# Rapport

## Studie Scenario's Haalbaarheidsfase - Huisvesting Lindenberg Cultuurhuis Nijmegen

Houten, 10 april 2024



bbn

geef je
plannen
de ruimte

# Rapport

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

Project 2301270 – De Lindenberg
Betreft Huisvesting Lindenberg Cultuurhuis - versie 02

Van [redacted]

Houten, 10 april 2024

## Inhoudsopgave

**1. Inleiding 3**
1.1. Situatie 3
1.2. Werkwijze 3
1.3. Leeswijzer 4

**2. Ruimtebehoefte Cultuurhuis De Lindenberg 5**
2.1. Huidige gebouw 5
2.2. Toekomstambitie 5
2.3. Ruimtebehoefte 6
2.4. Benodigde footprint 6
2.5. Ruimtelijk-functionele relaties 6

**3. Potentiële locaties 7**
3.1. Inleiding 7
3.2. Optioneel te onderzoeken locaties 7
3.3. Uit te werken locaties en scenario's 9

**4. Inpassingsstudies 10**
4.1. Inleiding 10
4.2. Doel vlekkenplannen 10
4.3. Uitgangspunten vlekkenplannen 10
4.4. Bevindingen vlekkenplannen 10

**5. Resultaten raming kostenindicatie scenario's 16**
5.1. Bouw- en investeringskosten, gebouwgebonden exploitatiekosten per scenario 16
5.2. Toelichting op hoofdpunten 17
5.3. Gehanteerde uitgangspunten 17

**6. Alternatieve opties 18**
6.1. Kleiner ruimteprogramma 18
6.2. Gefaseerde uitvoering wel/niet als alternatief voor tijdelijke huisvesting 18

**7. Overzicht scenario's** **19**
7.1. Samenvatting per scenario 19
7.2. Vergelijking resultaten kostenraming scenario's 20
7.3. Meest kansrijk 20
7.4. Aanbevelingen 21

**Bijlage 1 Ruimtestaat en Ruimtelijk-functioneel relatieschema nieuwe huisvesting**

**Bijlage 2 Beoordeling locaties en Parameters selectie locaties**

**Bijlage 3 Inpassingsstudies**

**Bijlage 4 Resultaten kostenraming scenario's (separaat beschikbaar)**

# 1. Inleiding

## 1.1. Situatie

In het culturele leven in Nijmegen speelt Cultuurhuis De Lindenberg een belangrijke rol, met name gericht op educatie. De Lindenberg werkt langs drie sporen: cultuureducatie in het PO en VO, cursussen in de vrije tijd en het programmeren en faciliteren van voorstellingen.

De hoofdvestiging van De Lindenberg aan de Ridderstraat van ruim 10.000 $m^2$ bruto vloeroppervlak (bvo), is meer dan 50 jaar oud. Dit gebouw voldoet niet meer aan de huidige eisen en de vitale onderdelen zijn aan vervanging toe.



*Gebouw van De Lindenberg*

De gemeente Nijmegen wil zorgen dat er een nieuwe hoofdvestiging komt voor De Lindenberg en heeft aan bbn adviseurs gevraagd om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de toekomstige huisvesting van De Lindenberg.

## 1.2. Werkwijze

Wij hebben dit haalbaarheidsonderzoek opgebouwd in de volgende stappen:
1. Een verdiepend gesprek met De Lindenberg en een bezoek aan het huidige gebouw.
2. Het omzetten van eisen en wensen in een Ruimtestaat.
3. Een analyse en beoordeling van de beschikbare locaties.
4. Het bepalen van de uit te werken scenario's.
5. Het maken van een inpassingsstudie in de vorm van een (globaal) vlekkenplan voor elk scenario.
6. Het maken van de vertaling in financiële gevolgen.

Dit haalbaarheidsonderzoek is tot stand gekomen in overleg met:

- Riemer Dekker, gemeente Nijmegen
- Paul Matthieu, gemeente Nijmegen
- Marjan Heijink, Lindenberg Cultuurhuis
- Coen Holten, Lindenberg Cultuurhuis.

Daarnaast is gebruik gemaakt van de kennis en medewerking van een aantal ambtelijk experts van gemeente Nijmegen.

### 1.3. Leeswijzer

Deze rapportage is ingedeeld in de volgende onderdelen:

- Ruimtebehoefte
- Potentiële locaties, uit te werken scenario's
- Toelichting inpassingsstudies
- Resultaten kostenraming
- Vergelijking scenario's.

Een nadere uitwerking van de diverse onderdelen in de vorm van een ruimtestaat, analyse locaties, vlekkenplannen en een onderbouwing van de kostenconsequenties zijn opgenomen als bijlagen.

# 2. Ruimtebehoefte Cultuurhuis De Lindenberg

## 2.1. Huidige gebouw

Het huidige gebouw van Cultuurhuis De Lindenberg voldoet om een aantal redenen niet meer aan de eisen om geschikt te zijn voor zijn functie (niet limitatief):

- Het gebouw is versleten, niet meer duurzaam, de gebouwinstallaties zijn verouderd;
- Het gebouw is thermisch niet of niet goed geïsoleerd, er zijn “koudebruggen”;
- Een comfortabel klimaat vraagt in de huidige situatie een hoog energiegebruik;
- De akoestische isolatie is niet overal voldoende, dit geeft beperkingen aan het gelijktijdig kunnen gebruiken van ruimtes;
- Er is relatief veel verkeersoppervlak, dit maakt het gebouw inefficiënt;
- De routes door het gebouw zijn niet logisch en niet duidelijk;
- De toegangen tot de lesruimtes en de theaterzalen lopen door elkaar heen;
- Er is geen goede logistieke zone, logistieke routes worden doorkruist door publieksroutes;
- De grootste theaterzaal heeft geen goede laad- en losvoorziening en geen goede backstage logistiek;
- De lesruimtes liggen verspreid door het gebouw;
- Er is een te klein aantal lesruimtes;
- Het gebouw biedt onvoldoende mogelijkheden om de toekomstambitie van De Lindenberg, de groei van de stad en de vraag vanuit de stad te faciliteren;
- De uitstraling van het gebouw (zowel exterieur als interieur) past niet meer bij het huidige gebruik.

In het gebruik zijn er verder de volgende knelpunten:

- Veel slepen met instrumenten en materialen door het hele gebouw omdat er meerdere kleinere opslagplekken zijn;
- Ruimtes oneigenlijk inzetten door ruimtegebrek;
- Niet vrijelijk kunnen bewegen doordat ruimtes vaak te krap en te laag zijn;
- Geluidslek naar theaterzalen;
- Geen goede toegankelijkheid voor minder validen;
- Tekort aan werkplekken en opslagruimte.

Er is kortom een noodzaak voor een nieuwe (of vernieuwde) huisvesting voor De Lindenberg.

Het bvo van het huidige gebouw is ca. 10.400 $m^2$; hiervan is ca. 8.900 $m^2$ nu in eigen gebruik en wordt ca. 1.500 $m^2$ verhuurd aan derden.

In de huidige situatie is de Lindenberg eigenaar van het gebouw via een erfpachtconstructie die eind 2030 afloopt. Voor de toekomstige situatie bestaat de mogelijkheid dat de gemeente eigenaar wordt en De Lindenberg huurder.

## 2.2. Toekomstambitie

De toekomstambitie van De Lindenberg is geformuleerd in de Notitie “Visie huisvesting Lindenberg Cultuurhuis”. Deze bevat de toekomstvisie op de culturele functie en de huisvestingsvisie.

De huisvesting moet op vijf thema's ondersteunend zijn in de bedrijfsvoering:

- Uitnodigend en ontspannend;
- Ontmoeten en ontdekken;
- Inspireren, presenteren en exposeren;
- Ontwikkelen, creëren en samenwerken;
- Digitalisering, kunst en technologie.

### 2.3. Ruimtebehoefte

Op basis van de bij 2.2 genoemde toekomstambitie hebben we de ruimtebehoefte voor de nieuwe situatie bepaald. De totale ruimtebehoefte komt uit op ca. 9.870 $m^2$ bvo (bruto vloeroppervlak, inclusief verkeersruimte, technische ruimtes en constructie oppervlak).

De ruimtebehoefte hebben we uitgewerkt in een (locatie onafhankelijk) globaal ruimtelijk Programma van Eisen (PvE) in de vorm van een ruimtestaat. In de ruimtestaat geven we aan wat het benodigde gebouwoppervlak is in nuttig, netto en bruto vloeroppervlak. In de Ruimtestaat zijn de benodigde $m^2$ berekend per ruimte en per functiegroep. In de ruimtestaat zijn, waar nodig, ook benodigde voorzieningen en inrichtingselementen benoemd. De complete Ruimtestaat is opgenomen in **bijlage 1** bij dit rapport.

Naast de op basis van de toekomstambitie bepaalde ruimtebehoefte hebben we ook een verkenning gedaan naar een kleiner ruimteprogramma. Zie daarvoor de toelichting in hoofdstuk 6.

### 2.4. Benodigde footprint

Om te kunnen bezien of het nieuwe gebouw kan worden ingepast op een beoogde locatie, is het nodig om te weten hoe groot de footprint (het bebouwd oppervlak) zal zijn. Deze wordt bepaald door het totale oppervlak van de ruimtes die minimaal op de begane grond moeten liggen.

De ruimtes die minimaal op de begane grond moeten liggen zijn:

- Entreeruimte, café
- Multifunctionele uitvoeringsruimte (koppelbaar aan café)
- Expositieruimte
- Grote theaterzaal (i.v.m. ontvangen van voorstellingen en logistiek decors);
- Backstageruimtes (laad-en losruimte, toneelopslag, kleedruimtes, werkplaatsen);
- Een deel van de dienstruimtes (o.a. dienstruimtes horeca, afvalberging).

Bij elkaar is dit ca. 3.800 $m^2$ bvo bebouwde footprint. Om op een locatie het nieuwe Cultuurhuisgebouw goed te kunnen inpassen, zal deze dus minimaal dit oppervlak moeten hebben plus enige ruimte aan voorterrein, terras, open atrium, indraairuimte voor decorwagens.

### 2.5. Ruimtelijk-functionele relaties

De benodigde en gewenste verbindingen tussen ruimtes zijn weergegeven in een ruimtelijk-functioneel relatieschema. Dit is opgenomen in **bijlage 1** bij dit rapport.

# 3. Potentiële locaties

## 3.1. Inleiding

De volgende stap in het onderzoek is het bepalen van de locaties die bij de vervolguitwerking zullen worden verkend op geschiktheid en consequenties. Daartoe heeft gemeente Nijmegen een longlist van potentiële studielocaties opgesteld. De locaties op deze lijst zijn beoordeeld in een workshop. Aan deze workshop namen zowel De Lindenberg als een aantal ambtelijk experts van gemeente Nijmegen deel.

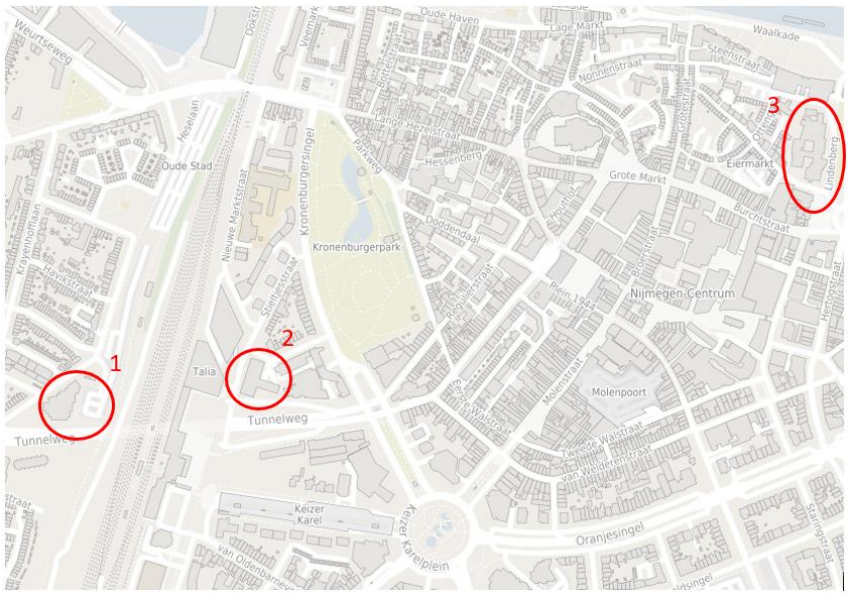
## 3.2. Optioneel te onderzoeken locaties

De potentiële locaties die in overleg zijn afgewogen zijn de volgende:
- Randstad/Talis;
- Vissers/P+R;
- Belastingkantoor;
- Politiebureau;
- De huidige locatie (hergebruik of sloop/nieuwbouw).

Tijdens de eerdere ambtelijke inventarisatie van locaties zijn verder nog twee andere locaties geopperd, maar niet nader bekeken vanwege onvoldoende perspectief. Deze zijn dan ook niet meegenomen op de longlist. Dit betreft:
- Kantoor Dirkzwager, naast de Schouwburg;
- ABN AMRO-kantoor aan het Keizer Karelplein.

Van de longlist vielen vervolgens twee locaties bij nader inzien meteen al af:
- Randstad/Talis: Voor Randstad/Talis ligt er momenteel een plan van de ontwikkelaar die in te veel massa voorziet. De ontwikkelaar moet terug naar de tekentafel en met de huidige huurders zit de plek al aardig vol. Daarmee is de inschatting dat er niet zo snel additionele ruimte voor maatschappelijke vierkante meters zal ontstaan op deze plek.
- Politiebureau: Bij het politiebureau zijn de mogelijkheden om deze locatie te verwerven niet duidelijk. De puntige vorm van de kavel is minder geschikt om op een goede wijze een theaterzaal in te passen. Ook de ligging op het noorden en tegen het spoortalud aan maken deze locatie minder geschikt voor een cultuurhuis met een goede buitenruimte.

Daarmee bleven er drie locaties over als potentiële onderzoekslocaties:
1. Vissers /P+R;
2. Belastingkantoor;
3. De Lindenberg (huidige locatie).




*Positie van de drie beoordeelde locaties*

Tijdens de workshop is voor de drie locaties een gezamenlijke score gegeven op basis van vooraf bepaalde parameters. Een toelichting op deze parameters is bijgevoegd als bijlage. De resultaten waren als volgt:

| | | Visser / P+R | | Belastingkantoor | | Huidige locatie Lindenberg | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Sloop en nieuwbouw | | Sloop en nieuwbouw | | Renovatie/ transformatie | |
| - | negatief | | | | | | |
| 0 | neutraal | | | | | | |
| + | Positief | | | | | | |
| **Criteria** | **Aspecten** | **Toelichting** | **Score** | **Toelichting** | **Score** | **Toelichting** | **Score** |
| **Beschikbaar oppervlak** | Leidt de afmeting van het kavel tot een gunstig gebouwvorm? | Groter dan 4000 m2 | + | Circa 3000 m2 | 0 | Circa 5000m2 | + |
| **Kavel beschikbaarheid** | Is de kavel beschikbaar (grond eigendom gemeente)? Of verwerfbaar (aankoop)? | | 0 | | + | | + |
| **Impact op de locatie** | Wat zijn de (stedenbouwkundige) effecten van een cultuurhuis op deze locatie? | | + | | + | | 0 |
| **Mogelijkheden voor synergie op locatie** | Zijn er mogelijkheden voor extra programma op de locatie, zoals een andere cultuurfunctie, woningbouw en/of commerciële functies? | | + | | + | | + |
| **Culturele synergie en imago** | Zijn er nabij gelegen andere maatschappelijke, culture en/of horeca voorzieningen? | | 0 | | + | | + |
| **Sociale veiligheid** | Wat is het gevoel van veiligheid op de locatie? | | 0 | | 0 | | + |

| | | Visser / P+R | | Belastingkantoor | | Huidige locatie Lindenberg | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Sloop en nieuwbouw | | Sloop en nieuwbouw | | Renovatie/ transformatie | |
| - | negatief | | | | | | |
| 0 | neutraal | | | | | | |
| + | Positief | | | | | | |
| **Criteria** | **Aspecten** | **Toelichting** | **Score** | **Toelichting** | **Score** | **Toelichting** | **Score** |
| **Aanrijroute en bereikbaarheid voor vrachtwagens van voorstellingen, hulpdiensten e.d.** | Is het gebouw goed bereikbaar voor vrachtwagens en hulpdiensten? | | + | | 0 | | + |
| **Verkeersbereikbaarheid bezoekers, voor auto, fiets/ te voet en OV** | Is de locatie gemakkelijk bereikbaar met de auto? | | + | | + | | + |
| | Is de locatie gemakkelijk bereikbaar met de fiets of te voet? | | + | | + | | + |
| | Is de locatie makkelijk bereikbaar met het OV? | | + | | + | | 0 |
| **Parkeervoorzieningen in nabijheid voor auto en fiets** | Is er voldoende (bewaakte) parkeergelegenheid in de nabijheid voor bezoekers? | | + | | + | | + |
| **Duurzaamheid** | In hoeverre kan het bestaande gebouw op de locatie (of onderdelen daarvan) hergebruikt worden? | slopen | - | slopen | - | | 0 |
| **Tijdelijke huisvesting** | is er sprake van tijdelijke huisvesting? | nee | + | nee | + | ja | - |

In het overzicht hierboven is bij twee parameters sprake van een negatieve beoordeling bij één of meerdere locaties. Die lichten we hier toe:

- Bij de locaties Visser's/P+R en Belastingkantoor is uitgegaan van een scenario met sloop en geheel nieuwbouw. Dit is (per saldo) minder duurzaam dan hergebruik van een bestaand gebouw.
- Bij een scenario op de huidige locatie van De Lindenberg zal tijdelijke huisvesting nodig zijn gedurende enkele jaren en is er het risico dat dit effect heeft op de bedrijfsvoering van De Lindenberg (door het verliezen van cursisten en impact op de organisatie).

De drie locaties zijn vervolgens kwalitatief beoordeeld op voor- en nadelen. Een uitwerking van deze beoordeling is bijgevoegd als **bijlage 2** bij dit rapport:

- Uitwerking kwalitatieve beoordeling drie locaties
- Toelichting op de beoordelingscriteria die bij de workshop zijn gehanteerd.

### 3.3. Uit te werken locaties en scenario's

De drie genoemde locaties worden hierna verder uitgewerkt in de vorm van inpassingsstudies en kostenramingen. Voor twee van de drie locaties zijn twee scenario's uitgewerkt, waarmee het aantal nader onderzochte scenario's op vijf komt:

1. Nieuwbouw op locatie Visser's
2. Hergebruik plus uitbreiding van het bestaande gebouw op locatie Visser's
3. Nieuwbouw op locatie Belastingkantoor
4. Hergebruik en transformatie van het bestaande gebouw op locatie Lindenberg
5. Nieuwbouw op de bestaande locatie van De Lindenberg.

# 4. Inpassingsstudies

## 4.1. Inleiding

Voor de vijf scenario's is een vlekkenplan (inpassingsstudie) gemaakt, waarbij het eerder opgestelde benodigde ruimteprogramma (ca. 9.870 $m^2$ bvo) op iedere locatie is ingepast. Daarbij is voor iedere functie het benodigde bruto vloeroppervlak weergegeven met een eigen kleur. De inpassingsstudies zijn opgenomen in **bijlage 3**.

## 4.2. Doel vlekkenplannen

Het maken van de vlekkenplannen heeft twee doelen:
- het verkennen van de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie of het bestaande gebouw;
- het mede dienen als basis voor de bouw- en investeringskostenraming, omdat de vlekkenplannen inzicht geven in de massa-opbouw en de mogelijk te verwachten architectonische ingrepen.

## 4.3. Uitgangspunten vlekkenplannen

Bij het maken van de vlekkenplannen is het eerder gemaakte ruimtelijk-functionele relatieschema mede als basis gebruikt en zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Ontmoetingsruimte en bijbehorende publieksvoorzieningen op de begane grond;
- Grote theaterzaal (350 stoelen) met bijbehorende backstage (bij voorkeur) op de begane grond;
- Vanuit entree en ontmoetingsruimte twee aparte routes: één naar de theaterzalen, één naar de leslokalen;
- De leslokalen liggen bij elkaar in eigen clusters: dans en theater, muziek, beeldend;
- De lesclusters en de theaterzalen zijn vanuit de ontmoetingsruimte goed bereikbaar, de kantoorruimtes mogen verder weg liggen;
- Een logistieke scheiding tussen publiek-toegankelijke ruimtes en backstage- en dienstruimtes.

Per scenario blijkt het in meer of mindere mate mogelijk om deze uitgangspunten te honoreren.

## 4.4. Bevindingen vlekkenplannen

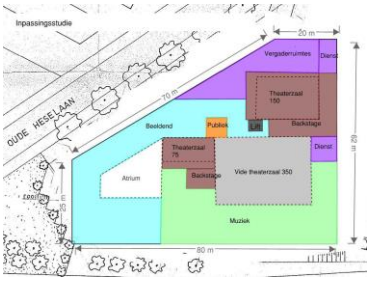
De bevindingen bij de vlekkenplannen zijn (op hoofdlijnen) hierna weergegeven.

### 1. Locatie Visser's – nieuwbouw

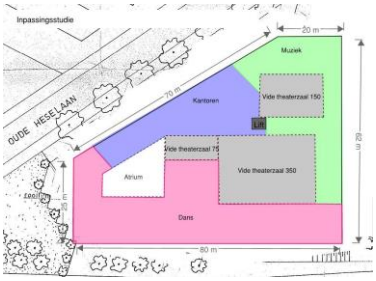
Op deze locatie is een gebouw in 3 bouwlagen mogelijk, waarbij de gehele ontmoetingsruimte en de grote theaterzaal plus backstage op de begane grond kunnen liggen. De hoofdingang ligt bij deze studie aan de zijde van de Tunnelweg, de laad- en los ingang voor de theaterzalen ligt aan de zijde van het spoor (bereikbaar via de huidige route naar de P&R).




Begane grond




1e verdieping




2e verdieping

*Verkleinde weergave van de inpassingsstudie in bijlage 3*

**Bevindingen scenario 1**

| | |
|---|---|
| realiseerbare footprint | 4.000 m$^2$ (NB dit is inclusief het P&R terrein) |
| inpasbaarheid, indelingsmogelijkheden, ontwerpvrijheid | • ontmoetingsruimte past geheel op begane grond<br>• grote theaterzaal is mogelijk op begane grond<br>• aanrijroute achterzijde bepaalt positie laad-en-losingang theaterfunctie en daarmee positie grote theaterzaal<br>• er zijn afzonderlijke stijgpunten nodig om de gewenste splitsing in de routes naar de theaterzalen en de leslokalen mogelijk te maken<br>• clustering en indeling van ruimtes zoals gewenst is goed mogelijk |
| duurzaamheid | • duurzame nieuwbouw (een nieuwbouwgebouw kan volledig voldoen aan de vooraf gestelde duurzaamheidseisen)<br>• onderdelen van het oude gebouw zijn mogelijk niet geschikt om circulair te worden hergebruikt voor het nieuwe gebouw |
| risico's | • verwerving gebouw Visser's<br>• verwerving P&R-terrein<br>• zonder P&R terrein is de mogelijke footprint ca. 2.000 m$^2$; dit is te klein om alles goed te kunnen inpassen |
| mogelijkheden toevoeging extra programma (woningen of museum) | • toevoeging woningen is mogelijk bovenop cultuurhuis<br>• aandachtspunt: bij woningen boven het cultuurhuis zijn daarvoor ontsluitingen (entrees) en stijgpunten (trappen, liften) nodig; deze vragen extra ruimte en kunnen de indeling en logistiek van het cultuurhuis in de weg zitten<br>• toevoeging museum is alleen mogelijk bij een kleiner eigen ruimteprogramma; er zullen dan ook concessies moeten worden gedaan aan de functies op de begane grond (dit is logistiek niet gunstig)<br>• bij ligging in de plint van een groter gebouw vervalt de bijzondere uitstraling van een cultuurgebouw; dit heeft niet de voorkeur |
| situatie bij groter of kleiner ruimte-programma | • ook bij een kleiner programma zal uitbreiding op P&R kavel nodig zijn<br>• bij een kleiner of groter ruimteprogramma zal de benodigde footprint en/of het aantal bouwlagen wijzigen |

## 2. Locatie Visser's – hergebruik en uitbreiding bestaand gebouw

Bij dit scenario is het mogelijk om de ontmoetingsruimte en de lesruimtes onder te brengen in het bestaande gebouw. De theaterzalen, die een grotere verdiepingshoogte hebben, liggen in de nieuw te bouwen uitbreiding. Net als bij scenario 1 kan het ruimteprogramma hier worden ingepast in 3 bouwlagen. De hoofdingang ligt bij deze studie aan de zijde van de Tunnelweg, de laad- en los ingang voor de theaterzalen ligt aan de zijde van het spoor (bereikbaar via de huidige route naar de P&R).



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

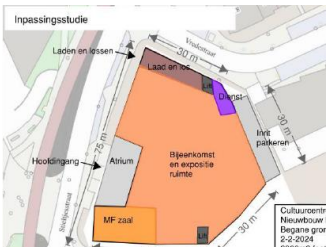
*Verkleinde weergave van de inpassingsstudie in bijlage 3*

**Bevindingen scenario 2**

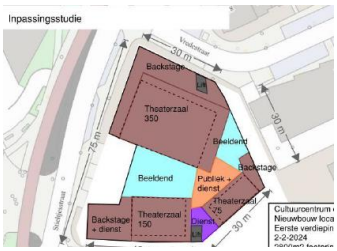
| | |
|---|---|
| realiseerbare footprint | 4.000 $m^2$ (NB dit is inclusief het P&R terrein) |
| inpasbaarheid, indelingsmogelijkheden, ontwerpvrijheid | • ontmoetingsruimte past geheel op begane grond<br>• grote theaterzaal is mogelijk op begane grond<br>• ruimtes met grote verdiepingshoogte in nieuwe uitbreiding<br>• aanrijroute achterzijde bepaalt positie laad-en-losingang theaterfunctie en daarmee positie grote theaterzaal<br>• door open plattegrond bestaande gebouw weinig beperkingen bij nieuwe indeling |
| ingrepen bestaand gebouw | • nieuwe gebouwschil, isolatie van gevel en dak<br>• vervangen gebouwinstallaties<br>• geheel nieuwe indeling |
| duurzaamheid | • hergebruik bestaand gebouw |
| risico's | • draagvermogen vloeren: nu open plattegrond, bij inpassing toevoeging van wanden en doos-in-doos pakketten<br>• aansluiting verdiepingshoogtes bestaand en nieuw<br>• verwerving gebouw Visser's<br>• verwerving P&R-terrein<br>• zonder P&R terrein is de mogelijke footprint ca. 2.000 $m^2$; dit is te klein om alles goed te kunnen inpassen |
| mogelijkheden toevoeging extra programma (woningen of museum) | • toevoeging woningen is eventueel mogelijk bovenop cultuurhuis<br>• aandachtspunt: bij woningen boven het cultuurhuis zijn daarvoor ontsluitingen (entrees) en stijgpunten (trappen, liften) nodig; deze vragen extra ruimte en kunnen de indeling en logistiek van het cultuurhuis in de weg zitten<br>• aandachtspunt: bij woningen boven op het cultuurhuis zijn extra constructieve voorzieningen nodig i.v.m. het bestaande gebouw<br>• toevoeging museum is alleen mogelijk bij een kleiner eigen ruimteprogramma; er zullen dan ook concessies moeten worden gedaan aan de functies op de begane grond (dit is logistiek niet gunstig)<br>• bij ligging in de plint van een groter gebouw vervalt de bijzondere uitstraling van een cultuurgebouw; dit heeft niet de voorkeur |
| situatie bij groter of kleiner ruimte-programma | • ook bij een kleiner programma zal uitbreiding op P&R kavel nodig zijn<br>• bij een kleiner of groter ruimteprogramma zal de benodigde footprint en/of het aantal bouwlagen van de uitbreiding wijzigen |

## 3. Locatie Belastingkantoor – nieuwbouw

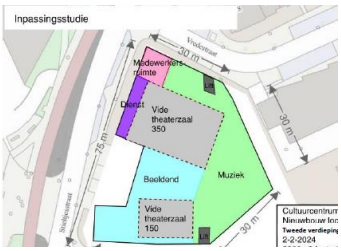
Op deze locatie is de realiseerbare footprint kleiner. Dit betekent dat er moet worden gestapeld in meer bouwlagen, waardoor er meer versnippering in de indeling is. Bovendien mag de “plint” van het gebouw op deze locatie geen dichte gevel hebben. De grote theaterzaal kan hierdoor niet op de begane grond liggen. De hoofdingang ligt bij deze studie aan de zijde van de Stieltjesstraat, de laad- en los ingang voor de theaterzalen ligt verderop, op de hoek van de Stieltjesstraat en de Vredestraat.



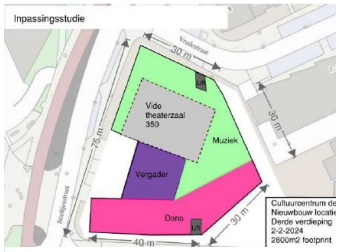

Begane grond



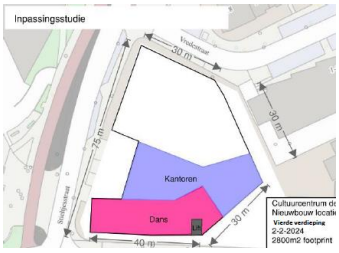

1e verdieping




2e verdieping




3e verdieping




4e verdieping

*Verkleinde weergave van de inpassingsstudie in bijlage 3*

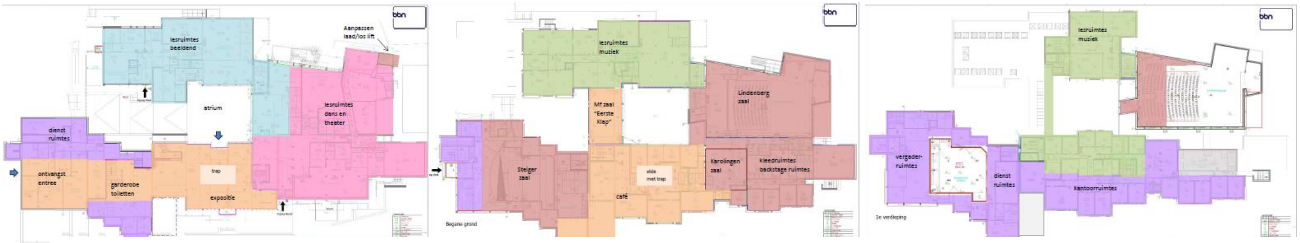
**Bevindingen scenario 3**

| | |
|---|---|
| realiseerbare footprint | 2.800 m$^2$ |
| inpasbaarheid, indelingsmogelijkheden, ontwerpvrijheid | • locatie voorwaarde: in plint gebouw geen dichte gevels; dit heeft consequenties voor de indeling van het gebouw<br>• ontmoetingsruimte past op begane grond<br>• grote theaterzaal op begane grond is dan niet mogelijk<br>• bij deze footprint zijn er 4,5 bouwlagen nodig (minder gunstig voor inpassing; minder gunstig voor gebruik van het gebouw)<br>• door beperkt oppervlak en vorm van de kavel ontstaan er sneller “restruimtes” doordat functieclusters niet in zijn geheel bij elkaar op één bouwlaag passen<br>• laden en lossen is bereikbaar aan de noordwestzijde van het gebouw, de doorgaande weg (Stieltjesstraat) wordt gebruikt voor het manoeuvreren, zoals bij Doornroosje; dit is medebepalend voor de indeling |
| duurzaamheid | • duurzame nieuwbouw (een nieuwbouwgebouw kan volledig voldoen aan de vooraf gestelde duurzaamheidseisen)<br>• onderdelen van het oude gebouw zijn mogelijk niet geschikt om circulair te worden hergebruikt voor het nieuwe gebouw |
| risico’s | • verwerving gebouw Belastingkantoor |
| mogelijkheden toevoeging extra programma (woningen of museum) | • toevoeging woningen is mogelijk bovenop cultuurhuis<br>• aandachtspunt: bij woningen boven het cultuurhuis zijn daarvoor ontsluitingen (entrees) en stijgpunten (trappen, liften) nodig; deze vragen extra ruimte en kunnen de indeling en logistiek van het cultuurhuis in de weg zitten |

| | |
|---|---|
| | • door kleine footprint geen mogelijkheid voor toevoeging museum (past niet ook op begane grond)<br>• bij ligging in de plint van een groter gebouw vervalt de bijzondere uitstraling van een cultuurgebouw; dit heeft niet de voorkeur |
| situatie bij groter of kleiner ruimte-programma | • bij een kleiner of groter ruimteprogramma zal het aantal bouwlagen wijzigen |

## 4. Locatie Lindenberg – hergebruik en transformatie bestaand gebouw

Bij dit scenario was het uitgangspunt hergebruik van het bestaande gebouw, waarbij het gebouw geheel wordt getransformeerd en opnieuw ingedeeld. Zodoende kan er een logischer clustering van lesruimtes en theaterzalen met backstageruimtes worden gemaakt, met duidelijker looproutes en een betere logistiek. Door vernieuwing van de gevels en het dak wordt het gebouw duurzamer en het energiegebruik lager.



Begane grond | 1e verdieping | 2e verdieping

*Verkleinde weergave van de inpassingsstudie in bijlage 3*

**Bevindingen scenario 4**

| | |
|---|---|
| realiseerbare footprint | ca. 4.000 $m^2$ (bebouwd oppervlak bestaand gebouw is ca. 3.600 $m^2$ excl. atrium en buitenruimte) |
| inpasbaarheid, indelingsmogelijkheden, ontwerpvrijheid | • entreegebied en ontmoetingsruimte (café) worden bij deze studie verdeeld over de begane grond en 1e verdieping, verbonden met een vide<br>• bestaande grote zaal wordt gehandhaafd, deze ligt op de 1e verdieping<br>• door nieuwe indeling splitsing in twee routes mogelijk: naar theaterzalen (vanaf 1e verdieping) en naar leslokalen (vanaf begane grond)<br>• door nieuwe indeling leslokalen niet meer verspreid over gebouw, maar in clusters bij elkaar<br>• verplaatsing van de hoofdentree naar de kop van het gebouw<br>• het gebouw leent zich voor meerdere indelingen |
| ingrepen bestaand gebouw | • nieuwe gebouwschil; isoleren gevel en dak<br>• vervangen gebouwinstallaties<br>• geheel opnieuw indelen<br>• aanpassen laad-en los voorziening en backstagegebied grote theaterzaal<br>• aanpassen niveauverschillen in de vloeren |
| duurzaamheid | • hergebruik bestaand gebouw |
| risico's | • technische conditie bestaande gebouw; deze dient nader onderzocht |
| mogelijkheden toevoeging extra programma (woningen of museum) | • toevoeging woningen boven op het cultuurhuis past niet binnen de stedenbouwkundige eisen voor deze locatie |

| | |
|---|---|
| | • toevoeging museum is alleen mogelijk bij een kleiner eigen ruimteprogramma; dit heeft ook consequenties voor de functies op de begane grond |
| situatie bij groter of kleiner ruimte-programma | • bij een groter ruimteprogramma is uitbreiding van het gebouw nodig<br>• bij een kleiner ruimteprogramma is er wellicht mogelijkheid voor toevoeging van een museum |

## 5. Locatie Lindenberg – nieuwbouw

Bij nieuwbouw op de huidige locatie is een gebouw in 3 bouwlagen mogelijk, waarbij de gehele ontmoetingsruimte en de grote theaterzaal plus backstage op de begane grond kunnen liggen. De hoofdingang ligt bij deze studie aan de zijde van de Ridderstraat, de laad- en los ingang voor de theaterzalen ligt aan de zijde van de Lindenberg, op de hoek met het Groene Balkon.




Begane grond




1e verdieping




2e verdieping

*Verkleinde weergave van de inpassingsstudie in bijlage 3*

**Bevindingen scenario 5**

| | |
|---|---|
| realiseerbare footprint | 4.000 $m^2$ |
| inpasbaarheid, indelingsmogelijkheden, ontwerpvrijheid | • ontmoetingsruimte past geheel op begane grond<br>• grote theaterzaal is mogelijk op begane grond<br>• aanrijroute achterzijde bepaalt positie laad-en-losingang theaterfunctie en daarmee positie grote theaterzaal<br>• er zijn afzonderlijke stijgpunten nodig om de gewenste splitsing in de routes naar de theaterzalen en de leslokalen mogelijk te maken<br>• clustering en indeling van ruimtes zoals gewenst is goed mogelijk |
| duurzaamheid | • duurzame nieuwbouw (een nieuwbouwgebouw kan volledig voldoen aan de vooraf gestelde duurzaamheidseisen)<br>• onderdelen van het oude gebouw zijn mogelijk niet geschikt om circulair te worden hergebruikt voor het nieuwe gebouw |
| risico's | • archeologische situatie; deze kan beperkingen geven voor nieuwbouw buiten de contour van het huidige bebouwde oppervlak |
| mogelijkheden toevoeging extra programma (woningen of museum) | • toevoeging woningen boven op het cultuurhuis past niet binnen de stedenbouwkundige eisen voor deze locatie<br>• toevoeging museum is alleen mogelijk bij een kleiner eigen ruimteprogramma; er zullen dan ook concessies moeten worden gedaan aan de functies op de begane grond (dit is logistiek niet gunstig) |
| situatie bij groter of kleiner ruimte-programma | • bij een kleiner of groter ruimteprogramma zal de benodigde footprint en/of het aantal bouwlagen wijzigen |

# 5. Resultaten raming kostenindicatie scenario's

Voor de onderzochte scenario's zijn de financiële consequenties in beeld gebracht. Een specificatie van de ramingen is opgenomen in een aparte rapportage (**bijlage 4**).

Per scenario benoemen we:

- de geraamde bouwkosten (inclusief kosten voor gebouwinstallaties en theatertechnische installaties);
- de geraamde investeringskosten (bouwkosten plus bijkomende kosten):
  de bijkomende kosten zijn benoemd in algemene bijkomende kosten (honoraria/ontwerpkosten, interne kosten, leges, aansluitkosten, prijsstijgingen, rentekosten e.d.) en specifieke bijkomende kosten (wel/niet van toepassing afhankelijk van het scenario);
- de geraamde gebouwgebonden exploitatiekosten (kapitaallasten, onderhoud, energie en water, schoonmaak en beheer); omdat de toekomstige situatie m.b.t. eigendom en/of huur nog niet bepaald is, zijn de exploitatiekosten benoemd zonder onderverdeling naar eigenaar en gebruiker.

## 5.1. Bouw- en investeringskosten, gebouwgebonden exploitatiekosten per scenario

Voor de vijf onderzochte scenario's is het resultaat van de bouw- en investeringskostenraming als volgt:

| | Locatie Visser's/P+R (nieuwbouw)* | Locatie Visser's/P+R (hergebruik + uitbreiding) | Locatie Belasting-kantoor (nieuwbouw)* | Locatie Lindenberg (renovatie en transformatie) | Locatie Lindenberg (nieuwbouw) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bouwkosten** | **39.807.000** | **40.921.000** | **40.530.000** | **38.995.000** | **40.555.000** |
| Bijkomende kosten algemeen | 24.397.000 | 25.564.000 | 24.698.00 | 25.245.000 | 24.401.000 |
| Bijkomende kosten t.b.v. grondkosten en verwerving | 3.801.000 | 5.974.000 | 3.801.000 | - | - |
| Bijkomende kosten t.b.v. tijdelijke huisvesting en verhuiskosten | 95.000 | 95.000 | 95.000 | 1.645.000 | 1.645.000 |
| **Investeringskosten** | **68.100.000** | **72.554.000** | **69.124.000** | **65.885.000** | **66.601.000** |

**) Bij dit scenario is voor de grondkosten rekening gehouden met een combinatie met woningen. De grondkosten zijn hierdoor lager berekend dan bij hergebruik, waar een combinatie met woningen niet mogelijk is.*

Voor de gebouwgebonden exploitatiekosten betekent dit het volgende:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Indicatie exploitatiekosten 1e jaar | 5.595.000 | 5.945.000 | 5.666.000 | 5.498.000 | 5.489.000 |

De bedragen zijn in € excl. BTW (afgerond).

## 5.2. Toelichting op hoofdpunten

Bij de resultaten van de kostenraming valt op dat, hoewel de componenten verschillen, de totaalbedragen per scenario vergelijkbaar zijn.

Bij de bouwkosten is het onderscheid in kosten tussen nieuwbouw en hergebruik van een bestaand gebouw niet groot. Bij hergebruik is er weliswaar al een bestaand “bouwskelet” beschikbaar, maar hier staan andere kosten tegenover:

- Het gewenste (nieuwe) ruimteprogramma is niet zondermeer in te passen, hierdoor is sprake van “ontwerpverlies” (extra $m^2$ bvo).
- Er is minder bouwmateriaal nodig, maar de uitvoering is complexer (meer arbeidskosten).

De geraamde bijkomende kosten zijn relatief hoog. Dit komt mede door de grondkosten c.q. de kosten voor tijdelijke huisvesting. Een andere grote post is een reservering voor prijsstijgingen (in ordegrootte van € 6,5 miljoen). Het prijspeil van de bouwkosten is januari 2024. Start bouw wordt niet eerder voorzien dan begin 2028, met een oplevering/ingebruikname begin 2030.

## 5.3. Gehanteerde uitgangspunten

De gehanteerde uitgangspunten zijn benoemd bij de kostenraming zelf (**bijlage 4**).

# 6. Alternatieve opties

Bij de uitwerking van de scenario's zijn enige alternatieve opties de revue gepasseerd. Deze zijn niet - of slechts beperkt uitgewerkt, maar worden hier volledigheidshalve kort benoemd.

## 6.1. Kleiner ruimteprogramma

Naast de uitwerking van de 5 scenario's op basis van het "nominale" benodigde ruimteprogramma, hebben wij ook (op globale wijze) een kleiner ruimteprogramma verkend, met als doel om na te gaan wat dit zou betekenen voor het benodigde investeringsbudget. Er was geen bedrijfsplan beschikbaar met inhoudelijke keuzes waaraan we dit konden toetsen. Daarom hebben we over het geheel op alle onderdelen naar rato minder (of kleinere) ruimtes opgenomen, waarbij het geheel uitkomt op ca. 7.500 $m^2$ bvo.

Voor dit verkleinde ruimteprogramma (nieuwbouw, uitgangspunt 3 bouwlagen) is het resultaat van de bouw- en investeringskostenraming als volgt:

| | | |
|---|---|---|
| Indicatie bouwkosten | 31.016.000 | in € excl. BTW (afgerond) |
| Indicatie investeringskosten | 52.858.000 | in € excl. BTW (afgerond) |

Voor de gebouwgebonden exploitatiekosten betekent dit het volgende:

| | | |
|---|---|---|
| Indicatie exploitatiekosten 1e jaar, eigenaar + gebruiker | 3.858.000 | in € excl. BTW (afgerond) |

Omdat dit verkleinde ruimteprogramma en de financiële vertaling ervan geen inhoudelijke status heeft, is de onderbouwing ervan niet bijgevoegd als bijlage bij dit rapport.

Wel kunnen we opmerken dat de kosten bij dit verkleinde ruimteprogramma nog steeds aanzienlijk zijn, en dat het nog maar de vraag is of de verkleining van de financiële lasten opweegt tegen de concessies die moeten worden gedaan aan het ruimteprogramma en daarmee aan de mogelijkheden om het beoogde activiteitenaanbod te faciliteren, of mogelijk zelfs een negatief effect kan hebben op de bedrijfsvoering als geheel.

## 6.2. Gefaseerde uitvoering wel/niet als alternatief voor tijdelijke huisvesting

Er is bij scenario 4 en 5 tijdelijke huisvesting nodig tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Dit betekent een onderbreking in de continuïteit van het aanbod en de bedrijfsvoering. Cursisten en bezoekers moeten nadien de weg weer terugvinden; dit gaat in de regel niet vanzelf maar vraagt inspanning.

Bij scenario 4 lijkt het denkbaar om als alternatief de mogelijkheden te onderzoeken voor gefaseerd bouwen/transformeren. Ook dit heeft echter nadelen:

- Impact op de duur van de renovatie;
- Voorstellingen moeten tijdelijk verplaatst worden;
- Leerlingen en cursisten zullen gedeeltelijk ergens anders heen moeten en dit zal per periode wisselen;
- Onduidelijkheid voor leerlingen, cursisten, bezoekers, medewerkers;
- Overlast en impact op gevoel van veiligheid in gebouw tijdens uitvoering werkzaamheden;
- Derde partijen zullen tijdelijk ergens anders moeten huisvesten (indien mogelijk);
- Complexere uitvoering;
- Hogere uitvoeringskosten.

# 7. Overzicht scenario's

## 7.1. Samenvatting per scenario

De belangrijkste voor- en nadelen van ieder scenario zetten we hier nog een keer op een rij:

**1. Locatie Visser's/ P+R (nieuwbouw)**




Voordelen:
- Benodigde footprint is inpasbaar.
- Door nieuwbouw efficiënte indeling mogelijk.
- De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Nadelen:
- Voor het gebouw zijn beide percelen nodig.
- De locatie moet verworven worden.
- Cultuurhuis komt wellicht in de onderste bouwlagen van een groter gebouw.

**2. Locatie Visser's/ P+R (hergebruik en uitbreiding)**



Voordelen:
- In gebouw plus aanvullende nieuwbouw is het programma goed inpasbaar.
- De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Nadelen:
- Voor het gebouw zijn beide percelen nodig.
- De locatie moet verworven worden.

**3. Locatie Belastingkantoor (nieuwbouw)**



Voordelen:
- De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Nadelen:
- De kavel is kleiner dan de benodigde footprint; er zijn meer bouwlagen nodig en het kleinere oppervlak per verdieping geeft beperkingen in de indeling en de logistiek.
- De locatie moet verworven worden.
- Cultuurhuis komt wellicht in de onderste bouwlagen van een groter gebouw.

**4. Locatie Lindenberg (renovatie en transformatie)**



Voordelen:
- Gebouw heeft voldoende ruimte.
- Op zichzelf staand gebouw, door stedenbouwkundige eisen geen onderdeel van hoog gebouw met meerdere functies.
- Locatie is al beschikbaar.

Nadelen:
- Tijdens de sloop- en bouwperiode is tijdelijke huisvesting elders nodig.

**5. Locatie Lindenberg (nieuwbouw)**



Voordelen:
- Er is voldoende ruimte op de kavel.
- Door nieuwbouw efficiënte indeling mogelijk.
- Op zichzelf staand gebouw, door stedenbouwkundige eisen geen onderdeel van hoog gebouw met meerdere functies.
- Locatie is al beschikbaar.

Nadelen:
- Tijdens de sloop- en bouwperiode is tijdelijke huisvesting elders nodig.
- Door ligging in gebied met archeologisch belang beperkte mogelijkheden voor bouwen buiten contour huidig bebouwd oppervlak.

## 7.2. Vergelijking resultaten kostenraming scenario's

Bij de scenario's met nieuwbouw (scenario 1, 3 en 5) worden de bouwkosten mede bepaald door de benodigde hoeveelheid sloop op de locatie en de mate van stapeling (aantal verdiepingen) van het nieuwe gebouw. In de bijkomende kosten komt er bij scenario 1 en 3 een extra post bij voor grondkosten en verwerving en bij scenario 5 een extra post voor tijdelijke huisvesting.

Bij de scenario's met hergebruik van een bestaand gebouw (scenario 2 en 4) is uitgangspunt dat het bestaande casco wordt behouden en het gebouw voor het overige geheel wordt vernieuwd, waarmee het resultaat vergelijkbaar is met nieuwbouw. Bij hergebruik is er een besparing op de materiaalkosten maar een verhoging van de arbeidskosten omdat de uitvoering complexer is. Daarbij zal de indeling minder efficiënt kunnen zijn, waardoor er voor hetzelfde ruimtegebruik met meer $m^2$ bruto vloeroppervlak moet worden gerekend. Dit is mede van invloed op de bouwkosten. In de bijkomende kosten komt er bij scenario 2 een extra post bij voor grondkosten en verwerving en bij scenario 4 een extra post voor tijdelijke huisvesting.

Hoewel verschillend opgebouwd (niet alle posten zijn voor alle 5 scenario's van toepassing), liggen per saldo de bouw- investeringskosten en de te verwachten jaarlijkse exploitatiekosten voor alle 5 scenario's in dezelfde orde van grootte. De resultaten van de kostenramingen geven daarmee geen zwaarwegende factoren bij de afweging van de 5 scenario's.

## 7.3. Meest kansrijk

Bij de locatie Visser's/P+R (scenario 1 en 2) is de mogelijkheid van verwerving niet zeker. Bij de locatie Belastingkantoor (scenario 3) is de termijn waarop deze locatie verworven kan worden nog erg lang. De voordelen van beide locaties zijn niet dusdanig onderscheidend dat dit opweegt tegen deze drempel. Zichtbaarheid en uitstraling zijn belangrijk voor een cultuurhuis als De Lindenberg; bij de scenario's 1 en 3 (en bij scenario 2 in mindere mate) zal dit lastiger te realiseren zijn wanneer het cultuurhuis wordt opgenomen in de plint van een groter (woon)gebouw. Bij scenario 3 geldt bovendien het nadeel van de kleine footprint en daarmee de stapeling in een groter aantal bouwlagen.

De meest kansrijke scenario's lijken op basis van deze bevindingen:

- Renovatie en transformatie van het huidige Lindenberg-gebouw (scenario 4);
- Nieuwbouw op de huidige Lindenberglocatie (scenario 5).

Voorwaarde hierbij is een goede en goed georganiseerde tijdelijke huisvesting tijdens de periode van de uitvoeringswerkzaamheden. In geval van geheel nieuwbouw moet het risico op vertraging en extra kosten door archeologisch onderzoek vooraf goed worden onderzocht.

### 7.4. Aanbevelingen

Het gezamenlijke doel van Gemeente Nijmegen en Cultuurhuis De Lindenberg is een toekomstbestendige en betaalbare nieuwe huisvesting voor de Lindenberg. De geraamde investeringskosten en gebouw-gebonden exploitatiekosten leiden tot aanzienlijk hogere huisvestingslasten dan de huidige. Het verdient aanbeveling nader te onderzoeken hoe dit ook straks goed in evenwicht kan worden gebracht met de bedrijfsvoering en het activiteitenprogramma van De Lindenberg:

- Ontwerpstudie naar hergebruik van het gebouw met beperktere ingrepen (alleen renovatie in plaats van transformatie), indien nodig keuzes welke knelpunten wel of niet op te lossen;
- Gebouw delen met (nieuwe) partners, genereren van (aanvullende) inkomsten;
- Samenbrengen van de ambities van Gemeente Nijmegen en Cultuurhuis De Lindenberg.

# Bijlage 1

# Ruimtestaat en

# Ruimtelijk-functioneel relatieschema

# nieuwe huisvesting

**Ruimtestaat, Globaal Ruimtelijk Programma van Eisen**

versie 04 d.d. 20231215

| De Lindenberg Nijmegen - nieuwe huisvesting | | benodigde m² (no) | | | vrije hoogte | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ruimte | aantal | totaal | | | | |
| Nr | Ruimteomschrijving | [m²] | [stuks] | [m²] | [m] | | Voorzieningen | Opmerkingen |
| **Bezoekersvoorzieningen: ontvangst** | | | | **267** | | | | |
| | atrium, semi-overdekt | in opp. buitenruimte | | | | | vrijstaande overkapping met schaduwdoek | geschikt voor klein podium af en toe |
| pub.01 | entreeruimte, direct gekoppeld aan foyer | 24 | 1 | 24 | 4 | | | |
| pub.02 | ontvangstbalie, informatiebalie, kassa | 12 | 1 | 12 | 4 | 3 werkplekken | brandmeldpaneel, centrale bediening beveiliging | direct bij ingang |
| pub.03 | expositieruimte | 120 | 1 | 120 | 4 | | | |
| pub.04 | garderobe | 46 | 1 | 46 | 3 | 575 jassen | | |
| pub.05a | bezoekerstoiletten | 2,5 | 22 | 55 | 3 | | | verdeeld over meerdere toiletgroepen bij café/foyer en theaterzalen |
| pub.05b | toiletten miva | 5 | 2 | 10 | 3 | | | verdeeld over het gebouw, centraal bereikbaar |
| | publiekslift | in verkeersopp. | | | | | afmetingen geschikt voor rolstoel | |
| **Foyer- en bijeenkomstruimtes** | | | | **1.339** | | | | |
| pub.06a | café | 375 | 1 | 375 | 4 | 250 personen | | |
| pub.06b | opstelruimte barmeubel | 20 | 1 | 20 | 4 | | | |
| pub.06c | foyerruimtes theaterzalen (opdeelbaar), incl. opstelruimte klein podium | 390 | 1 | 390 | 4 | 350 personen | podium voor randprogrammering | met opstelruimte voor piano (jongeren), hangplek met matrassen (jeugd) |
| pub.06d | opstelruimte bar/uitgiftebuffet | 20 | 2 | 40 | 4 | | | |
| pub.07a | kleine uitvoeringszaal (Eerste Klap)/grote vergaderuimte/ uitloop foyer | 150 | 1 | 150 | 4 | 120 personen | met opstelruimte buffet en opstelruimte spreker | |
| pub.07b | horecaberging | 24 | 1 | 24 | 3 | | | |
| pub.07c | kleedruimte, backstage | 12 | 1 | 12 | 3 | | | |
| | Keukenruimtes bij restaurant/foyer | | | | | | | koffie, drankjes, lunch, dagschotel, borrelgarnituur |
| pub.11 | keuken | 24 | 1 | 24 | 3 | | | |
| pub.12 | afwaskeuken | 30 | 1 | 30 | 3 | | | |
| pub.13 | wasmachineruimte | 30 | 1 | 30 | 3 | | | |
| pub.14 | drankenmagazijn, opslag biertank | 60 | 2 | 120 | 3 | | gekoeld | |
| pub.15 | emballage | 40 | 1 | 40 | 3 | | gekoeld | |
| pub.16 | opstelruimte koelcel, vriezer | PM | | | | | | |
| pub.17 | magazijn keuken/food | 16 | 2 | 32 | 3 | | | |
| pub.18 | glaswerk/servies/bestek/linnenberging | 12 | 1 | 12 | 3 | | | |
| pub.19 | kleedruimte medewerkers | 20 | 2 | 40 | 3 | | | |
| **Ruimtes Muziek, Beeldend, Dans en Theater** | | | | **2.905** | | | | |
| ced.01 | oefenstudio's/lesruimtes muziek | 20 | 8 | 160 | 3 | | incl. opslagruimte t.b.v. dubbelgebruik | |
| ced.02 | oefenstudio's/lesruimtes muziek | 25 | 10 | 250 | 3 | | incl. opslagruimte t.b.v. dubbelgebruik | |
| ced.03 | studio's/lesruimtes muziek middelgroot | 50 | 8 | 400 | 3 | | incl. opslagruimte t.b.v. dubbelgebruik | |
| ced.04 | slagwerklokaal | 60 | 1 | 60 | 4 | | akoestische isolatie, dubbele deur (geluidsluis) | |
| ced.05 | samenspellokaal/lesruimte muziek groot | 85 | 2 | 170 | 4 | | incl. opslagruimte t.b.v. dubbelgebruik | |
| ced.06 | opnamestudio, koppelbaar aan 2 grote of middelgrote muzieklesruimtes | 24 | 2 | 48 | 3 | | | |
| ced.07 | instrumentenberging | 40 | 2 | 80 | 3 | | | klimaateis |
| ced.08 | toiletten muzieklokalen | 2,5 | 4 | 10 | 3 | | | |
| ced.11 | lesruimte kunst en technologie | 80 | 3 | 240 | 4 | ca. 15 cursisten | met wasbak (verffilter) | opdeelbaar in twee ruimtes |
| ced.12 | lesruimte beeldend, experimenteerruimte t.b.v. onderwijs | 100 | 1 | 100 | 4 | | | |
| ced.13 | lesruimte beeldend , 2D | 40 | 2 | 80 | 3 | ca. 15 cursisten | | |
| ced.14 | droogruimte | 12 | 1 | 12 | 3 | | | |
| ced.15 | berging materialen, werkstukken | 12 | 2 | 24 | 3 | | | |
| ced.16 | smederij | 60 | 1 | 60 | 4 | ca. 15 cursisten | met wasbak (verffilter) | |
| ced.17 | las- en soldeerruimte | 12 | 1 | 12 | 3 | | | |
| ced.18 | zuurkast | 12 | 1 | 12 | 3 | | | |
| ced.19 | berging | 6 | 1 | 6 | 3 | | | |
| ced.20 | doka incl. voorruimte | 35 | 1 | 35 | 3 | | | |

**Ruimtestaat, Globaal Ruimtelijk Programma van Eisen**

versie 04 d.d. 20231215

| De Lindenberg Nijmegen - nieuwe huisvesting | | benodigde m² (no) | | | vrije hoogte | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nr | Ruimteomschrijving | ruimte [m²] | aantal [stuks] | totaal [m²] | [m] | | Voorzieningen | Opmerkingen |
| ced.21 | cursusruimte digitaal lab/ fotografie/ studioruimte voor workshops onderwijs | 100 | 1 | 100 | 4 | ca. 15 cursisten | opdeelbaar in 2 x ruimte 50 m² | |
| ced.22 | cursusruimte schrijflessen | 50 | 1 | 50 | 3 | ca. 15 cursisten | | glazen "kubus" in restaurant, met boekenkasten |
| ced.23 | toiletten beeldend en schrijflessen | 2,5 | 4 | 10 | 3 | | | |
| ced.31 | dansstudio | 100 | 2 | 200 | 4,5 | ca. 15 cursisten | met verende vloer, spiegels en barres | |
| ced.32 | dansstudio | 80 | 3 | 240 | 4,5 | ca. 15 cursisten | met verende vloer, spiegels en barres | |
| ced.33 | theater studio 1, circuslessen | 200 | 1 | 200 | 4,5 | ca. 15 cursisten | deelbaar in 2 x ruimte 100 m² | |
| ced.34 | dans/theater studio | 120 | 1 | 120 | 4,5 | ca. 15 cursisten | met verende vloer, spiegels en barres, gordijnen; inschuifbare tribune ca. 3 rijen; theaterverlichting | ook te gebruiken als extra uitvoeringszaal, ca.60 bezoekers |
| ced.35 | kleedruimte | 16 | 4 | 64 | 3 | | | |
| ced.36 | douches bij kleedruimte | 6 | 4 | 24 | 3 | | voorruimte met wastafel | |
| ced.37 | kleedruimte docent/ berging AV apparatuur | 9 | 2 | 18 | 3 | | | |
| ced.38 | berging | 30 | 1 | 30 | 3 | | | |
| ced.39 | toiletten dans en theater | 2,5 | 4 | 10 | 3 | | | |
| ced.40 | kostuumberging | 80 | 1 | 80 | 3 | | | |
| **Podiumzalen/theaterzalen** | | | | **1.389** | | | | |
| | **grote zaal - vlakke vloerzaal (Lindenbergzaal)** | | | 560 | | | | |
| the.01a | theaterzaal, publieksgedeelte bxd ca 14 x 20 m | 280 | 1 | | 10 | 350 stoelen | inschuifbare tribune, theatertechnische installaties; vrije hoogte onder brug 7,5 m | incl. rolstoelplaatsen; incl. stoelen t.p.v. opstelruimte regie eiland |
| | opstelruimte geluid/lichtregie in zaal | incl. | | | | | | t.p.v. verwijderbare stoelen (12) |
| the.01b | speelvloer incl zij- en achterruimte en voorzone bxd 20 x 14 m (netto 10 x 9) | 280 | 1 | | 10 | | | |
| | lichtbrug | niet bouwk. | | | | | | |
| | zaalsluizen, licht/geluidwering | in verkeersopp. | | | | | | |
| | regiecabine | PM | | | | | | |
| | dimmerruimte/versterkerruimte | in install.opp. | | | | | met warmteafvoer | |
| the.02a | kleedruimte spelers/artiesten | 18 | 3 | 54 | 3 | | | |
| the.02b | kleedruimte spelers/artiesten | 12 | 2 | 24 | 3 | | | |
| the.02c | douches bij kleedruimte | 6 | 4 | 24 | 3 | | voorruimte met wastafel | |
| the.03a | toiletten backstage | 2,5 | 4 | 10 | 3 | | | |
| the.03b | mivatoilet backstage | 5 | 1 | 5 | | | | |
| the.04 | artiestenfoyer | 42 | 1 | 42 | 3 | 30 personen | met pantry | |
| the.05 | opslag theaterzaal: lampenberging, zaalstoelen, hoogwerker, e.d. | 60 | 1 | 60 | 4,5 | | | |
| the.06 | laad- en losruimte inpandig (opstelruimte 1 vrachtwagen 16 m) | 100 | 1 | 100 | 4,5 | | lxb 22 x 4,5 m; incl.laad/losperron 5x4,5 m op niveau laadvloer vrachtwagen | |
| the.07 | kantoorruimte theatertechnici | 24 | 1 | 24 | 3 | | | |
| | **middelgrote zaal - semi lijstzaal (Steigerzaal)** | | | 228 | | | | |
| the.11a | publieksgedeelte zaal | 120 | 1 | | 7 | 150 stoelen | vaste tribune, theatertechnische installaties; vrije hoogte onder brug 4,5 m | |
| | opstelruimte geluid/lichtregie in zaal | incl. | | | | | | |
| the.11b | podium incl zij- en achterruimte bxd 12 x 9 m (netto 9 x 8 m) | 108 | 1 | | 7 | | podiumvloer ligt 1 m boven zaalniveau (effectieve vrije hoogte dus 6 m) | |
| | zaalsluizen, licht/geluidwering | in verkeersopp. | | | | | | |
| | regiecabine | PM | | | | | | |
| | dimmerruimte/versterkerruimte | in install.opp. | | | | | | |
| the.12a | kleedruimte spelers/artiesten | 18 | 2 | 36 | 3 | | | |
| the.12b | douches bij kleedruimte | 6 | 1 | 6 | 3 | | voorruimte met wastafel | |
| the.13a | toiletten backstage | 2,5 | 2 | 5 | 3 | | | |
| the.13b | mivatoilet backstage | 5 | 1 | 5 | | | | |
| the.14 | opslag theaterzaal | 60 | 1 | 60 | 6 | | | |

**Ruimtestaat, Globaal Ruimtelijk Programma van Eisen**

versie 04 d.d. 20231215

| De Lindenberg Nijmegen - nieuwe huisvesting | | benodigde m² (no) | | | vrije hoogte | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ruimte | aantal | totaal | | | | |
| Nr | Ruimteomschrijving | [m²] | [stuks] | [m²] | [m] | | Voorzieningen | Opmerkingen |
| | **kleine zaal - vlakke vloerzaal (Karolingenzaal)** | | | 108 | | | | |
| the.21a | publieksgedeelte zaal | 60 | 1 | | 4 | 75 stoelen | vaste tribune, theatertechnische installaties; vrije hoogte onder (ophijsbare) brug 3,5 m | |
| | opstelruimte geluid/lichtregie in zaal | incl. | | | | | | |
| the.21b | speelvloer incl zij- en achterruimte bxd 8 x 6 m | 48 | 1 | | 4 | | | |
| | zaalsluizen, licht/geluidwering | in verkeersopp. | | | | | | |
| | regiecabine | PM | | | | | | |
| | dimmerruimte/versterkerruimte | in install.opp. | | | | | | |
| the.22a | kleedruimte spelers/artiesten | 12 | 1 | 12 | 3 | | | |
| the.22b | douches bij kleedruimte | PM | | | 3 | | voorruimte met wastafel | |
| the.23a | toiletten backstage | 2,5 | 2 | 5 | 3 | | | |
| the.23b | mivatoilet backstage | 5 | 1 | 5 | 3 | | | |
| the.24 | opslag theaterzaal | 16 | 1 | 16 | 4,5 | | | |
| | goederenlift/decorlift ca. 5 x 3 m | in verkeersopp. | | | | | | |
| **Kantoorruimtes** | | | | **811** | | | | |
| kan.01 | kantoorruimtes werkplekken, n.t.b. | 360 | 1 | 360 | 3 | 45 werkplekken | | incl. cursistenadministratie |
| kan.02 | spreekruimte | 12 | 4 | 48 | 3 | | | |
| kan.03 | werkplekken docenten, aanlandplekken | 24 | 1 | 24 | 3 | | | |
| kan.04 | reproruimte | 8 | 1 | 8 | 3 | | | |
| kan.05 | opslag pr materiaal en kantoormiddelen | 8 | 1 | 8 | 3 | | | |
| kan.06 | archief | 20 | 1 | 20 | 3 | | | |
| kan.07 | serverruimte | 8 | 1 | 8 | 3 | | NB computervloer | |
| kan.08 | pantry kantoorruimtes | 12 | 1 | 12 | 3 | | | |
| kan.09 | toiletten kantoorwerkplekken | 2,5 | 4 | 10 | 3 | | | |
| | garderobe kantoor | n.v.t. | | | | | | |
| kan.11 | vergaderruimte middelgroot (Rood, Blauw, Geel) | 50 | 3 | 150 | 3 | 30 personen | | |
| kan.12 | vergaderruimte klein (optioneel) | 24 | 2 | 48 | 3 | 15 personen | | |
| kan.13 | opslag meubilair, apparatuur e.d. | 8 | 2 | 16 | 3 | | | |
| kan.14 | pantry vergaderruimtes | 20 | 1 | 20 | 3 | | | |
| kan.15 | toiletten vergaderruimtes | 2,5 | 4 | 10 | 3 | | | |
| kan.21 | medewerkersruimte / docentenruimte (pauzeruimte) met pantry | 64 | 1 | 64 | 3 | 40 personen | | centraal bereikbaar |
| kan.22 | toiletten medewerkersruimte | 2,5 | 2 | 5 | 3 | | | |
| **Dienstruimtes** | | | | **238** | | | | |
| sec.01 | ehbo ruimte/ BHV/ kolfruimte | 8 | 1 | 8 | 3 | | | |
| sec.02 | werkplaats technische dienst | 40 | 1 | 40 | 3 | | | nabij theaterzaal |
| sec.03 | werkplaats technische dienst | 60 | 1 | 60 | 3 | | | nabij theaterzaal |
| sec.04 | opslagruimte algemeen | 60 | 1 | 60 | 3 | | | (foyermeubilair, seizoensaankleding, mobiele bars, AV apparatuur, e.d.) |
| sec.05 | schoonmaakberging huishoudelijke dienst | 12 | 1 | 12 | 3 | | | |
| sec.06 | werkkasten | 4 | 9 | 36 | 3 | | | |
| sec.07 | afvalcontainerberging | 18 | 1 | 18 | 3 | | | |
| sec.08 | goedereningang / bevoorrading café | 4 | 1 | 4 | 3 | | | |
| | rijwielstalling medewerkers | PM | | | | | | |

**Ruimtestaat, Globaal Ruimtelijk Programma van Eisen**

versie 04 d.d. 20231215

| De Lindenberg Nijmegen - nieuwe huisvesting | | benodigde $m^2$ (no) | | | vrije hoogte | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nr | Ruimteomschrijving | ruimte [$m^2$] | aantal [stuks] | totaal [$m^2$] | [m] | | Voorzieningen | Opmerkingen |

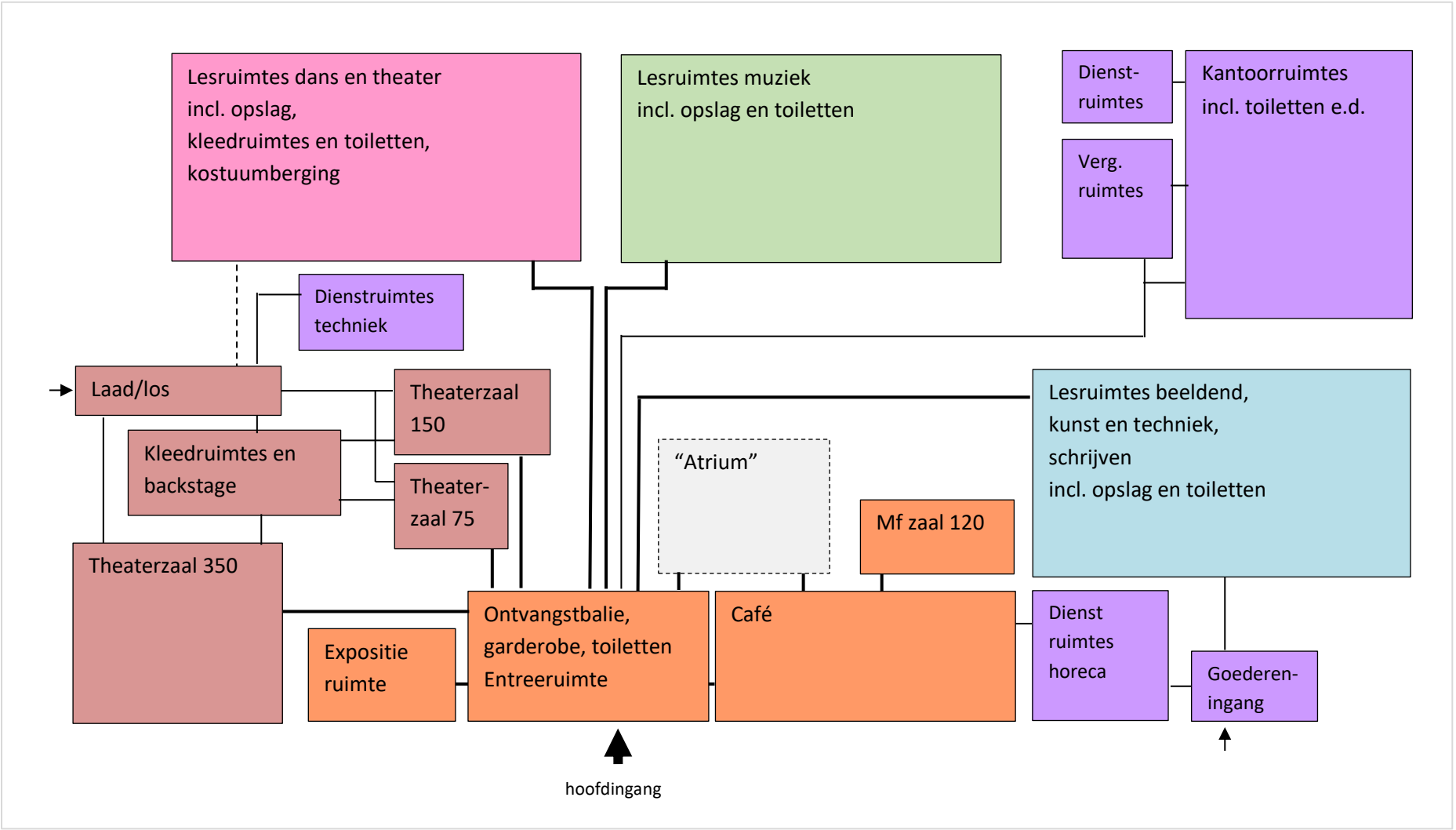
| Totalen | | | [$m^2$ no] | [$m^2$ bvo] | | | Opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Bezoekersvoorzieningen: ontvangst | | **267** | **380** | | | |
| | Foyer- en bijeenkomstruimtes | | **1.339** | **1.902** | | | |
| | Ruimtes Muziek, Beeldend, Dans en Theater | | **2.905** | **4.127** | | | |
| | Podiumzalen/theaterzalen | | **1.389** | **1.973** | | | |
| | Kantoorruimtes | | **811** | **1.152** | | | |
| | Dienstruimtes | | **238** | **338** | | | |
| | **Nuttig oppervlak (no)** | | **6.949** | **[$m^2$ no]** | [$m^2$ no] | | |
| | Verkeersruimte | 20% | 1.390 | | | | |
| | Ruimtes voor gebouw installaties | 8% | 556 | | | | |
| | Indelingsverliezen | pm | - | | | | |
| | **Netto Vloer Oppervlak (NVO)** | | **8.895** | **[$m^2$ nvo]** | | | |
| | Constructie oppervlak | 11% | 978 | | | | |
| | **Bruto Vloer Oppervlak (BVO)** | | **9.873** | **[$m^2$ bvo]** | [$m^2$ bvo] | | |
| | factor bvo/no | 1,42 | | indicatief | | | |

benodigde buitenruimte:

| | | |
|---|---|---|
| **atrium, semi-overdekt** | **ca. 240** | $m^2$ |
| **terras café** | **ca. 100** | $m^2$ |
| in openbare ruimte: | | |
| parkeerruimte fietsen (bewaakt) | n.t.b. | $m^2$ |
| manoeuvreer- en opstelruimte decorwagen/bevoorrading horeca | 100 | $m^2$ |
| opstelruimte 3 bussen | 180 | $m^2$ |

De Lindenberg Nijmegen - Ruimtelijk Functioneel Relatieschema

versie 03 - 240209



# Bijlage 2

# Beoordeling locaties en Parameters selectie locaties

# Beoordeling potentiële onderzoekslocaties Haalbaarheidsstudie De Lindenberg Nijmegen

20231206 – uitwerking van de workshopresultaten d.d. 20231122

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Vissers en P+R |  |  |
| 2 | Belastingkantoor |  |  |
| 3 | Huidig Lindenberg |  |  |

1. **Locatie Vissers en P+R (uitgangspunt: sloop en nieuwbouw)**

| Thema | Voordelen | Nadelen |
|---|---|---|
| Beschikbaar oppervlak | Het kavel van de locatie Vissers is circa 4.000 $m^2$ (exclusief het kavel van de P+R, dit kan beschikbaar blijven voor groen zoals in de plannen voor het Stationsgebied). Dit is voldoende om De Lindenberg te kunnen inpassen. | |
| | De vorm van het kavel is gunstig voor de bouwvorm van een cultuurhuis. | |
| | Er is een ruim oppervlak waardoor architectonische impact gemaakt kan worden, passend bij de nieuwe ontwikkelingen in het stationsgebied. | |
| | Gebied van intensieve verstedelijking, dus een hoge dichtheid en bouwhoogte zouden mogelijk kunnen zijn. | |
| Beschikbaarheid: circa 2025/2026 beschikbaar | | Pand is niet in eigendom van de gemeente, maar is wel verwerfbaar. De gemeente is in gesprek met de partijen (Vissers en NS). |
| | | Hoge kosten verbonden aan verwerving. |
| Impact Lindenberg op de locatie | Cultuurhuis past binnen plannen van stationsgebied en kan een bijdrage leveren aan de entree van Nijmegen vanuit de westkant (westelijke entree). | |
| | Cultuurhuis zorgt voor een sterke impuls voor de stedelijke ontwikkeling van het omliggend gebied. Lindenberg wordt een open “huiskamer” van de stad, waar iedereen welkom is. Het gebouw moet toegankelijk, uitnodigend en laagdrempelig zijn. Deze publieke functie is een aanvulling op de huidige culturele functies in dit gebied. Hierdoor worden meer mensen naar het westen van het stationsgebied getrokken. Dit past bij de plannen om de binnenstad uit te breiden richting de westentree. | Een belangrijke cultuurfunctie wordt weggehaald uit de binnenstad. |
| Synergie met andere functies | Door de omvang van het kavel en de intensieve verstedelijking in het stationsgebied zijn hoge dichtheden en bouwvolumes mogelijk op de locatie, hierdoor zijn er mogelijkheden voor extra programma op de locatie. | |

| | | |
|---|---|---|
| Culturele synergie en imago | Na de herontwikkeling van het stationsgebied zal er meer retail- en horeca aanbod zijn in de nabijheid van de locatie. | De behoeften van de doelgroep van de Lindenberg sluiten mogelijk niet aan op de toekomstige ontwikkelingen van retail en horeca in de omgeving. |
| | Aan de oostkant van het station zitten meerdere culturele functies (waaronder Doornroosje). De Lindenberg kan een versterking zijn op deze culturele functies door de aantrekking van een andere doelgroep. De Lindenberg kan daardoor op deze locatie een verbindende werking hebben tussen de oost- en westzijde van het spoor. | Het spoor vormt een fysieke barrière tussen de Vissers-locatie aan de westkant en de andere culturele functies aan de oostkant van het spoor. Het is moeilijk te voorspellen of de cultuurfuncties elkaar in de toekomst kunnen versterken. |
| Sociale veiligheid | Door de herontwikkeling van het stationsgebied zal de sociale veiligheid in de toekomst naar verwachting een stuk hoger zijn. | De verwachting is dat de sociale veiligheid door de nieuwe ontwikkelingen zal verbeteren. Dit hangt echter wel af van de te realiseren voorzieningen en veilige bewegingsmogelijkheden. Zeker in de donkere uren. |
| | | Aandachtspunt blijft wel de Tunnelweg. De Tunnelweg zal worden aangepast, maar het blijft een onderdoorgang onder het spoor door, die niet bijdraagt aan het gevoel van veiligheid (kan donker, koud en verlaten aanvoelen). |
| Bereikbaarheid vrachtwagens en hulpdiensten | Vanuit de hoofdinfrastructuur van Nijmegen is deze locatie goed bereikbaar. Het vrachtverkeer zal worden geweerd in het centrumgebied van Nijmegen in de toekomst. Deze locatie zal hier geen onderdeel van zijn. | De bereikbaarheid rondom de Tunnelweg blijft een lastige route. Er liggen nog geen duidelijke plannen voor deze weg. Het knooppunt zal wel verbeterd worden, met een nieuwe afslag richting de locatie. Daarbij moet een hoogteverschil worden overbrugd, dit is complex. |
| Bereikbaarheid bezoekers | De locatie heeft een centrale positie in de stad, goed bereikbaar vanuit de verschillende wijken. | Met de auto is de locatie op dit moment minder goed bereikbaar. Voor een betere bereikbaarheid vanuit de oostkant moet de Tunnelweg worden aangepast. |
| | Parkeren wordt gerealiseerd in de nabijheid van het transformatiegebied. | De fietsenstalling van de NS is niet wenselijk voor de doelgroep van de Lindenberg. Hier zal een aparte fietsenstalling nodig zijn. |
| Duurzaamheid | Er is veel ruimte voor energieopwekking op het kavel (eventuele schaduwwerking van toekomstige omliggende hoogbouw is een aandachtspunt). | Huidig gebouw (Vissers) heeft een laag energielabel. Sloop-nieuwbouw is de meest duurzame oplossing. Hergebruik materialen is (bijna) niet mogelijk. |
| Tijdelijke huisvesting | Er is geen tijdelijke huisvesting nodig. | |

**2. Locatie Belastingkantoor (uitgangspunt: sloop en nieuwbouw)**

| Thema | Voordelen | Nadelen |
|---|---|---|
| Beschikbaar oppervlak | Het kaveloppervlak is aan de ondergrens van wat benodigd is, maar met een goed doordacht ontwerp kan het gebouw passen. Door de aanpassing van het stationsgebied in de toekomst en de ontsluiting van de Tunnelweg zal er iets meer ruimte beschikbaar komen. De weg zal wijzigen van autoweg in stadsstraat, daardoor verandert de afmeting van het kavel (er komt meer ruimte aan de zijde van de Spoorstraat). Door intensieve verstedelijking van het stationsgebied zijn er mogelijkheden voor hogere bouwvolumes en zijn er weinig beperkingen om de hoogte in te gaan. | Om het cultuurhuis op het kavel te laten passen is een andere indeling dan in principe gewenst - en een groter aantal bouwlagen nodig. Voor het gebruik van het gebouw kan dit een nadeel zijn. |
| Beschikbaarheid: – huidig contract loopt tot 1 januari 2028 | | Pand is (nog) niet in eigendom van de gemeente, maar is wel verwerfbaar. Een overeenkomst wordt verwacht. |
| | | Hoge verwervingskosten/boekwaarde |
| Impact Lindenberg op de locatie | Een Cultuurhuis past binnen de plannen van het stationsgebied en is een goede aanvulling op de functiemix binnen het stationsgebied. | |
| | Cultuurhuis zorgt voor een impuls voor de stedelijke ontwikkeling van het omliggend gebied. Lindenberg wordt een open “huiskamer” van de stad, waar iedereen welkom is. Het gebouw moet toegankelijk, uitnodigend en laagdrempelig zijn. Deze publieke functie is een aanvulling op de huidige functies in dit culturele gebied. | Een belangrijke cultuurfunctie wordt weggehaald uit de binnenstad. |
| Synergie met andere functies | Door de omvang van het kavel en de intensieve verstedelijking in het stationsgebied zijn hoge dichtheden en bouwvolumes mogelijk op de locatie, hierdoor zijn er mogelijkheden voor extra programma op de locatie. | Het kavel is relatief klein, dus voornamelijk bouw, weinig buitenruimte. |

| | | |
|---|---|---|
| Culturele synergie en imago | Veel cultuur in nabijheid, de Lindenberg kan een aanvulling zijn op de bestaande synergie binnen de cultuursector door het aantrekken van een nieuwe/andere doelgroep. Imago's van de cultuurfuncties in de omgeving kunnen elkaar versterken in de toekomst. | |
| | Horecavoorzieningen straks wat meer in stationsgebied door de herontwikkeling, waardoor binnenstad meer naar het stationsgebied wordt getrokken. De afstand naar het daadwerkelijke centrum is te groot om daarmee synergie te ontwikkelen. | |
| Sociale veiligheid | De sociale veiligheid wordt verbeterd door de herontwikkeling van het Stationsgebied. | Deze locatie kan een intimiderende plek zijn voor kinderen om heen te fietsen na de herontwikkelingen (te veel verkeersstromen/ drukte, etc.) |
| Bereikbaarheid vrachtwagens en hulpdiensten | Vanuit de hoofdinfrastructuur van Nijmegen is deze locatie goed bereikbaar. Het vrachtverkeer zal worden geweerd in het centrumgebied van Nijmegen in de toekomst. Deze locatie zal hier geen onderdeel van zijn. | Directe bereikbaarheid van de locatie is nu niet goed. Er liggen nog geen plannen voor aanpassing. |
| | | Weinig/beperkte ruimte voor opstelplaatsen en draaicirkels. |
| Bereikbaarheid bezoekers | Bereikbaarheid met de auto is relatief goed. Door aanpassing van de Tunnelweg is de locatie in de toekomst wellicht beter bereikbaar vanuit oost. | Door de krapte van kavel zal verdiept parkeren noodzakelijk zijn. |
| | OV-bereikbaarheid is zeer goed. | |
| | Fietsbereikbaarheid is zeer goed. Er is veel ruimte voor fietsers en voetgangers en de wegen zijn goed verlicht. Voor fietsers is de locatie goed bereikbaar door de Snelbinder brug. | Fietsenstalling NS is niet wenselijk voor de doelgroep van de Lindenberg. Hier zal een aparte fietsenstalling nodig zijn. |
| Duurzaamheid | | Huidig gebouw (Belastingkantoor) heeft een laag energielabel. Sloop-nieuwbouw is de meest duurzame oplossing. Hergebruik materialen is (bijna) niet mogelijk. |
| Tijdelijke huisvesting | Er is geen tijdelijke huisvesting nodig. | |

### 3. Huidige locatie Lindenberg (uitgangspunt: renovatie en transformatie)

| Thema | Voordelen | Nadelen |
|---|---|---|
| Beschikbaar oppervlak | Het kavel is circa 5.000m2. Dit is ruim voldoende om de functies te kunnen plaatsen. | |
| | De vorm van het kavel is geschikt voor een cultuurhuis. | |
| Kavel beschikbaarheid | De grond is in eigendom van de gemeente, het pand is in eigendom van de Lindenberg. | |
| Impact Lindenberg op de locatie | Het Cultuurhuis zorgt voor een impuls voor het omliggend gebied. Het is een belangrijke cultuurfunctie in de binnenstad. | |
| Synergie met andere functies | Mogelijkheden voor extra programma op de locatie is mogelijk. Er zit wel een maximum op de bouwhoogte, waardoor extra programma wellicht beperkt blijft. De grootte van het kavel is voldoende om samenwerking aan te gaan met derde partijen. | |
| Culturele synergie en imago | De Lindenberg heeft een goed imago als cultuurinstelling op deze locatie. | Relatief gezien minder synergie met cultuur in de buurt dan bij stationsgebied. |
| | Veel horeca in omgeving, goede synergie. | |
| Sociale veiligheid | Relatief hoge sociale veiligheid. | Huidige ingang ligt achteraf, voelt niet welkom. |
| | Rustige verkeershoek. | Winkelgebied is ’s avonds gesloten, waardoor reuring ’s avonds minder is dan op stationsgebied. |
| Bereikbaarheid vrachtwagens en hulpdiensten | | Centrum binnen singels wordt zero-emissie. (Niet- elektrische) vrachtwagens zullen geweerd worden in het centrumgebied en kunnen deze locatie straks niet meer bereiken. |
| | | Weinig/beperkte ruimte voor opstelplaatsen en draaicirkels; dit is wel aanpasbaar. |
| Bereikbaarheid bezoekers | De locatie heeft een centrale positie in de stad, goed bereikbaar vanuit de verschillende wijken. | Centrum binnen singels wordt autoluw/ zero-emissie, dus bereikbaarheid van de auto zal verminderen. Dit heeft ook invloed op parkeren. |
| | Fietsbereikbaarheid is goed. | OV-bereikbaarheid is goed met de bus, niet met de trein. |
| Duurzaamheid | Voorkeur voor renovatie en niet sloop-nieuwbouw. Hierdoor kunnen delen van het gebouw hergebruikt worden. | Huidig gebouw heeft een laag energielabel. Grote verduurzamingsopgave voor het huidige gebouw. |

| | | |
|---|---|---|
| Tijdelijke huisvesting | | Er is tijdelijke huisvesting nodig. Dit betekent een onderbreking in de continuïteit van het aanbod en de bedrijfsvoering. Cursisten en bezoekers moeten nadien de weg weer terug vinden; dit gaat in de regel niet vanzelf maar vraag inspanning. |
| | | Een andere optie is gefaseerd bouwen/transformeren. Ook dit heeft nadelen:<br>• Impact op de duur van de renovatie;<br>• Voorstellingen moeten tijdelijke verplaatst worden;<br>• Leerlingen en cursisten zullen gedeeltelijk ergens anders heen moeten;<br>• Impact op gevoel van veiligheid in gebouw tijdens renovatie;<br>• Derde partijen zullen tijdelijk ergens anders moeten huisvesten (indien mogelijk). |

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

**Parameters selectie uit te werken locaties (her)huisvesting Lindenberg**

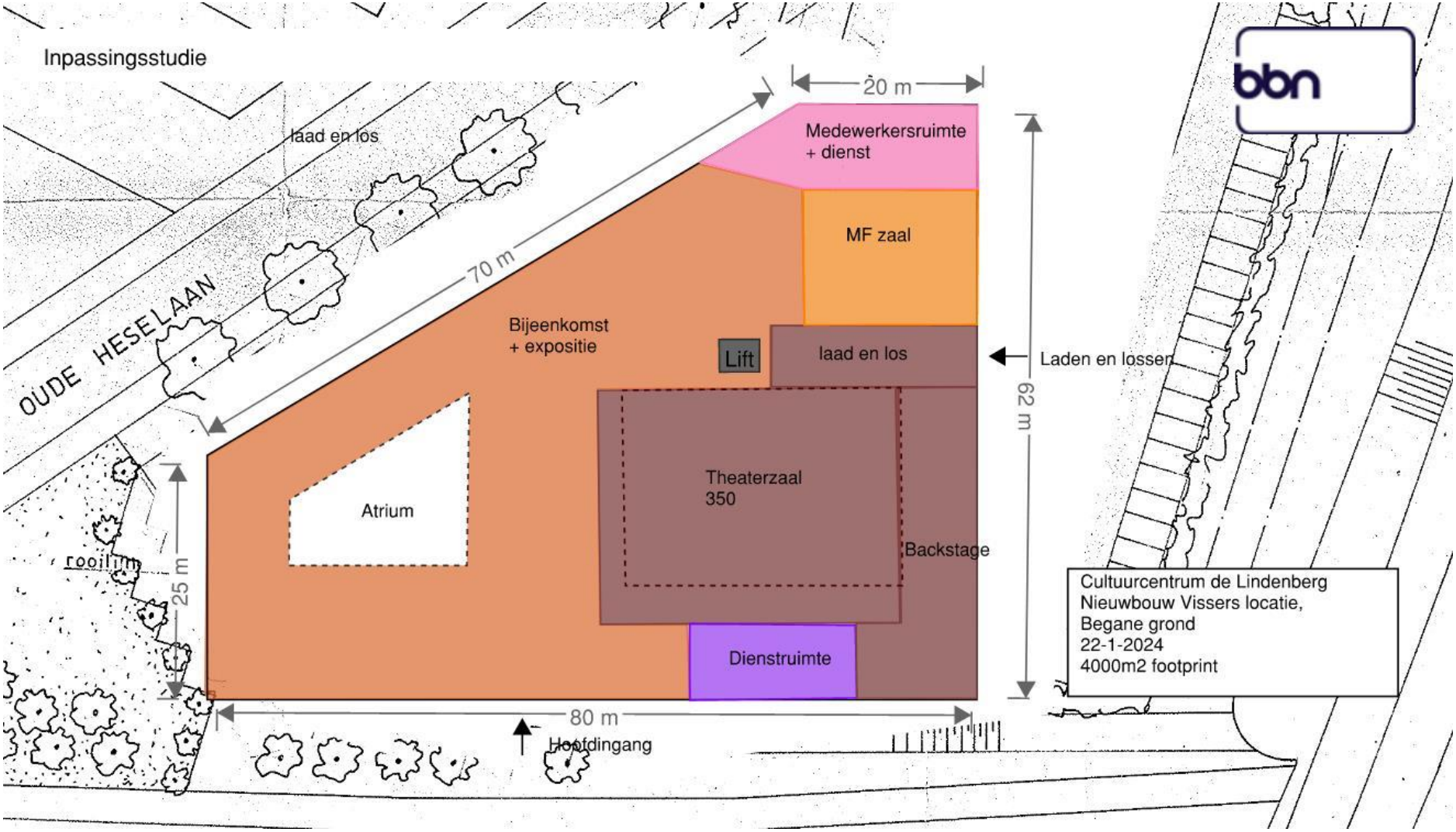
1. Beschikbaar oppervlak: leidt de afmeting van het kavel tot een gunstige bouwvorm?
   Hogere score naarmate:
   - de lengte-breedte verhouding van het kavel is klein (geen langwerpig kavel);
   - het kavel geen (extreme) uitsteeksels heeft;
   - minimaal geschikt voor een gebouw-footprint (bebouwd oppervlak) van ca. 4.000 $m^2$ excl. buitenruimte;
   - het volume van het nieuwe gebouw past bij de omgeving;
   - er door de ligging en vorm van de kavel een goede zichtbaarheid is van het nieuwe gebouw.
2. Kavel beschikbaarheid: Is de kavel beschikbaar (grond eigendom gemeente)? Of verwerfbaar (aankoop)? Zijn er meerkosten te verwachten ten gevolge van eventuele bodemvervuiling?
   Hogere score naarmate: kavel in eigendom van gemeente is.
3. Impact van De Lindenberg op de locatie: wat zijn de stedenbouwkundige effecten van een cultuurhuis op deze locatie?
   Hogere score naarmate:
   - het cultuurhuis een sterke impuls heeft voor de stedelijke ontwikkeling van het omliggend gebied;
   - het cultuurhuis kan bijdragen aan de omgeving door een gebouw met architectonische impact.

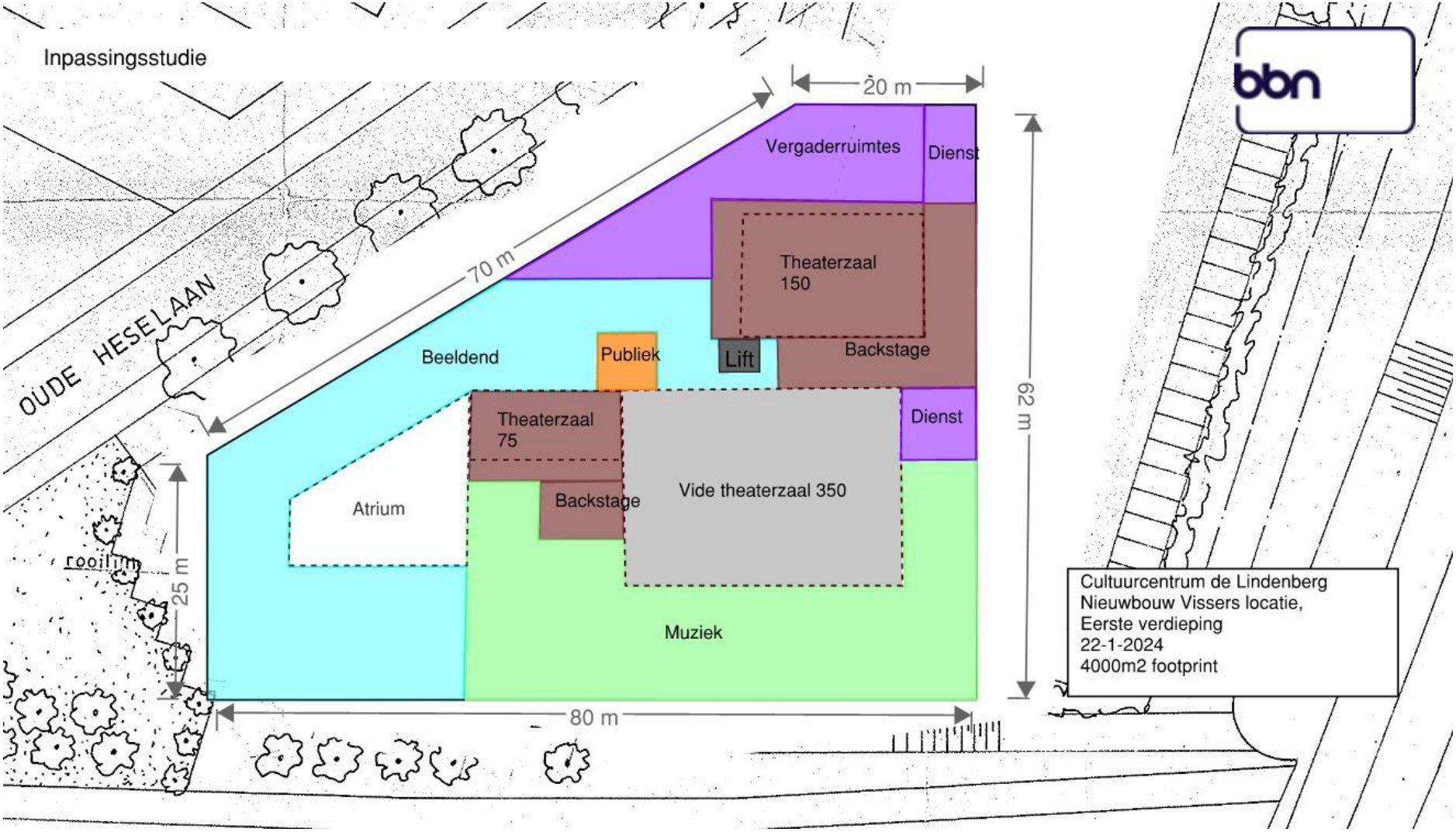
   Lagere score naarmate: de functie tegengesteld is aan de stedelijke ontwikkeling van het omliggende gebied.
4. Mogelijkheden voor synergie op de locatie: zijn er mogelijkheden voor extra programma op de locatie, zoals een andere cultuurinstelling, woningbouw en/of commerciële functies?
   Hogere score naarmate: Er meer mogelijkheden zijn voor extra programma.
5. Culturele synergie en imago: Zijn er nabij gelegen andere culture, maatschappelijke en/of horeca voorzieningen?
   Hogere score naarmate: de locatie dichtbij publieksvoorzieningen is gesitueerd, zoals:
   - Andere culturele of maatschappelijke voorzieningen die dichtbij de locatie liggen;
   - Horeca voorzieningen dichtbij de locatie liggen;
   - Imago's van deze functies versterken elkaar door de ligging en synergie.
6. Geluidsoverlast: is er lawaai van verkeer of andere geluidsbronnen aanwezig op de locatie vanuit de omgeving?
   Hogere score naarmate: er minder geluidsoverlast is van de omgeving.
7. Sociale veiligheid: wat is het gevoel van veiligheid op de locatie?
   Hogere score naarmate:
   - het gevoel van veiligheid hoger is;
   - veel activiteiten en verplaatsing van andere mensen in directe omgeving;
   - zichtlijnen vanuit omgeving goed zijn;
   - geen donkere plekken;
   - Veilige buurt.

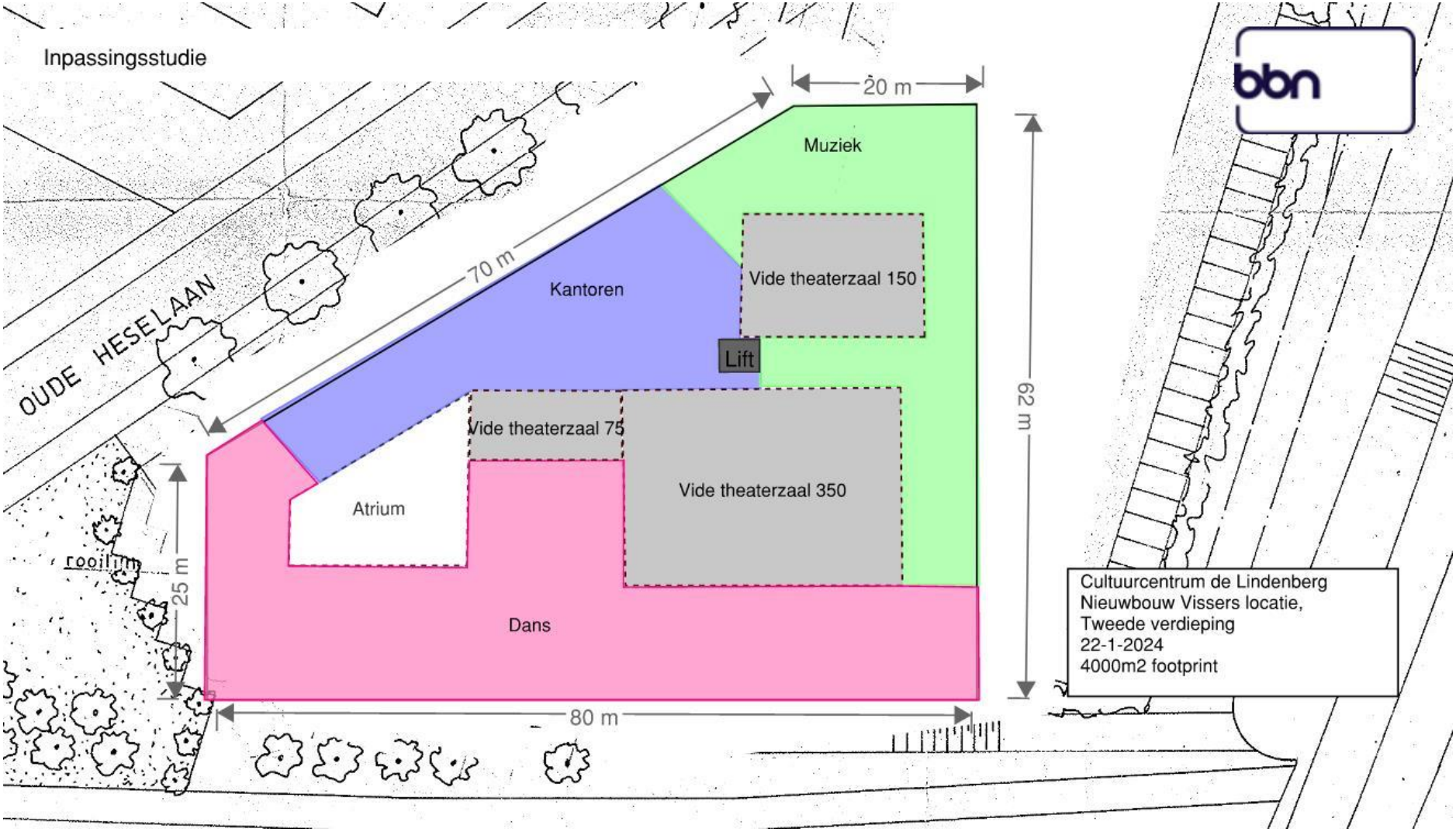
8. Aanrijroute en bereikbaarheid voor vrachtwagens van voorstellingen, hulpdiensten e.d.: is het gebouw goed bereikbaar voor vrachtwagens en hulpdiensten? is de route naar de locatie en de indraaicirkel geschikt voor vrachtwagens van 20 m lengte?
   Hogere score naarmate:
   - Het gebouw is gelegen aan een doorgaande weg, op de hoofdroute binnen de stad;
   - Afzonderlijke baan voor bus- en hulpdiensten;
   - Meerzijdig bereikbaar.
9. Logistiek laden en lossen: Is het laden/lossen goed mogelijk? Zijn er opstelmogelijkheden voor vrachtwagens en bussen in de directe nabijheid?
   Hogere score naarmate:
   - Opstelmogelijkheden beschikbaar;
   - Ruimte voor indraaicirkels.
10. Verkeersbereikbaarheid bezoekers, voor auto, fiets/ te voet en OV: is de locatie makkelijk bereikbaar met de auto, fiets, te voet en OV?.
    Hogere score naarmate:
    - Gelegen aan doorgaande weg (voor auto);
    - Goed verlicht, veel ruimte voor fiets en voetganger;
    - Nabij bus- en treinstation.
11. Parkeervoorziening nabijheid voor auto en fiets: is er voldoende parkeergelegenheid voor auto's - en bewaakte parkeergelegenheid voor fietsen in de nabijheid voor bezoekers?
    Hogere score naarmate: er meer (bewaakte) parkeermogelijkheden zijn op loopafstand van de ingang.
12. Duurzaamheid: In hoeverre kan het bestaande gebouw op de locatie (of onderdelen daarvan) hergebruikt worden?
    Hogere score naarmate: er meer onderdelen van het pand hergebruikt kunnen worden.
13. Tijdelijke huisvesting: is er sprake van tijdelijke huisvesting?
    Hogere score naarmate: tijdelijke huisvesting niet nodig is of er niet in fases gebouwd hoeft te worden.

# Bijlage 3

# Inpassingsstudies


Inpassingsstudie
laad en los
OUDE HESELAAN
20 m
70 m
Medewerkersruimte
+ dienst
MF zaal
Bijeenkomst
+ expositie
Lift
laad en los
Laden en lossen
62 m
Theaterzaal
350
Atrium
Backstage
rooilijn
25 m
Dienstruimte
80 m
Hoofdingang
Cultuurcentrum de Lindenberg
Nieuwbouw Vissers locatie,
Begane grond
22-1-2024
4000m2 footprint


Inpassingsstudie
20 m
70 m
OUDE HESELAAN
Vergaderruimtes
Dienst
Theaterzaal
150
Beeldend
Publiek
Lift
Backstage
Theaterzaal
75
Dienst
Atrium
Backstage
Vide theaterzaal 350
Muziek
62 m
25 m
rooilijn
80 m
bbn
Cultuurcentrum de Lindenberg
Nieuwbouw Vissers locatie,
Eerste verdieping
22-1-2024
4000m2 footprint


Inpassingsstudie
20 m
Muziek
70 m
Kantoren
Vide theaterzaal 150
Lift
OUDE HESELAAN
Vide theaterzaal 75
Vide theaterzaal 350
Atrium
62 m
rooilijn
25 m
Dans
80 m
Cultuurcentrum de Lindenberg
Nieuwbouw Vissers locatie,
Tweede verdieping
22-1-2024
4000m2 footprint

**Inpassingsstudie**

Cultuurcentrum De Lindenberg
Locatie Vissers, hergebruik en uitbreiding
situatie
concept 20240209
schaal ca. 1:500 op A4



**Inpassingsstudie**

Cultuurcentrum De Lindenberg
Locatie Vissers, hergebruik en uitbreiding
begane grond
concept 20240209
schaal ca. 1:500 op A4



**Inpassingsstudie**

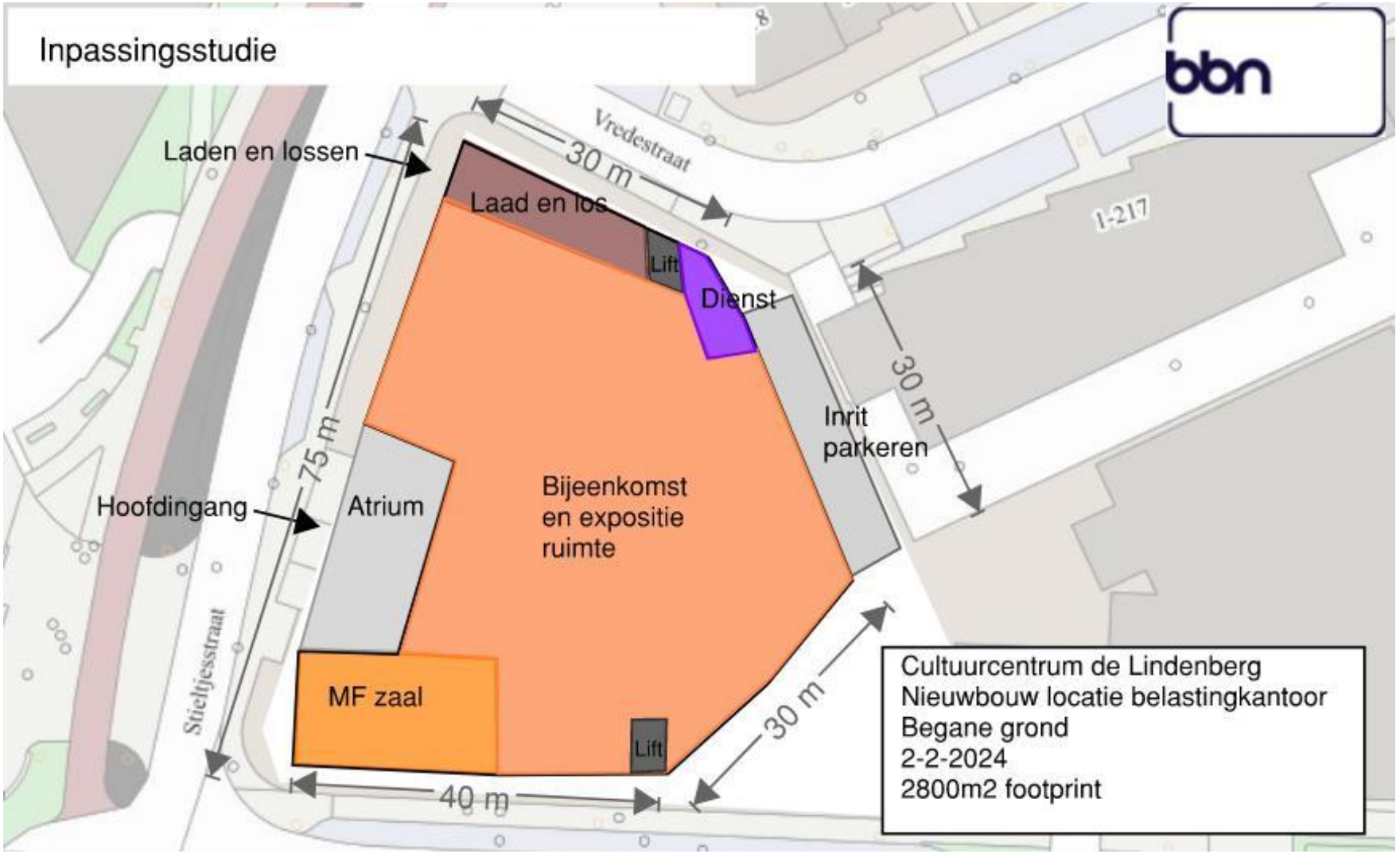
Cultuurcentrum De Lindenberg
Locatie Vissers, hergebruik en uitbreiding
1e verdieping
concept 20240209
schaal ca. 1:500 op A4

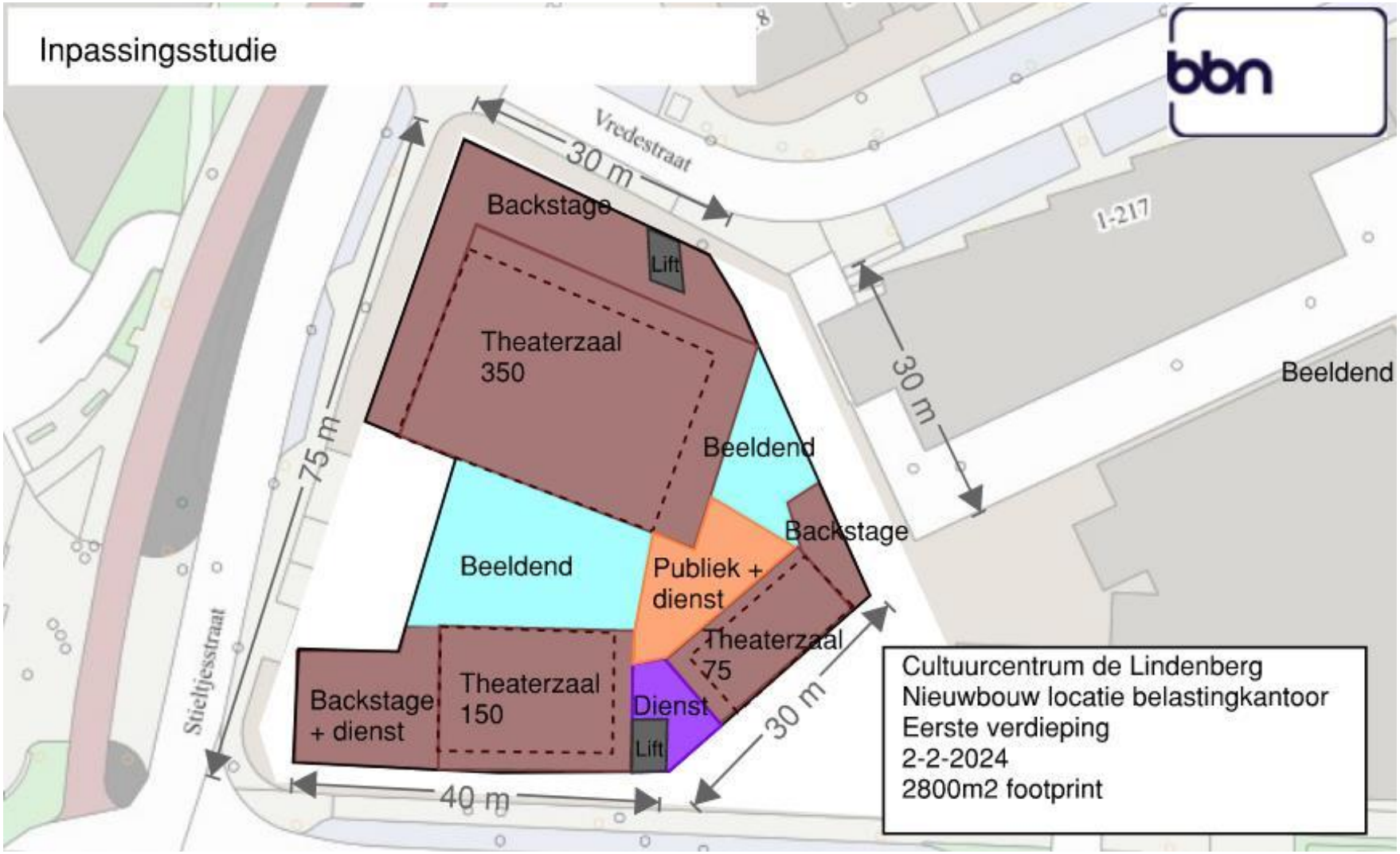


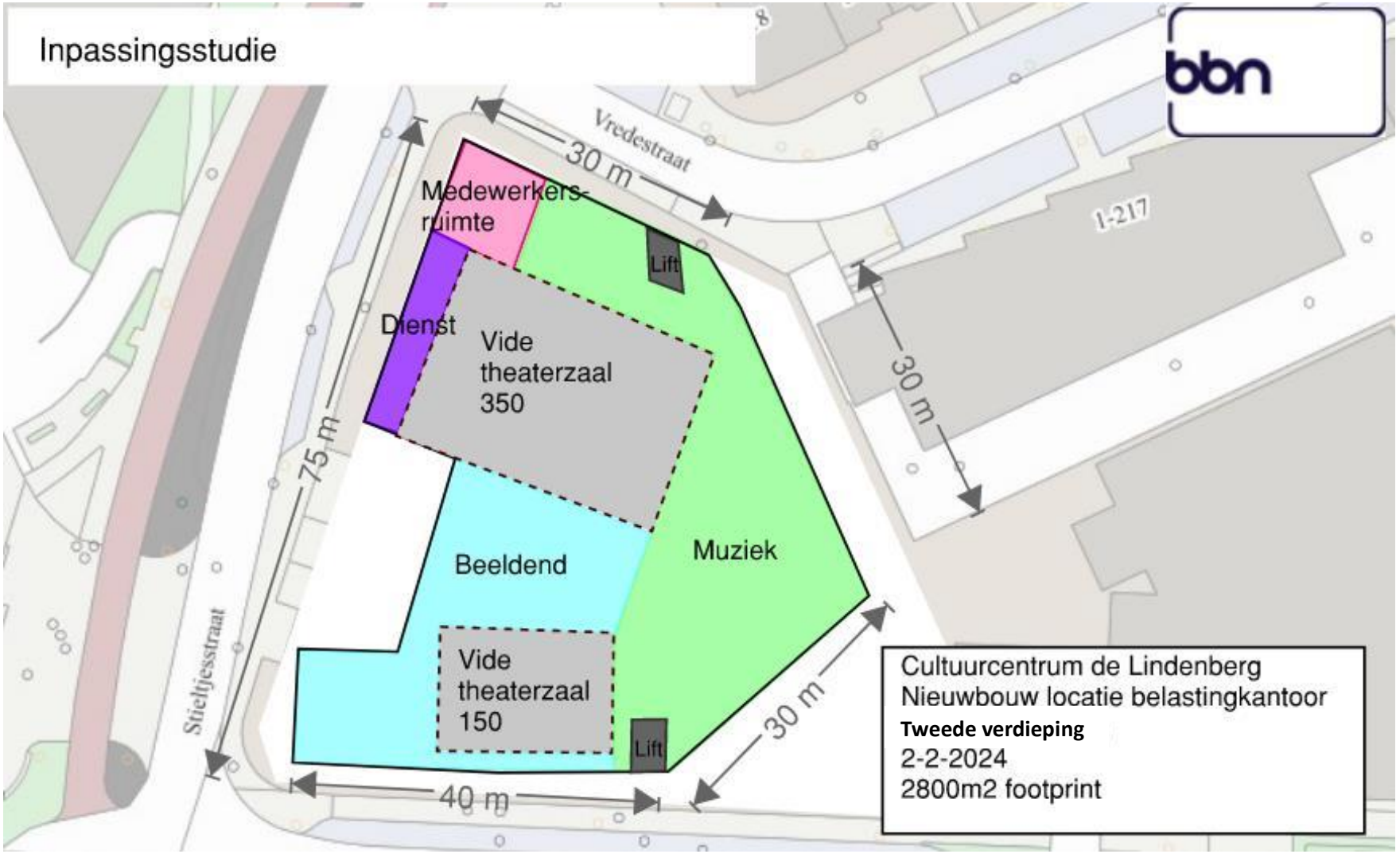
**Inpassingsstudie**

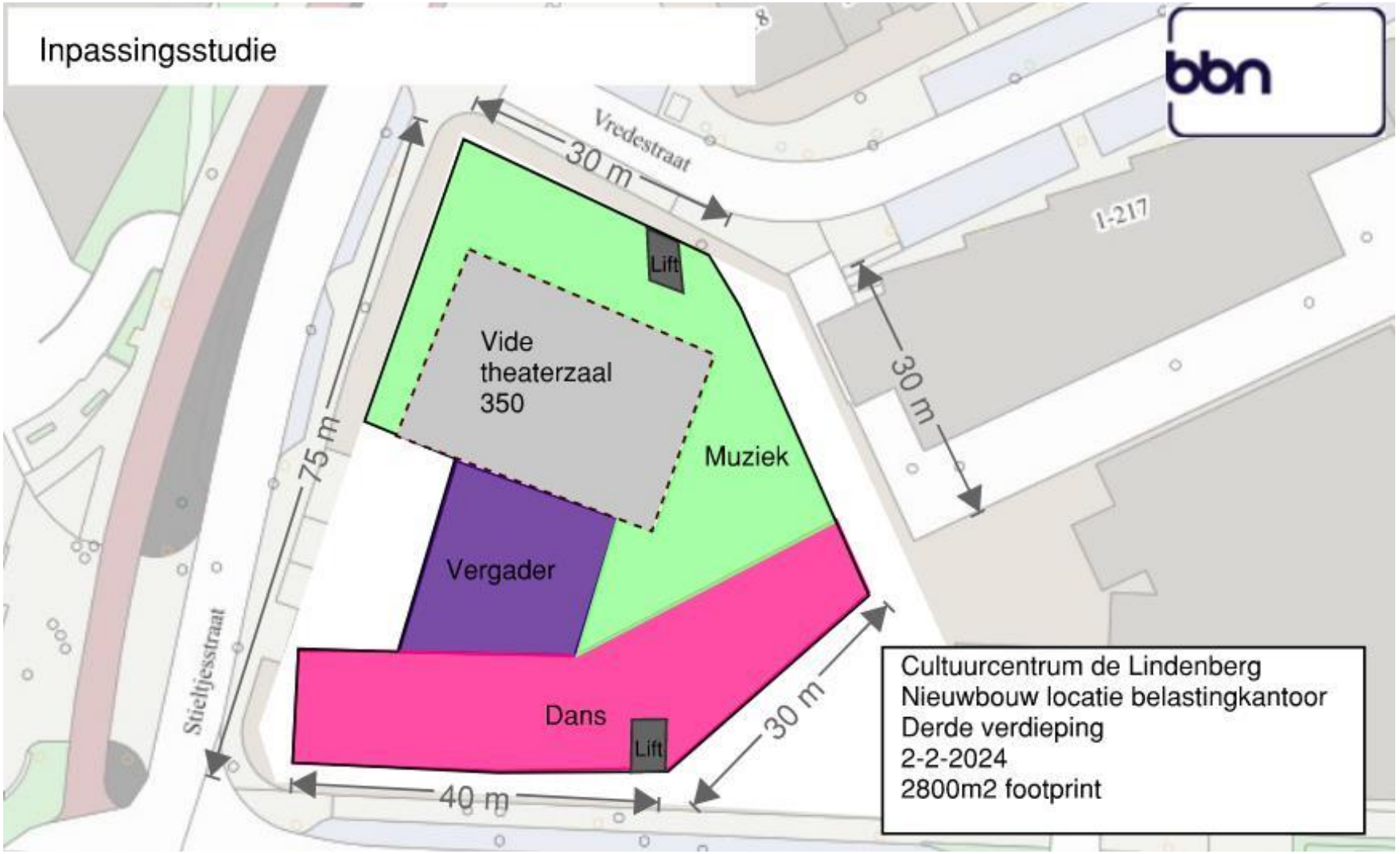
Cultuurcentrum De Lindenberg
Locatie Vissers, hergebruik en uitbreiding
2e verdieping
concept 20240209
schaal ca. 1:500 op A4

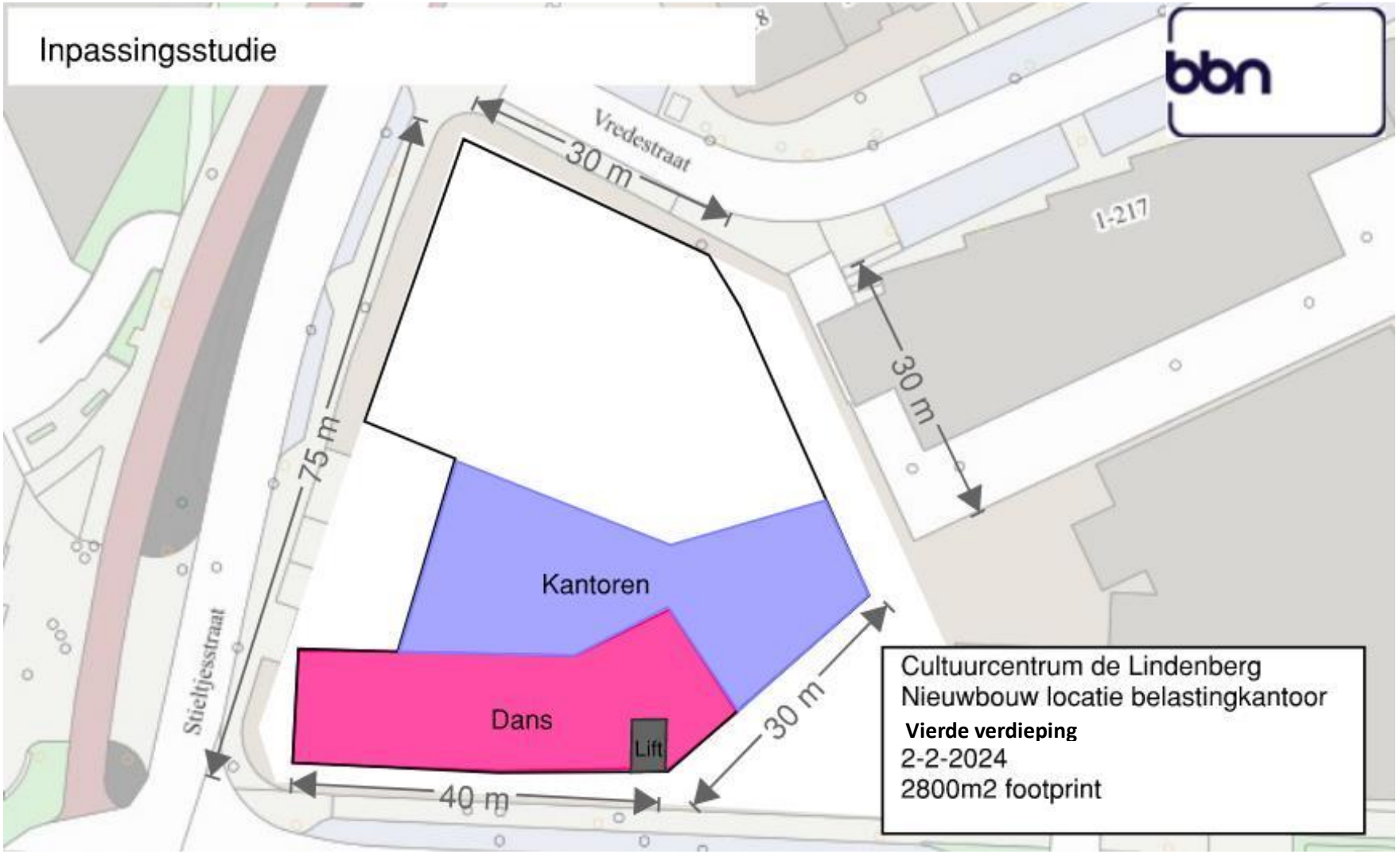


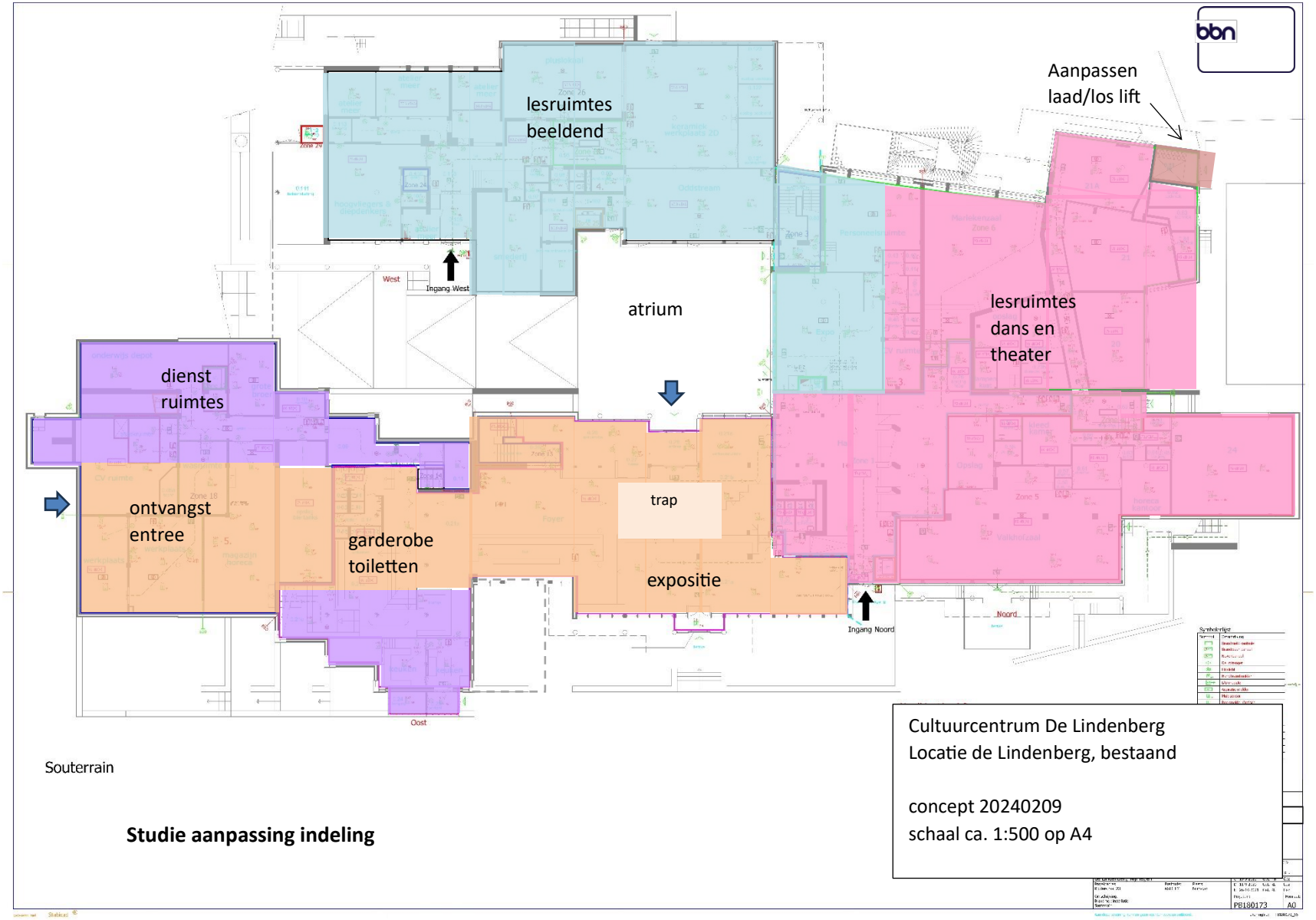

Inpassingsstudie
bbn
Laden en lossen
Vredestraat
30 m
Laad en los
Lift
Dienst
I-217
30 m
Inrit
parkeren
75 m
Hoofdingang
Atrium
Bijeenkomst
en expositie
ruimte
Stieltjesstraat
MF zaal
Lift
30 m
40 m
Cultuurcentrum de Lindenberg
Nieuwbouw locatie belastingkantoor
Begane grond
2-2-2024
2800m2 footprint


Inpassingsstudie
bbn
Vredestraat
30 m
Backstage
Lift
Theaterzaal
350
Beeldend
1-217
30 m
Beeldend
75 m
Backstage
Beeldend
Publiek +
dienst
Theaterzaal
75
Backstage
+ dienst
Theaterzaal
150
Dienst
Lift
30 m
40 m
Stieltjesstraat
Cultuurcentrum de Lindenberg
Nieuwbouw locatie belastingkantoor
Eerste verdieping
2-2-2024
2800m2 footprint


Inpassingsstudie
bbn
Vredestraat
30 m
Medewerkers-
ruimte
Lift
Dienst
Vide
theaterzaal
350
75 m
Stieltjesstraat
Beeldend
Muziek
Vide
theaterzaal
150
Lift
40 m
30 m
30 m
I-217
Cultuurcentrum de Lindenberg
Nieuwbouw locatie belastingkantoor
Tweede verdieping
2-2-2024
2800m2 footprint


Inpassingsstudie
bbn
Vredestraat
30 m
Lift
Vide
theaterzaal
350
Muziek
Vergader
Dans
Lift
75 m
Stieltjesstraat
40 m
30 m
1-217
30 m
Cultuurcentrum de Lindenberg
Nieuwbouw locatie belastingkantoor
Derde verdieping
2-2-2024
2800m2 footprint


Inpassingsstudie
bbn
Vredestraat
30 m
I-217
30 m
75 m
Stieltjesstraat
Kantoren
Dans
Lift
40 m
30 m
Cultuurcentrum de Lindenberg
Nieuwbouw locatie belastingkantoor
Vierde verdieping
2-2-2024
2800m2 footprint

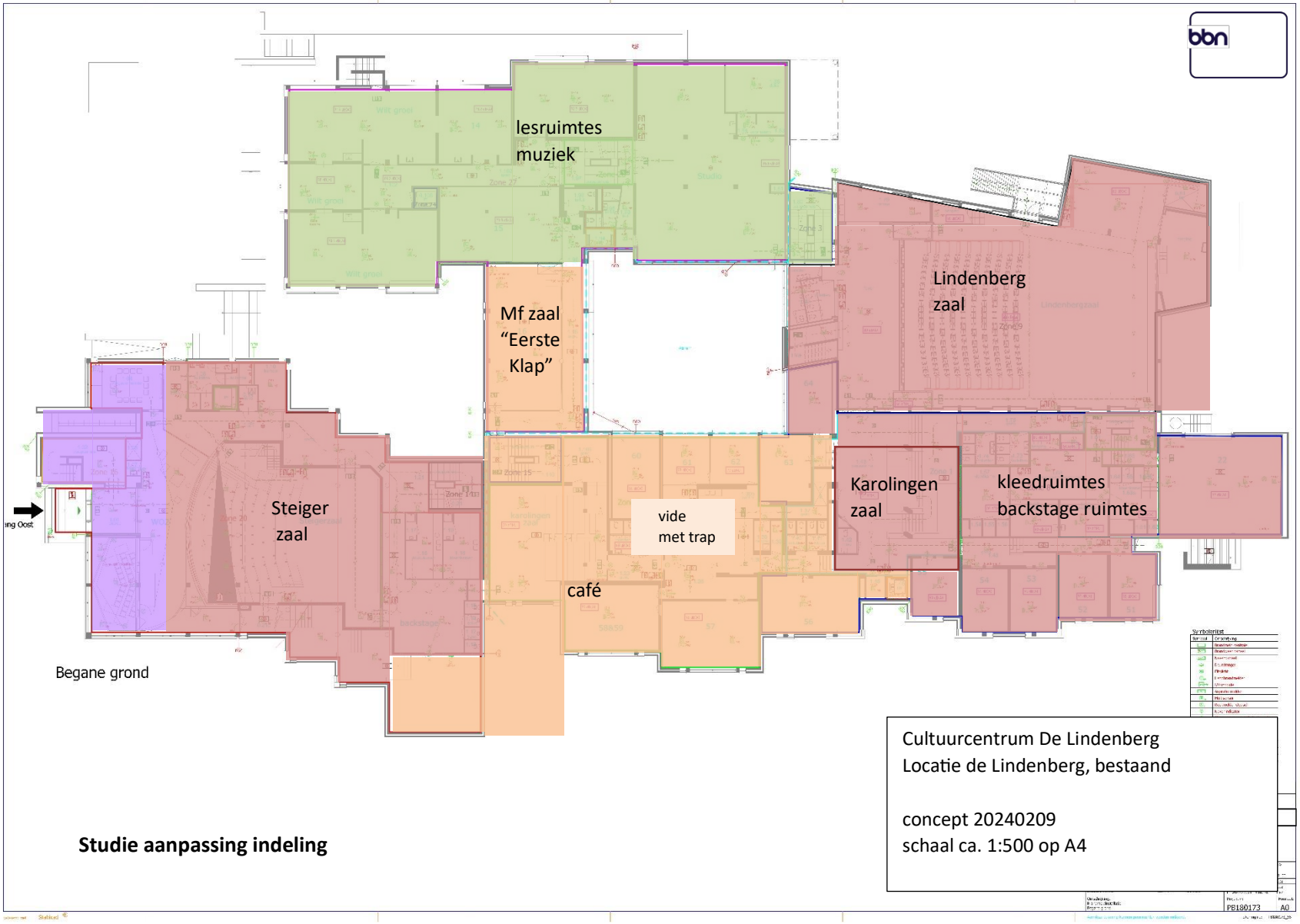



Souterrain

**Studie aanpassing indeling**

Cultuurcentrum De Lindenberg
Locatie de Lindenberg, bestaand

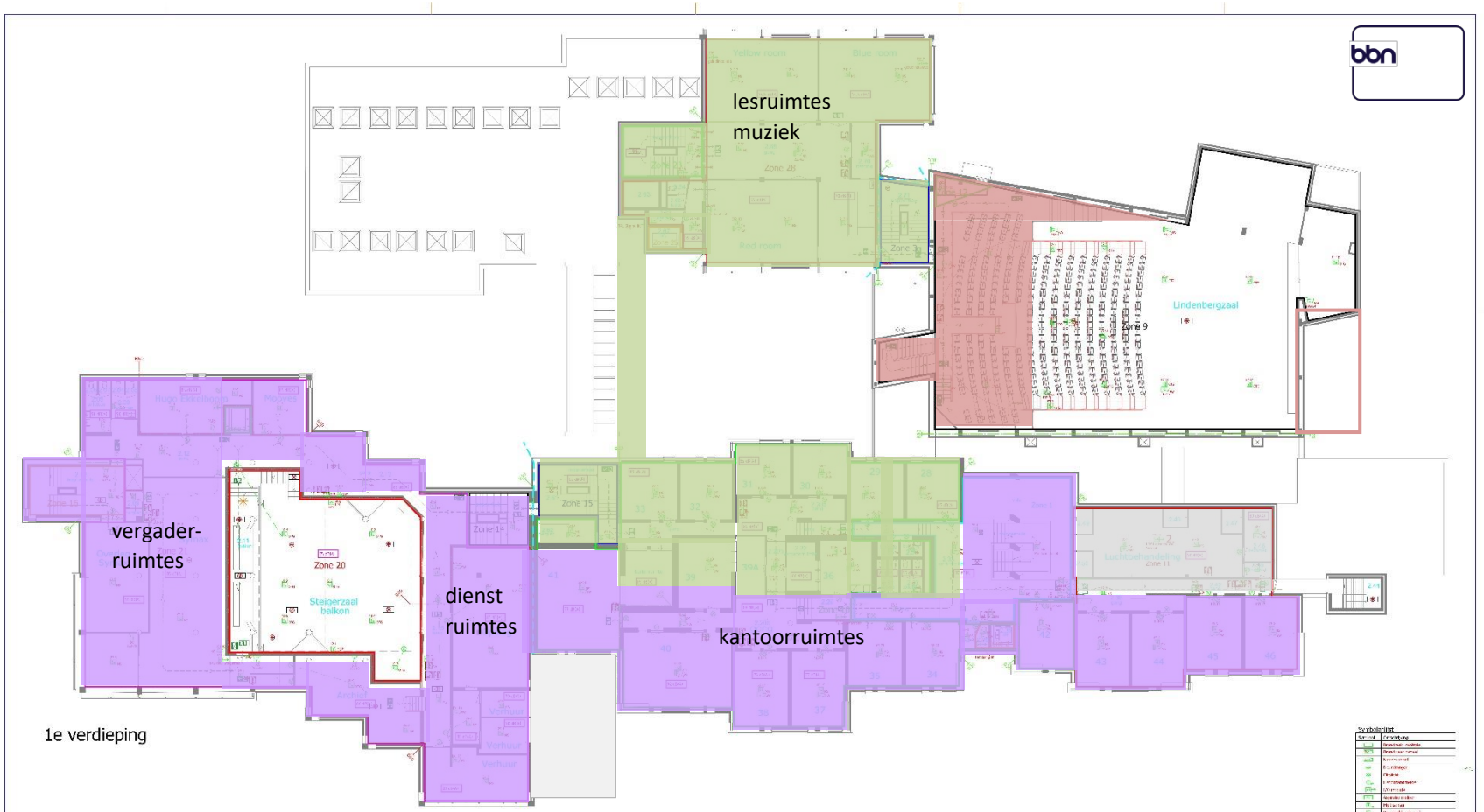
concept 20240209
schaal ca. 1:500 op A4




**Studie aanpassing indeling**

Cultuurcentrum De Lindenberg
Locatie de Lindenberg, bestaand

concept 20240209
schaal ca. 1:500 op A4

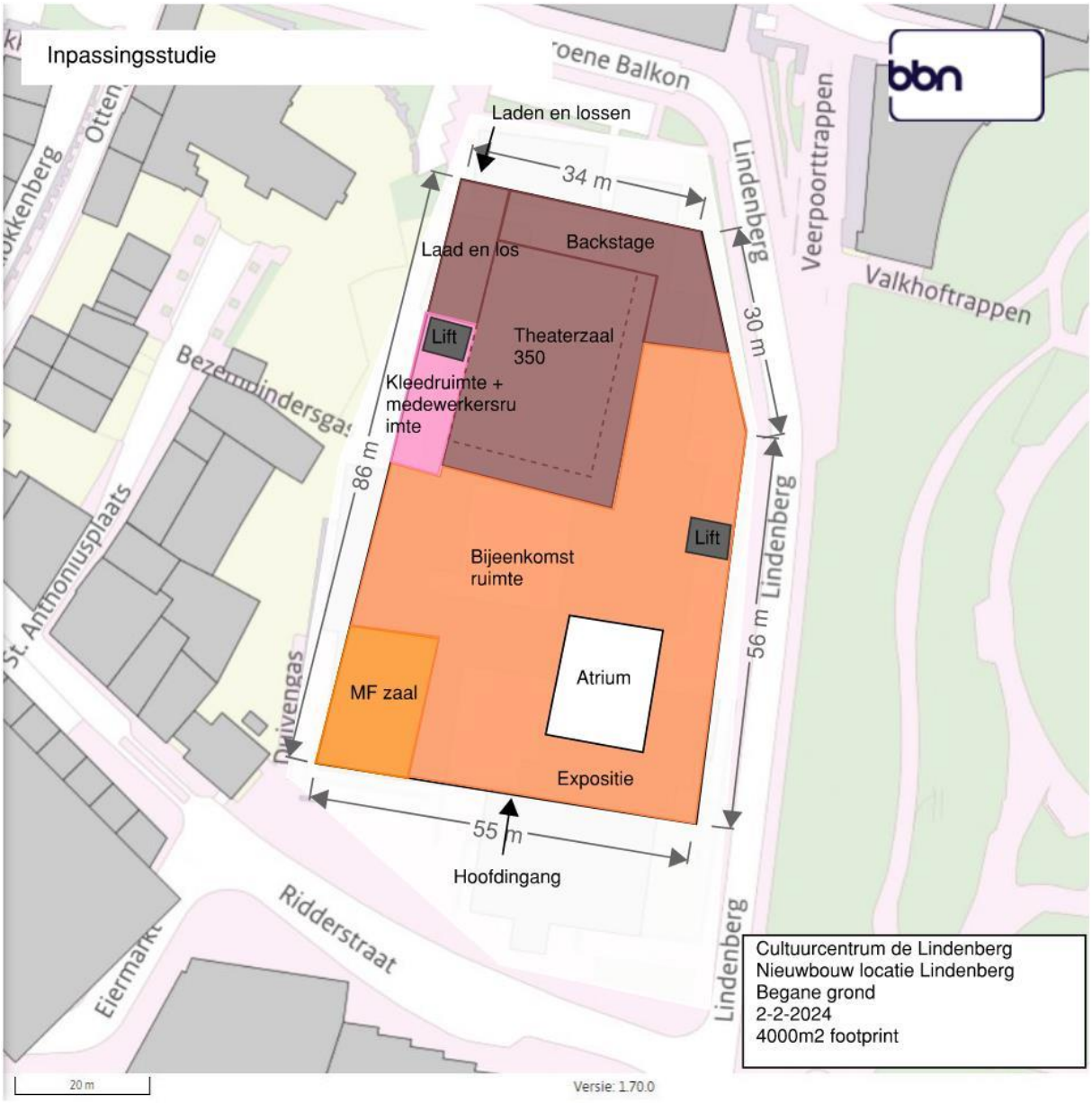


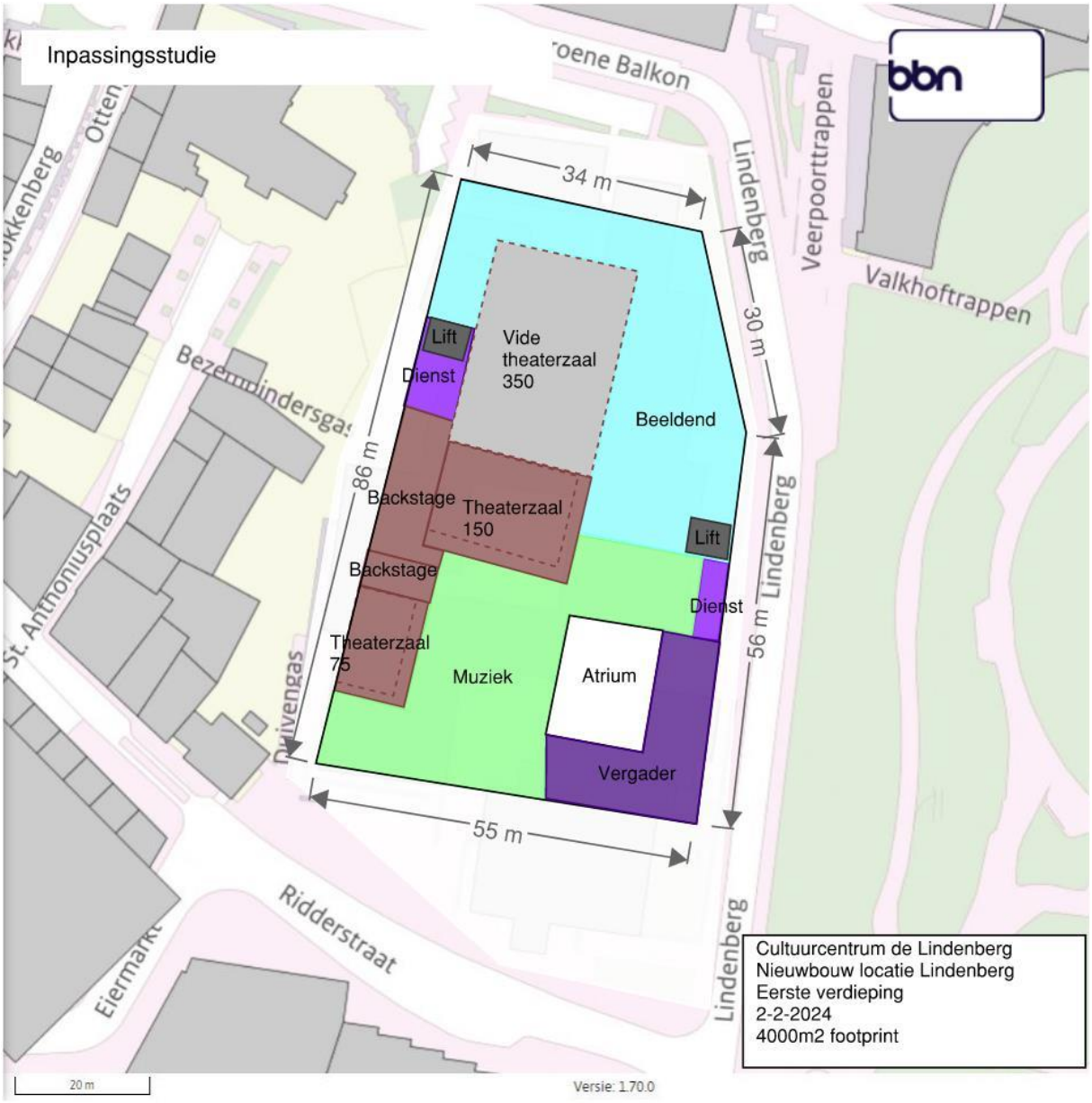

**Studie aanpassing indeling**

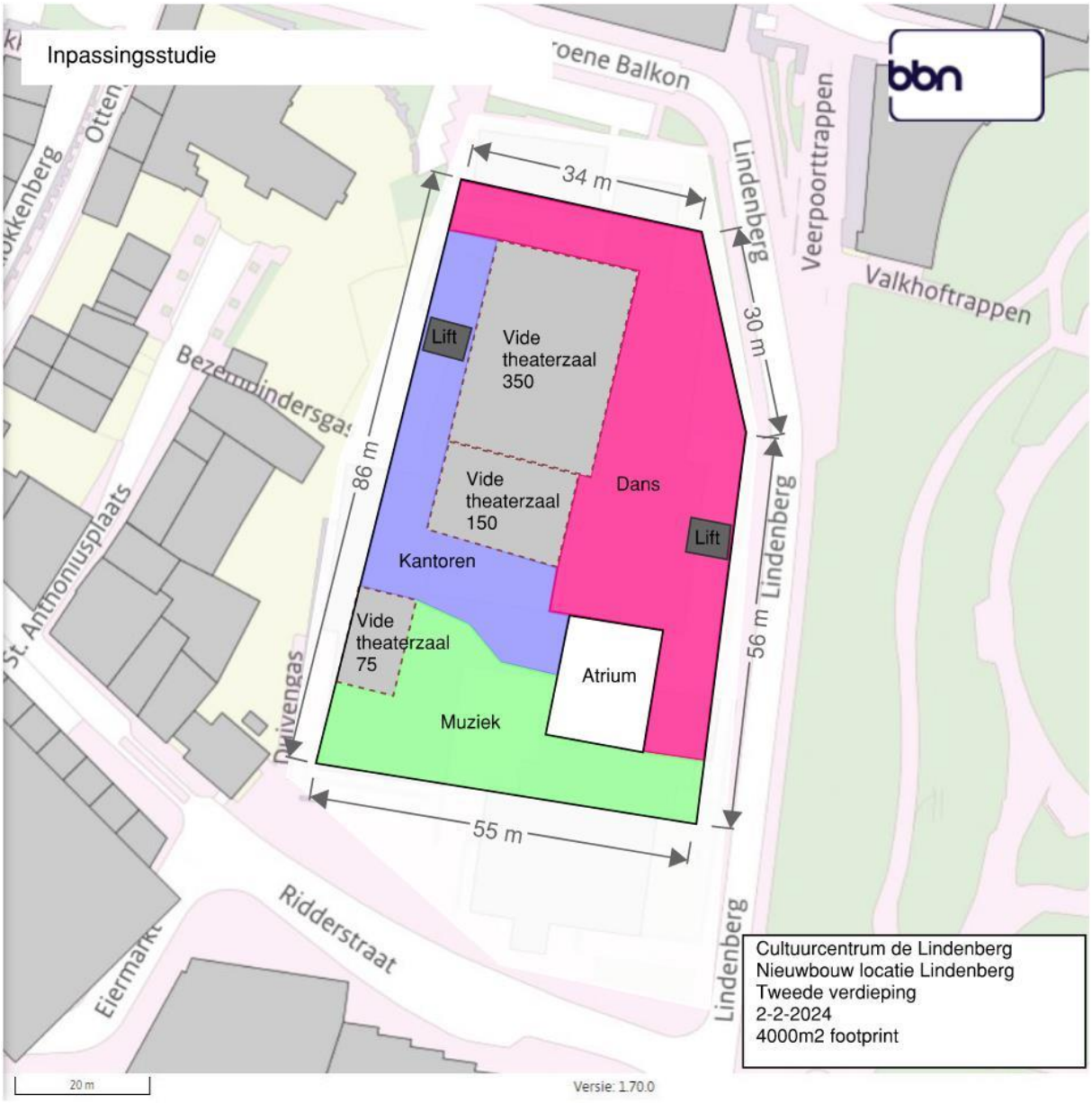
Algemeen:
- isoleren gevel en dak
- vervangen installaties
- geheel opnieuw indelen

Cultuurcentrum De Lindenberg
Locatie de Lindenberg, bestaand

concept 20240209
schaal ca. 1:500 op A4


Inpassingsstudie
Laden en lossen
34 m
Laad en los
Backstage
Lift
Theaterzaal
350
Kleedruimte +
medewerkersru
imte
86 m
30 m
56 m
Lift
Bijeenkomst
ruimte
Atrium
MF zaal
Expositie
55 m
Hoofdingang
Lindenberg
Veerpoorttrappen
Valkhoftrappen
St. Anthoniusplaats
Ridderstraat
Eiermarkt
Cultuurcentrum de Lindenberg
Nieuwbouw locatie Lindenberg
Begane grond
2-2-2024
4000m2 footprint
20 m
Versie: 1.70.0


Inpassingsstudie
bbn
34 m
30 m
86 m
56 m
55 m
Lift
Dienst
Vide
theaterzaal
350
Beeldend
Backstage
Theaterzaal
150
Lift
Backstage
Dienst
Theaterzaal
75
Muziek
Atrium
Vergader
Lindenberg
Veerpoorttrappen
Valkhoftrappen
Bezemmindersgas
St. Anthoniusplaats
Ridderstraat
Eiermarkt
Cultuurcentrum de Lindenberg
Nieuwbouw locatie Lindenberg
Eerste verdieping
2-2-2024
4000m2 footprint
20 m
Versie: 1.70.0


Inpassingsstudie
Roene Balkon
Veerpoorttrappen
Valkhoftrappen
Lindenberg
Bezemelindersgas
St. Anthoniusplaats
Ridderstraat
Eiermarkt
34 m
30 m
86 m
56 m
55 m
Lift
Vide theaterzaal 350
Vide theaterzaal 150
Dans
Lift
Kantoren
Vide theaterzaal 75
Atrium
Muziek
Cultuurcentrum de Lindenberg
Nieuwbouw locatie Lindenberg
Tweede verdieping
2-2-2024
4000m2 footprint
20 m
Versie: 1.70.0

**Bijlage 4**

**Resultaten kostenraming scenario's**

**(separaat beschikbaar)**

Scenariostudie - Investeringskosten - Haalbaarheidsfase - Concept

# Cultuurhuis De Lindenberg - Nijmegen

Gemeente Nijmegen

2301270.HBS.v3.C  29 maart 2024

Lindenberg
- cultuurhuis -

bbn
geef je
plannen
de ruimte

# GEHANTEERDE GEGEVENS EN UITGANGSPUNTEN

## GEHANTEERDE GEGEVENS

opdrachtgever:

| | |
|---|---|
| plattegronden bestaand gebouw Lindenberg - Seef revisie | d.d. 26 oktober 2021 |
| vlekkenplan Vissers nieuw concept 01 240122 - bbn adviseurs | d.d. 22 januari 2024 |
| vlekkenplan Vissers hergebr concept 01 240209 - bbn adviseurs | d.d. 9 februari 2024 |
| vlekkenplan Belastingkantoor nieuw concept 02 240209 - bbn adviseurs | d.d. 2 februari 2024 |
| vlekkenplan Lindenberg nieuw concept 01 240209 - bbn adviseurs | d.d. 9 februari 2024 |
| vlekkenplan Lindenberg transf concept 02 240209 - bbn adviseurs | d.d. 2 februari 2024 |
| ruimtestaat, versie 04a werkdoc - bbn adviseurs | d.d. 9 februari 2024 |
| uitgangspunten bijkomende kosten - telefonisch besproken | d.d. 10 januari 2024 |
| visuele opname ter plekke | d.d. 28 februari 2024 |

## UITGANGSPUNTEN

***Algemeen***

- alle bedragen exclusief BTW
- prijspeil is januari 2024
- inclusief nadere planuitwerking
- aanbesteding in 2 percelen; bouwkundig+installaties, theatertechniek separaat
- voorbereiding 4 jaar (start bouw januari 2028), uitvoering 2 jaar

***Bouwkosten***

*inclusief*

- sloopwerk scenario 2 en 4
- bouwrijp maken terrein
- CAR-verzekering
- reservering eventuele asbestsanering scenario 2 en 4
- gebouw wordt gasloos (ENG)

*exclusief*

- faseringskosten
- bouwteamkosten aannemer

***Bijkomende kosten***

***inclusief***

- grondkosten
- reservering verleggen kabels en leidingen (onderdeel van grondprijs)
- bodemsanering (onderdeel van grondprijs)
- honoraria externe adviseurs / projectmanagement / directievoering & toezicht
- bouwleges 1,37%
- aansluitkosten NUTS
- artists impression + brochures
- feestelijke activiteiten
- taakstellende reservering tijdelijke huisvesting scenario 4 en 5 van € 1.500.000,-
- verhuiskosten
- kunstregeling 0,50%
- rentekosten 2,00%
- notariskosten
- theatertechniek en zaalstoelen
- prijsstijgingen tot start bouw
- afkoop prijsrisico tijdens bouw
- interne kosten Gemeente 150.000 /jaar

***exclusief***

- nieuw los meubilair
- opbrengsten huidige locatie

***risico's***

- faseringskosten, alle werkzaamheden in één aaneengesloten fase (bouwfasering circa 15% extra kosten, langere bouwtijd, veel overlast voor gebruikers)
- hergebruik bestaande fundering en hoofddraagconstructie bij scenario 2 en 4 (t.a.v. vloerbelastingen, brandwerendheid etc.)

***Exploitatiekosten***

- afschrijving casco 40 jaar
- afschrijving afbouw / inrichting 20jaar
- afschrijving installaties 15 jaar
- rente kosten 2,00%
- heffingen, belastingen en verzekeringen 1,00% over investeringskosten

## OMSCHRIJVING SCENARIO'S

**Scenario 1 sloop + nieuwbouw locatie 'Vissers + P&R'**
- het bestaande pand van Vissers Meubels wordt geheel gesloopd, inclusief funderingen (kosten onderdeel van grondprijs € 385,-/m²bvo)
- het verleggen van eventuele kabels en leidingen en sanering vervuilde grond is onderdeel van de grondprijs
- het terrein wordt bouwrijp gemaakt
- voor de funderingspalen is gerekend met een combipaal, lengte 15,0m
- de fundering bestaat verder uit betonnen balken en poeren en een ihwg begane grondvloer, inclusief lift- en vetvangputten, footprint circa 4.100m²
- voor de hoofddraagconstructie is gebudgetteerd met een stalen en betonnen opbouw over 3 bouwlagen
- voor de gevel is met een 'open-dicht'-verhouding van 35-65% gerekend
- afwerking dichte gevelvlakken, gemiddelde kwaliteit aangehouden, € 450,-/m²
- inclusief zonwering, 70% van glasoppervlak
- inclusief gevelbelettering
- vloer-, wand- en plafondafwerkingen, gemiddelde kwaliteit aangehouden
- inclusief een toeslag voor biobased / circulaire materialen
- zalen, muzieklokalen etc. zijn voorzien van akoestisch ontkoppelde voorzieningen en afwerkingen
- gerekend met vaste inrichtingselementen, o.a. balies, lockers, garderobe, pantryblokken, kleedkamerinrichting, lichtwering, bewegwijzering
- gerekend met grote centrale trappen, een hoofdtrappenhuis inclusief liften en de benodigde noodtrappenhuizen
- daken voorzien van sedum, 60% en waterretentie
- gerekend op een glazen kap op een atrium
- hoofdentree en expeditie voorzien van een luifel
- inclusief terreinafwerking rondom gebouw, 1m breed, een terras van 100m² en opstelplaatsen voor decorwagens, horeca en 3 bussen
- aansluitingen voor een grootkeukeninstallatie zijn opgenomen, de keukeninstallatie zelf is exclusief (onderdeel van losse inrichting)
- inclusief licht-/geluidinstallatie en theatertechniek zalen
- inclusief 2 personenliften en een grote goederenlift
- inclusief PV-panelen (ENG)
- post risico / project onvoorzien 8% over alle kosten
- bij verlaten locatie Lindenberg is de inschatting dat eventuele opbrengsten geen susbtantiële waarde heeft, geen 2/3 betaalbare woningbouw mogelijk

**Scenario 2**
***afwijkend ten opzichte van scenario 1***
- het bestaande pand van Vissers Meubels (circa 5.700m²bvo) wordt gestript tot casco, alleen de hoofddraagconstructie en fundering wordt hergebruikt
- de grondprijs is voor dit scenario aangehouden op € 580,-/m²bvo aangezien op het kavel geen woningbouw meer mogelijk is
- er zijn wel reserveringen opgenomen voor herstel en/of verbetering van de bestaande hoofddraagconstructie
- de uitbreiding heeft een omvang van circa 4.700m²bvo, totaal dus 10.300m²bvo in vergelijking met volledig nieuwbouw van de gevraagde 9.872m²bvo
- totale footprint is 4.200m²
- het hergebruik van een bestand pand levert een minder efficiënte indeling van het gebouw op, circa 5% extra benodigd vloeroppervlak
- de zalen zullen met name in het nieuwe bouwdeel worden gerealiseerd
- post risico / project onvoorzien 10% over alle kosten

**Scenario 3**
***afwijkend ten opzichte van scenario 1***
- footprint circa 2.800m²
- voor de hoofddraagconstructie is gebudgetteerd met een stalen en betonnen opbouw over 4 bouwlagen

**Scenario 4**
***afwijkend ten opzichte van scenario 1***
- het bestaande pand van de Lindenberg (circa 10.400m²bvo) wordt gestript tot casco, alleen de hoofddraagconstructie en fundering wordt hergebruikt
- bij hergebruik locatie Lindenberg is geen grondprijs gerekend, echter is de inschatting dat eventuele opbrengsten ook geen susbtantiele waarde heeft
- er zijn wel reserveringen opgenomen voor herstel en/of verbetering van de bestaande hoofddraagconstructie
- voor de logistieke verbetering is met een uitbreiding gerekend van 190m²bvo, totaal 10.590m²bvo in vergelijking met volledig nieuwbouw van de gevraagde 9.872m²bvo
- het hergebruik van een bestand pand levert een minder efficiënte indeling van het gebouw op, circa 5% extra benodigd vloeroppervlak
- gerekend met een taakstellend budget voor tijdelijke huisvesting van € 1.500.000,-
- post risico / project onvoorzien 10% over alle kosten

**Scenario 5**
***afwijkend ten opzichte van scenario 1***
- bij hergebruik locatie Lindenberg is geen grondprijs gerekend, echter is de inschatting dat eventuele opbrengsten ook geen susbtantiële waarde heeft
- gerekend met een taakstellend budget voor tijdelijke huisvesting van € 1.500.000,-

## TOTAALOVERZICHT SCENARIO'S

Concept

| Code | Elementomschrijving | | scenario 1<br>sloop + nieuwbouw<br>locatie 'Vissers + P&R'<br>*volledige sloop van het bestaande gebouw Vissers Meubelen en nieuwbouw op deze locatie* | | scenario 2<br>renovatie / uitbreiding<br>locatie 'Vissers + P&R'<br>*strippen huidige pand Vissers Meubelen tot casco, 3e verdieping volledig slopen, uitbreiding zalen in een nieuwbouw deel* | | scenario 3<br>sloop + nieuwbouw<br>locatie 'belastingkantoor'<br>*volledige sloop van het voormalige belastingkantoor en nieuwbouw op deze locatie* | | scenario 4<br>transformatie<br>locatie 'Lindenberg'<br>*strippen huidige pand tot casco, waar nodig voor logistiek een beperkte uitbreiding* | | scenario 5<br>sloop + nieuwbouw<br>locatie 'Lindenberg'<br>*volledige sloop van het bestaande gebouw Lindenberg en nieuwbouw op deze locatie* | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | totaal oppervlakte | | **9.872 m²bvo** | | **10.300 m²bvo** | | **9.872 m²bvo** | | **10.590 m²bvo** | | **9.872 m²bvo** | |
| | | | *subtotaal* | *€/m²bvo* | *subtotaal* | *€/m²bvo* | *subtotaal* | *€/m²bvo* | *subtotaal* | *€/m²bvo* | *subtotaal* | *€/m²bvo* |
| | Directe bouwkosten | | 30.995.000 | *3.140* | 32.068.000 | *3.113* | 31.376.000 | *3.178* | 30.346.000 | *2.866* | 31.398.000 | *3.181* |
| | Nadere planuitwerking | | 1.550.000 | *5,00%* | 1.603.000 | *5,00%* | 1.569.000 | *5,00%* | 1.517.000 | *5,00%* | 1.570.000 | *5,00%* |
| | Algemene Bouwplaats Kosten | | 2.962.000 | *300* | 2.833.000 | *275* | 3.208.000 | *325* | 2.912.000 | *275* | 3.208.000 | *325* |
| | Algemene Kosten | | 2.485.000 | *7,00%* | 2.555.000 | *7,00%* | 2.531.000 | *7,00%* | 2.434.000 | *7,00%* | 2.532.000 | *7,00%* |
| | Winst & Risico | | 1.520.000 | *4,00%* | 1.562.000 | *4,00%* | 1.547.000 | *4,00%* | 1.488.000 | *4,00%* | 1.548.000 | *4,00%* |
| | Coördinatie theatertechniek (in post 700) | | 117.000 | *3,00%* | 117.000 | *3,00%* | 117.000 | *3,00%* | 123.000 | *3,00%* | 117.000 | *3,00%* |
| | CAR -verzekering | | 178.000 | *0,45%* | 183.000 | *0,45%* | 182.000 | *0,45%* | 175.000 | *0,45%* | 182.000 | *0,45%* |
| 200 | **Totaal bouwkosten, exclusief BTW** | | **39.807.000** | ***4.032*** | **40.921.000** | ***3.973*** | **40.530.000** | ***4.106*** | **38.995.000** | ***3.682*** | **40.555.000** | ***4.108*** |
| 100 | Grondkosten | | 3.801.000 | *385* | 5.974.000 | *580* | 3.801.000 | *385* | - | - | - | - |
| 300 | Honoraria | | 5.862.000 | *594* | 5.703.000 | *554* | 5.945.000 | *602* | 5.709.000 | *539* | 5.951.000 | *603* |
| 400 | Leges en aansluitkosten | | 693.000 | *70* | 789.000 | *77* | 703.000 | *71* | 793.000 | *75* | 704.000 | *71* |
| 500 | Renten | | 1.654.000 | *168* | 1.902.000 | *185* | 1.674.000 | *170* | 1.148.000 | *108* | 1.194.000 | *121* |
| 600 | Transactie- & frictiekosten / tijdelijke huisvesting | | 95.000 | *10* | 95.000 | *9* | 95.000 | *10* | 1.645.000 | *155* | 1.645.000 | *167* |
| 700 | Interieur (theatertechniek / kunst) | | 4.099.000 | *415* | 4.095.000 | *398* | 4.103.000 | *416* | 4.295.000 | *406* | 4.103.000 | *416* |
| 800 | Prijsstijgingen | | 6.496.000 | *658* | 6.379.000 | *619* | 6.601.000 | *669* | 6.490.000 | *613* | 6.683.000 | *677* |
| 900 | Onvoorzien | | 4.696.000 | *476* | 5.796.000 | *563* | 4.772.000 | *483* | 5.908.000 | *558* | 4.867.000 | *493* |
| 950 | Interne kosten gemeente | | 900.000 | *91* | 900.000 | *87* | 900.000 | *91* | 900.000 | *85* | 900.000 | *91* |
| | **Totaal investeringskosten, excl. BTW** | | **68.100.000** | ***6.898*** | **72.554.000** | ***7.044*** | **69.124.000** | **7.002** | **65.885.000** | **6.221** | **66.601.000** | **6.746** |
| | **Indicatie exploitatiekosten 1e jaar** | | | | | | | | | | | |
| | Afschrijving casco | *40 jaar* | 1.676.000 | | 1.785.000 | | 1.701.000 | | 1.621.000 | | 1.639.000 | |
| | Afschrijving afbouw/inrichting | *20 jaar* | 613.000 | | 653.000 | | 622.000 | | 593.000 | | 599.000 | |
| | Afschrijving installaties | *15 jaar* | 454.000 | | 484.000 | | 461.000 | | 439.000 | | 444.000 | |
| | Rentekosten | *2,00%* | 1.362.000 | | 1.451.000 | | 1.382.000 | | 1.318.000 | | 1.332.000 | |
| | Onderhoud (reparatie / planmatig) | | 543.000 | *55* | 567.000 | *55* | 543.000 | *55* | 582.000 | *55* | 543.000 | *55* |
| | Energieverbruik en water | | 118.000 | *12* | 124.000 | *12* | 118.000 | *12* | 127.000 | *12* | 118.000 | *12* |
| | Beheer (schoonmaak / beveiliging) | | 148.000 | *15* | 155.000 | *15* | 148.000 | *15* | 159.000 | *15* | 148.000 | *15* |
| | Heffingen, belastingen en verzekeringen | *1,00%* | 681.000 | | 725.540 | | 691.240 | | 658.850 | | 666.010 | |
| | | | **5.595.000** | | **5.944.540** | | **5.666.240** | | **5.497.850** | | **5.489.010** | |
| | ***Optioneel: indicatie nieuwe losse inrichting*** | | ***1.900.000*** | | ***1.900.000*** | | ***1.900.000*** | | ***1.900.000*** | | ***1.900.000*** | |
| | ***Opbrengsten huidige locatie Lindenberg*** | | ***PM / vooralsnog excl.*** | | ***PM / vooralsnog excl.*** | | ***PM / vooralsnog excl.*** | | ***n.v.t.*** | | ***n.v.t.*** | |

## 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.