservering voor de dikte van (akoestische) wandafwerking.

Er dient een goede routing te zijn van het toneel naar lichtbruggen, zijbruggen, rollenzolder, volgschijnwerpers, regiecabine en geluideiland, die voldoet aan Arbo-eisen. Indien passend binnen budget is een lift naar de rollenzolder wenselijk.

De toneelvloer dient voorzien te zijn van verzonken en afgedekte kabelgoten. Belangrijk is een optimale plaatsing van de vloeraansluitingen voor de lichtinstallatie. In toenemende mate wordt gewerkt met audiovisuele middelen. Met de infrastructuur hiervoor moet rekening worden gehouden. Op of nabij het proscenium (voortoneel) moet voldoende opstelruimte zijn voor zaalluidsprekers of voor het gereedstaan van een vleugel.

In de theaterzaal moet rekening worden gehouden met de infrastructuur voor een elektronisch akoestisch systeem. Het al dan niet toepassen van een dergelijk systeem dient nader te worden bepaald aan de hand van het zaal- en het theatertechnisch ontwerp en de gewenste spreiding in de nagalmtijden.

In de toneeltoren moet een daglichtvoorziening zijn, die kan worden verduisterd en geluidsisolierend kan worden afgesloten bij voorstellingen.

Afhankelijk van het ontwerp en de lokale brandweereisen moet mogelijk rekening worden gehouden met een droge blusleiding en/of rookluiken.



Met het oog op het zorgvuldig omgaan met de massa van het gebouw ten opzichte van de omliggende bebouwing dient de toneeltoren niet hoger te worden dan met behoud van de vereiste functionaliteit noodzakelijk is, bijvoorbeeld door een uitgekiende constructie-oplossing voor de dakconstructie (rollenzolder opnemen tussen - in plaats van onder de dakspanten).

8.5. Kleine Zaal

De huidige Kleine Zaal is relatief breed en ondiep. De zaal functioneert zeer goed. De nieuwe Kleine Zaal lijkt dan ook bij voorkeur zoveel mogelijk op de huidige Kleine Zaal.

8.5.1. Publieksgedeelte

De Kleine Zaal is een vlakke vloer zaal die zal worden gebruikt voor theatervoorstellingen, muziekvoorstellingen, filmhuisfilms en als popzaal.

De zaal is intiem en uitnodigend. De inwendige vrije hoogte van de zaal is circa 10 m (dit is tot onderkant grid ca. 8 m).

De zaal wordt voorzien van een telescopisch inschuifbare tribune met comfortabele stoelen. De stoelen moeten zowel geschikt zijn voor een “actieve zit” als voor een comfortabele “filmzit”. Voor het opstellingsplan van de stoelen gelden de volgende eisen:

- stoelbreedte minimaal 550 mm, gemeten aan de achterzijde (rugleuning) over een rechte lijn van de stoel
- rijdiepte minimaal 950 à 1000 mm
- aaneengesloten stoelenrijen met alleen aan weerszijden een gangpad, geen middenpad
- (indien mogelijk) gebogen stoelenrijen.

De zaal heeft minimaal 120 stoelen en opstelruimte voor rolstoelen met begeleider. De stoelen hebben een eigen poot (tegen “gewiebel”). Er moet worden voorzien in een slechthorendenvoorziening (bij voorkeur een FM systeem).

In de popzaalopstelling is er plaats voor circa 200 à 250 staande bezoekers. Bij popconcerten moet in de zaal een podium kunnen worden gemaakt en een mobiele bar kunnen worden opgesteld. Daarvoor zijn aansluit- en afvoerpunten aanwezig. Ten behoeve van het gebruik als popzaal moet de Kleine Zaal mogelijk worden uitgevoerd als een “doos-in-doos”.

De zaal is voorzien van een bruggenstelsel. Wens van de schouwburg is om de bestaande (verplaatsbare) brug te hergebruiken in de nieuwe situatie.

Daglicht is voor de Kleine Zaal geen prioriteit in relatie tot de eisen m.b.t. geluidisolatie.

8.5.2. Regieplek

De zaalregieplaats bevindt zich op een vaste galerij achterin de zaal of in het midden van de twee achterste rijen op de tribune, bij voorkeur op een verzonken positie om hinder voor omzittend publiek tijdens een voorstelling te beperken. Dit betreft een ruimte ter grootte van 2 x 4 stoelen ofwel: (breedte x diepte =) 2,0 x 2,2 meter.



De regieplek en de bruggen moeten binnen de ruimte van de zaal met het toneel in verbinding staan. Technici moeten er via de tribune kunnen komen. Voor het leggen van kabels is een infrastructuur nodig in de vorm van kabelgoten tussen het toneel en de zaalregieplaats.

8.5.3. Speelvloer

De speelvloer is breed x diep 13 x 16 m. De netto afmetingen van het speelveld zijn breed x diep 10 x 10 m. Links en rechts is ca 1,5 m loopruimte. Voor en achter het speelveld is ca. 3 m ruimte. Aan drie zijden rondom hangen theatergordijnen.

De speelvloer van de Kleine Zaal is voorzien van een verende houten vloer.

Voor het inhangen van toneelverlichting en decors is er voorzien in een hijsinstallatie met trekken, dan wel in een vast grid in combinatie met hergebruik van de huidige beweegbare brug, dan wel een combinatie van de genoemde mogelijkheden.

De speelvloer dient voorzien te zijn van verzonken en afgedekte kabelgoten. Belangrijk is een optimale plaatsing van de vloeraansluitingen voor de lichtinstallatie. In toenemende mate wordt gewerkt met audiovisuele middelen. Met de infrastructuur hiervoor moet rekening worden gehouden.

Ten behoeve van de filmhuisfunctie is er een (oprolbaar/ophijsbaar) projectiescherm aanwezig.

Bij muzikoptredens (concert met staand publiek) moet eenvoudig en snel met losse podiumdelen een podium kunnen worden opgesteld.

Afhankelijk van het ontwerp en de brandweereisen moet mogelijk rekening worden gehouden met een droge blusleiding en/of rookluiken.

8.5.4. Projectiecabine

Vanuit de projectiecabine vinden de filmprojecties plaats, opdat het geluid van de projector of beamer niet stoort tijdens de voorstelling.

Voor de projector is een ruimte nodig van b x d x h tenminste 2 x 2,5 x 2,5 m. De projectiecabine dient zoveel mogelijk stofvrij te blijven en is voorzien van ventilatie of zo nodig koeling. In de projectiecabine moet ook apparatuur als een diaprojector, versterker, gelijkrichter, geluidapparatuur, controleluidspreker en eventueel een montage/demontagetafel kunnen worden ondergebracht.

De cabine ligt achter de achterwand van de Kleine Zaal. Tussen de zaal en de cabine is behalve een projectie-opening een kijkopening, die op gelijke hoogte moeten liggen. De grootte van het projectievenster is niet alleen afhankelijk van de afstand van de projector tot dit venster, maar ook van de brandpuntsafstand van het gebruikte objectief. Dit onderdeel dient in het ontwerp dus in nauw overleg met Ogterop te worden uitgewerkt. Het projectievenster staat onder een kleine hoek (circa 7 graden) en is voorzien van ontspiegeld glas, om spiegeling van de projectiebundel te voorkomen.

De plaats van de cabine moet zodanig zijn dat bij gebruik van de projector de optische as (= lijn van projectieobjectief naar het midden van het beeld) loodrecht staat op de horizontale hartlijn van het beeld.

Tevens moet de plaats zodanig zijn dat de optische as van de projectiebundel zo horizontaal mogelijk loopt. Een hellingshoek tussen maximaal 10 graden voorover of 5 graden achterover is toegestaan. Grotere hoeken geven ernstige beeldvervalsing. Tenslotte moet de plaats zodanig zijn dat de onderkant van de lichtbundel zich op elk punt van de zaal waar zich toeschouwers kunnen bevinden, tenminste 2 meter boven de zaalvloer bevindt en de bovenkant van de lichtbundel overal tenminste 0,30 meter vrij blijft van het plafond en aan het plafond bevestigde obstakels.

8.5.5. Zaalsluizen

Er mag geen hinderlijk licht of geluid van buiten (foyer, installaties et cetera) kunnen doordringen in de zaal. Ook moet er een goede geluidisolatie zijn van binnen naar buiten. De zaaldeuren moeten daarom zijn voorzien van lichtwerende en geluidsisolerende sluiten; de toegangen tot deze sluiten mogen niet in elkaars verlengde liggen.

8.6. **Backstagegebied (artiesten en theatertechniek)**

8.6.1. Kleedruimtes

De kleedkamers dienen te liggen in de directe nabijheid van de toneeltoren van de Grote Zaal en het speelvlak van de Kleine Zaal, waarvan tenminste 1 of 2 kleedruimtes met eigen sanitair direct bij - en op gelijk niveau met de respectievelijke speelvloeren liggen.

De kleedkamers mogen zijn verdeeld over kleinere clusters. De sfeer en uitstraling van de kleedruimtes moet van goed niveau zijn, zie ook **hoofdstuk 5**. Zoveel mogelijk kleedruimtes hebben (ideaaliter) daglicht. De kleedruimtes staan via een eigen meeluister- en oproepsysteem (audio/videonetwerk) in verbinding met het toneel en de inspiciëntenruimte van beide zalen.

De kleedruimtes moeten goed bereikbaar zijn vanaf het laad- en losplatform in verband met kleedkisten, grote instrumenten en dergelijke.

De kleedkamers moeten zijn uitgerust met vaste schminktafels met spiegels, lockers en dergelijke. Behalve kledingrekken moeten er ook schappen voor pruiken, hoeden et cetera kunnen worden geplaatst. Er moet opstelruimte zijn voor kluisjes voor waardevolle artikelen van technici en artiesten. De kleedkamers zijn voorzien van wifi.

Een aantal kleedkamers moeten beschikken over eigen sanitaire voorzieningen (toilet, douche). Vanuit de overige kleedkamers mogen douches en toiletten mogen ook bereikbaar zijn via een gang. Zie voor de verdeling de ruimtestaat. In het kleedhuis is ook een miva-toilet en een miva-douche aanwezig. Van de toiletten ligt er minimaal 1 direct bij het toneel van de Grote Zaal, 1 direct bij de speelvloer van de Kleine Zaal en 1 direct bij de artiestenfoyer.

In één kleedruimte moet verhoogde afzuiging zijn, opdat daar kan worden gewerkt met haarspray e.d.

Eén van de kleedruimtes is geschikt voor gebruik als productiekantoor van bezoekende gezelschappen en moet zijn voorzien van de daarvoor benodigde faciliteiten (o.a. internetaansluiting). In deze ruimte is tevens een was/droog/strijkelegenheid aanwezig voor de bezoekende gezelschappen.

De gangruimtes in het kleedhuis moeten extra breedte hebben i.v.m. transport van kleedkisten e.d. De gangen moeten worden voorzien van stootranden en behalve de gevraagde extra breedte ook nissen hebben, zodat tijdelijk neergezette kleedkisten en dergelijke de doorgang niet kunnen belemmeren.

Er wordt geen rekening gehouden met een aparte stemkamer. Het stemmen van instrumenten zal veelal gebeuren na transport, dus op de speelvloer of in de orkestkuil.

8.6.2. Artiestenfoyer

Nabij de kleedkamers moet een gecombineerde artiestenfoyer/personeelsruimte liggen. In de artiestenfoyer/personeelsruimte moeten de artiesten en medewerkers zich kunnen ontspannen of concentreren. Er moet daglichttoetreding zijn of een zodanig ontwerp dat de suggestie daartoe wordt gewekt. De artiestenfoyer staat via een eigen meeluister- en oproepsysteem (audio/videonetwerk) in verbinding met het toneel en de inspiciëntenruimte van beide zalen.

De artiestenfoyer moet beschikken over een pantry. De pantry moet zijn voorzien van aansluitpunten voor de cateraars van gezelschappen.

8.6.3. Werkplaatsen

Ten behoeve van het onderhoud aan het gebouw en de inrichting, kleine reparaties (aan bijvoorbeeld audiovisuele apparatuur) en de voorbereiding en opbouw van verschillende producties, dienen er twee technische werkruimtes te zijn, één voor elektra/audio-video (gecombineerd met de regiecabine bij de Grote Zaal) en één voor hout/metaal.

De kantoorruimtes voor de technici liggen bij de andere kantoorruimtes (zie verderop in dit hoofdstuk).

8.6.4. Expeditieruimte

De Grote Zaal en de Kleine Zaal dienen ieder een eigen, onafhankelijk te gebruiken laad- en losstation te hebben. In het laad- en losstation moet tochtvrij kunnen worden gewerkt. Ter voorkoming van geluidhinder naar omwonenden dient de expeditieruimte te zijn afgeschermd en ligt deze inpandig.

In totaal dient er minimaal opstelruimte te zijn voor 2 trucks met oplegger of voor 1 truck en een kleinere wagen. Zie voor de afmetingen de ruimtestaat.

Het laad- en losserron dient op gelijk niveau te zijn met de toneelvloer van de Grote Zaal. Om de zichtlijnen in de bestaande Grote Zaal te verbeteren zal de nieuwe toneelvloer lager moeten liggen dan nu, op ongeveer het niveau van het maaiveld. Dit betekent dat er een heffer nodig is om de vrachtwagen te laten zakken tot ca 1 m onder maaiveld, zodat de laadvloer van de decorwagen gelijk ligt met het nieuwe vloerniveau van de het toneel.

Het laad- en losserron is uitgerust met een leveler voor elke laad- en losplaats. Voor kleinere wagens moet eventueel rekening worden gehouden met een hefplateau. Wanneer één van de levelers wordt uitgevoerd met een "lip", is deze ook geschikt voor busjes of personenauto's en kan het hefplateau bij de derde plek vervallen. De laad- en losruimte moet van de toneeltoren c.q. de toegang tot de speelvloer van de Kleine Zaal zijn gescheiden door voldoende grote, goed geluidsisolerende deuren.



Er dient een voorziening te zijn voor de afvoer van uitlaatgassen en het brandmeld systeem moet hierop zijn afgestemd (thermisch in plaats van alleen optisch).

Het laad- en losstation moet direct aansluiten op het zij- of het achtertoneel van de toneeltoren c.q. op de toegang tot de speelvloer van de Kleine Zaal. Vanuit de laad- en losruimte moet er voldoende manoeuvreerruimte zijn voor grote stukken. De looplijnen van het laad- en losstation naar het toneel van de grote theaterzaal zijn bij voorkeur zo kort mogelijk, ter bevordering van een korte op- en afbouwtijd. Dit is met name van belang bij reizende voorstellingen.

De laad- en lospositie voor de Kleine Zaal moet met een korte looplijn aansluiten op de Kleine Zaal. Indien de Kleine Zaal op de verdieping ligt dient er een korte looplijn te zijn tussen de laad- en lospositie een en een decorlift (grote goederenlift).

Verder moet bij de breedte en hoogte van doorgangen rekening worden gehouden met het transport van grote elementen (decorstukken, vleugel), het transport van kostuumkisten en dergelijke naar de kleedkamers (indien nodig bereikbaar met een goederenlift). Dit transport moet zonder drempels kunnen plaatsvinden. De gangen moeten worden voorzien van stootranden en nissen hebben, zodat tijdelijk neergezette kleedkisten en dergelijke de doorgang niet hoeven te belemmeren.

8.6.5. Theateropslag

Er moet rekening worden gehouden met een opslagruimte voor zaalstoelen (van de orkestkuil), voor orkeststoelen en -lessenaars en instrumenten (piano/vleugel en dergelijke).

In de huidige toneelvloer van de Grote Zaal ligt een hefbaar berging (deze is hefbaar van kelderniveau tot toneelvloer). De wens is om deze in de nieuwe situatie te handhaven. Aandachtspunt daarbij is het nieuwe (lagere) vloerniveau van de toneelvloer.

Bij de Kleine Zaal ligt een vleugelberging. De vleugel kan via een korte route ook worden getransporteerd naar het toneel van de Grote zaal en naar de orkestkuil; de route naar andere ruimtes mag langer zijn. De vleugelberging is geklimatiseerd. De vleugelberging moet ook geschikt zijn als stemkamer.

Verder moeten er bij beide speelvloeren opslagruimtes zijn voor geluid- en lichtapparatuur, ladders, praktikabels, decormaterialen, balletvloer, doeken en toneelgordijnen, hoogwerker en dergelijke, zodat de speelvloer van beide zalen vrij blijft van opslag.

8.7. **Kantoorruimtes**

In het gebouw moet een kantoorcluster worden opgenomen met kantoorruimtes ten behoeve van de directie, de theaterprogrammering, de publiciteit/marketing, de verhuur/sales, de theatertechniek, de horeca en facilitaire dienst. Bij de kantoorruimtes ligt een kleine vergaderruimte/spreekruimte. Belangrijk is dat zoveel mogelijk werkplekken centraal bij elkaar liggen t.b.v. snelle communicatie of eenvoudigweg “elkaar zien”. De plek van de kantoorcluster is bij voorkeur centraal in het gebouw voor korte zicht- en looplijnen naar de podia en de publieksruimtes.

In de kantoorcluster is een kleine reservecapaciteit aan werkplekken voor toekomstige ontwikkelingen in de organisatie en voor tijdelijke werkplekken voor “externen” zoals accountant, Arboarts.



De overige benodigde kantoorwerkplekken bevinden zich bij de kassa/receptie (frontoffice, secretariaat, administratie).

Bij de kantoorcluster hoort een reprovruimte, een opslagruimte voor kantoormiddelen, en dergelijke. Ook is er bij de kantoorcluster een eigen toiletgroep.

Er moet een goede – en i.v.m. geldhandelingen van de administratie veilige – routing zijn tussen de kantoren en de kassa, de foyerruimtes en het theatercafé/restaurant.

8.8. **Facilitaire ruimtes**

8.8.1. EHBO ruimte/BHV-ruimte

Op een centrale plaats, zo mogelijk nabij de publieksgarderobe, moet er een ruimte zijn opgenomen voor EHBO.

- De ruimte ligt nabij een buitendeur, zodat hulpdiensten eenvoudig de ruimte kunnen bereiken. De aan- en afvoerwegen en de deuren in dit traject zijn zodanig uitgevoerd dat brancardvervoer door ambulancepersoneel niet wordt gehinderd.
- De ruimte ligt bij voorkeur buiten het directe zicht van het aanwezige publiek.
- Deze ruimte biedt privacy en is afsluitbaar.
- Deze ruimte is minimaal voorzien van:
 - een wastafel met warm en koud water;
 - een AED/automatische externe defibrillator
 - opstelruimte voor een kast voor het opbergen van EHBO-materiaal;
 - opstelruimte voor een brancard/ behandeltafel;
 - opstelruimte voor een rolstoel.

8.8.2. Kolfruimte

Een van de kantoorruimtes is tevens geschikt om te gebruiken als kolfruimte. De ruimte is afsluitbaar en voorzien van privacy, een wastafel met warm en koud water, opstelruimte voor een comfortabele stoel en een afsluitbare koelkast.

8.8.3. Horecaruimtes foyers

Behalve de foyerveukens bij de bars/buffetten in de foyers is er een centraal gelegen magazijnruimte voor gekoelde en ongekoele dranken en emballage. Deze magazijnruimte ligt nabij de goedereningang.

8.8.4. Personeelsvoorzieningen

Bij de centrale magazijnruimtes moet een kleedvoorziening met wastafel zijn voor de medewerkers van de foyer, keuken, bediening en schoonmaak. Bij deze kleedruimte liggen douches en personeelstoiletten.

8.8.5. Opslagruimtes

Er zijn één of meerdere opslagruimtes in het gebouw voor opslag van: meubilair, AV apparatuur, mobiele bars, seizoen aankleding, PR-materialen e.d.



8.8.6. Schoonmaakberging, werkkasten

Centraal in het gebouw is een ruimte nodig voor de opslag van schoonmaakmaterialen, schoonmaakapparaten en schoonmaakmiddelen. In de centrale schoonmaakberging is opstelruimte voor:

- schoonmaakmiddelen, toiletpapier, handdoekrollen, zeep etc.
- minimaal 1 grote stofzuiger of boen/dweilmachine
- minimaal 2 stofzuigers
- minimaal 2 werkkarren

De ruimte is voorzien van:

- Schappen of rekken om voorraad overzichtelijk te kunnen opbergen
- Een aantal WCD (230V-16A) voor oplaadbare machines
- Wasmachine & drogeraansluiting (Water, Elektra & Riool)
- Uitstortgootsteen met zandvanger en warm & koud stromend water
- Luchtafzuiging i.v.m. vochtproductie (drogen doekjes en dweilen e.d.)

Per toiletgroep is er een werk-/voorraadkast voor toiletpapier, zeep en handdoekrollen. In deze werkkast is een uitstortgootsteen met warm & koud water en een wcd 230V, en opstelruimte voor stofzuiger, emmer, werkwagentje en dergelijke.

8.8.7. Afvalberging en afvalafvoer

Afval wordt met name geproduceerd in de keukenruimtes. Ook vanuit de zalen en werkplaatsen komt afval. Dit laatste afval is meestal droog en bestaat voornamelijk uit papier/karton, chemisch afval (verf, oplosmiddelen, batterijen), grof afval (hout, plaatmateriaal en aanverwant), plastics (PVC-tape, piep- en verpakkingsschuim) en restafval.

Vanuit alle ruimtes waar afval wordt geproduceerd is het eenvoudig mogelijk om het afval gescheiden in containers te plaatsen in een afvalberging.

De ruimte voor de afvalcontainers moet in ieder geval goed bereikbaar zijn vanuit de keukenruimtes en gelijkvloers in verbinding staan met de buitenruimte waar de container kan worden klaargezet voor de ophaaldienst.

De afvalberging mag op geen enkele manier in verbinding staan met de laad- en losruimte voor de beide theaterzalen, ter voorkoming van stankoverlast, verspreiding van ongedierte (fruitvliegjes) e.d.

8.9. **Toiletten**

- Iedere toiletgroep heeft een apart gedeelte met dames-, heren- en gender neutrale toiletten.
- Ieder gedeelte heeft een eigen royale voorruimte.
- De toiletruimtes zijn voorzien van zwevende toiletpotten.
- In de dames toiletruimtes is opstelruimte voor een “hygiënebox”. De positie van deze box mag het gebruik van het toilet niet belemmeren.
- De voorruimte heeft per 2 toiletten een wastafel (minimaal één) met daarboven een spiegel.
- Direct naast de wastafel is ruimte voor een handendroger.
- De deur van de voorruimte is voorzien van een kijkopening.



- Ieder toilet is voorzien van een kapstokhaakje.
- In de voorruimte is een extra spiegel met volledige hoogte aanwezig.
- De toiletruimtes zijn voorzien van standaard toiletbenodigdheden, die verkrijgbaar zijn bij gangbare toeleveranciers.

In het gebouw zijn voldoende mindervaliden toiletten (miva-toiletten) aanwezig, conform het gevraagde ITs niveau en passend bij de functie van het gebouw. De miva-toiletten voldoen aan de hiervoor geldende normen. De miva-toiletten zijn voor alle gebruikers en op alle gebruikstijden toegankelijk. In de miva-toiletten is een voorziening aanwezig voor het verschonen van baby's.

8.10. **Technische ruimtes**

In het gebouw moet een aparte ruimte zijn voor de klimaatinstallaties (cv en luchtbehandeling) en voor de trafo-, laagspannings- en overige installaties.

8.11. **Buitenruimte**

De terreininrichting, voor zover vallend binnen de plangrenzen, behoort tot de ontwerpogave. Voorzien moet worden in onder andere buitenverlichting.

9. Duurzaamheid

De nieuwbouw en de ingrepen aan de bestaande zaal moeten passen binnen het ‘Programma duurzaamheid Meppel 2021 – 2023 Samenwerken aan Duurzaamheid’. Duurzaam bouwen is in deze tijd de norm. Een nadere uitwerking van de duurzaamheidseisen voor Ogterop is opgesteld door de gemeente Meppel in samenwerking met NICE (Noordelijk Innovatielab Circulaire Economie).

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten en aandachtspunten met betrekking tot duurzaamheid opgenomen.

Deze gelden niet alleen voor het gebouw, maar ook voor het gebruik van het gebouw. Het ontwerp van het gebouw moet faciliteren dat ook het gebruik ervan duurzaam is.

9.1. Inleiding

De opdrachtgever heeft belang bij een optimaal duurzaam gebouw, gebied en gebruik waarin de volgende onderdelen aandacht krijgen:

- energiebesparing;
- energieopwekking;
- klimaatadaptatie;
- biodivers vergroenen;
- gezondheid;
- circulair bouwen.

In het ontwerp wordt onderzocht in hoeverre deze onderwerpen kunnen worden ingepast en welke impact dit heeft.

Het begrip duurzaamheid, waarvan in dit hoofdstuk een concrete invulling wordt gegeven van wensen en eisen, heeft betrekking op diverse aspecten, zoals:

- beperking van de vraag tot de werkelijke behoefte;
- gebruik van hernieuwbare en duurzame materialen en energiebronnen;
- het materiaalgebruik;
- beperking van het energiegebruik;
- verstandig en efficiënt gebruik van eindige bronnen;
- de leefbaarheid van de omgeving;
- het ecologisch evenwicht;
- toekomstbestendigheid.

Met LCC-berekeningen (Life Cycle Costing) moet worden aangetoond en aan de opdrachtgever worden voorgelegd wat over de totale levensduur van het nieuw te ontwerpen gebouw de beste oplossingen zijn voor het energieconcept. Als uit de LCC-berekeningen blijkt dat het gebouw en het gebruik zelfvoorzienend kan worden uitgevoerd, dient dit als eis te worden aangehouden.

9.2. Duurzaamheidseisen

Het gebouw dient zo energiezuinig mogelijk te zijn en het milieu zo min mogelijk te belasten. Het gebouw is daarom zodanig gedefinieerd dat het gedurende de gebruikperiode een minimaal beslag legt op grondstoffen. Hiervoor is in het ontwerp in ieder geval het volgende meegenomen:

- Compact gebouw met optimale bruto/netto verhouding; gericht op voorkomen of beperken uitbreiding van het huidige gebouw
- Duurzame onderhoudsarme materialen
- Toekomstbestendig installatieconcept
- Minimale milieubelasting tijdens gebruiksfase (is dus ook lage / betaalbare exploitatielasten)

Uitgangspunt is een zo “lowtech” mogelijk gebouw, waarbij een goed binnenklimaat, een goede lichtinval e.d. in eerste instantie bouwkundig wordt opgelost. De focus ligt dan op de bouwfysica. Pas daar waar bouwkundige maatregelen niet afdoende zijn, mogen technische installaties worden toegepast om de gewenste situatie te bereiken.

Verdere duurzaamheids denkrichtingen, voor zover deze niet al onderdeel zijn van dit PvE, hierbij zijn:

- een toekomstbestendig en duurzaam gebouw, zowel qua functionaliteit als architectuur;
- het gebouw moet zodanig worden ontworpen en gerealiseerd dat er optimaal gebruikt wordt gemaakt van de natuurlijke omgeving waarin het staat voor de exploitatie van het gebouw. Denk hierbij aan buitenlicht, regenwater, toegankelijkheid, et cetera;
- het toekomstgerichte gebruik van het gebouw vraagt een hoge mate van flexibiliteit. De open vloervelden die worden gevraagd kunnen op eenvoudige wijze en snel heringedeeld worden, mogelijk zelfs door scheidingswanden in te delen in kleinere afgeschermden ruimten;
- een 'gezond' gebouw met veel daglicht, ruimtelijkheid, veel contact met buiten en tegelijk een goed thermisch comfort en hoge mate van individuele beïnvloeding van het comfort (te openen ramen, individuele regelbaarheid temperatuur et cetera);
- de gebruiker dient door zijn omgeving constant te worden uitgedaagd om zuinig om te gaan met energie, grondstoffen, materialen, et cetera. Voorbeeld: een zichtbare toegankelijke trap waardoor mensen eerder lopen dan de lift nemen;
- beperking van het glaspercentage versus maximaal gebruik van daglichttoetreding en de gewenste transparante uitstraling (een en ander te optimaliseren);
- op de ontwerpogave is de 'solid gedachte' van toepassing. Dit komt tot uiting in grote mate van aanpasbaarheid van verandering in gebruik;
- flexibele indeling (scheiding draagconstructie van inbouw);
- eenduidige en uniforme detaillering, echter met behoud van de gewenste uitstraling;
- duurzame en onderhoudsarme materialen;
- een bouwfysisch geoptimaliseerd thermisch isolatiepakket;
- gebruik van de gebouwmassa voor passieve koeling;
- synergie tussen verschillende installatieonderdelen;
- energiezuinige/regeneratieve liften; (via een LCC-analyse getoetst voordeel aan te tonen);
- bevorderen van het trapgebruik;
- een aardgasloos gebouw (uitwerking nader te overleggen met gemeente en energieleveranciers);
- toepassen van duurzame energieopwekking (warmtepomp, zonneboilers, PV-panelen, wko-installatie);
- het onderzoeken van de mogelijkheden voor opslag van opgewekte elektriciteit en/of warmte op gebied en/of gebouwniveau;

- daglichtafhankelijke regeling op verlichting en schakelen via aanwezigheidsdetectie;
- toepassing van zonwerende voorzieningen (zon- en warmtewerende beglazing, overstek en dergelijke);
- optimale warmteterugwinning;
- tijd-gestuurde Infrarood bediening voor douches en kranen;
- toegepaste installatieconcepten en componenten moeten toekomstbestendig zijn en voldoen aan de laatste beschikbare techniek;
 - de toegepaste componenten en fabricaten moeten zodanig worden gekozen dat nalevering beschikbaar is tijdens de levensduur van het gebouw/technische levensduur van de technische installaties;
 - energie van externe primaire energiebronnen dient in de categorie ‘renewable energy’ te vallen;
 - het gebouw moet tijdens haar totale levenscyclus een minimale belasting zijn op haar omgeving, zowel tijdens de realisatie, exploitatie en gebouw einde.
 - waterbesparing en hergebruik water;
 - een verbruiksmeter (energiespiegel) in de hal;
 - optimale warmteterugwinning;
 - grijswater circuit en hemelwater gebruik.

In het gebouwontwerp moet, ongeacht welke ontwerpkeuzes, zowel bouwkundig als installatietechnisch op voorhand rekening worden gehouden met mogelijkheid tot optimale zonbenutting van PV-panelen en moet de draagkracht van de dak- en gevelconstructie en de installatietechnische voorzieningen hierop voorbereid zijn.

9.3. Energiegebruik

De optimale duurzame kwaliteit voor het gebouw is gewaarborgd door een geïntegreerd duurzaam energieconcept en ontwerpgerichte benaderingswijze in samenhang met kwantitatieve en kwalitatieve toetsbare criteria. Onder ‘ontwerpgerichte benadering’ wordt verstaan dat alle ontwerpbeslissingen weloverwogen worden genomen en aangetoond met als basis uitgangspunt duurzaamheid.

Voor het gebouw dient zoveel mogelijk te worden gekozen voor oplossingen die, zonder een verhoging van de investeringskosten voor het betreffende gebouwonderdeel, een beperking van het energieverbruik tot gevolg hebben. Naast de voorgeschreven energiebesparende maatregelen uit deze vraagspecificatie, dienen (alle) mogelijk van toepassing zijnde energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 20 jaar of minder (binnen de technische levensduur van het product), om financiële redenen kenbaar te worden gemaakt aan de opdrachtgever met een LCC-berekening en zullen door het ontwerpteam zodanig uitgewerkt moeten worden dat een onderbouwde keuze kan worden gemaakt over het al dan niet toepassen van deze duurzaamheidsmaatregel. Bij een keuze tussen verschillende maatregelen zoveel mogelijk kiezen voor maatregelen waarvan het resultaat niet of slechts beperkt afhankelijk is van de medewerking van gebouwgebruikers.

Naast de genoemde financiële aspecten zullen ook andere aspecten meewegen bij het maken van de keuzes, zoals levensduur, CO₂ uitstootreductie, robuustheid, zowel in de productiefase als de gebruiksfase.

Voor dit project geldt een hogere ambitie dan de minimale eisen vanuit het bouwbesluit, hiervoor hanteren wij de volgende uitgangspunten.

Eisen Nieuwbouw: Energieneutraal middels de WEii

De ambitie is CO₂ neutraal vastgoed. Hierbinnen valt de CO₂ emissie van de gebouwgebonden energie, de energie als gevolg van het gebruik, maar ook de uitstoot als gevolg van het bouwproces. Dit vertaalt zich naar de wens van een emissievrij bouwproces en door het hanteren van het doel “Parisproof”, gemeten middels de WEii (werkelijke energie intensiteits index van de DGBC), hetgeen leidt tot een energieverbruik dat past bij het klimaatakkoord van Parijs.

De toegepaste duurzaamheidsmaatregelen worden bij de afronding van iedere ontwerpfase getoetst en toegelicht in een fasedocument.

9.4. Klimaatadaptie en biodivers vergroenen

Het klimaat verandert, waardoor we vaker te maken krijgen met extremen in het weer. Om de stad leefbaar te houden streeft de gemeente Meppel naar een klimaatbestendige leefomgeving. De gemeente Meppel wil de problematiek zover mogelijk terugdringen met diverse maatregelen op en aan de gebouwen en in de openbare ruimte. Het projectgebied moet daarom om kunnen gaan met heftige regenbuien, maar ook met perioden van droogte. Het regenwater dat valt wordt zoveel mogelijk vastgehouden en geborgen en pas als dat niet meer mogelijk is, wordt het afgevoerd (ontwerpen en realiseren volgens het principe vasthouden-bergen-afvoeren-infiltreren-gebruiken). De oplossingsrichtingen hiervoor zijn te vinden in een natuurlijke waterbalans, het stimuleren van biodiversiteit en het voorkomen van hittestress.

9.4.1. Waterbalans

Het regenwater dient te worden gebruikt voor de bewatering van het aanwezige groen rondom, in of op/aan het gebouw. Dit principe sluit aan op de wens om het waterverbruik zoveel mogelijk te minimaliseren. Ook het minimaliseren van het gebruik van water voor kranen, toiletspoeling en douchekoppen door het toepassen van waterbesparende voorzieningen is hier onderdeel van.

9.4.2. Hittestress

Naast wateroverlast dient hittestress zoveel mogelijk te worden voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door te zorgen voor schaduw en door te ventileren. Maatregelen en oplossingen in de vorm van het toevoegen van diverse verschijningsvormen van groen kunnen hierbij helpen, ook op en aan het gebouw. Tegelijkertijd kan dit soort maatregelen bijdragen aan het voorkomen van en anticiperen op droogte, het versterken van de stedelijke (hoofd)groenstructuur en de verrijking van de biodiversiteit.

Er dient te worden onderzocht wat de PET-waarde (gevoelstemperatuur hitte) rond het gebouw is. Indien deze de kritische grens van >29 °C overschrijdt, dienen additionele maatregelen op en rondom het gebouw te worden gerealiseerd, zoals:

- vergroening van de gevels, daken en buitenruimte;
- het gebruik van materiaal met een hoge albedo-factor (weerkaatsing) en een lage absorptiewaarde;
- slimme zonweringen;
- ventilatie;
- duurzame koelsystemen (geen airco’s die warmte naar buiten blazen of airco’s op hoogte);
- isolatie;
- groen-blauwe daken en gevels;
- (grote) gevelopeningen positioneren op het noorden.

9.4.3. Biodiversiteit

Voor biodiversiteit is het uitgangspunt om het leefgebied van reeds aanwezige soorten flora en fauna te behouden en te versterken. Huidig inheems groen met een goede toekomstverwachting wordt zo goed mogelijk ingepast in het ontwerp (zowel binnen als buiten). Nieuw groen is gevarieerd, inheems en lokaal en sluit bij voorkeur aan op wat diersoorten nodig hebben om te overleven. Groen op maaiveld (binnen de perceelgrenzen) kan bijdragen aan grondgebonden soorten en de groenbeleving. Beplanting in het gebouw is afgestemd op het binnenklimaat en draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

Het gebouw draagt bij aan het behoud en het versterken van de biodiversiteit met locatiespecifieke, natuurinclusieve maatregelen die op basis van een ecologisch rapport zijn onderbouwd op basis van wet- en regelgeving en natuurwaarden. Dit betekent onder andere dat een erkend ecooloog een habitatscan maakt waarin aanbevelingen worden gedaan aan het ontwerpteam om te komen tot (minimaal) label B van NL Terrein Label. Hierin worden zowel de reeds aanwezige soorten flora en fauna als het potentieel voor plant- en diersoorten van de locatie en omgeving in beeld brengt. Voor ten minste een aantal soorten (en typen levensvormen) worden op of aan het gebouw integrale maatregelen uitgevoerd die van betekenis kunnen zijn voor natuurwaarden in de omgeving van Ogterop.

9.4.4. Beperken licht- en geluidoverlast

Tijdens de ontwerpfase wordt rekening gehouden met het voorkomen of beperken van licht- en geluidoverlast zowel tijdens de bouw als in de eindsituatie. Denk bij lichtoverlast aan de toepassing van kunstlicht (terreinverlichting tijdens de bouw en in de eindsituatie, aanlichten gebouw, reclame-uitingen et cetera) en het effect van zonlicht (lichtinval en weerkaatsing). De toegepaste verlichting dient fauna-vriendelijk te zijn.

9.5. **Gezondheid**

Het gebouw is gezond voor zowel de bezoeker als de werknemers, bijvoorbeeld doordat:

- het gebouw over (1 of) meerdere ruimten beschikt waar men kan ontspannen. Deze plaatsen kunnen zich zowel binnen als buiten het gebouw bevinden;
- het gebouw/de buitenruimte zo is ontworpen dat fietsgebruik wordt gestimuleerd, door het realiseren van voldoende, goed verlichte en afsluitbare stallingsvoorzieningen dichtbij de entree. Ook kan worden gedacht aan (gescheiden) kleedruimten, inclusief kluisjes, (gescheiden) douches en verwarmde en geventileerde locatie waar natte kleding kan worden opgehangen om te drogen;
- het gebruik van trappen wordt gestimuleerd door deze prominent (in het zicht) en centraal te positioneren;
- de verdiepingen via vides en atria zichtbaar aan elkaar worden gekoppeld, waardoor het gebouw uitnodigt tot bewegen;
- de buitenruimten overal zichtbaar zijn;
- het klimaatconcept is gebaseerd op natuurlijke luchtstromen en bevochtiging;
- er een hoge mate van daglichttoetreding in het gebouw is.

9.6. **Circulair bouwen**

Door de gemeente Meppel is specifiek de ambitie uitgesproken om circulair bouwen na te streven bij de vernieuwbouw van schouwburg Ogterop. Deze ambitie is onderstreept met het opnemen van een relevante stelpost binnen het taakstellende investeringsbedrag. Op deze wijze kan dit project worden ingezet als een pilot voor circulair opdrachtgeverschap en inkoopbeleid, waarbij de mogelijkheden worden onderzocht en uitgevoerd. De circulaire ambitie beperkt zich overigens niet tot de bouw alleen, maar bevat ook het circulair en duurzaam gebruik ná de vernieuwbouw.

Het gaat bij circulair ontwerpen en bouwen onder andere om zo min mogelijk (of slim) gebruik te maken van fossiele grondstoffen en alternatieven geproduceerd met gerecycled- of secundair materiaal. Er zijn meerdere zichtbare (innovatieve) voorbeelden die de bezoekers bewust maken hoe het gebouw bijdraagt aan circulariteit.

Circulair ontwerpen en bouwen wordt daarbij gedefinieerd in de context van de integrale benadering van de zeven karakteristieken van een circulaire economie (zie figuur).

Dit raamwerk kijkt naar het optimale gebruik van materialen, water en energie terwijl het een positieve impact tracht te hebben op biodiversiteit, menselijke cultuur en maatschappij, gezondheid en welbevinden in het creëren van veelvuldige vormen van waarde. In toevoeging wordt ook gekeken naar een systeem dat veerkrachtig, transparant en eerlijk is. Het is binnen dit systeem van essentieel belang dat de beslissing voor één van de zeven karakteristieken geen negatieve effecten heeft op één van de anderen.



Kijkend naar deze zeven karakteristieken ligt in overleg met gemeente Meppel bij het onderzoeken de focus op :

- Materialen (hoogwaardig hergebruik),
- Energie (CO2 neutrale bedrijfsvoering),
- Biodiversiteit (structureel versterken) en
- Maatschappij & Cultuur (verbinden culturele waarden aan verduurzaming).

Op hier genoemde punten ligt weliswaar de focus, de andere punten zullen echter eveneens worden meegenomen.

9.6.1. Materiaalgebruik

Van het gebouw/ontwerp dient bekend te zijn wat de milieubelasting (MPG) is van de materialen die in het gebouw zijn/worden verwerkt. Bij de bepaling van de MPG wordt uitgegaan van de Life Cycle Costing (LCC)-analyse waarin de milieukosten van bouw tot sloop in kengetallen voor emissies en grondstoffen zijn verwerkt. De LCC is opgesteld in overeenstemming met de meeste recente versie van de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken en de internationale normen ISO 14040 en ISO 14044.

De milieubelasting van bouwmaterialen kan worden beperkt door compact te bouwen (zo min mogelijk aantal wanden, hoeken en materiaal intensieve afwerkingen) en het materiaalverlies dat tijdens de bouw en als gevolg van onderhoud nodig is te beperken. De detaillering is zodanig dat vervanging van gebouwonderdelen mogelijk is en de te verwijderen materialen herbruikbaar zijn.

9.6.2. Materialenpaspoort Madaster

Een gebouwpaspoort wordt opgesteld voor het gehele gebouw, waar minimaal 100% van het volume van de in het gebouw toegepaste materialen (op basis van de scope van Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken) in is opgenomen. De informatie omvat het volgende:

- functionele classificatie (zoals tapijt, raam) volgens de NL/SfB classificering tot en met Layer 3 (bijvoorbeeld 23.03);
- de samenstelling (zoals staal, steenwol) volgens de Bepalingsmethode milieuprestatie bouwwerken;
- de locatie in het gebouw;
- de geschatte hoeveelheid in de asset, in een daarvoor bestemde waarde (zoals m³, kg, aantal).

Gebruik van hernieuwbare materialen en hoogwaardig hergebruik van materialen wordt meetbaar gemaakt door inzet van Madaster. Voor de vernieuwbouw dient 40% hergebruikt materiaal afkomstig te zijn vanuit de sloop van (o.a.) het huidige gebouw van Ogterop. Daarnaast is het uitgangspunt dat 40% van de toegepaste materialen hernieuwbaar zijn (biobased) en is 80% van het gebouw ontworpen voor remontage in de toekomst (losmaakbaarheid). Het project wordt door het ontwerp- en bouwteam opgeleverd met een materialenpaspoort en met een visualisatie van de grondstofstroomanalyse waarbij tevens duidelijk wordt op welk niveau van de R-ladder van circulariteit de materialen presteren.

Een beknopte eerste materiaal inventarisatie wordt als bijlage toegevoegd als inspiratiedocument voor mogelijk hergebruik van aanwezige materialen. De twee studenten die hieraan hebben gewerkt, werken de komende periode verder aan dit document.

9.6.3. Oorsprong materiaal

Er dient bij de realisatie gebruik te worden gemaakt van (niet schadelijke) bouwstoffen die afkomstig zijn van hergebruikte grondstoffen of halffabricaten die ook in de toekomst weer maximaal herbruikbaar zijn. Indien dit niet leidt tot een verhoging van de investering dient in de betreffende gebouwdelen zoveel mogelijk te worden gekozen voor vernieuwbare en duurzame primaire grondstoffen, kringloopmaterialen en industriële reststoffen als bouwstoffen.

Daarvan wordt verwacht dat zij minimale schade aan het milieu of de gezondheid kunnen veroorzaken, zoals:

- van het totaal aan inkomende materialen is **40 %** in kg biobased én **40%** in kg hoogwaardig hergebruikt materiaal (eis). Er wordt daarnaast een differentiatie toegepast conform de Layers of Brand. Producten met een relatief korte levensduur worden bij voorkeur biobased uitgevoerd;
- in het gebouw wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van toxische materialen en materialen die een negatieve impact hebben op het binnenklimaat en het milieu;

- op toxiciteit wordt het 'niet toegestaan, tenzij'-principe gehanteerd. In principe is het niet toegestaan materialen van de 'Banned list of Chemical C2C CertifiedCM Product Standard 3.0' te gebruiken, tenzij wordt aangetoond dat een alternatief niet wenselijk en/of mogelijk is (door de impact ervan op tijd, geld of kwaliteit);
- verantwoorde herkomst van bouwmaterialen:
 - het toe te passen hout (zijnde hulpmiddel of bouw materiaal) moet voorzien zijn van het FSC-keurmerk. De gebruikte houtsoorten mogen geen ongedierte of micro-organismen aantrekken doordat deze te zacht zijn;
 - hout, bamboe en op hout en bamboe gebaseerde producten zijn legaal gekapt en verhandeld volgens de definities en voorwaarden van de TPAC.

9.6.4. Flexibel en demontabel bouwen

Het gebouw dient relatief eenvoudig te kunnen worden aangepast bij een veranderende vraag. In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met deze flexibiliteit en aanpasbaarheid voor een mogelijk gewijzigd toekomstig gebruik. Bij flexibiliteit kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- losmaakbaarheid:
 - de gemiddelde losmaakbaarheidsindex conform Layers of Brand van 'Space plan', 'Skin' en 'Services' is minimaal 0,8 (80%) voor het geheel van het nieuwe gebouw (eis).
- verplaatsbare binnenwanden, een scheiding van draagconstructie en gevel, doorbreekbare vloeren;
- eenvoudig verwijderbare of aanpasbare installaties, wanneer delen niet bezet of intensiever worden gebruikt.

9.7. **Emissie-arm bouwen**

Wat betreft emissies vanuit het bouwproces dient het uitgangspunt te worden gehanteerd dat het project is gelegen nabij een natura2000 gebied. Voor de maatregelen die hiervoor nodig zijn, geldt "toepassen of uitleggen waarom niet".

Aandachtspunt hierbij is zorgen dat verkeer niet of minimaal hoeft om te rijden. Dit geldt zowel voor de bouwplaats inrichting tijdens de bouw, als voor de gebruiksfase. Voor de fiets moet in alle gevallen een doorgang blijven, zodat dit wordt gestimuleerd.

geef je **plannen** de ruimte

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft je de ruimte om je plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter je uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om er een succes van te maken. Of je nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategie voor gebouw en gebied, vastgoedmanagement, directievoering en toezicht, bouwkostenmanagement en proces- en projectmanagement biedt bbn je in élke fase van het bouwproces de juiste expertise en ondersteuning. Zo creëren we condities waarin jij je ambities de vrije loop kunt laten. Geef je plannen de ruimte.

BIJLAGE 4

SCHETSONTWERP, INCLUSIEF MEERJAREN- PLANNING



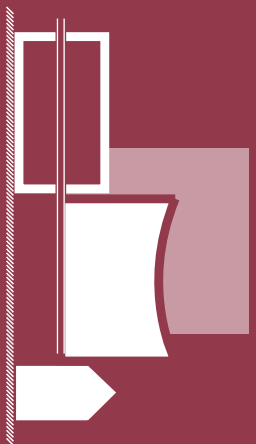
INTRODUCTIE

Voor u ligt het resultaat van een eerste verkennende ontwerpstap richting een vernieuwd Ogterop, een uniek instituut waar kunst en cultuur samen komen sinds 1868, waar de historische zaal in Weense stijl zal versmelten met een ambitieuze, circulaire blik op de toekomst.

Dit boekwerk is het eerste resultaat van een goede samenwerking tussen opdrachtgever, gebruiker en ontwerpers. De eerste schetsen worden zichtbaar van de nieuwbouw van Ogterop.

Samen beoordeelden we de eerder in beeld gebrachte knelpunten van het gebouw en onderzochten we oplossingsrichtingen / scenarios. Daarin spelen de volgende uitgangspunten voor het ontwerp een rol: passend en verrassend, integraal duurzaam en binnen budget. In dit boekwerk gaan we hier verder op in.

Hoe het gebouw er straks exact uit ziet van buiten en van binnen laten we nog even aan de verbeelding over. In de volgende fase worden reacties en suggesties van stakeholders op deze eerste schets meegenomen bij de uitwerking van het ontwerp. Alleen samen komen we immers tot een optimum in functionaliteit, circulariteit, sfeer en esthetiek.



OGTEROP

BOUWEN AAN VERBEEELDING



INHOUD

- 1 scenario's voor transformatie
- 2 schetsontwerp
- 3 integrale duurzaamheid
- 4 financiële onderbouwing

SCENARIOS VOOR TRANSFORMATIE

MULTICRITERIA-ANALYSE

Om een richting voor het ontwerp te kiezen was onderzoek nodig. Op basis van eerste uitkomsten van de kostendeskundigen bleek dat het beschikbare budget onvoldoende was om de gewenste oppervlakten in het voorlopig programma van eisen te realiseren. Er is onderzocht waar we konden optimaliseren door een slimmer, compacter en daarmee goedkoper gebouw te ontwerpen.

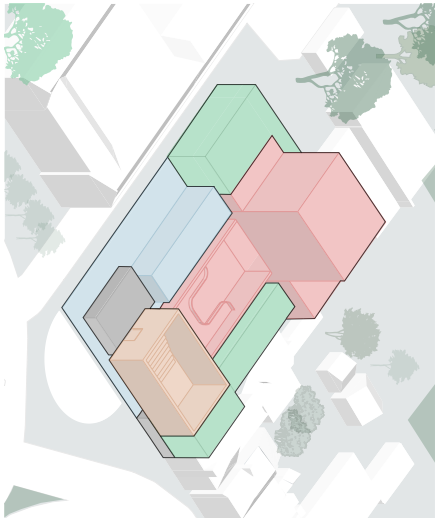
Vanuit deze opvatting van compactheid zijn een drietal scenario's onderzocht. In een ontwerp onderzoek zijn er verschillende alternatieven uitgetekend om een beeld te krijgen van de kracht en zwaktes van de verschillende scenario's. Twee factoren bepalen de speelruimte die er is: 1) de ruimte op het kavel is beperkt in verhouding tot het beoogde programma 2) De vaste positie van de bestaande grote zaal en daarmee de toren en logistiek definieert de overgebleven ruimte. Naast de grote zaal is de kleine zaal het grootste programmaonderdeel. Er blijven beperkte mogelijkheden over om deze te positioneren. De onderzochte scenario's onderscheiden zich dan ook door 3 verschillende posities van de kleine zaal. Met iedere positie ontstaan er verschillende kansen en bedreigingen op het gebied van programma, stedenbouwkundige inpassing, architectuur, logistiek en kosten. Deze zijn ontwerpenderwijs ontdekt.

Door het uitwerken van de scenario's tot plattegronden en doorsneden is getoetst of programma, logistiek, stedenbouw en architectuur tot hun recht kwamen in elke scenario. Van de twee meest kansrijke scenario's heeft BBN een kostenraming gemaakt om deze ook in bouwkosten accuraat te kunnen vergelijken. In werksessies met de projectgroep zijn criteria behandeld zodat er een multicriteria-analyse gemaakt kon worden. Het is essentieel om daarbij vragen te stellen: *Wat is onmisbaar en wat is 'nice to have'? Waar kun je inkrimpen, bezuinigen? Waar liggen risico's van een scenario?*

De criteria waarmee de scenario's beoordeeld zijn, hebben niet hetzelfde gewicht. Daarom is ook besproken wat echt belangrijk is, zowel in meetbare als in subjectieve waarden. Dit gesrek resulteerde in een duidelijke top 3: Kostenefficiëntie, logistiek en beleving bleken de belangrijkste criteria.

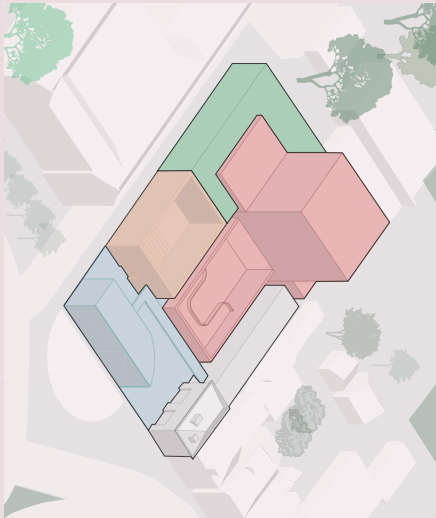
SCENARIO 1

De Engelenbak behoudt dezelfde plek als in de huidige situatie. Dit geeft de kans om te kijken of de bestaande zaal behouden kan blijven. Kan deze zaal zo een spanned icoon zijn aan het Zuidende en in de zichtlijn van de Stationsstraat? De foyer, restaurant en café lopen van de hoek Zuidende de Pr. Marijkestraat in. De aanloop vanuit het westen (bezoekers met de auto) wordt zo aantrekkelijker. Zijn de knelpunten met geluid en akoestiek wel op te lossen?



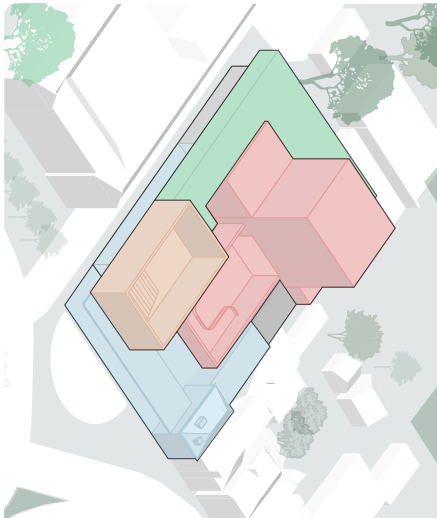
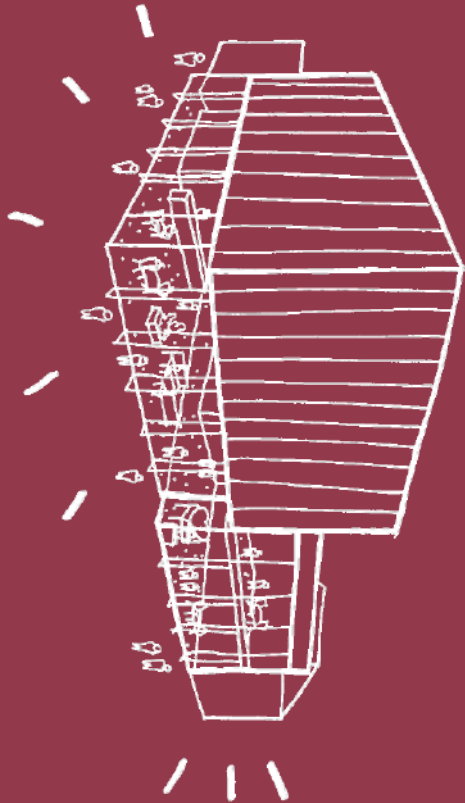
SCENARIO 2

Een kleine zaal naast het theater geeft een ideale situatie voor toegankelijkheid en logistiek. Er is een duidelijke grens tussen front en backstage en een voor en achterkant. Het gebouw wordt laag en compact wat gunstig is in de bouwkosten. Is er op de begane grond wel genoeg ruimte voor de functies die daar een plek moeten krijgen?

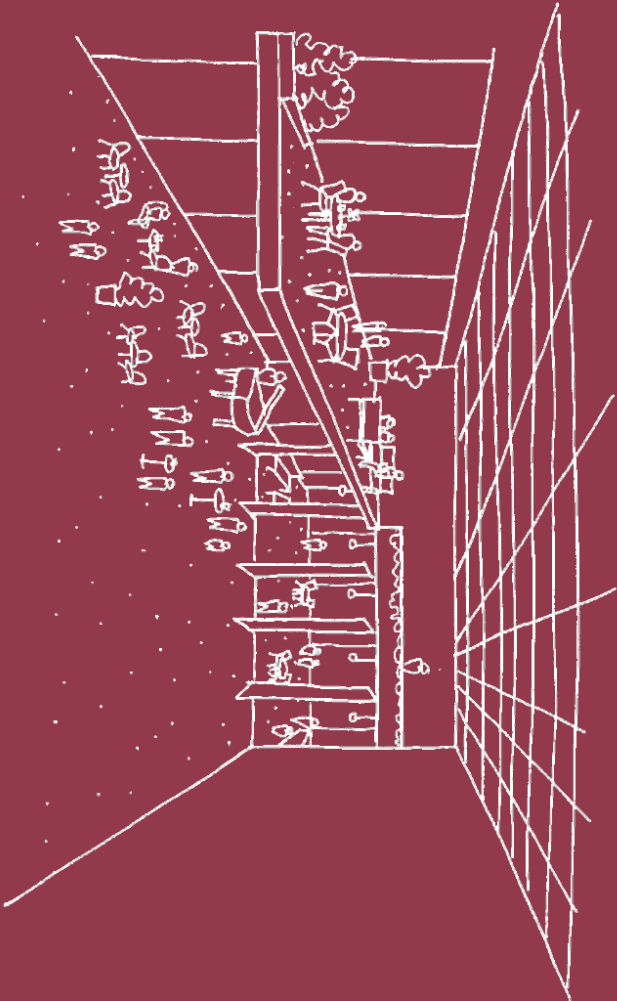


SCENARIO 3

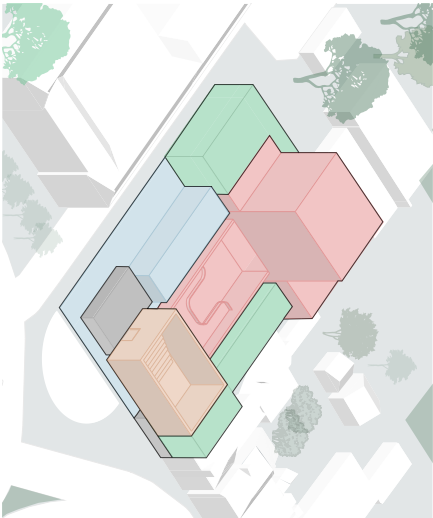
De Engelenbak ligt op de hoek, opgetild en werkt als stedenbouwkundige verbijzondering. Het zicht op de Bonbonniere wordt vrijgespeeld. Hierdoor blijft de begane grond dan vrij om publieke functies, foyer en restaurant te plaatsen, ook om de hoek. Logistiek ontstaan er wel lange over de twee verdiepingen.



1 SCENARIOS VOOR TRANSFORMATIE

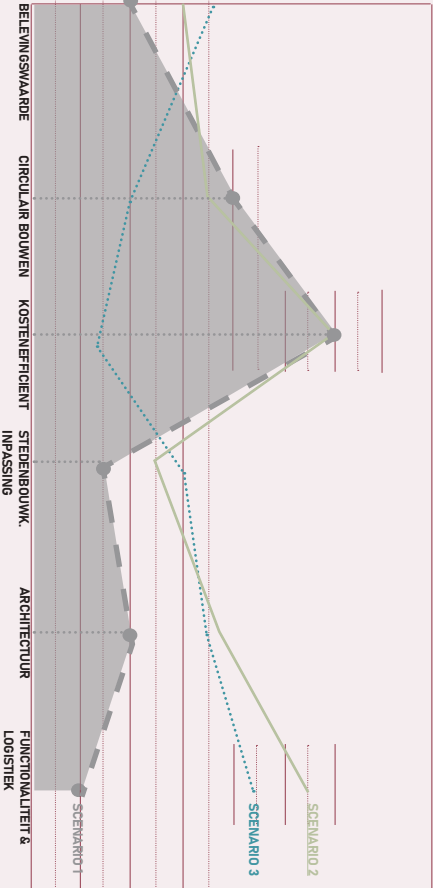
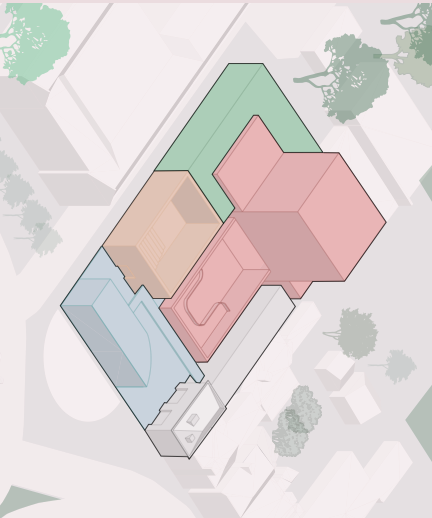


2. ONTWERP



SCENARIO 1 behoud Engelenbak geeft slechte logistiek

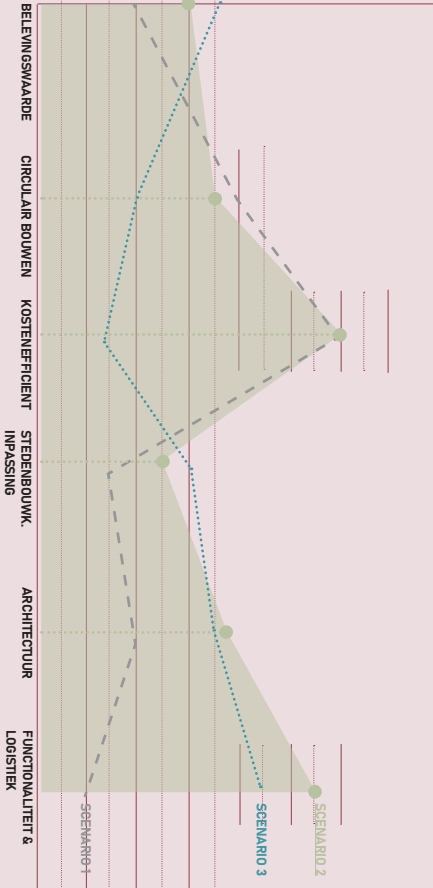
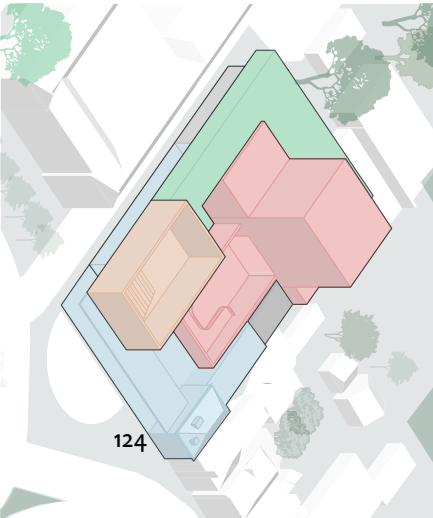
In dit scenario is bekeken of de Engelenbak behouden kan blijven. Een interessant scenario om zowel op kosten als op bouwmateriaal (denk circular) te besparen. De positionering blijft echter erg nadelig. De engelenbak zit tegen de grote zaal aan, dat bemoeilijkt circulatie door het gebouw en is nadelig in het oplossen van de geluidsproblematiek. Daarbij is de positie van de backstage van de zaal erg ongunstig, moeilijk te bereiken voor logistiek en niet te combineren met andere functionaliteit. Na kostenraming bleek dat het kostenverschil met scenario 2 erg beperkt was.



SCENARIO 2 compact, betaalbaar en optimale logistiek

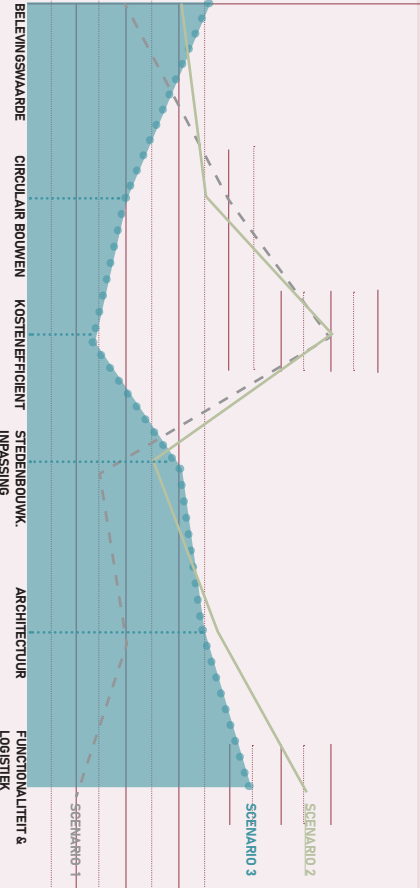
Dit scenario heeft door het combineren van de backstage van beide zalen aan de achterzijde en de gelijkvloerse toegang een zeer compacte en lage vorm. Verkeersruimte kan beperkt worden en dit maakt dat het scenario goed presteert in bouwkosten. De focus van publieksruimte op het voorplein werd ook door de gemeentelijk stedenbouwkundige als positief aangemerkt.

Dit scenario heeft de beste prestatie op de gewogen aspecten (grootste oppervlakte in de grafiek) **en is daarom verder uitgewerkt.**



SCENARIO 3 verplaatsen en optillen: te kostbaar en weinig compact

Waar dit scenario in de aanbesteding nog de voorkeur betrof is dit scenario niet haalbaar geacht en vroeg **afgevalen**. De nieuwe zaal op de hoek geeft langere logistieke looplijnen over 2 bouwniveaus. Deze gebouwworm is naar eerste inzicht moeilijk compact en kostenefficient te krijgen.

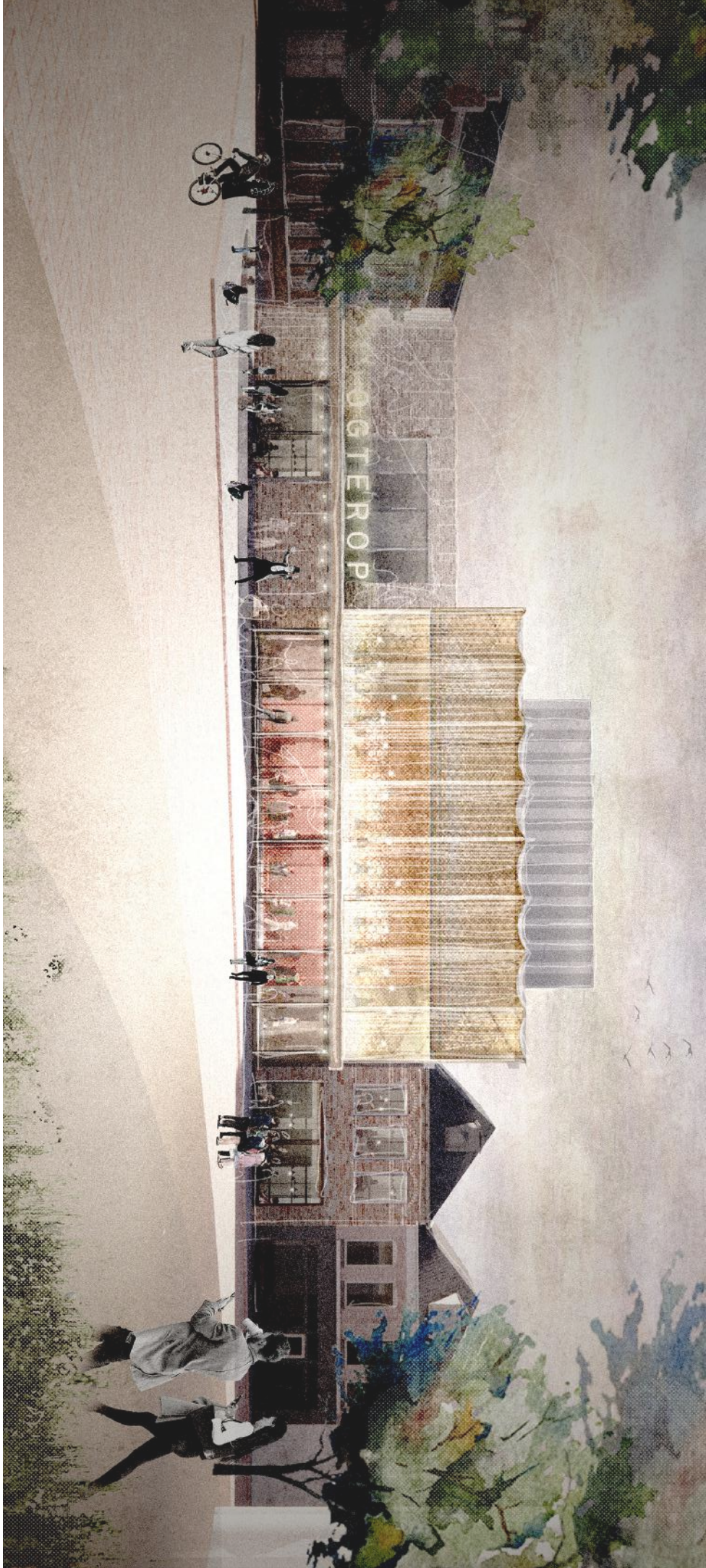


OGTEROP

EEN NIEUW GEZICHT

Al 150 jaar lopen bezoekers door de Stationsstraat naar schouwburg Ogterop voor een avond vol beleving: soep bereid door Lammigje Ogterop zelf, een unieke voorstelling en nazit tot in de late uurlijes. Sinds 136 jaar vinden die avonden plaats in de Bonbonniere.

Door de nieuwe gevel van Ogterop iets uit de straatwand naar voren te laten springen en op te tillen, ontstaat er vanaf een wat grotere afstand contact tussen publiek en gebouw over zowel de Stationsstraat als de twee richtingen van het Zuidende. Eenmaal dichterbij ziet men de golvende en getoogde gevel waar half doorheen gekeken kan worden als een verwijzing naar de gordijnen en de spanning van wat daar achter zit. Onder deze gordijnen door wordt de Bonbonnierezaal voor het eerst zichtbaar en voelbaar gemaakt naar buiten. Een subtiële verbindende horizontale lijn zoomt de 'gordijnen' af en draagt een weelderige daktuin boven de entree. Een verfijnde zig-zag van bronskleurige dunne-film zonnepanelen bekleedt de theaterstoren en staat symbool voor circulair Ogterop.

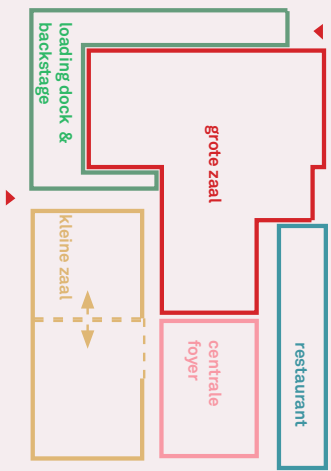
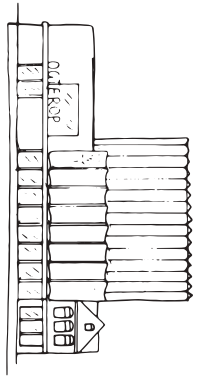


WELKOM BIJ OGTEROP

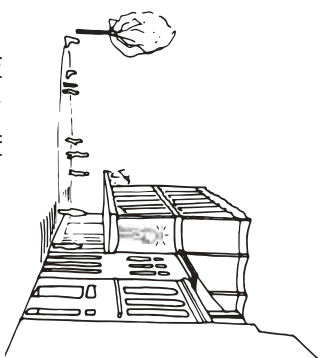
Hier zie je de verdere uitwerking van scenario 2 met de zalen naast elkaar op de begane grond. Ogterop blijft een theater voor heel Meppel. Een theater waar iedereen zich welkom voelt en dat aan iedereen iets te bieden heeft. Waar het huidige theatergebouw gesloten is richting het Zuidende, is het nieuwe Ogterop een transparant en toegankelijk gebouw. Aan de voorzijde komt een theatraal voorplein met mogelijkheden voor groen en waterbuffering.

Naast de bijzondere Bonbonnierezaal, krijgt het nieuwe Ogterop een flexibele zaal die multi-inzetbaar is om zo alle inwoners van Meppel te kunnen bedienen. Beide zalen bevinden zich op de begane grond wat ze voor iedereen bereikbaar maakt en de logistiek vergemakkelijkt. De horeca met haar ingang, bar en entree in het oude woonhuis aan het Zuidende heeft een restaurantvloer op de verdieping en kijkt prachtig uit over het plein en de stationsstraat.

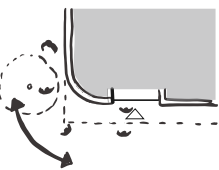
De heldere opzet van het nieuwe Ogterop maakt dat alle hoofdonderdelen van het theater - de grote zaal, kleine zaal en restaurant - los en zelfstandig te gebruiken zijn. Ook is het mogelijk onderdelen te verbinden zodat juist grotere of meer open ruimten ontstaan. Zo kan het gebouw kostenefficiënt, en duurzaam geëxploiteerd worden. Een belangrijk onderdeel van de verzelfstandigingsopgave.



Frontaal zicht op Ogterop
vanuit de Stationsstraat krijgt het gebouw een welkome en speelse gevel die speelt met dag en avond en zien en gezien worden



uit het geld
Doordat de nieuwe gevel uit de straatwand springt, ontstaan er zichtlijnen over het Zuidende

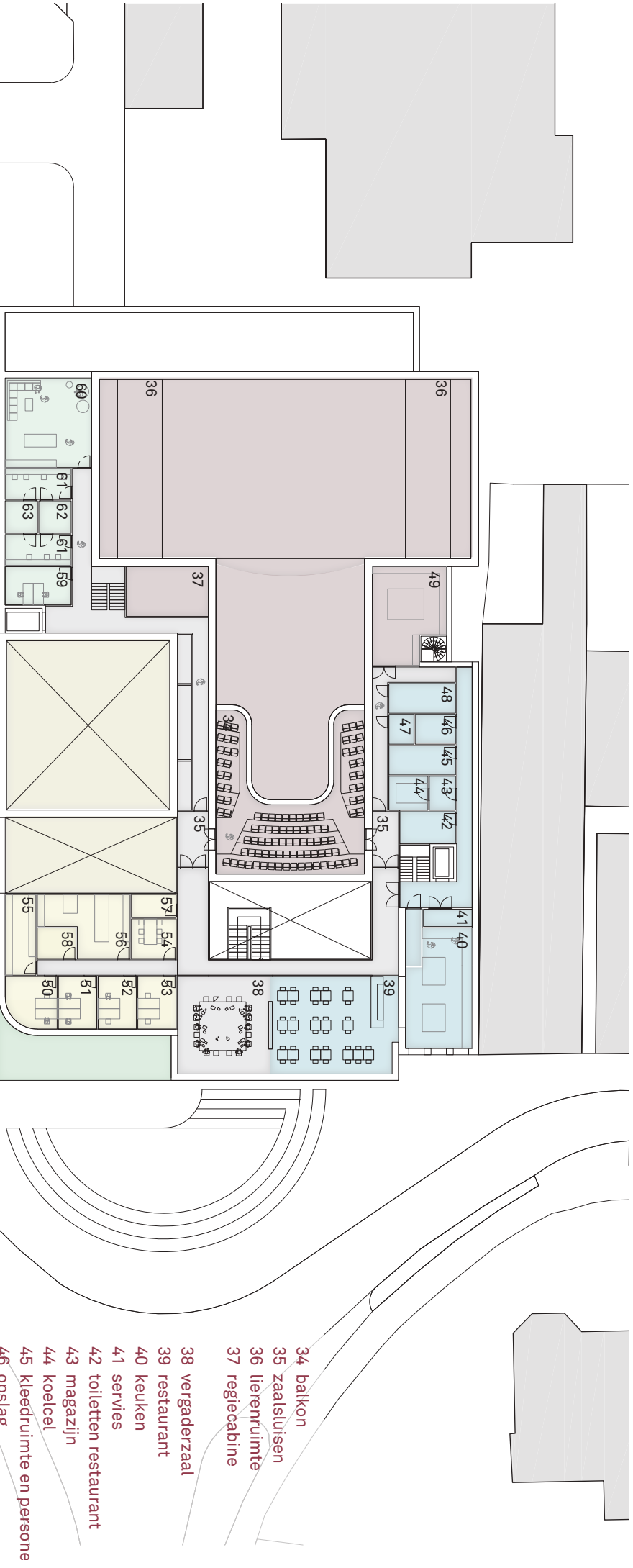


een afgeronde hoek met luifel
begeleidt het publiek vanuit de pr. Marijkestraat naar de entree en voegt het gebouw in de omgeving



- 1 voorplein, waterplein en tiny forest
- 2 logistieke entree (loading dock)
- 3 energieleverende theaterstoren
- 4 foyer/ evenementenruimte
- 5 kleine zaal (Vlaakverberzaal)
- 6 grote zaal (Bonbonniere)
- 7 expeditie/ laden en lossen
- 8 horeca/ multifunctionele ruimte
- 9 entree, kassa garderobe

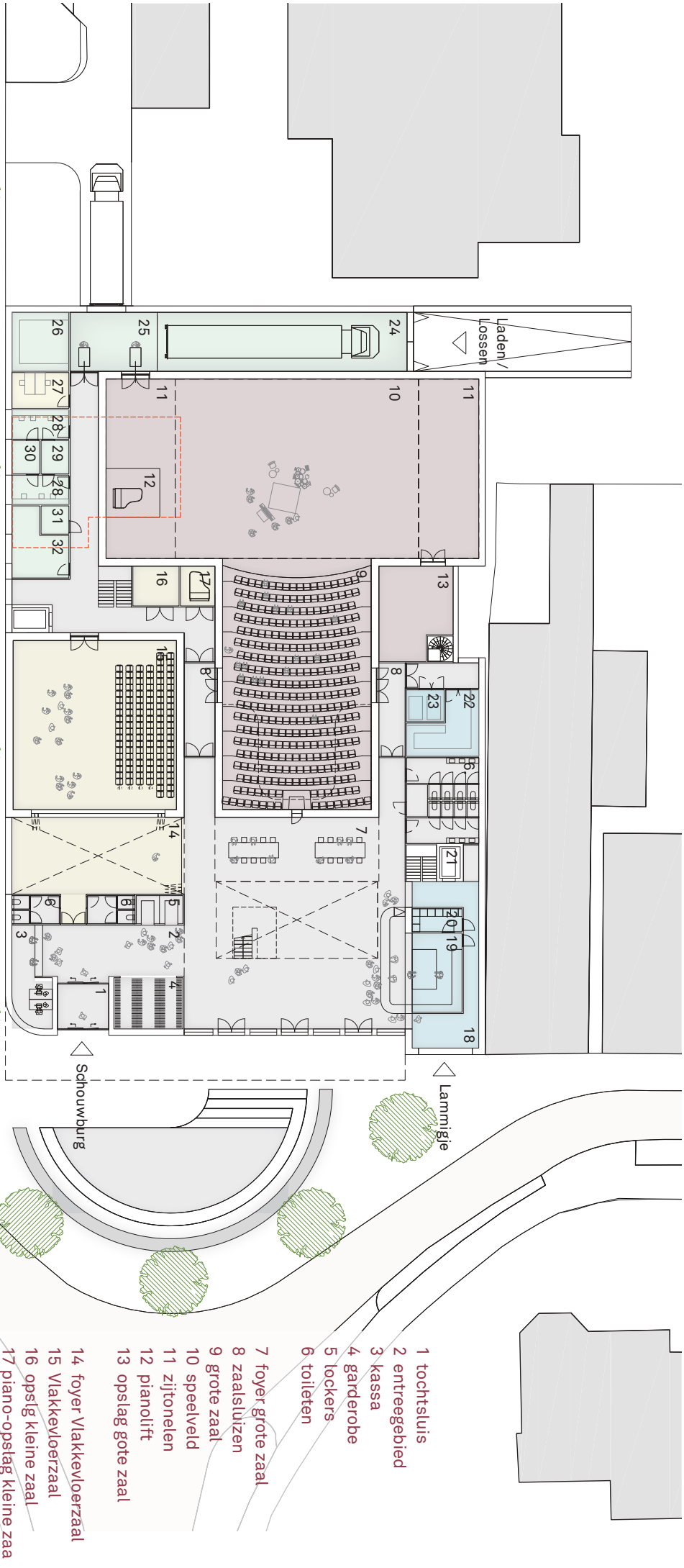
Zicht op de Bonbonniere
vanaf de straat



Op de verdieping van het gebouw bevinden zich de horeca en de multifunctionele ruimten. Hier kan gedinneerd worden met prachtig uitzicht over Zuideinde en de Stationsstraat aan de ene zijde en zicht op de foyer en de oude zaal aan de andere kant. Tevens is dit de plek waar vergaderd kan worden in modern uitgeruste conferentiezaalen

met sfeer. Via de ruime vide die uitzicht geeft over de foyer kunnen bezoekers met een trap deze ruimte bereiken. De conferentiezaal is goed op te delen om meerdere kleine groepen te ontvangen en is te koppelen aan de horeca voor bijvoorbeeld private dining events of grotere vergaderingen. Naast het publieksgedeelte zijn op de verdieping

de back-of-house functies: De kantoren voor de werknemers van Ogterop met zicht op de foyer en een groene daktuin. Een compacte moderne keuken van de horeca, kleedkamers voor de artiesten en theatertechniek gelegen tussen de Bonbonnièrezaal en Vlakkevloerzaal.



Het nieuwe Ogterop heeft een heldere opzet. De voorzijde van het gebouw aan het Zuideinde is open, transparant en toegankelijk. De open gevel maakt dat de historisch Bonbonnièrezaal zichtbaar wordt vanaf de straat. Een bijzondere materialisatie van de zaal zal hieraan bijdragen. Tussen de Bonbonnièrezaal en de Prinses

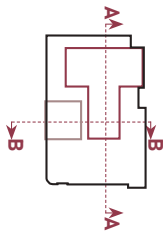
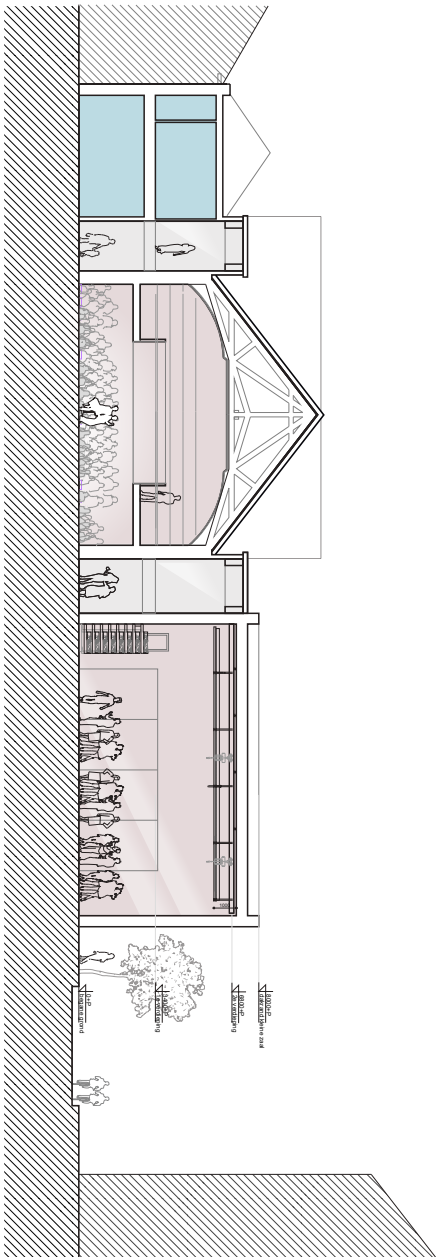
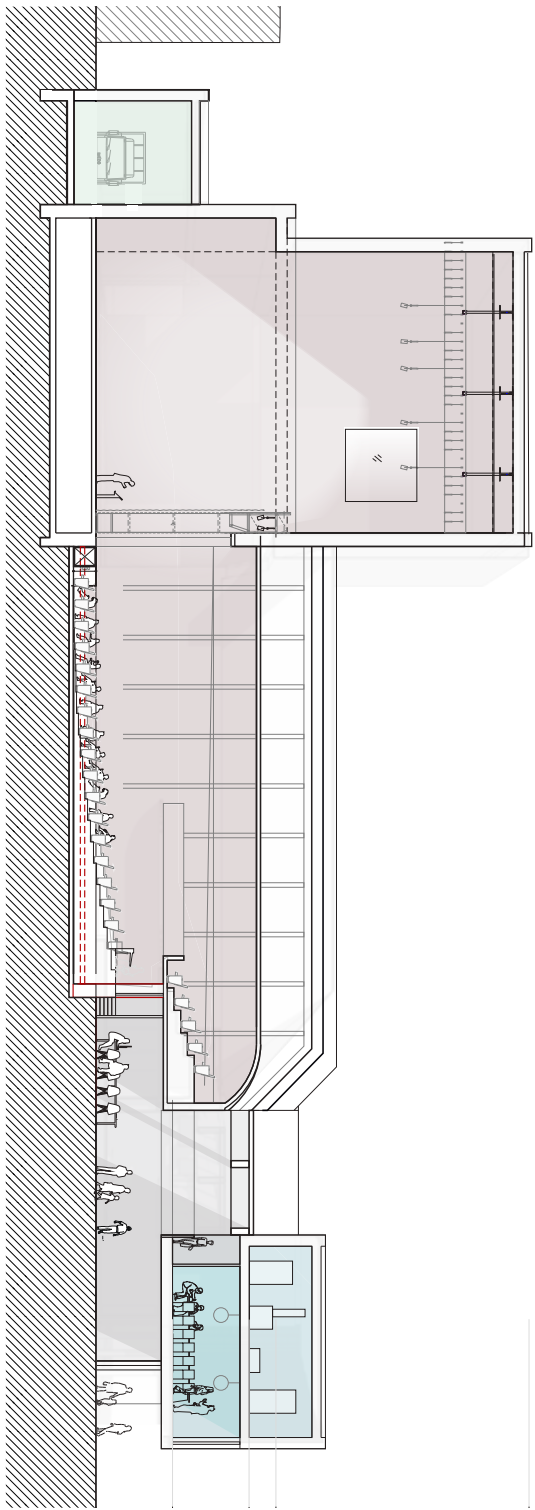
Marijkestraat ligt de nieuwe Vlakkevloerzaal, een vlakkevloerzaal die veel verschillende activiteiten kan herbergen. De zaal is eenvoudig te koppelen aan de foyer middels vouwdeuren. Via de historische woning, eveneens onderdeel van het theater, is het restaurant bereikbaar. Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich

de gesloten loadingdock met aansluitend de artiesteningang vanaf de Prinses Marijkestraat. Het ontwerp van de loadingdock en het transport van het laden en lossen is in samenspraak met de stedenbouwkundige van de gemeente Meppel ontworpen en afgestemd op toekomstige ontwikkelingen.

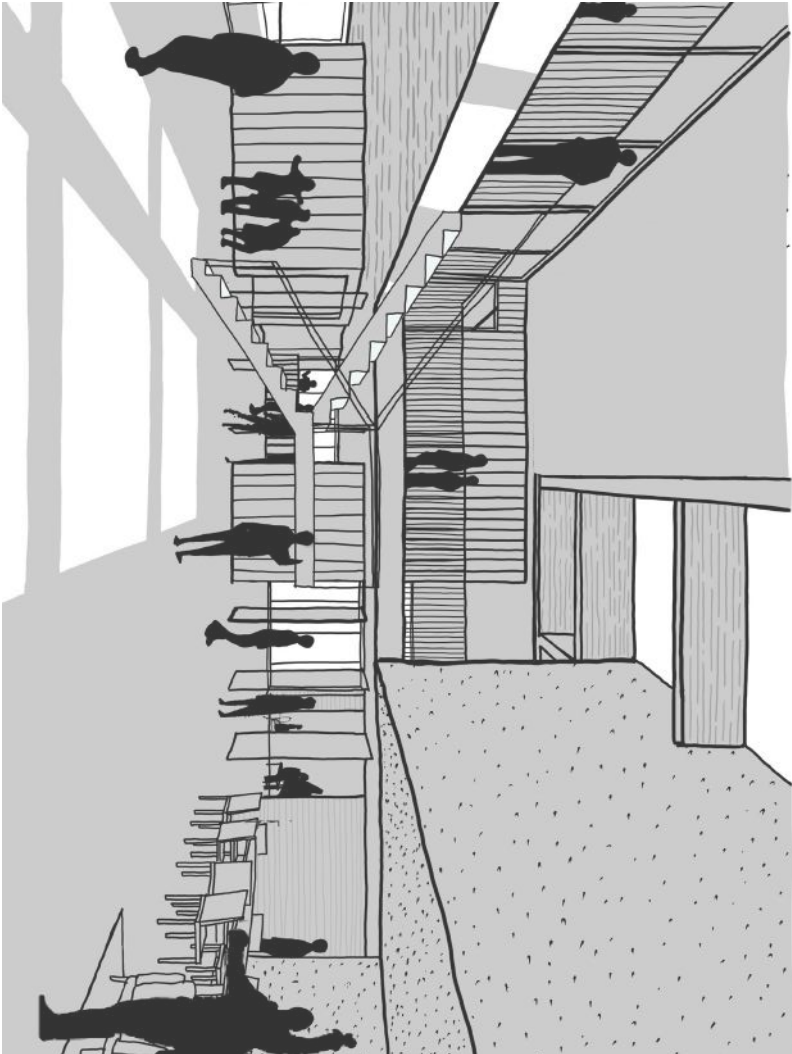
- 34 balkon
- 35 zaalsluizen
- 36 lierenruimte
- 37 reglecabine
- 38 vergaderzaal
- 39 restaurant
- 40 keuken
- 41 serves
- 42 toiletten restaurant
- 43 magazijn
- 44 koelcel
- 45 kleedruimte en persone opslag
- 46 opslag
- 47 werkkast
- 48 orkestbering
- 49 zaalstoelenberging
- 50 directie / programmerin
- 51 PR / marketing
- 52 verhuur / sales
- 53 Horeca
- 54 vergaderruimte
- 55 opslag / repro
- 56 opslag algemeen
- 57 toiletten
- 58 schoonmaakberging
- 59 productiekantoor
- 60 artiestenfoyer
- 61 kleedruimte KZ
- 62 toiletten
- 63 douches
- 1 tochtsluis
- 2 entreegebied
- 3 kassa
- 4 garderobe
- 5 lockers
- 6 toiletten
- 7 foyer grote zaal
- 8 zaalsluizen
- 9 grote zaal
- 10 speelveld
- 11 zijtonelen
- 12 pianolift
- 13 opslag grote zaal
- 14 foyer Vlakkevloerzaal
- 15 Vlakkevloerzaal
- 16 opslag kleine zaal
- 17 piano-opslag kleine zaal
- 18 entree restaurant
- 19 uitgifte grote zaal
- 20 kleine keuken
- 21 trap en lift restaurant
- 22 drankenopslag
- 23 containerberging
- 24 loadingdock
- 25 laden / lossen
- 26 werkplaats
- 27 kantoor theatertechniek
- 28 kleedkamer VIP
- 29 toiletten
- 30 douches
- 31 MIVA toilet
- 32 kleedkamer groot

Ogterop

SPEELVLOER VOOR ALLE ACTIVITEITEN



THUIS BIJ OGTEROP

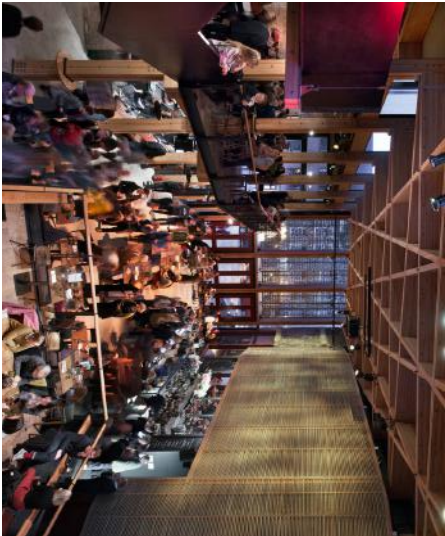
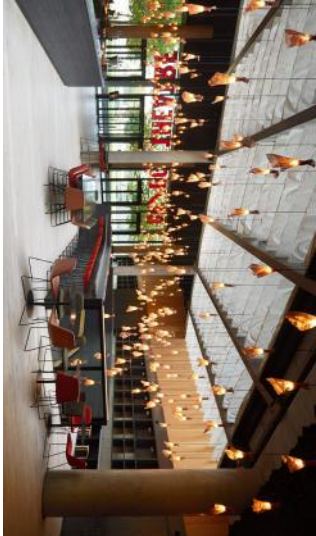


De ligging van Schouwburg Ogterop heeft veel potentie door zijn prominente plek als beëindiging van de lange Stationsweg. Door ruimte tussen de historische Bonbonnièrezaal en het Zuidende op de begane grond vrij te houden ontstaat er een transparante open plint van het gebouw.

Op de hoek bevindt zich de entree van het gebouw. Dit gesloten bouwvolume met ruime transparante entreepui heeft een kloek karakter en vormt de beëindiging

van de straatgevel. De begane grond met levendige foyer maakt dankzij de open gevel een verbinding met de stad. Het gebouw verwelkomt bezoekers uit alle richtingen - zowel Stationsweg, Zuidende als Prinses Marijkestraat - en verleidt ze binnen te komen.

Voor de organisatie van het gebouw wordt een ruimtelijk principe van 'kamers' gebruikt. Deze kamers hebben een aangename, menselijke schaal en zijn divers en warm



gematerialiseerd. De kamers zijn intieme ruimtes, met eigen verschillende sferen, maar niet afgesloten van elkaar. Ze zijn met elkaar te verbinden, zodat het een adaptief en toekomstgericht gebouw blijft voor de komende eeuw.

De foyer is de plek van zien en gezien worden. Vormgeving van de bewegingen door het gebouw is onderdeel van de theatrale beleving. De veelheid aan verschillende ruimtes rondom de foyer geeft intimiteit



yogales in de vlakke vloerzaal



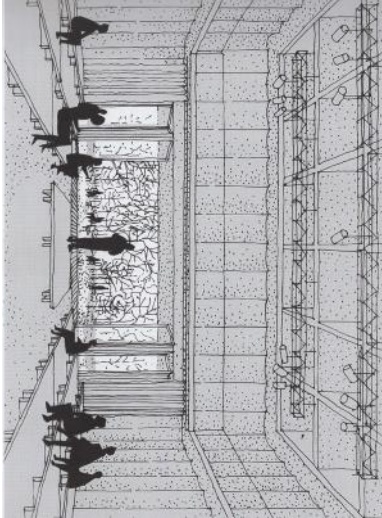
zalen voor proefwerken en toetsen



inspirerende plaats voor lezingen en symposia



de nieuwe flexibele vergaderzaal kan ook onderdeel van het restaurant zijn



en grandeur op verschillende plekken. Karaktervolle, hergebruikte materialen en ruim daglicht geeft de ruimte 's avonds maar ook overdag sfeer. Hout in de constructie en het interieur maakt het gebouw aantrekbaar en warm. De foyer is de aangewezen plek om de duurzaamheidsambitie van het gebouw tentoon te stellen. Hergebruikte, gerecyclede en biobased materialen worden binnen deze ruimte veelvuldig gebruikt en dragen bij aan het warme karakter dat deze plek moet hebben.

EEN NIEUWE MOTOR VOOR DE BONBONNIÈRE

De Bonbonnière is een zaal met karakter die gekoesterd moet worden. Tegelijkertijd zijn er duidelijke technische verbeterpunten. De uitdaging is om een optimale balans te vinden tussen karakterbehoud, technische aanpassingen en budget. De zwaarste ingrepen zijn nodig aan de theatertoren. Deze is op het moment gedateerd en dreigt zelfs onveilig te worden. In de nieuwe situatie wordt deze dieper, breder en hoger om de gewenste producties in de toekomst te kunnen blijven faciliteren en nieuwe programmering mogelijk te maken. Het toneel is ook de werkplek van de technici die overdag velen uren werken om de magische beleving van theater mogelijk te maken. De nieuwe theatertoren zal daarom een verduisterbare daglichtopening krijgen. Dit geeft ook de mogelijkheid om de zaal overdag 'in een ander licht' te zien. Meer vormen van gebruik zoals lezingen/colleges overdag worden zo mogelijk. Door het daglicht op het toneel zal het ook mogelijk worden om de toneelvloer te gebruiken om bijvoorbeeld diners en workshops te

faciliteren. Dit draagt allemaal bij aan het goed exploitabel maken van het vernieuwde Ogerop.

Een zichtlijnenstudie laat zien dat een aanpassing in de vloerhoogte en de oploop van de stoelen noodzakelijk is om het zicht op het podium te verbeteren. Ook de indeling van balkons zal herzien moeten worden om voldoende zicht te krijgen op het podium. Daarnaast zal de zaal beschikken over meerdere gelijkvloers bereikbare rolstoelplekken.

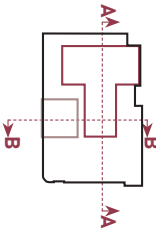
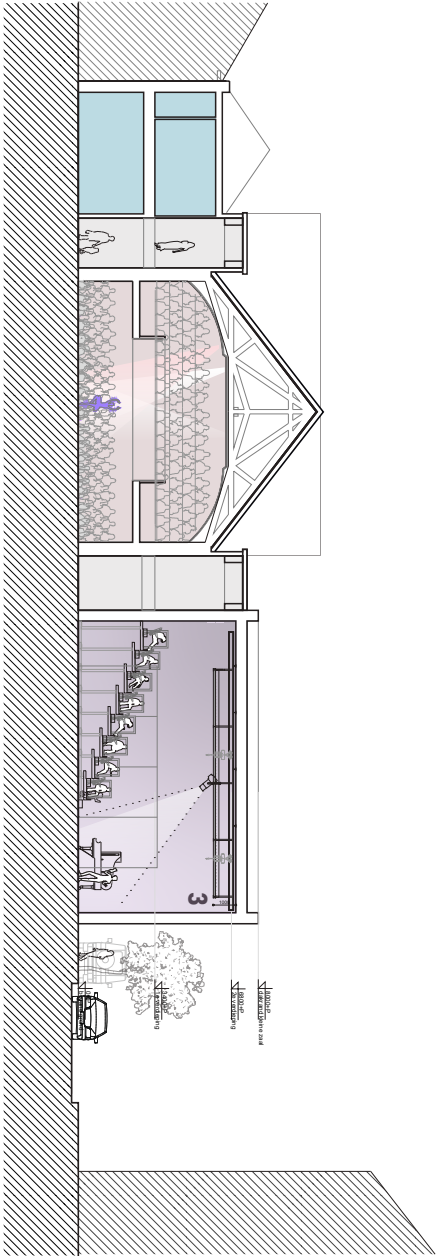
Het stoelenveld zal vervangen worden zodat er weer stoelen komen die een gezonde mate van comfort hebben. Met het verlagen van het stoelenveld ten behoeve van de zichtlijnen zal ook het toneel lager komen te liggen. Hierdoor ontstaat er ruimte om de toneelopening te vergroten en op peil te brengen met de huidige standaard. Met deze zorgvuldig gekozen ingrepen blijft het karakter van de oude zaal behouden maar heeft de bezoeker straks optimaal zicht op het schouwspel.



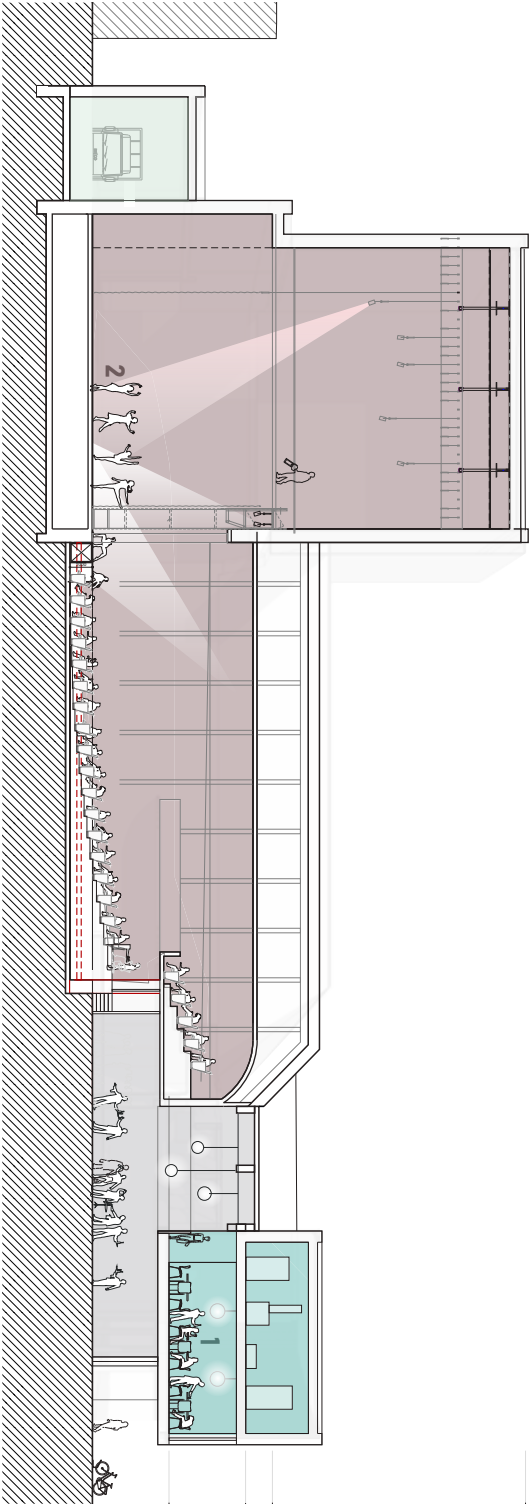
verbeterde techniek betekent breder en beter programmeren

OGTEROP

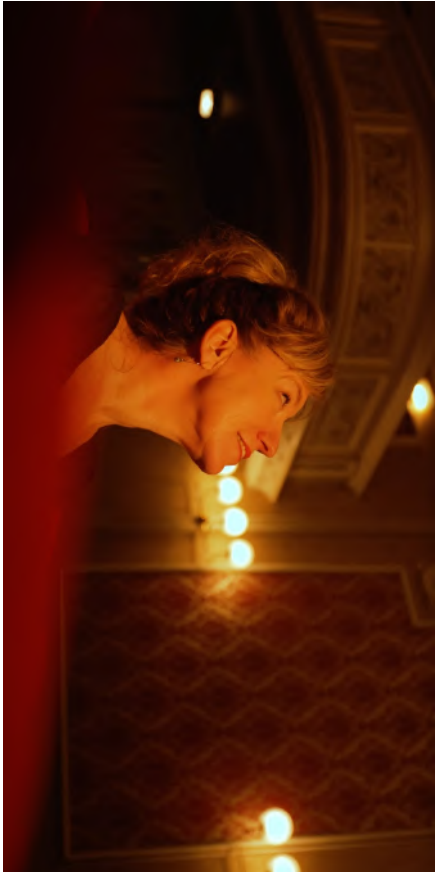
SPEELVLOER VOOR ALLE ACTIVITEITEN



Doorsnede B



Doorsnede A



OGTEROP



De Bar en het restaurant hebben een eigen karakter door de positie over 2 verdiepingen in het bestaande woonhuis. Met een eigen ingang kan de horeca ook zelfstandig functioneren naast het theater.



De zalen krijgen een sterk verbeterde backstage en techniek aan de achterkant. Daarmee kan de programmering breder zijn en kunnen bijzondere artiesten aangetrokken worden.



Popconcerten programmeren kan door geluidszone-ring en isolatie nu zonder geluidsoverlast. De zalen zijn ook beter toegankelijk en technisch beter uitgerust om alle mogelijke programmering te faciliteren. Film, dans, hardrock, yoga of de bridgeclub.

DE VLAKKE VLOER OP EEN GELIJKVLOERS SPEELVELD WAAR ALLES KAN

Naast de Bonbonnière zal een geheel **nieuwe kleine zaal** gemaakt worden ter vervanging van de huidige Engelenbak. In deze vlakke vloer zaal is alle techniek in het zicht en zijn de materialen om je heen eerlijk en ongepolijst. Deze nieuwe zaal zal de black box zijn waarin elke voorstelling, evenement, feest of functie in mogelijk is.

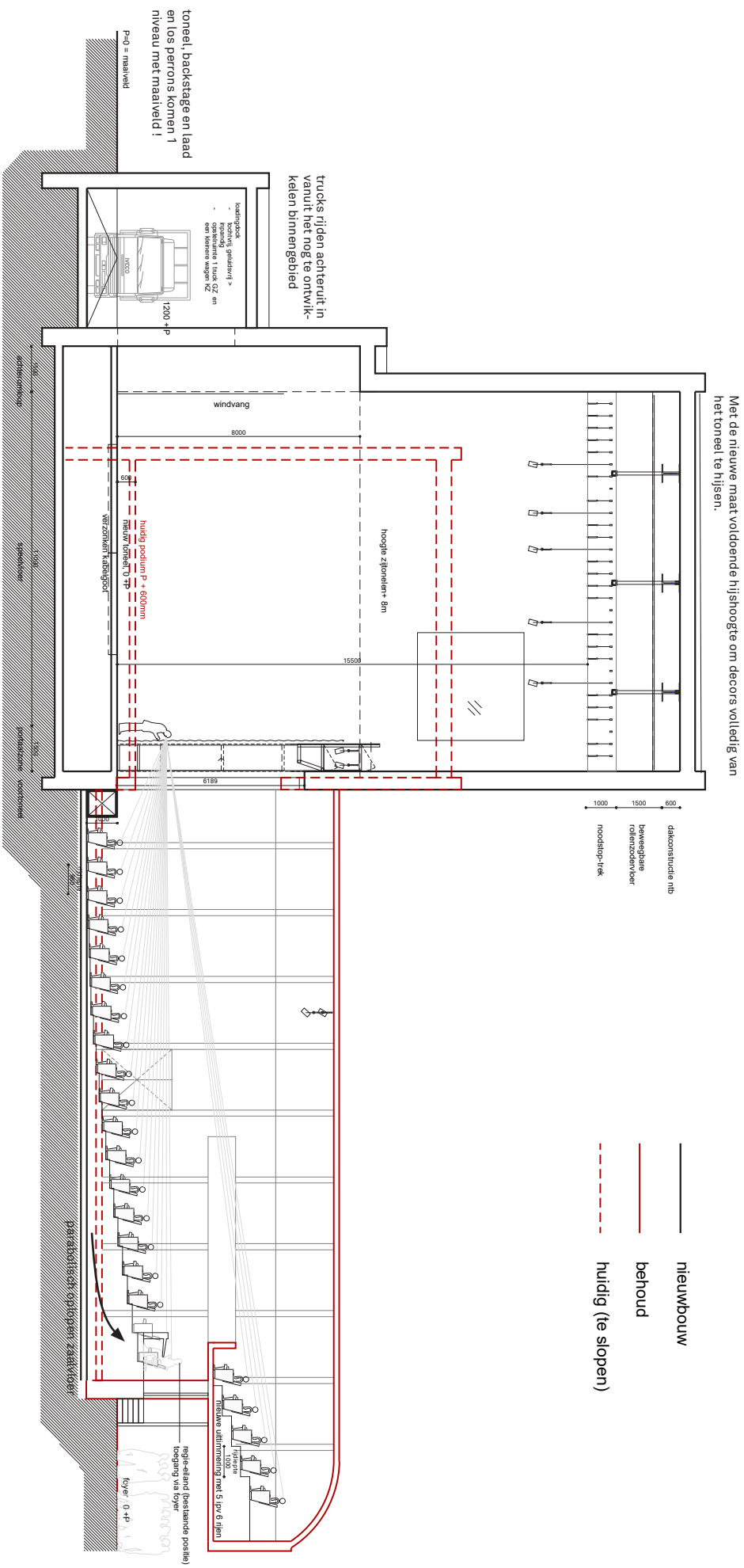
Door de nieuwe ligging is deze zaal op de begane grond rechtstreeks te betreden via de kleine foyer. Dit maakt de zaal toegankelijk en beperkt verkeer in en door je gebouw. Door de flexibele vouwdeuren naar de foyer open te gooien koppel je de foyer aan de zaal. Hiermee kan de zaal voor evenementen tijdelijk anderhalf keer zo groot worden. Er komen veruisterbare daglichtopeningen in de zaal wat gebruik gedurende de dag veel prettiger en waarsschijnlijker maakt. De combinatie van de foyer met de kleine zaal met daglicht, biedt enorme kansen voor brede programmering: dans en muziekreperties tot debatten, workshops en Sinterklaasvieringen.

Door de tribune in te schuiven maak je de ruimte geheel vrij. Met de techniekvoorzieningen voor oa film, versterkte muziek, dans, en toneel kan het hele spectrum aan avondactiviteiten worden gefaciliteerd.

Backstage

In de huidige situatie schort het volledig aan de backstagevoorziening voor de kleine zaal. In het nieuwe ontwerp is het backstagegebied gecombineerd met de grote zaal. Dat biedt veel voordeel: Door dubbelgebruik en uitwisselen wordt er efficiënter gebruik gemaakt van de ruimte maar kan de capaciteit toch toenemen. Een gezamenlijk nieuw loading dock zorgt dat de logistiek soepel verloopt. Met een extra voorziening aan de buitenzijde is er geen probleem als er incidenteel gelijktijdig gelost moet worden.

Binnen de circulaire ambitie past het natuurlijk om kritisch te kijken naar de aanwezige materialen en elementen. Doordat de zaal dezelfde maat heeft als de oude engelenbak kunnen we onderzoeken of de huidige installaties behouden kunnen blijven. Dit gaat in ieder geval om het grid, de beweegbare bruggen en de inschuifbare tribune. Door uit te gaan van het verbeteren en omwerken van deze bestaande installaties wordt zowel materiaalbewust gebouwd en besparen we op kosten.



Met de nieuwe maat voldoende hijshoogte om decors volledig van het toneel te hijsen.

dakconstructie ntb
beweegbare
rollenzodenvoer
noodstop-trek

— nieuwbouw

— behoud

- - - huidig (te slopen)

1 monumentaliteit

Behoud van het unieke interieur en karakter van de bonbonnier-zaal. Ingegrepen nieuwe zaaltoegangen zorgvuldig ingepast.

2 zichtlijnen

- laten zakken stoelenveld
- herindeling (-30 stoelen)
- parabolisch oplopen vloer
- balkonrij naar voren geschoven

3 toren

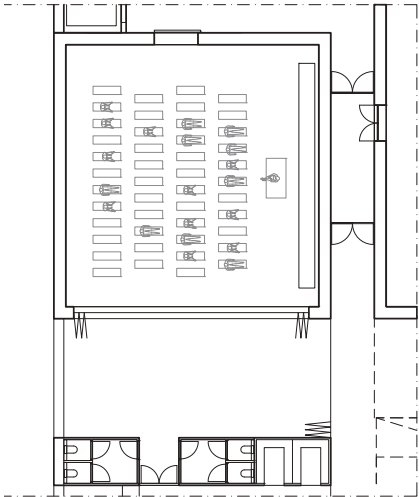
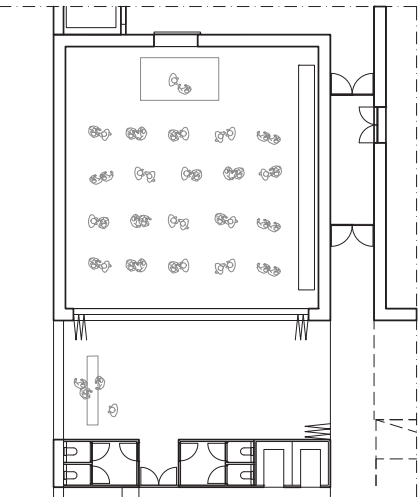
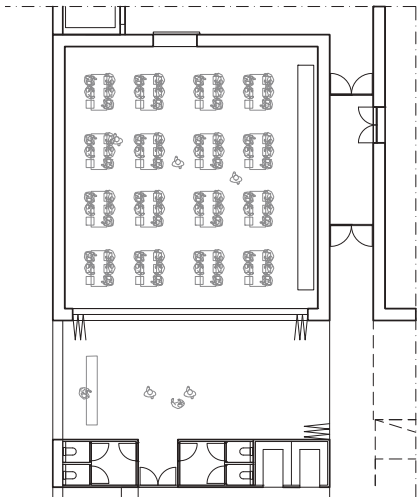
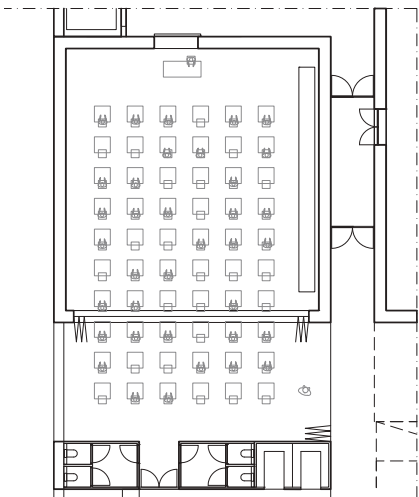
- *Een drastische verbetering theaterforen.*
- *hijshoogte*
- *afmeting*
- *daglicht opening*
- *compact maar voldoende groot*

4 geluid

- beperking geluidsoverlast door:
- een nieuwe schil om het dak
- sluisen bij de zaaltoegangen

DE VLAKKE VLOER OP

DE NIEUWE VLAKKEVLOERZAAL



Ook voor de actieve Meppelaar is in het nieuwe Ogterop plek. De nieuwe vlakkevloerzaal kan verhuurd worden voor ballet les of voor Yoga klasjes. De zaal is bereikbaar vanaf de straat wat maakt dat de zaal ook goed los van de rest van het theater funtioneert.

Omdat de nieuwe vlakkevloerzaal goed kan functioneren los van het gebouw kan het ook als depandance van lokale dansscholen gebruikt worden. Zo kunnen ook de jongste Meppelaren gebruik maken van het nieuwe theatergebouw.

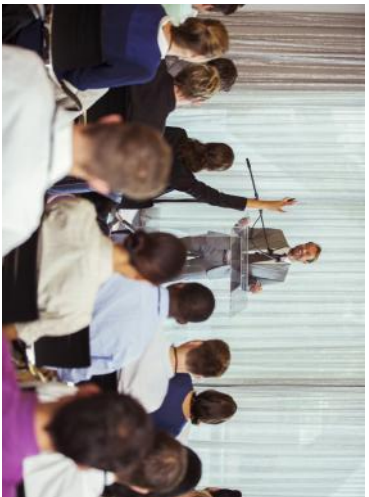
In de vernieuwde vlakkevloerzaal kunnen denksporttournooien gespeeld worden. Aparte toiletten en de mogelijkheid van het houden van een bar maakt deze plek uitermate geschikt.

De vlakkevloerzaal kan ook goed gebruikt worden als uitvalsbasis voor de middelbarescholen in Meppel in examentijd. In deze periode is altijd een schaarste aan grote ruimtes waar goed examen afgenomen kan worden. De maat en goede akoestische kwaliteiten van de zaal maken deze uitermate geschikt.

DE VLAKKE VLOER OP

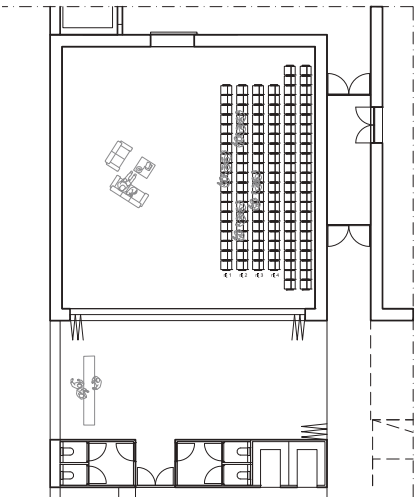
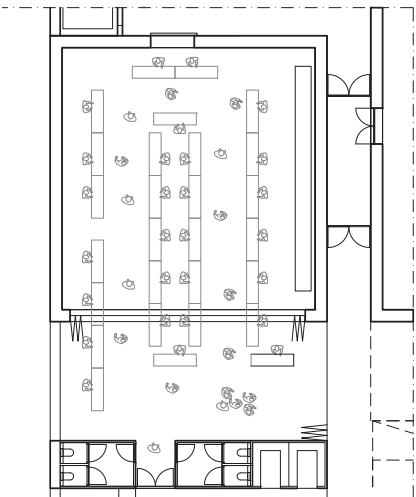
DE NIEUWE VLAKKEVLOERZAAL

De nieuwe vlakkevloerzaal krijgt een belangrijke rol binnen het nieuwe Ogterop. De zaal leent zich voor veel verschillende gebuiken zoals een theatershow, popconcert, yogales of boekenbeurs. Zo dient de Vlakkevloerzaal alle inwoners van Meppel.



De zaal zal technisch zo uitgerust zijn dat de programmering zo flexibel mogelijk is. Daartoe zijn er verschillende flexibele onderdelen zoals de tribune en de schuifwand naar de foyer. De mogelijkheid om de zaal open te verbinden foyer, vergroot het spectrum aan gebruiksmogelijkheden. Met de technische uitrusting voor film en (versterkte) muziek zal de zaal in alle kunst en entertainment disciplines kunnen voorzien.

De kleine zaal en haar foyer zijn direct vanuit de hoofdentree te bereiken zonder door andere delen van het gebouw te moeten. Er zijn ook eigen toiletten voorzien. Zo kan de zaal gebruikt worden óók als de rest van het gebouw gesloten is. De zaal is goed te verhuren zonder dat de rest van het gebouw 'aan' moet worden gezet. Dit biedt grote beheer technische en klimatologische voordelen wat Ogterop economisch exploiteerbaar maakt.



De kleine zaal maakt gebruik van dezelfde loadingdock als de grote zaal. Daardoor kan nu ook in de kleine zaal professioneel aan en afvoer van benodigdheden voor voorstellingen en evenement aangeboden worden. Door het slim programmeren van leveringen van de theaterstukken kan een aparte loadingdock voor deze zaal uitgespaard worden.

Belangrijk voor de verzelfstandiging en daarmee de exploitatie van het gebouw, is dat de zalen goed te verhuren zijn, zo ook voor zakelijke doeleinden. Eenvoudige schakeling met de foyer en mogelijkheid tot het toelaten van daglicht tot de nieuwe Vlakkevloerzaal maken dat deze goed voor conferenties of workshops te gebruiken is.

De nieuwe Vlakkevloerzaal is uitermate geschikt om als popzaal te gebruiken. Zo kan Ogterop een belangrijke rol spelen voor Meppelaren. Dit biedt de kans deze doelgroep in contact te laten komen met cultuur.

Boekenmarkten, modeltreinshows en andere beurzen kunnen goed in de nieuwe vlakkevloerzaal gehouden worden. De mogelijkheid om de zaal te koppelen met de foyer maakt dat de ruimte groot genoeg is voor een dergelijke activiteit. Met deze dagprogrammering wordt het nieuwe Ogterop een gebouw dat 24 uur per dag in gebruik is.

INTEGRALE DUURZAAMHEID

“DE NIEUWE SCHOUWBURG OGTEROP WORDT EEN PILOTPROJECT VOOR CIRCULAIR OPDRACHTGEVERSCHAP”

In de duurzaamheidsvisie voor de nieuwe Schouwburg Ogterop staat de mens centraal. Deze integrale visie gaat uit van het dringende besef dat een voor de mens gezond gebouwde omgeving zorgzaam omgaat met materialen, energie, biodiversiteit en de maatschappij.

Binnen het project- en ontwerpteam is N.I.C.E. (Noordelijk Innovatielab Circulaire Economie) de hoeder van de circulaire doelstellingen en ambities.

De basis van deze doelstellingen komt voort uit de 7 pijlers van het meevoudig waardenmodel van de circulaire samenleving:

- 1) Circulair, hoogwaardig hergebruik grondstoffen,
- 2) Energie, CO2 neutrale bedrijfsvoering,
- 3) Biodiversiteit versterken,
- 4) Maatschappij/cultuur, verbinden culturele waarden aan duurzaamheid,
- 5) Water, grijs water,
- 6) Gezondheid, luchtkwaliteit,
- 7) Economie, restwaarde en exploitatie, human capital.

De focus ligt op de eerste vier pijlers.

Juist door een duidelijke keuze te maken komen de doelstellingen en ambities dichterbij. Om resultaatgericht te werken willen wij meetbare prestaties vastleggen. Dit gebeurt door een met een ‘key performance indicator’ of KPI in

zakenjargon. Alle vier de pijlers worden ingevuld met concrete KPI's zodat we kunnen meten waar we mee bezig zijn.

Op de volgende pagina's worden de vier pijlers verder toegelicht, hieronder kort en bondig de KPI's om doelstellingen en ambities te kunnen meten.

1) Circulair, hoogwaardig hergebruik grondstoffen

- KPI -> 40% is hergebruikt materiaal
- KPI -> 40% Biobased
- KPI -> 80% losmaakbaar
- KPI -> grondstofstroomanalyse
- KPI -> materiaalpaspoort

2) Energie, CO2 neutrale bedrijfsvoering

* in energie pluspakket

- KPI : emissievrij bouwproces
- KPI : energieneutraal gebouw (Paris-proof)

3) Biodiversiteit versterken

- KPI : Label A NL Terrein Label

4) Maatschappij/cultuur, verbinden culturele waarden aan duurzaamheid

- KPI : minimaal 50% regionale partners
- KPI : gemeentelijke uitgangspunt SROI
- KPI : Green Key Gold

Circulair, hoogwaardig hergebruik grondstoffen

Economie, restwaarde en exploitatie, human capital

Energie, CO2 neutrale bedrijfsvoering

7 pijlers van een circulaire maatschappij

Gezondheid, luchtkwaliteit

Water, grijs water

Maatschappij/cultuur, verbinden culturele waarden aan duurzaamheid

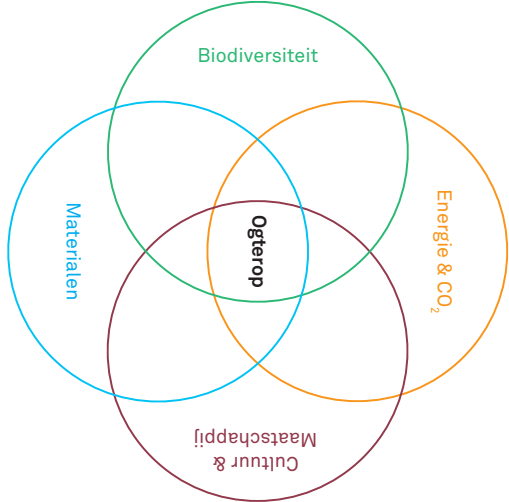
Biodiversiteit versterken

Circulair, hoogwaardig hergebruik grondstoffen

Energie, CO2 neutrale bedrijfsvoering

Biodiversiteit versterken

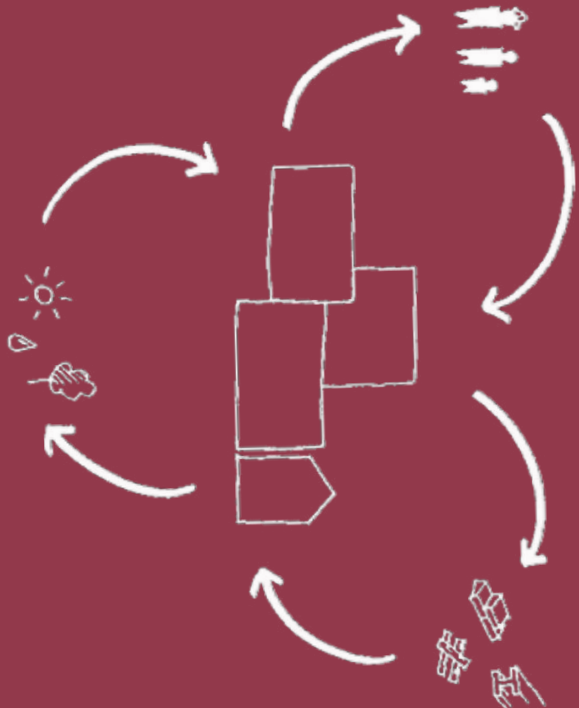
Maatschappij/cultuur, verbinden culturele waarden aan duurzaamheid



De kansen liggen in het verbinden van de vier pijlers, juist in de overlap laat zich de samenhang tonen.

3.

INTEGRALE DUURZAAMHEID



ENERGIE, NATUUR & MENS



Energie, CO2 neutrale bedrijfsvoering

De trias energetica is een belangrijk uitgangspunt voor het energie slim ontwerpen.

Stap 1 is het beperken van de energievraag. Allereerst wordt gezorgd voor een hoogwaardige thermische schil zodat je energieverlies beperkt is. Door optimale oriëntatie en het benutten van de thermische capaciteit van zwaardere delen van de constructie maximaal in te zetten beperkt men de vraag verder. Stap 2 van de trias energetica gaat uit van het zo veel mogelijk gebruikmaken van duurzame energiebronnen. Voor Ogterop zullen deze systemen relevant zijn: Warmtepompen icm warmte- en koudeopslag (WKO). Zonnepanelen (PV), die in onze visie goed toegepast worden op de gevel van de toneeltoren en op zongeoriënteerde daken. Stap 3 van de trias energetica betreft het verstandig gebruiken van energie. Bijvoorbeeld installaties als: CO2-gestuurde ventilatie met energieruigwinning via warmtewielen; LED-verlichting i.c.m. daglichtschakeling en aanwezigheidsdetectie; laagtemperatuur verwarmen en hoogtemperatuur koelen door het gebruik van WKO/buffer. Met een integrale set keuzes kunnen we zo onafhankelijk als mogelijk proberen te worden, wat goed is voor duurzame energievoorziening en kosteneffectieve exploitatie.

KPI : emissievrij bouwproces
KPI : maximaal beperken energievraag

Biodiversiteit versterken

Schouwburg Ogterop is gesitueerd op een compact binnenstedelijk perceel. Toch liggen er kansen om in samenhang met de KPI voor Label A NL Terrein Label een brede invulling te geven aan de inpassing van natuurinclusiviteit. Ogterop heeft de potentie om biofilisch ontworpen te worden, zodat de natuur een integraal onderdeel van het ontwerp is zowel binnen als buiten. Met groene gevels en daken wordt bijgedragen aan de klimaatadaptiviteit en biodiversiteit.

KPI : Label A NL Terrein Label

Maatschappij & cultuur

Een doelstelling die zich moeilijker laat kwantificeren, is het verbinden van culturele waarden aan duurzaamheid. Maar door vanaf het begin te gaan bouwen aan een ecosysteem van partners, vrienden en ondernemers wordt de lokale betrokkenheid gewaarborgd. In de uitvoering en exploitatie ontstaan er kansen om met lokale partners samen te werken om de grondstof-, energie- en sociale cirkels te sluiten. Daarmee is deze pijler wel het hart van de circulaire maatschappij.

KPI : minimaal 50% regionale partners
KPI : gemeentelijke uitgangspunt SROI
KPI : Green Key Gold

CIRCULAIR HERGEBRUIK

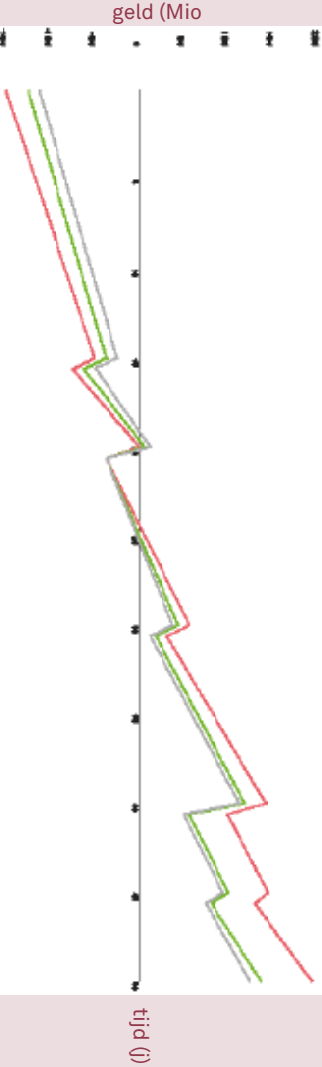
De opgave is een uitdaging. Er zullen immers grote delen van Ogterop gesloopt moeten worden omdat het gebouw niet meer goed en veilig functioneert en de technische levensduur simpelweg op is. Het slopen moet zorgvuldig gebeuren. Wij noemen het dan ook liever 'oogsten' van hoogwaardig her te gebruiken materialen en onderdelen. Dit proces kan plaatsvinden in een 'kleine' cirkel rond Ogterop, maar zal ook opschalen naar regionaal en nationaal zodat er uitwisseling plaatsvindt met verschillende materialenhubs.

Daarnaast is Biobased bouwen voor ons in feite de eerste stap van circulariteit wanneer het om de toepassing van nieuwe of dus hernieuwbare materialen gaat. Daarbij is de doelstelling om dit ook zo lokaal als mogelijk is te halen. Een belangrijk bijkomend voordeel van biobased materialen is dat het vaak ook de kansen vergroot op losmaakbaarheid.

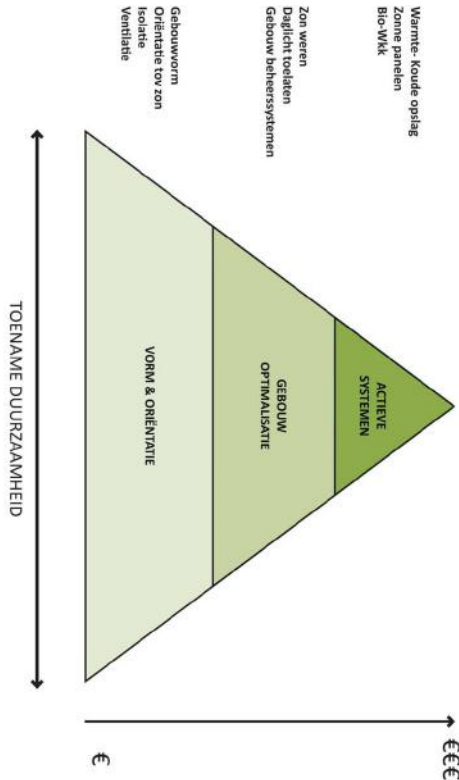
Houten constructies zijn in basis al droog gemonteerd, losmaakbaarheid komt daarmee al veel dichterbij.

Tegelijkertijd moeten we ons realiseren dat de meeste winst valt te halen uit het voorkomen dat een gebouw (te vroeg) uit elkaar moet. Dat doen we door een zo open mogelijk gebouw te maken, daarmee is het adaptief en dus toekomstbestendig. Wanneer er wel gemontereerd wordt in de toekomst is het van belang om op basis van een materialenpaspoort en digitaal twin exact te weten wat er in het gebouw zit. De voorgenomen KPI's zijn:

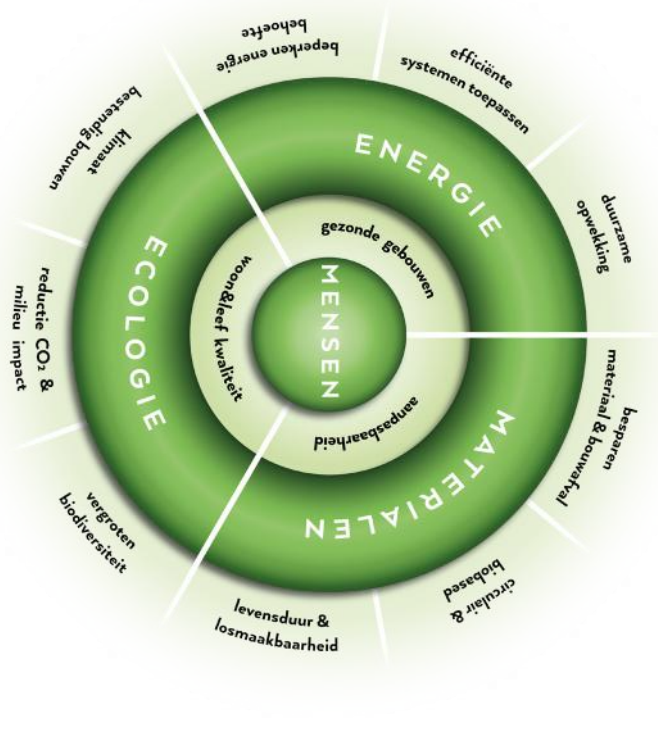
KPI : 40% is hergebruikt materiaal
KPI : 40% is biobased
KPI : 80% losmaakbaar
KPI : grondstofstroomanalyse
KPI : materiaalpaspoort



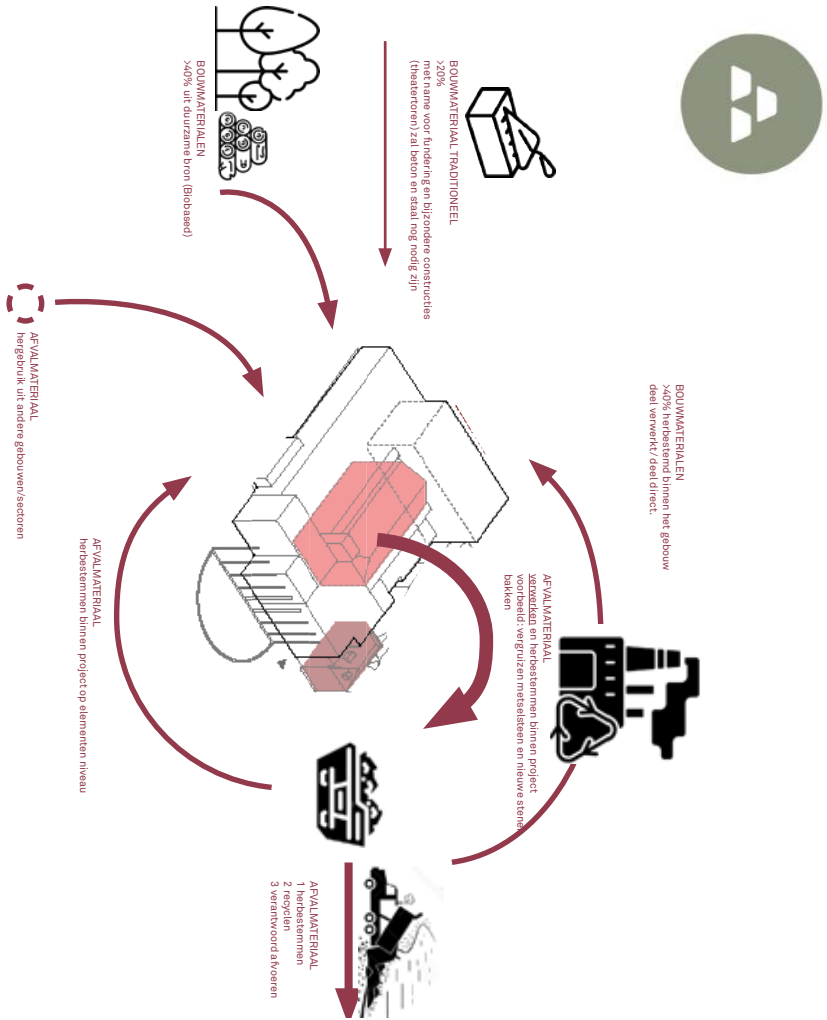
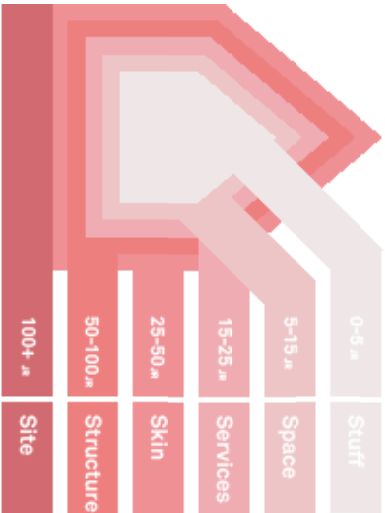
Vervanging en onderhoud van onderdelen van hoog circulaire gebouwen drukt minder op de exploitatie in vergelijking tot traditionele gebouwen. Dankzij een hoge mate van losmaakbaarheid kan restwaarde gerealiseerd worden welke bijdraagt aan de waarde van het vastgoed. In deze levenscycluskostengrafiek zie je dat een traditioneel (grijs) scenario. Op den duur meer kost dan een circulair (rood) scenario. Daar moet aan de voorkant wel meer in geïnvesteerd durven worden.



De Trias Energetica als principe moet leiden tot het handelen weergegeven in de piramide. In het begin van het ontwerpproces kunnen er relatief eenvoudige beslissingen genomen worden met veel impact. Steeds verder in het proces worden beslissingen om de energiepreformance te optimaliseren steeds minder effectief.



De mens staat centraal in dit schema omdat dit project in de eerste plaats om mensen gaat. Daarnaast is de mens de spil in het proces die ook de verantwoordelijkheid heeft om alles te verbinden en zo tot een integrale duurzaamheid te komen. Nooit eerder zijn wij ons zo bewust geweest van het feit dat we juist van het antropoceen naar het symbioceen moeten gaan waarin mens, natuur en techniek samen een nieuwe balans moeten vinden.



De 6 lagen van Steward Brand zijn een leidend uitgangspunt voor het ontwerp.

LOKALE BETROKKENHEID

Een **circulair systeem** bouw je op regionale schaal, met stakeholders in een gebied samen. In en rond Meppel zijn er interessante partijen met wie wij samen op willen trekken om dit systeem op te bouwen. NICE is hierin de matchmaker en de spil. Zij kunnen partijen samenbrengen en hebben ervaring met het afstemmen van stromingen en kortsluiten van cirkels. Belangrijke spelers daarin zijn oa.:

- Een circulaire sloper met kennis van en oog voor restwaarde
- Een opslagplaats voor (donor)materiaal, voldoende in de buurt om de periode tussen sloop en hergebruik van materialen te overbruggen
- Lokale bedrijven die restmaterialen willen afnemen of verwerken.

Het betrekken van de regio kan ook een enorm positief effect hebben op de beleving van en het draagvlak voor een bouwproject. Voor het duurzame bedrijfsgebouw Biosintrum ontworpen door Paul de Ruiter werd bij inwoners van Oostervolde een inzameling gehouden. Mensen brachten massaal hun oude spijkerbroeken en met een katoenisolatiefabrikant is daar toen isolatie voor het gebouw mee geproduceerd.

Het resultaat is niet alleen een goed geïsoleerd gebouw maar ook een gemeenschap die met andere ogen naar ‘hun’ nieuwe gebouw kijkt. (En ook naar hun volgende oude spijkerbroek)



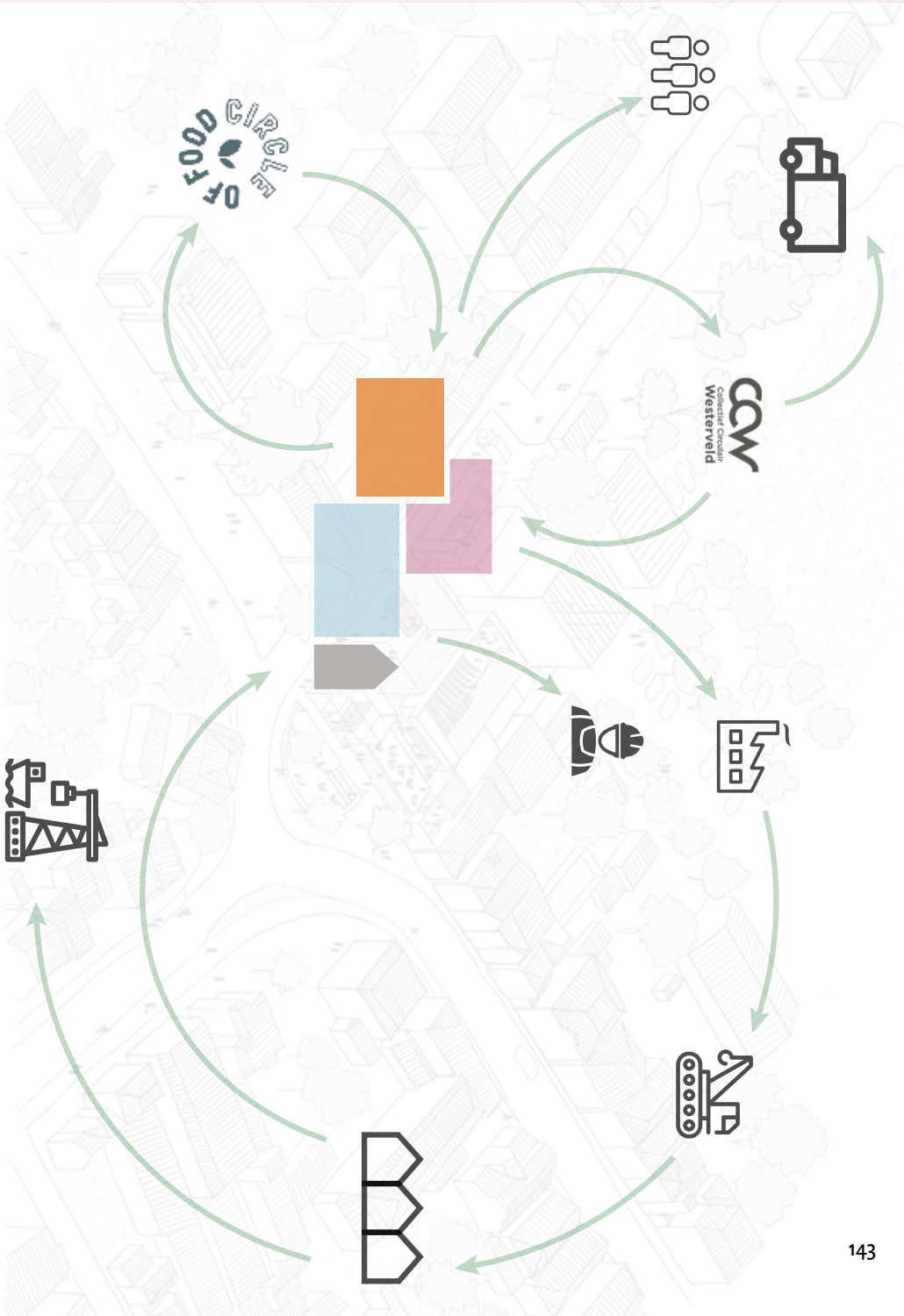
Inzamelbox voor spijkerbroeken voor het Biosintrum in Oostervolde

VAN AFVAL NAAR GRONDSTOF

Sinds de industriële revolutie heeft de mensheid haar klimaatcredits opgegeten. Inmiddels zien en voelen we daarvan de gevolgen, klimaatverandering heeft nog nooit zo hoog op de agenda gestaan. Daarom is het zo belangrijk dat de vernieuwing van Ogterop een circulair project gaat worden dat haar steentje bij draagt. Inmiddels zijn we in staat om energetisch zeer goed presterende gebouwen te ontwerpen en maken zodanig dat de embodied CO2/energie in de materialen een grotere impact hebben dan de energievraag van een gebouw tijdens haar gebruiksfase. Dat is de aanleiding om nu de focus op **circulair bouwen** te leggen. Dit manifesteert zich op verschillende manieren binnen dit project. Wij beogen zoveel mogelijk grondstoffen te oogsten vanuit het bestaande gebouw hetzij voor directe toepassing hetzij om naar een materialenbank te brengen. Dit kan tot spannende unieke toepassingen leiden. Textiel kan bijvoorbeeld als stoffering van meubels terugkomen, maar ook als isolatie of akoestische wandafwerking. Er zullen veel steenachtige grondstoffen zijn aangezien de toneeltoeren volledig gesloopt moet worden en grote delen van de gevel en binnenwanden. Wanneer deze direct hergebruikt kunnen worden moeten we dat doen, maar het kan in samenwerking met bijvoorbeeld Stonecycling teruggebracht worden in ‘nieuwe’ stenen of als granulaat voor vloeren.

Om de CO2 impact van je gebouw significant in te perken is het bouwen met biobased/natuurlijke materialen een grote kans. Dat is helemaal niet zo bijzonder want we werken in de bouw vaak met hout. Veel in plaatmateriaal, maar waardevoller is de hoofd draagconstructie uit te voeren in hout. Daarmee pak je een groot deel van de m3 materialen van een gebouw en sla je daarin een grote hoeveelheid CO2 op en spaar je tegelijkertijd ook veel uit door voorkoming van toepassing van bijvoorbeeld beton. Maar er zijn veel meer natuurlijke producten die goed te passen zijn zoals schapenwol, vlas, kalkhennep, mycelium etc. Het ecosysteem voor dergelijke producten is nog in opbouw. Maar in Nederland is er een sterke beweging aan de gang, een besef dat de landbouwtransitie essentieel is voor het inperken van de stikstof overschotten. Voor die transitie liggen er kansen om bouwmaterialen te gaan verbouwen die regionaal toegepast kunnen worden. In Drenthe en Overijssel zijn meerdere initiatieven waar mee samengewerkt kan worden.

Bij elkaar kan dit ook tot een heel bijzonder palet verworden waarin Ogterop een bijzondere uitstraling krijgt en als voorbeeldproject zal gaan functioneren.



OGTEROP



De bouwcostendeskundigen van bbn adviseurs hebben voor het schetsontwerp de bouwcosten en bijkomende costen geraamd. De elementenraming is op het prijspeil november 2022. Naast de bouwcosten zijn de bijkomende costen (incl. 8 % onvoorzien) geraamd. Als budgetindex is de BDB-index nieuwbouw utiliteitsbouw prijspeil november 2022 gehanteerd.

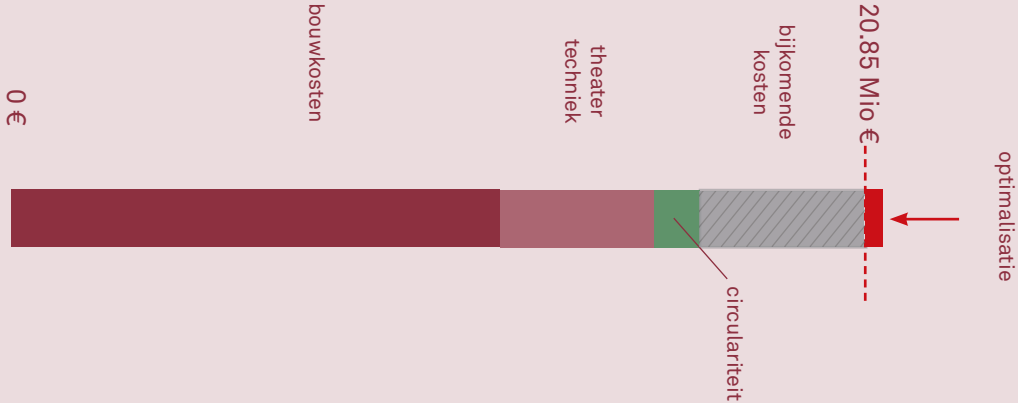
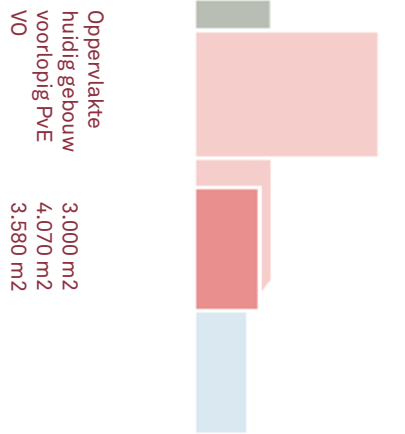
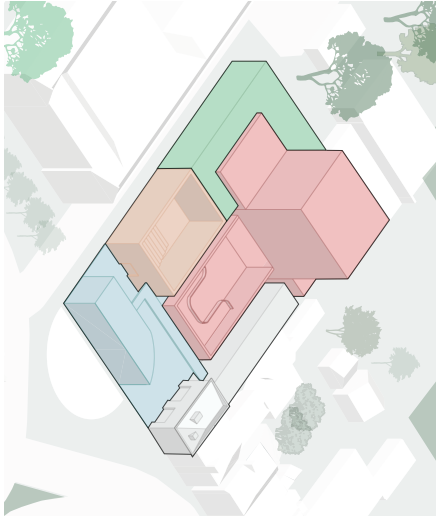
In de bouwcosten is de module Energiepluspakket opgenomen (BENG naar ENG*) ; de terugverdiëntijd bedraagt 5-10 jaar afhankelijk van ontwikkelingen in de energiemarkt en het uiteindelijke gebruik door Ogterop.

Het ontwerp is compact en efficiënt en is gemaakt met als motto “verrassend en circulair” zoals gevraagd. De geraamde costen van het Schetsontwerp liggen binnen de bandbreedte die bij de vroege ontwerpfase passen. (4 %)

Er is een realistische optimalisatie-opgave waaraan in de volgende fase (VO en DO)gewerkt moet worden. Hierbij zijn lastige keuzes soms noodzakelijk, waarbij gewaakt moet worden voor doelstellingen en uitgangspunten van het project.

In het Schetsontwerp en het PVE zijn de randvoorwaarden voor circulair ontwerpen en bouwen als module beschreven. In de volgende fase (VO en DO) wordt de besteding van het circulariteitsbudget uitgewerkt. Ook hierbij zullen keuzes gemaakt moeten worden.

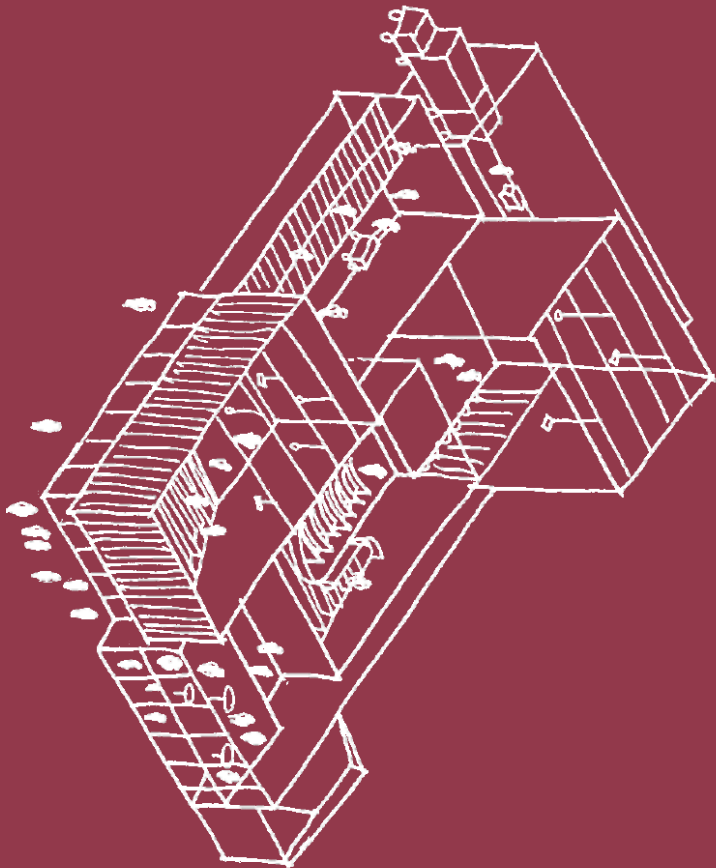
*BENG= huidige regelgeving voor 'bijna energie neutraal gebouw'
ENG = energie neutraal gebouw'



Bouwcosten	Budget		Schetsontwerp	
	(incl. 15,8% index)		3.580 m2	
Theatertechniek	€ 12.500.000		€ 12.850.000	
Bijkomende kosten	€ 3.200.000		€ 3.700.000	
Circulariteit	€ 4.000.000		€ 4.025.000	
TOTAAL	€ 1.150.000		€ 1.150.000	
Optimalisaties bij DO	€ 20.850.000		€ 21.725.000	
			€ -875.000	
			€ 20.850.000	

104%

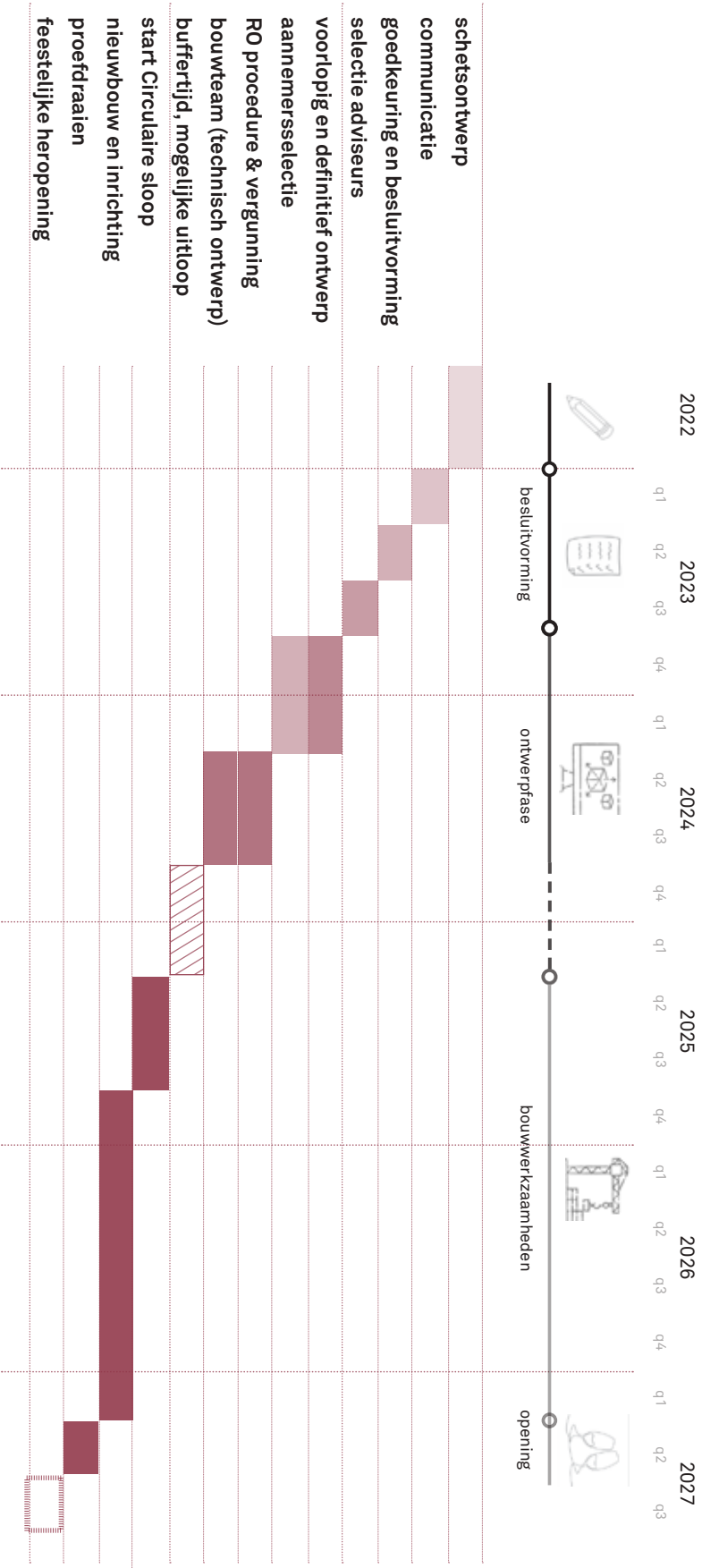
4. FINANCIËLE ONDERBOUWING





OGTEROP

MEERJAREN PLANNING



BIJLAGE 5

FINANCIËLE PLANNING TOT OPLEVERING



Versie 4-3-2023 (rekenrente vanaf 2025 2.5% i.p.v. 1.5%)

Prognose financiële effecten vernieuwbouw Ogterop tot oplevering.

In tabel 1 is de prognose aangeven van de lasten per jaar na een investeringsbesluit in 2023. Basis voor deze prognose is de onderstaande meerjarenplanning:

Meerjarenplanning Vernieuwbouw Ogterop

Versie februari 2023

		2022		2023				2024				2025				2026				2027			
		3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Opstellen schetsontwerp																						
1a	Communicatie / voorstel																						
2	Besluitvorming																						
3	Selectie overige adviseurs																						
4	Maken VO+ en DO																						
5	Selectie aannemers																						
6	RO procedure & vergunning																						
7	Bouwteam (DO > TO)																						
8	Buffer voor besluit & bouwrisico's,																						
9	Circulaire sloop																						
10	Nieuwbouw incl inrichting																						
11	Proefdraaien ca																						
12	Feestelijke heropening																						X

Nb: Ogterop tijdens de bouw On Tour; traject nog te bepalen.

Tabel 1: Prognose financiële effecten vernieuwbouw Ogterop tijdens uitvoering.

jaar	Hoofdzak acties volgens meerjarenplanning	Krediet voor uitvoering per jaar (na besluit)	Rente bouwkrediet x € 1000	Interne proceskosten x € 1000	Totaal x € 1000
2021	Vorbereiding	€ 250.000	Expl. Ogt.	--	
2022	Ontwerpfase	€ 300.000	Expl. Ogt.	--	
2023	Ontwerpfase <i>Na besluit</i> Adviseurs >VO	€ 250.000 <i>Na besluit</i> € 550.000	Expl. Ogt. <i>Na besluit</i> 8	-- <i>Na besluit</i> PM	
2024	DO > aanbesteding Procedures	€ 1.500.000	20	200	220
2025	Buffer Sloop en start bouw	€ 3.000.000	71	200	271
2026	Bouw	€ 10.000.000	146	150	296
2027	Bouw > oplevering Proefdraaien >heropening	€ 5.000.000	396	150	546
2028	Eerste volledige jaar exploitatie		Zie prognose	0	Zie prognose

Toelichting bij de tabel:

- De kapitaalslasten is rente van 1,5% (2023+2024) en 2,5% (vanaf 2025) van het cumulatief opgenomen bouwkrediet per 1/1 van het jaar (oplopende bouwrente t/m 2027). Zoals bekend is 2028 volgens huidige planning het eerste volledige kalenderjaar na heropening.
- De interne kosten komen voort uit het feit dat een vervolg na het investeringsbesluit wat extra's gaat vragen van de interne organisatie tijdens de verdere ontwerp- en bouwperiode. Een voorlopige inschatting betreft:
 - 150 K voor komende 4 jaar voor de projectorganisatie bij team R&I; (projectleiding, ondersteuning, advisering). Het betreft taken die niet tot het directe bouwprocesmanagement horen, zoals algehele projectregie, bestuurlijke advisering, lobby en subsidieaanvragen, communicatie met de samenleving, financiële administratie gemeente.
 - 50 K voor de komende twee jaar voor Ogterop, tot de periode van sluiting. De rol als 'gebruiker' binnen het ontwerpproces vraagt extra inzet van de huidige formatie, zolang 'de winkel ook open moet blijven'. Denk aan: bijwonen stuurgroep en projectteam, aanleveren gegevens en overleggen met architect en adviseurs, rondleidingen, ambassadeursrol bij lobby en communicatie, advisering over verzelfstandiging, maken plan van aanpak sluitingsperiode e.d.

Opm: bureau BBN o.g. verzorgt de technische opdrachtgeversrol en het bouwmanagement, dit is opgenomen binnen het bouwbudget en wordt derhalve inbegrepen in de rentelasten bouwrente.

BIJLAGE 6

VERKENNING EXTERNE FINANCIERING



RAPPORTAGE aan college b&w

Verkenning externe financiering Vernieuwbouw Ogterop

Van: Projectteam / regisseur externe financiering

Datum: 8 maart 2023

1 Inleiding

Vraag: Verkenning naar en lobby voor externe financiering ten behoeve Vernieuwbouw Ogterop.

Uitgangspunten:

- Besluit raad juni 2021 met ambitieuze doelstelling : tenminste € 5 miljoen
- Najaar 2021 : vernieuwbouw Ogterop is 1 van de 4 focuspunten in de lobby van Meppel
- Theater Ogterop (gebouw en organisatie) is onderdeel van de gemeente Meppel; verzelfstandiging is (nog) niet aan de orde.

Verkenning is in 2022 verricht langs vier sporen:

- Publiek
- Privaat
- Maatschappelijk
- Samenhang met gebiedsontwikkeling terrein achter Ogterop
-

2 Belangrijkste uitkomsten per januari 2023

2.1 Algemeen:

- € 5 miljoen externe financiering voor vernieuwbouw is niet haalbaar;
 - o Verwachte opbrengst:
 - € 1,1 miljoen (behoudende inschatting)
 - € 3.1 miljoen (meer ambitieuze inschatting , hoger haalbaarheidsrisico ten aanzien van haalbaarheid randvoorwaarden en resultaten vervollobby)
- Grote significante bijdragen (> 1 miljoen) vanuit provincie/Rijk zijn nu niet aan de orde;
- Voldoen aan randvoorwaarden private fondsen is voor Ogterop moeilijk te nemen stap.
- Hoewel (de toekomst van) Ogterop niet op zichzelf staat, blijkt de vernieuwbouw van een gemeentelijk theater in de kern weinig kansrijk voor externe financiering.

2.2 Vier sporen:

Publiek:

- Bestaande subsidies en regelingen van Rijk en provincie zijn beperkt toegesneden op het 'investeren in stenen', vernieuwbouw van een theater;
- Financiële steun vanuit de provincie Drenthe beperkt zich vooralsnog tot mogelijke subsidies en leningen op het gebied van monumentenstatus (in stand houden en versterken bonbonnière) en het versterken van cultuur (programma's); het lopende investeringsprogramma van de provincie Drenthe (2.65 mlj voor Meppel via RSF) bood geen soelaas meer voor een significante bijdrage.
- Ogterop als belangrijke voorziening/ vestigingsfactor voor de stedelijke ontwikkeling van (de regio) Meppel is op dit moment voor provincie en Rijk geen reden om gelden hiervoor vrij te maken; de vernieuwbouw van Meppel kan niet meeliften op de onrendabele-top van ontwikkelingen in Meppel in het kader van verstedelijking en woningbouwopgave;
- Circulair bouwen is een onderscheidend element om tot financiering te komen:
 - o vanuit REP/SNN wordt voor circulair bouwen echter enkel financiering verstrekt aan innovatief samenwerkende MKB bedrijven en niet aan een gemeente/ gemeentelijke instantie;

- binnen het project Port of Zwolle (onderdeel van investeringsprogramma Regio Zwolle) zijn er aanknopingspunten voor een volgende tranche – bijvoorbeeld upcycle hub (grondstoffen knooppunt), dit vergt echter nog enkele jaren;
- er zijn binnen subsidieregelingen van het Rijk (RVO) diverse kansrijke subsidieprogramma's, waaronder DuMaVa.

Enkele uitgevoerde acties:

Provincie Drenthe: ambtelijk verkenning Cultuur, Economie, Ruimte en Wonen:

- Cultuur: diverse overleggen leidt tot advies provincie om cultuurnota Meppel te herzien; monumentenstatus verkrijgen (gemeentelijk, provinciaal en mogelijke rijksstatus);
- Economie: verkenning gesprekken REP/SNN-gelden
- Wonen: Ogterop op agenda bij stedelijke ontwikkeling/ Woonbouwimpuls programma's (onrendabele toppen)

Provincie Drenthe: politiek bestuurlijke lobby

- 1-op-1 contact wethouder Meppel/ gedeputeerde provincie Drenthe initiëren
- Organisatie 'lunch-on-stage' in Ogterop provincie/ college B&W om focuspunten Meppel te agenderen, waaronder vernieuwbouw
- Zichtbaarheid vernieuwbouw Ogterop acties Meppel rondom PS 2023

Regio Zwolle

- Ambtelijk diverse gesprekken voor aansluiting bij investeringsprogramma Port of Zwolle

Subsidies

- Inventarisatie subsidies (DEI+, MOOI etc.), verkenning met deskundige partijen (loopt)
- Toets specifieke subsidie DuMaVa

Privaat:

- Vernieuwbouw van een karakteristiek theater lijkt kansrijk bij enkele grotere fondsen;
- Ogterop voldoet echter niet aan randvoorwaarden om een beroep te doen op private fondsen; randvoorwaarden zijn lastig in te vullen:
 - Rijksmonumentenstatus Ogterop/ bonbonnière
 - ANBI-stichting
 - Inzicht in jaarrekening/ zelfstandige entiteit

Enkele uitgevoerde acties:

- Contacten diverse fondsen als Pieter Houbolt, Beringer Hazewinkel, Zabawas, VSBfonds, Prins Bernhard Cultuurfonds, Vriendenloterij en Triodos Foundation
- Verkenning deskundigen oprichten culturele ANBI-stichting
- Nadere toetsing randvoorwaarde rijksmonumentenstatus
- Verkenning via belangenorganisatie FIN (Fondsen in Nederland)

Maatschappelijk

- Betrokkenheid bij vernieuwing Ogterop leidt tot actieve inzet en bijdrage van serviceclubs;

- Bijdragen lokaal is volgende stap: Stichting Waarborgfonds Meppel, bedrijven en individuen;

Enkele uitgevoerde acties:

- Verkenning maatschappelijke organisaties en netwerken Meppel e.o.
- Diverse gesprekken vertegenwoordiging serviceclubs
- Organisatie bijeenkomst serviceclubs Ogterop on stage

Samenhang met gebiedsontwikkeling terrein achter Ogterop

- Biedt geen concrete aanknopingspunten voor externe financiering

Enkele uitgevoerde acties:

- Diverse ambtelijk contacten over planvorming Prinses Marijkestraat

3 Prognose verwachte opbrengst

1 Behoudende inschatting

	€	toelichting
Publiek	250.000,-	Is toegekende RSF 250 K
Reguliere Subsidies	750.000,-	Waaronder DuMaVa
Privaat	-	
Maatschappelijk	100.000,-	
	1.100.000	

2 Ambitieuze inschatting

	€	toelichting
Publiek	250.000,-	Is toegekende RSF
Reguliere Subsidies	750.000,-	Waaronder DuMaVa
Maatschappelijk	100.000,-	
Publiek nog te ontwikkelen	1.000.000	Mogelijke nieuwe investeringsagenda provincie. Deelname in gebiedsinvesteringsprogramma's overheden.
Privaat nog uit te werken	1.000.000	Mogelijk maken van randvoorwaarden is risico.
Financiering / lening / sponsoring	PM	Eventuele constructies voor een lagere exploitatielast
	3.100.000	

NB: in het collegevoorstel van voorjaar 2021 is uitgegaan van € 3.5 miljoen, de raad heeft dat via amendement opgehoogd tot € 5 miljoen.

BIJLAGE 7

EXPLOTATIEPROGNOSE OGTEROP NA VERNIEUWBOUW



Exploitatieprognose schouwburg Ogterop na vernieuwbouw.

versie 3 april 2023 (rekenrente 2,5% i.p.v. 1.5%))

Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. ASPECTEN EXPLOITATIE OGTEROP	4
2.1. De functies en activiteiten.....	4
2.2. De kapitaallasten.....	5
2.3. De huisvestingskosten	7
2.4. De personeelskosten.....	8
3. EXPLOITATIE NA VERNIEUWBOUW	9
3.1 Overzicht	9
3.2 Toelichting exploitatieprognose	10
3.3 Effecten op operationele exploitatie en vaste bedrijfskosten.....	11
4. ONTWIKKELING GEMEENTELIJKE BIJDRAGE.....	13
Bijlage 1	14

1. INLEIDING

In dit document wordt gerapporteerd over de effecten van de beoogde vernieuwbouw van de schouwburg voor de exploitatie van Ogterop ná oplevering. Volgens de huidige meerjarenplanning wordt 2028 het eerste volledige kalenderjaar na de heropening.

De grondslag voor deze rapportage is het rapport van Buys Culturele profielen dd. 30 april 2021, dat destijds als bijlage bij het raadsvoorstel van juni 2021 was bijgevoegd. Hiermee was een onderbouwde basis gelegd, waarop nu is voortgeborduurd.

Om deze rapportage aan te laten sluiten op de voorstellen in 2023 is een update-check uitgevoerd van het huidige beleid in de bedrijfsvoering cq. de operationele exploitatie van Schouwburg Ogterop en stichting Horeca Schouwburg Ogterop, ten opzichte van die van 2021, het rapport van Buys Culturele profielen. Uit deze check, uitgevoerd door R. Boer, directeur schouwburg Hengelo, bleek dat er enkele kleine operationele aanpassingen zijn, welke echter per saldo geen invloed van betekenis hebben ten opzicht van 2021.

Tevens zijn in de voorliggende prognose de gegevens met betrekking tot de investeringsbedragen van de vernieuwbouw en de mogelijke externe bijdragen geactualiseerd naar de huidige gegevens en inzichten.

2. ASPECTEN EXPLOITATIE OGTEROP

Grosso modo zijn vier aspecten van grote invloed op de exploitatie van Ogterop:

1. De functies en de omvang van de activiteiten en bezoekersaantallen
2. De kapitaallasten
3. De huisvestingskosten
4. De personeelskosten

De vier onderdelen worden hieronder kort toegelicht.

2.1. De functies en activiteiten

Uitgangspunt is dat de huidige functies van Ogterop na de vernieuwbouw worden gecontinueerd. Dat zijn de voorstellingsfunctie, de cultuurmaatschappelijke verhuur, de zakelijke verhuur en de horecafunctie. Het uitgangspunt is dat het vernieuwde gebouw door de betere facilitering en doelmatiger indeling breder en flexibeler ingezet kan worden voor alle functies.

Programmeringsaanbod

Het programmeringsprofiel (aanbod van professionele voorstellingen en concerten) zal niet noemenswaardig veranderen. De kwaliteit en kwantiteit van het theateraanbod blijft intact. De omvang van de programmering in de kleine zaal (De Engelenbak) zal in enige mate toenemen omdat parallelprogrammering in de grote en kleine zaal mogelijk wordt. De bezoekersaantallen stijgen licht van 25.000 naar 30.000* per jaar, onder meer vanwege de programma- en capaciteitsuitbreiding van de kleine zaal (van 120 naar 150 stoelen) en de beoogde popconcerten.

**Opm : Op verzoek is onlangs aanvullend een ambitieuzer scenario qua bezoekersaantallen (40.000) nagerekend. De uitkomst was dat meer voorstellingen per saldo meer kosten met zich meebrengt dan opbrengsten.*

In verband met de zichtlijnen gaat het Schetsontwerp (december 2022) uit van een reductie van het aantal stoelen van 30 (van 480 naar 450) in de grote zaal. Deze verlaging van de capaciteit heeft gevolgen voor met name voor populaire, uitverkochte, voorstellingen. Echter op het totale (parallel) programmeringsaanbod heeft dit nauwelijks een effect.

Cultuurmaatschappelijke verhuur

Binnen de gebruiksmogelijkheden van het vernieuwde gebouw volgens het Schetsplan (december 2022) wordt de brede cultuurmaatschappelijke functie optimaal ingevuld. Vooralsnog is er mee gerekend dat het aantal cultuurmaatschappelijke verhuringen toeneemt met 20%. Ogterop krijgt de opdracht mee om nog meer cachet te geven aan haar cultuurmaatschappelijke functie door onder meer nog meer een podium te bieden aan de basisscholen (einduitvoeringen, schoolmusicals), de lokale amateurgezelschappen (koren, hafa-verenigingen, dansscholen) en andere maatschappelijke initiatieven. In de operationele exploitatie is een upgrade van het filmhuis meegenomen/geïntegreerd.

Zakelijke verhuur

Het aantal zakelijke verhuringen is uitgebreid met 35%. Dit is een substantiële verhoging, maar in aanmerking genomen dat het huidige gebouw voor de zakelijke verhuur niet meer van deze tijd is, en dat er desondanks jaarlijks al gauw 100 zakelijke activiteiten plaatsvinden, mag er de ambitie zijn om de potentie van een vernieuwd Ogterop te verzilveren. Na vernieuwbouw biedt Ogterop een up to date gebouw met veel cachet (bonbonnièrezaal), bijzondere faciliteiten voor vergaderingen en workshops inclusief catering, en een uitstekende bereikbaarheid vlakbij de A32 met goede parkeervoorzieningen achter Ogterop en op loopafstand van het NS-station). Het aantal bezoekers, cursisten, deelnemers etc. neemt toe van 9.000 in 2019 naar 13.000 in de nieuwe accommodatie.

Horeca

In 2018 is de huurovereenkomst met de externe horeca-exploitant beëindigd. De horeca is vervolgens ondergebracht in een aparte stichting, Stichting Horeca Schouwborg Ogterop en er is een beheerovereenkomst met gemeente Meppel gesloten.

De stichting leidt vanaf het begin verliezen. Aanvankelijk leken dit aanloopverliezen, maar blijken de exploitatie van de stichting structureel negatief te beïnvloeden. Om de horeca-exploitatie positief te beïnvloeden, is in de vernieuwde prognose van de operationele exploitatie voorzien in een blijvend gevarieerd aanbod van theater gerelateerde horecafaciliteiten, waarbij meer samenwerking wordt gezocht met lokale horeca ondernemers.

Productiefunctie

De in 2021 als pilot opgestarte functie van het productiehuis Mevrouw Ogterop zal worden gecontinueerd.

2.2. De kapitaallasten

Stichtingskosten en parameters

In het raadsbesluit van juni 2021 is een taakstellend bedrag van € 18,0 miljoen ex btw, prijspeil januari 2021, inclusief een stelpost van € 1,0 miljoen voor circulair bouwen genoemd. Inmiddels is dit bedrag voor de besluitvorming in 2023 gefixeerd op prijspeil november 2022, hetgeen na indexering conform de landelijke BDB-indexnorm voor nieuwbouw utiliteitsbouw, uitkomt op € 20,85 miljoen.

Voor de berekening van de kapitaallasten zijn de parameters aangehouden die de gemeente Meppel hanteert bij bouwprojecten:

- lineaire afschrijving
- afschrijvingstermijnen 10, 15, 20 en 40 jaar
- rentevoet: 2,5 %

Toelichting afschrijvingstermijnen

In de berekening van de kapitaallasten is de componentenbenadering aangehouden: financiële kaders vernieuwbouw schouwborg Ogterop

- Afschrijving bouwkosten: 40 jaar
- Afschrijving technische installaties: 20 jaar
- Afschrijving vaste inrichting: 20 jaar
- Afschrijving bijkomende kosten: 40 jaar
- Afschrijving Infrastructuur/terreininrichting: 15 jaar
- Afschrijving theatertechnische installaties: 80% 20 jaar en 20% 10 jaar

Toelichting rentevoet

Er is gerekend met 2,50 % rente, dit is de omslagrente waarmee wordt gerekend vanaf het jaar 2025.

Raming kapitaallasten

Op basis van een totale investering van € 20,85 miljoen (exclusief externe bijdrage) bedraagt de jaarlast in het 1^e jaar:

- afschrijving € 727.000
- rente € 521.000
- totale bruto kapitaallast € 1.248.000

Externe bijdragen

De kapitaallasten kunnen uiteindelijk worden teruggebracht met de inbreng van externe bijdragen. In welke mate de gemeente Meppel erin slaagt om (externe) bijdragen van derden te verwerven is in 2022 nader verkend.

Hiervoor kan verwezen worden naar de rapportage ‘Verkenning externe financiering Vernieuwbouw Ogterop’.

De uitkomst van de verkenning is dat in een behoudend scenario naar verwachting € 1,1 milj externe bijdrage is te behalen. Het gaat dan met name om toegesneden, al aanwezige, subsidieregelingen, waarvan gebruikt gemaakt kan worden. In een ambitieus scenario, waar nog veel lobbywerk voor verzet moet worden, kan het naar verwachting reiken tot € 3,1 milj.

In *tabel 1* is per scenario aangegeven welke verlaging van de kapitaalslasten te bereiken is:

Scenario's externe bijdragen	Hoogte externe bijdrage	Verlaging Kapitaallasten
Behoudende inschatting	€ 1.100.000	€ 68.000
Ambitieuze inschatting	€ 3.100.000	€ 192.000

In deze prognose is bij de berekening van de kapitaalslasten uitgegaan van het behoudend scenario, d.w.z. een externe bijdrage van € 1.100.000. Door hier voor te kiezen wordt uitgegaan van de realiteit van dit moment. Na een investeringsbesluit van de gemeente kan externe financiering concreter worden opgepakt.

2.3. De huisvestingskosten

Energiekosten

Bij de raming van de energielasten is in 2021 uitgegaan van een duurzaam gebouw en een laag elektriciteitsverbruik en gasverbruik. Het schetsontwerp gaat nu uit van de ambitie voor een energieneutraal en in ieder geval gasloos gebouw. Echter de aanname qua energielasten uit 2021 is vooralsnog in deze geactualiseerde prognose gehandhaafd, gezien de huidige onvoorspelbare energiemarkt. Daarnaast is deze last afhankelijk van de mate van energiebesparende maatregelen in de vernieuwbouw.

Onderhoud en vervanging

Met betrekking tot de uitgaven voor ‘Groot Onderhoud’ (onderhoud en vervanging) zou in de exploitatieprognose ervan uitgegaan kunnen worden dat de eigenaar van het gebouw in die mate reserveert cq. doteert, dat de vernieuwde accommodatie ook in de toekomst in een goede staat blijft, zonder –vaak onverwachte- eenmalige investeringen. Deze methodiek wordt veelal toegepast bij de financiering van geheel verzelfstandigde theaters. De post onderhoud en vervanging, gebaseerd op een volledig jaar exploitatie van onderhoud en vervanging in de situatie na vernieuwbouw, zou dan € 312.000 bedragen.

De huidige begroting van de gemeente Meppel i.c. van Schouwborg Ogterop kent momenteel echter geen methodiek van vervangingsinvesteringen of onderhoudsvoorzieningen. In de huidige situatie is gemiddeld voor onderhoud theater gerelateerd een raming van € 45.000 en voor onderhoud aan het gebouw € 30.000. Samen is dit € 75.000 en het uitgangspunt voor onderhoud en vervanging in deze prognose. In de praktijk moet blijken of de werkwijze ten aanzien van onderhoud van een vernieuwd pand niet leidt tot andere afwegingen als de situatie nu, met een verouderd pand.

Daarmee bevindt zich in deze prognose derhalve een significant verschil van € 237.000 lagere raming van lasten onderhoud en vervanging ten opzichte van een optimale werkwijze.

Belasting, heffingen en verzekering

In de nieuwe situatie is de Onroerende Zaak Belasting (eigenaar en gebruiker)berekend op basis van de WOZ-waarde van Ogterop na vernieuwbouw (60% van de netto stichtingskosten) en de percentages niet-woningen 2023 die de gemeente Meppel hanteert. De waterschapsbelasting is geraamd aan de hand van de tarieven van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De opstalverzekering is berekend op basis van €1.500 euro per 1.000.000 WOZ-waarde. Totaal belasting, heffingen en verzekering € 101.000.

Schoonmaakkosten en overige huisvestingskosten

De schoonmaakkosten zijn geraamd op € 48.500 per jaar. Voor overige huisvestingskosten (vuilafvoer, beveiliging, diversen) is een bedrag van € 19.500 opgenomen.

Samenvattend is in *tabel 2* een overzicht gegeven van de geprognostiseerde huisvestingslasten na vernieuwbouw.

Tabel 2

Resumé huisvestingslasten na vernieuwbouw	
Energiekosten	€ 28.000*
Onderhoud en vervanging	€ 75.000**
Belastingen, heffingen en verzekeringen	€ 101.000***
Schoonmaakkosten	€ 48.500
Overige huisvestingskosten	€ 19.500
totaal	€ 272.000

* niveau juni 2021; is afhankelijk van energiebesparende maatregelen.
**conform huidige begrotingslijn gemeente Meppel.
***inclusief € 80.000 OZB (is extra opbrengst OZB in begroting gemeente Meppel)

2.4. De personeelskosten

Ten behoeve van deze prognose is recent een benchmarkonderzoek gedaan over de bestaande en de beoogde formatie. Hiertoe zijn de benchmarkgegevens van de Vereniging van Schouwborg- en Concertgebouwdirecties (VSCD), de branchevereniging, gebruikt. Deze benchmarkgegevens worden verzameld via de TAS (Theater Analyse Systeem) en bieden deelnemende theaters gelegenheid hun prestaties te toetsen aan die van andere, vergelijkbare, theaters.

Schouwborg Ogterop neemt deel aan de TAS en voor de vergelijking zijn de cijfers van 2019, het laatste pre-coronajaar, gebruikt. De selectie van theaters heeft plaatsgevonden op basis van 2 criteria:

- 1. Aantal theatervoorstellingen per jaar
- 2. Aantal zalen van vergelijkbare omvang met die van Schouwbrug Ogterop.

Uit deze selectie kwamen de volgende theaters: Hanzehof Zutphen, Posthuis theater Heerenveen, Stadsgehoorzaal Kampen en De Storm Winterswijk. Uit de gegevens van deze theaters kan de conclusie worden getrokken dat de formatie van Schouwborg Ogterop kwantitatief toereikend is, zoals ook in de prognose van april 2021 was aangenomen.

Dit leidt tot een personeelsformatie ten behoeve van deze geactualiseerde prognose van in totaal 10.67 Fte.

3. EXPLOITATIE NA VERNIEUWBOUW

3.1 Overzicht

In *tabel 3* wordt de exploitatieprognose van Schouwburg Ogterop na vernieuwbouw gepresenteerd. Zoals eerder aangegeven is volgens de huidige meerjarenplanning 2028 het eerste volledige jaar van exploitatie na heropening. Enkele belangrijke uitgangspunten bij deze exploitatieprognose zijn:

- Stichtingskosten € 20,85 miljoen prijspeil nov 2022
- Externe bijdrage € 1,1 miljoen
- Rentevoet 2.5%
- Huisvestingslasten conform huidige werkwijze bij de Begroting

Tabel 3:

Vernieuwbouw incl. horeca jaar 1	
Baten	
1 Recettes voorstellingen	501.000
2 Huurinkomsten theater	197.000
3 Inkomsten productiefunctie	102.000
4 Omzet horeca	310.000
5 Sponsorbijdrage (netto)	0
6 Overige inkomsten	116.000
Totaal baten	1.227.000
Lasten	
7 Frictie/opstartkosten	0
8 Openingsbudget	0
9 Directe kosten theater (inkoop voorstellingen)	516.000
10 Directe kosten verhuringen	26.000
11 Directe kosten productiefunctie	152.000
12 Inkoop horeca	89.000
13 Overige exploitatiekosten horeca	47.000
14 Personeelskosten	651.000
15 Kapitaallasten	1.180.000
16 Huisvestingskosten	272.000
17 Publiciteitskosten	60.000
18 Algemene en organisatiekosten	55.000
19 Overige kosten	35.000
Totaal lasten	3.084.000
Resultaat uit bedrijfsvoering	-1.857.000
Gemeentelijke bijdrage	-1.857.000

CONCLUSIE; De gemeentelijke bijdrage wordt in deze prognose geraamd op € 1.857.000 in het eerste volledige exploitatiejaar na heropening.

3.2 Toelichting exploitatieprognose

Hieronder volgt een aantal toelichtende opmerkingen over de gehanteerde uitgangspunten bij de prognose in *tabel 3*:

1. De ramingen voor elke opbrengsten- en kostensoort zijn geëxtrapoleerd aan de hand van een uitgebreide analyse van de productie en prestaties van Schouwburg Ogterop in de laatste twee volledig operationele boekjaren (2018 en 2019). De geprognostiseerde producten en prestaties zijn te kenschetsen als realistisch. Het is uitdrukkelijk de bedoeling om overdreven verwachtingen buiten de deur te houden.
2. De exploitatieprognose van Schouwburg Ogterop is een going concern prognose. Omdat de ervaring leert dat een theater in de eerste jaren na de (her)opening haast onvermijdelijk te maken krijgt met onverwachte tegenvallers is een garantiebudget voor opstart/frictiekosten gebruikelijk. In de rapportage van Buys Profielen dd 30 april 2021 was gerekend met een garantiebudget van in totaal € 500.000, te verdelen over de eerste drie jaren na oplevering. In deze prognose is niet gekozen om een garantiebudget als risicomaatregel op te nemen. Ook is niet gekozen om eenmalig een reservering in het eerste jaar op te nemen voor een budget voor een feestelijke heropening.
3. Bij de berekening van de kapitaallasten is uitgegaan van een taakstellend budget van € 18,0 miljoen (prijspeil 1-1-2021) inclusief een stelpost van € 1,0 miljoen voor circulair bouwen + een indexatie naar prijspeil nov. 2022. Uitgangspunt is 100% teruggave van de omzetbelasting. Schouwburg Ogterop wordt fiscaal gezien als ondernemer voor de btw, zij neemt deel aan het economische verkeer en handelt als ondernemer. Zolang de functie van het gebouw de theater- en verhuurfaciliteiten omvat, is dit aan de orde. Een wijziging van de functie van het gebouw kan consequenties hebben voor het btw-regime en daarmee voor de aftrekbare btw kosten. Per eventueel toe te voegen functie dient dit te worden meegenomen in de overwegingen.
4. De parameters voor de berekening van de kapitaallasten zijn:
 - afschrijvingstermijnen 10, 15, 20 en 40 jaar (componentenbenadering)
 - rentevoet: 2,50% (omslagrente gemeente Meppel);
 - lineaire afschrijving (cf Nota financieel beleid gemeente Meppel)Bij toepassing van de lineaire afschrijvingsmethode wordt de rentelast ieder jaar lager.
5. Er is in de opstelling geen rekening gehouden met een desinvestering van de bestaande activa.
6. Er is in de opstelling rekening gehouden met een investeringsbijdrage van derden van € 1.100.000. Deze bijdrage is geactiveerd volgens de componentenbenadering (50% lineair in 40 jaar, 50% lineair in 20 jaar; rente 2,50%). Deze investeringsbijdrage van derden bestaat volgens de realistische verwachting voornamelijk uit toegesneden subsidies en relatief kleine, maar waardevolle maatschappelijke bijdragen. Deze bijdragen moeten na besluit van de gemeente nog worden gerealiseerd.

7. In deze prognose is uitgegaan van de bestaande situatie van gemeentelijke exploitatie en is niet gerekend met extra (netto) opbrengsten uit sponsoring. Opgemerkt wordt dat de beoogde verzelfstandiging (Coalitieakkoord 2022-2026) hierin van positieve invloed kan zijn. Uiteraard vraagt een verzelfstandiging nog om nadere afwegingen en bestuurlijke besluitvorming en is daarom uitgegaan van de huidige situatie.
8. Er is wel uitzicht op een bijdrage vanuit de gereserveerde investeringsbedragen die voor Ogterop zijn gepland:
- In de prognose is echter nog geen rekening gehouden met het in het investeringsprogramma 2023-2026 opgenomen bedrag van € 851.000 voor de reeds geplande investeringen in Ogterop in deze periode. In dit ‘bevroren’ bedrag t.b.v. investeringen zit een bedrag van € 170.000 vanwege een uitgestelde vervanging van onderdelen van de trekkenwand. Deze vervangingsinvesteringen zijn niet nodig bij een positieve besluitvorming over de vernieuwbouw en kunnen derhalve betrokken worden bij de investering Vernieuwbouw. De kapitaallasten van de reeds geplande investeringen staan reeds in de begroting vanaf 2026 voor totaal € 91.000 kapitaallasten (afschrijving en rente 2,5%)
 - Ogterop heeft in het verleden een reserve opgebouwd van € 150.000.
9. Er is in deze prognose nog geen rekening gehouden met mogelijke uitkomsten van het onderzoek naar maatschappelijke voorzieningen. Middelen die vrij komen, kunnen mogelijk ingezet worden ter dekking van de huisvestingslasten van schouwburg Ogterop. Voorbeeld is: ca 80 K structurele bezuiniging beheerskosten Plataan (programma 6) na een overleggronde met de Beheersstichting in 2022

Tabel 4

	geconsolideerde	ogterop	verschil
	begroting 2023	vernieuwbouw going concern	
Omzet	848.000	1.227.000	379.000
Directe kosten	624.000	831.000	207.000
saldo	224.000	396.000	172.000
Vaste bedrijfskosten			
Personeel	812.000	651.000	-161.000
Kapitaallasten	148.000	1.180.000	1.032.000
Huisvestingskosten	272.000	272.000	0
Overige kosten	171.000	150.000	-21.000
	1.403.000	2.253.000	850.000
resultaat uit bedrijfsvoering	-1.179.000	-1.857.000	-678.000

Uit de analyse kan in hoofdlijn het volgende worden geconcludeerd;

- Per saldo (kosten en baten) wijzigt het resultaat op de operationele activiteiten, inclusief bijbehorende personeelskosten, in materiële zin nauwelijks. De neutrale ontwikkeling van de huisvestingskosten wordt vooral bepaald door het hanteren van de huidige begrotingslijn gemeente Meppel. De sterke kostenstijging over het totaal kan nagenoeg volledig worden toegeschreven aan de toename van de kapitaallasten.

3.3 Effecten op operationele exploitatie en vaste bedrijfskosten.

Het resultaat op de bedrijfsvoering van schouwburg Ogterop wordt bepaald door de operationele exploitatie (omzet en directe kosten) en de vaste bedrijfskosten (personeel, kapitaalslasten, huisvestingskosten, overige kosten)

Aan de hand van prognose over het jaar 2023 van stichting Horeca Schouwburg Ogterop en begrotingscijfers Schouwburg Ogterop (meeste recente Begroting 2023) heeft een analyse plaatsgevonden van de effecten van de vernieuwbouw op respectievelijk de operationele exploitatie en op de vaste bedrijfskosten (zie hiervoor tabel 4).

4. ONTWIKKELING GEMEENTELIJKE BIJDRAGE

Hieronder is een korte beschouwing gegeven over de ontwikkeling van de gemeentelijke bijdrage ten gevolge van de vernieuwbouw Ogterop. Zoals bekend is de vernieuwbouw noodzakelijk om de verzelfstandiging in te leiden.

Op deze plaats is het gewenst aan te geven dat de uitkomst van de prognose is gebaseerd op grondige expertise en ervaring in het werkveld, en derhalve als plausibel te beschouwen is. Wel is een risico aanwezig in verband met autonome ontwikkelingen die tot wijzigingen kunnen leiden.

Ontwikkeling gemeentelijke bijdrage t.o.v. begroting 2023.

In [bijlage 1](#) is ter informatie de vergelijking tussen de situatie Begroting 2023 (gemeentelijk en prognose Horeca Schouwborg Ogterop) tegenover de nieuwe exploitatieprognose 2028 uitgewerkt weergegeven.

Het bruto verschil tussen de huidige situatie (meerjarenbegroting 2023 Schouwborg Ogterop) ten opzichte van de nieuwe prognose in het 1^e jaar (2028) van exploitatie bedraagt (€1.857.000 – €1.074.000 =) **€ 783.000.**

OPM:

Het netto verschil kan nog op diverse manieren worden beïnvloed. Bijvoorbeeld: indien de in 2022 behaalde structurele bezuiniging op de beheerkosten Plataan (programma 6) van ca € 80.000 ingezet wordt, bedraagt het verschil nog (€ 783.000 - € 80.000 =) € 703.000.

Bijlage 1

Totaalprognose 2028 versus begroting 2023 (inclusief Horeca)

Schouwborg Ogterop Vernieuwbouw (inclusief Horeca)				
TABEL EXPLOITATIEPROGNOSE (scenario stichtingskosten € 20,85 mln/externe investeringsbijdrage € 1,1 mln)				
prijspeil februari 2023				
indexfactor = 0,00%				
	Begroting schouwborg 2023	Prognose horeca 2023	geconsolideerd 2023	Vernieuwbouw incl. horeca jaar 1
	(a)	(b)	(a+b)	
Baten				
1 Recettes voorstellingen	461.000		461.000	501.000
2 Huurinkomsten theater	103.000		103.000	197.000
3 Inkomsten productiefunctie	0		0	102.000
4 Omzet horeca		202.000	202.000	310.000
5 Sponsorbijdrage (netto)	0	0	0	0
6 Overige inkomsten	82.000	0	82.000	116.000
Totaal baten	646.000	202.000	848.000	1.227.000
Lasten				
7 Frictie/opstartkosten				0
8 Openingsbudget				0
9 Directe kosten theater (inkoop voorstellingen)	530.000		530.000	516.000
10 Directe kosten verhuringen	15.000		15.000	26.000
11 Directe kosten productiefunctie			0	152.000
12 Inkoop horeca		74.000	74.000	89.000
13 Overige exploitatiekosten horeca		5.000	5.000	47.000
14 Personeelskosten	620.000	192.000	812.000	651.000
15 Kapitaallasten	148.000	0	148.000	1.180.000
16 Huisvestingskosten	242.000	30.000	272.000	272.000
17 Publiciteitskosten	62.000		62.000	60.000
18 Algemene en organisatiekosten	43.000	6.000	49.000	55.000
19 Overige kosten	60.000		60.000	35.000
Totaal lasten	1.720.000	307.000	2.027.000	3.084.000
Resultaat uit bedrijfsvoering	-1.074.000	-105.000	-1.179.000	-1.857.000
Gemeentelijke bijdrage	-1.074.000	-105.000	-1.179.000	-1.857.000

*In de begroting 2023 is een bijdrage van € 50.000 opgenomen tbv het productiehuis. De bijdrage is ook onderdeel van de prognose 2028.

**In de begroting 2023 is incidenteel € 69.000 extra geraamd ivm stijging energielasten gas en electra.

***In de begroting 2023 is de exploitatie van Ogterop inclusief prognose van de horeca (Stichting Horeca Schouwborg Ogterop) gepresenteerd.