

Rapport

Haalbaarheidsonderzoek Huis voor Cultuur Gemert

Rotterdam, 10 juni 2022



bbn

geef je
plannen
de ruimte

Rapport

Project 2100476 – Cultuurhuis Gemert
Betreft Huis voor Cultuur in Gemert

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

Rotterdam, 10 juni 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Situatie	3
1.2.	Vraag aan bbn	3
1.3.	Werkwijze	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Huidige Situatie	5
2.1.	Huidige locaties en ruimtegebruik	5
2.2.	Knelpunten gebouwen	5
3.	Globaal Programma van Eisen voor de nieuwe situatie	7
3.1.	Toekomstambitie	7
3.2.	Samenstelling Huis voor Cultuur	7
3.3.	Ruimtebehoefte	8
3.4.	Benodigde footprint	9
3.5.	Synergie	9
4.	Uitwerking Scenario's	10
4.1.	Onderzochte scenario's	10
4.2.	Uitwerking van de scenario's in vlekkenplannen	11
4.2.1.	Locatie Vondellaan/D'n Dörpel - KunstLokaal (nieuwbouw)	11
4.2.2.	Locatie Sint Annastraat/ Eendracht (renovatie en uitbreiding)	12
4.2.3.	Locatie Sint Annastraat/ Eendracht (nieuwbouw)	13
4.2.4.	Locatie Schoolstraat /Van den Ackerterrein (nieuwbouw)	13
4.2.5.	Locatie Raadhuisplein/Rabobankgebouw (hergebruik met aanvullende nieuwbouw)	14
4.2.6.	Locatie Ruijschenberghstraat/Politiebureau (nieuwbouw)	15
5.	Resultaten Kostenraming scenario's	16
5.1.	Bouw- en investeringskosten, gebouwgebonden exploitatiekosten per scenario	16
5.1.1.	Vondellaan/D'n Dörpel – KunstLokaal (nieuwbouw)	16
5.1.2.	Sint Annastraat/ Eendracht (renovatie en uitbreiding)	16
5.1.3.	Sint Annastraat/ Eendracht (nieuwbouw)	17
5.1.4.	Schoolstraat /Van den Ackerterrein (nieuwbouw)	17
5.1.5.	Raadhuisplein/Rabobankgebouw (hergebruik met aanvullende nieuwbouw)	17
5.1.6.	Ruijschenberghstraat/Politiebureau (nieuwbouw)	18
5.2.	Gehanteerde uitgangspunten	18
5.3.	Instandhouding huidige gebouwen	18

6.	Overzicht beoordeling scenario's	19
6.1.	Samenvatting per scenario	19
6.2.	Meest kansrijk	21
6.3.	Aanbeveling	21

Bijlage 1 Tekeningen en ruimtestaat bestaande situatie

Bijlage 2 Ruimtestaat nieuwe situatie (Globaal PvE)

Bijlage 3 Vlekkenplannen scenario's

De onderbouwing van de Kostenramingen is opgenomen in een separate bijlage.

1. Inleiding

1.1. Situatie

In Gemert leeft de wens voor een Huis voor Cultuur op één locatie. Enige tijd geleden zijn twee culturele organisaties, KunstLokaal en De Eendracht, bestuurlijk gefuseerd tot de overkoepelende Stichting Beheer Klankkleur. De huisvesting bevindt zich op dit moment op twee locaties: KunstLokaal (in gebouw D'n Dörpel aan de Vondellaan 49) en De Eendracht (een voormalig melkfabriekgebouw aan de Sint Annastraat 60). Er is behoefte aan een nieuwe (c.q. vernieuwde) huisvesting, die aan meerdere (culturele) organisaties onderdak biedt.



In mei 2021 is een gefaseerd plan van aanpak op hoofdlijnen opgesteld en gepresenteerd aan de gemeenteraad. Daaruit volgde het verzoek om voor de nieuwe huisvesting een aantal scenario's in beeld te brengen.

1.2. Vraag aan bbn

De vraag aan bbn adviseurs was om een haalbaarheidsstudie te verrichten naar een Huis voor Cultuur 'nieuwe stijl' op een duurzame unilocatie, waarbij de volgende scenario's in beschouwing worden genomen:

- uitbreiding en aanpassing locatie KunstLokaal/D'n Dörpel;
- uitbreiding en aanpassing locatie De Eendracht;
- vervangende nieuwbouw op één van beide bestaande locaties;
- nieuwbouw op een (aantal) nieuwe locatie(s) in het centrum.

Onderdeel van deze vraag was:

- opstellen van een globaal ruimtelijk programma van wensen/eisen;
- opstellen van een kostenraming.

1.3. Werkwijze

Dit onderzoek is tot stand gekomen volgens een aantal stappen:

- voorbereidende gesprekken en schouw gebouwen;
- analyse huidig ruimtegebruik;
- opstellen globaal ruimtelijk programma van eisen nieuwe situatie (globaal PvE);
- bezoek keuzelocaties;
- maken inpassingsstudies (vlekkenplannen) voor de keuzelocaties;
- ramen van de bouw- en investeringskosten en gebouwgebonden exploitatiekosten;
- vergelijking bevindingen locaties.

Deze haalbaarheidsstudie is tot stand gekomen in overleg met:

- Edwin van Miltenburg - gemeente Gemert-Bakel;
- Remko Boesveld - Cultuurhuis De Eendracht/KunstLokaal;
- Rita Vogels - Cultuurhuis De Eendracht/KunstLokaal;
- Jantine van den Boom - Bibliotheek De Lage Beemden.

Ten behoeve van het opstellen van het Globaal PvE hebben we daarnaast gesprekken gevoerd met contactpersonen van Harmonie Exelsior, De Bunker, Omroep Centraal en Biljartvereniging Steeds Paraat.

Tevens zijn bij dit onderzoek betrokken:

- Wilmie Steeghs - gemeente Gemert-Bakel;
- Remco Groenendal - gemeente Gemert-Bakel.

1.4. Leeswijzer

Deze rapportage is ingedeeld in de volgende onderdelen:

- Huidige situatie;
- Ruimteprogramma nieuwe situatie;
- Uitwerking scenario's;
- Kostenconsequenties scenario's;
- Overzicht beoordeling scenario's.

Een nader overzicht van het huidige ruimtegebruik, een uitwerking van de scenario's in de vorm van ruimtestaat en vlekkenplannen en een onderbouwing van de kostenconsequenties zijn opgenomen als bijlagen.

2. Huidige Situatie

2.1. Huidige locaties en ruimtegebruik

Op de huidige locaties zijn de volgende functies en organisaties ondergebracht:

In KunstLokaal/D'n Dörpel (Vondellaan):

- Kunsteducatie met ruimtes voor cursussen, lessen en workshops in de disciplines Beeldend, Dans, Muziek, Theater en Musical
- Popstudio met oefenruimtes (onderdeel van aanbod Kunsteducatie)
- Podiumzaal
- Foyer met expositieruimte
- Kantoorruimtes en ondersteunende functies.



Een deel van de ruimtes wordt (mede)gebruikt door andere organisaties, zoals ArtORO en de Knutselmolen.

Verder maakt de GGD (consultatiebureau) hier gebruik van een aantal ruimtes.

Op de locatie Vondellaan zijn ook de ruimtes van Harmonie Exelsior.

In De Eendracht (Sint Annastraat):

- Theater (mix van professionele- en amateurvoorstellingen, verenigingen)
- Foyer met horeca en ondersteunende ruimtes
- Zaal- en bijeenkomstruimtes, workshopruimtes
- Bibliotheek met Taalcafé en Digicafé
- De Bunker (popzaal/jongerensoos)
- Omroep Centraal
- Biljartvereniging Steeds Paraat.



Op basis van de beschikbare plattegronden van de huidige locaties hebben we een overzicht gemaakt van de huidige ruimtes en bijbehorend vloeroppervlak. Omdat de beschikbare gegevens niet helemaal compleet waren en er mogelijk schaalafwijkingen zijn, zijn deze gegevens indicatief.

De tekeningen en oppervlaktelijst van de huidige gebouwen zijn opgenomen als **bijlage 1** bij dit rapport.

2.2. Knelpunten gebouwen

Op de huidige locaties is sprake van een groot aantal knelpunten, waaronder:

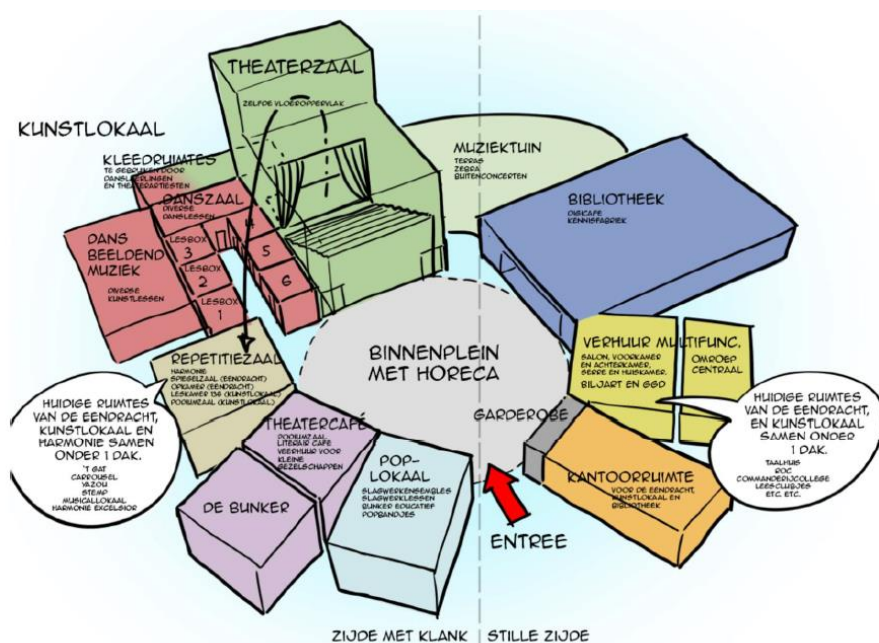
- De gebouwen zijn “versleten”: er is op de korte en lange termijn veel groot en klein onderhoud nodig;
- De gebouwen voldoen niet aan BENG-eisen;
- Het energieverbruik is hoog, dit heeft consequenties voor de bedrijfsvoering;
- Er zijn lekkages, o.a. in de ruimtes van de Bibliotheek;
- De technische installaties, waaronder de klimaatinstallaties, zijn aan het einde van hun levensduur en niet meer bedrijfszeker;

- De theaterzaal (400 stoelen, “hybride” vlakke vloer, beperkte toneeltoren) is verouderd, de trekkeninstallatie voldoet niet meer aan de regelgeving, de afmetingen van de toneeltoren zijn niet meer geschikt voor moderne voorstellingen, de backstageruimtes voldoen niet aan de Arbo-regels;
- De ateliers in het KunstLokaal zijn weliswaar relatief nieuw (ca. 10 jaar), maar kennen bouwfysische problemen met gevel en dak en er zijn aanzienlijke problemen met de klimaatbeheersing.

3. Globaal Programma van Eisen voor de nieuwe situatie

3.1. Toekomstambitie

De toekomstambitie voor het Huis voor Cultuur is één geheel, dat is gericht op ontmoeting en uitwisseling tussen de diverse deelnemers en laagdrempelig toegankelijk is voor de inwoners van Gemert. In het document “Wensen en ideeën Cultuurhuis” is dit als volgt verbeeld:



Afbeelding uit “Wensen en ideeën Cultuurhuis, document Raadscommissie 20-05-2021”

3.2. Samenstelling Huis voor Cultuur

De functies die op de beide huidige locaties onderdak hebben, zijn divers van aard. Een vraag die op beleidsniveau beantwoord moet worden, is welke functies samen kunnen bijdragen aan een goed functionerend Huis voor Cultuur. Vooralsnog zijn we uitgegaan van de volgende functies/organisaties:

- Theaterzaal;
- Cultuureducatie (lesruimtes voor muziek, beeldende kunst, dans, theater, musical);
- Openbare Bibliotheek;
- Bijeenkomst/vergaderruimtes;
- Popcafé/jongerenwerk (De Bunker);
- Lokale Omroep;
- De Harmonie;
- Biljartruimte (optioneel).

In de huidige situatie heeft ook de GGD (consultatiebureau) huisvesting in het gebouw aan de Vondellaan. Deze functie hebben we bij de uitwerking van het onderzoek buiten beschouwing gelaten.

3.3. Ruimtebehoefte

Op basis van de hiervoor bij 3.2 genoemde functies hebben we de ruimtebehoefte voor de nieuwe situatie bepaald.

Uitgangspunt was “herijkt één-op-één over”. Daarbij hebben we gekeken naar het huidige ruimtegebruik en het aantal ruimtes op beide locaties, maar ook: waar kan het kleiner, waar moet het groter en waar kunnen ruimtes/functies samenvallen als alles op één locatie is.

Zo zijn bijvoorbeeld, in overleg met de gebruikers van het gebouw, de Muziekuitvoeringszaal en de Opkamer geschrapt, omdat de activiteiten in deze ruimtes heel goed kunnen plaatsvinden in de (iets vergrote) Salon en in de Spiegelzaal in combinatie met de Dansstudio. Het toneel en de backstageruimtes van de theaterzaal voldoen niet meer aan huidige eisen, die worden dus groter. Maar de Omroep kan met veel minder ruimte toe dan nu.

De totale ruimtebehoefte komt uit op ca. 6.500 m² bvo (bruto vloer oppervlak, 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 vloer oppervlak. In de Ruimtestaat zijn de benodigde m² berekend per ruimte en per functiegroep. In de ruimtestaat zijn, waar nodig, ook benodigde voorzieningen en inrichtingselementen benoemd. De complete Ruimtestaat is opgenomen als **bijlage 2** bij dit rapport.

Totalen		[m ² no]	[m ² bvo]
Publieksvoorzieningen		501	701
Zaalruimtes		554	775
Theaterzaal		756	1.057
Backstage		282	394
Bibliotheek		610	853
Ruimtes Muziek en Beeldend		973	1.361
Popcafé/ jongerenwerk De Bunker (podium 2)		284	396
Harmonie/ repetitiesaal (podium 3)		336	470
Omroep		100	140
Kantoorruimtes		98	137
Dienstruimtes foyer		50	70
Dienstruimtes algemeen		86	120
Nuttig oppervlak (no)		4.629 [m² no]	
Verkeersruimte	18%	833	
Ruimtes voor gebouw installaties	8%	370	
Indelingsverliezen	pm	-	
Netto Vloer Oppervlak (NVO)		5.832 [m² nvo]	
Constructie oppervlak	11%	642	
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)		6.474 [m² bvo]	

3.4. 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, foyerruimte
- Theaterzaal (i.v.m. ontvangen van voorstellingen en logistiek decors);
- Backstageruimtes (gedeeltelijk; minimaal de laad-en losruimte, de toneelopslag en een kleedruimte);
- Bijeenkomst/vergaderruimtes (zodat deze koppelbaar zijn met de foyer);
- Bibliotheek (bij voorkeur helemaal, i.v.m. laagdrempeligheid, overzicht en toezicht/bemensing);
- Lesruimtes Beeldend 3D (beeldhouwen, keramiek i.v.m. de vloerbelasting);
- Kantoorruimte (gedeeltelijk; t.b.v. direct contact met cursisten en ouders);
- Popcafé (idem als bij theaterzaal en t.b.v. verbinding met foyer);
- Enkele dienstruimtes (o.a. afvalberging).

Bij elkaar is dit ca. 3.650 m² bvo. Om op een locatie het nieuwe Huis voor Cultuur goed te kunnen inpassen, zal deze dus minimaal dit oppervlak moeten hebben plus enige ruimte aan voorterrein, indraairuimte voor decorwagens en parkeerruimte.

3.5. Synergie

Bij de gesprekken met de gebruikers van het gebouw hebben we onder andere de mogelijkheden verkend voor gezamenlijk ruimtegebruik, zoals bij de publieksvoorzieningen, de horecaruimtes en de kantoorvoorzieningen.

Bij de (on)mogelijkheden voor het delen en/of dubbel gebruiken van ruimtes spelen de volgende aspecten een rol:

- Het gebruik van ruimtes door de week heen kent piekmomenten op dezelfde dagdelen;
- De organisaties die deelnemen in het Huis voor Cultuur bestaan zowel uit professionele – als uit vrijwilligersorganisaties, met een andere belangenafweging ten aanzien van ruimtegebruik (de “eigen plek” weegt vaak zwaar);
- De gewenste uitstraling is mede bepalend (als voorbeeld: de feestelijke uitstraling van een foyer is wezenlijk anders dan de uitstraling van een bibliotheek, waardoor deze ruimtes wel in elkaar kunnen overlopen, maar niet kunnen samenvallen).

Bij het opstellen van de ruimtestaat zijn we daarom vooralsnog grotendeels uitgegaan van eigen ruimtes als vertrekpunt van waaruit men elkaar kan vinden, kan samenwerken en elkaars functie versterken. Het nieuwe gebouw zal voldoende aanleiding voor ontmoeting en voldoende flexibiliteit moeten hebben, opdat na verloop van tijd men gebruik kan maken van elkaars ruimtes (en er zodoende voor veel ruimtes een meerwaarde ontstaat).

4. Uitwerking Scenario's

4.1. Onderzochte scenario's

De cultuurfuncties in Gemert liggen op dit moment verspreid over twee locaties: De Eendracht aan de Sint Annastraat en D'n Dörpel/KunstLokaal aan de Vondellaan. De opgave was om te onderzoeken wat er nodig is om deze functies onder te brengen op één locatie.

De volgende scenario's hebben wij bekeken:

1. Locatie Vondellaan/D'n Dörpel - KunstLokaal (nieuwbouw)
2. Locatie Sint Annastraat/ Eendracht (renovatie en uitbreiding)
3. Locatie Sint Annastraat/ Eendracht (nieuwbouw)
4. Locatie Schoolstraat /Van den Ackertterrein (nieuwbouw)
5. Locatie Raadhuisplein/Rabobankgebouw (hergebruik met aanvullende nieuwbouw)
6. Locatie Ruijschenberghstraat/Politiebureau (nieuwbouw).



4.2. Uitwerking van de scenario's in vlekkenplannen

Voor de diverse scenario's hebben we het ruimtelijk PvE vertaald in een vlekkenplan/inpassingsstudie. Deze vlekkenplannen geven inzicht in de mogelijkheden en de onmogelijkheden voor het inpassen van het Huis voor Cultuur op de locatie. Per locatie lichten we deze in dit hoofdstuk toe. De complete vlekkenplannen zijn opgenomen in **bijlage 3**.

Voor de scenario's 1, 2 en 5 hebben wij een vlekkenplan gemaakt. Het vlekkenplan voor scenario 1 hebben we gebruikt als referentiemodel voor de scenario's 3, 4 en 6, waar we hebben gekeken of en hoe het referentiemodel daar zou kunnen worden ingepast.

Een vlekkenplan is nadrukkelijk geen ontwerp, maar een verkenning van de mogelijkheden, de onmogelijkheden en de consequenties om het ruimtprogramma fysiek en functioneel in te passen op een bepaalde locatie. Daarbij dient het mede als basis voor het maken van de kostenraming voor het betreffende scenario.

Bij het maken van de vlekkenplannen zijn (onder meer) de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een centraal gelegen entreegebied, waarvandaan alle functies kunnen worden bereikt;
- positie hoofdingang en bibliotheek goed zichtbaar vanaf de straat;
- de op de begane grond gewenste ruimtes zoveel mogelijk op de begane grond;
- de bibliotheek zoveel mogelijk in één aaneengesloten geheel;
- een zo kort mogelijke route tussen de laad-en losruimte en het toneel van de theaterzaal;
- ligging van het popcafé zodanig dat er uitwisseling met de foyer en het grote muzieklokaal mogelijk is;
- ligging van de omroepstudio's zichtbaar en zodanig dat uitwisseling met een aantal muziekl lokalen mogelijk is;
- de ruimtes voor de Harmonie toegankelijk vanuit een eigen ingang, zo nodig bereikbaar met een lift.

Per scenario zijn de bevindingen op hoofdlijnen als volgt:

4.2.1. Locatie Vondellaan/D'n Dörpel - KunstLokaal (nieuwbouw)

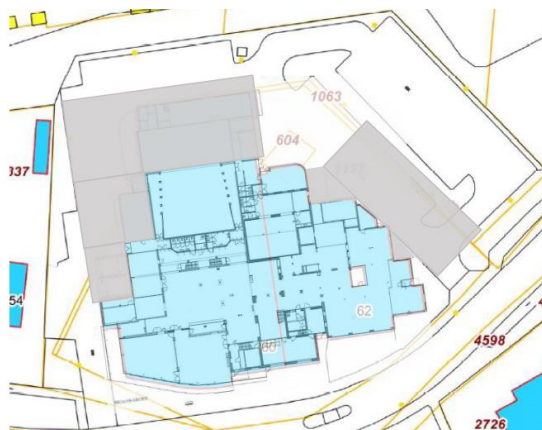


Deze locatie is te klein om het bestaande gebouw te kunnen uitbreiden met de functies die afkomstig zijn van de locatie Sint Annastraat. Daar komt bij dat er veel ingrepen nodig zouden zijn om de technische staat van het gebouw te kunnen opwaarderen naar de huidige maatstaven.

De locatie is (inclusief het gedeelte van de Harmonie) net groot genoeg om vervangende nieuwbouw met de benodigde footprint te kunnen inpassen. Hiervoor is dan ook een vlekkenplan gemaakt, waarbij we rekening hebben gehouden met de gewenste ruimtelijke en functionele relaties tussen ruimtes. Dit vlekkenplan hebben wij tevens toegepast als referentiemodel voor andere scenario's.

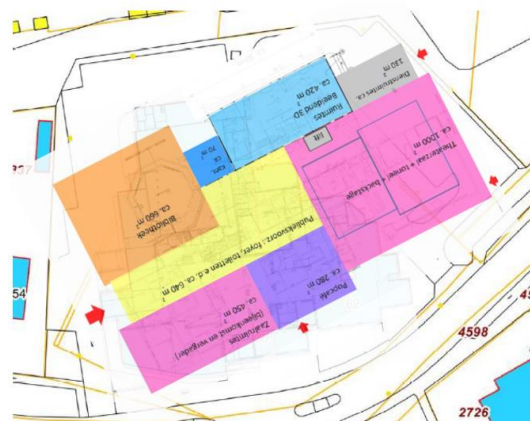
De vorm van de locatie staat een compact gebouw met een goed bruikbare indeling toe. Op de locatie blijft op eigen terrein zeer weinig ruimte over voor het indraaien van decorwagens en/of parkeerruimte.

4.2.2. Locatie Sint Annastraat/ Eendracht (renovatie en uitbreiding)



In principe is het mogelijk het bestaande gebouw uit te breiden met nieuwe bouwdelen, waarin de functies afkomstig van de locatie Vondellaan kunnen worden ondergebracht. Er ontstaat dan echter wel een geheel met een onoverzichtelijke routing en gebrekkige functionele relaties tussen de diverse ruimtes. Daarbij is de technische staat van het bestaande gebouw dusdanig, dat een forse renovatie nodig is. Bij een uitbreiding wordt het aantal parkeerplekken op eigen terrein kleiner.

4.2.3. Locatie Sint Annastraat/ Eendracht (nieuwbouw)



Een realistischer optie op deze locatie is vervanging van het bestaande gebouw door geheel nieuwbouw. Bij projectie van het referentiemodel op deze locatie blijkt dat dit goed valt in te passen. Wel zijn ten opzichte van het referentiemodel enige afschuiningen of verspringingen in het gebouw te verwachten, zodat het gebouw de vorm van locatie beter volgt. Voor een betere zichtbaarheid van de bibliotheek ligt het verder voor de hand de opzet van deze indeling te spiegelen.

Het beschikbare oppervlak van deze locatie is ca. 7.300 m². De footprint van het huidige gebouw is ca. 2.800 m²; de nieuwe footprint is groter, dus de vrije ruimte om het gebouw heen voor parkeren e.d. neemt af ten opzichte van de huidige situatie.

Bij nieuwbouw van het Huis voor Cultuur op de locatie van de Eendracht zal er tijdens de periode van sloop en nieuwbouw gebruik moeten worden gemaakt van een tijdelijke voorziening (voor zover mogelijk) voor het theater, de bibliotheek, het popcafé en de overige functies (omroep, biljart, cursus- en bijeenkomstfuncties). Een mogelijk nadeel is, dat na opening van het nieuwe gebouw met name het theaterpubliek (deels) opnieuw zal moeten worden opgebouwd.

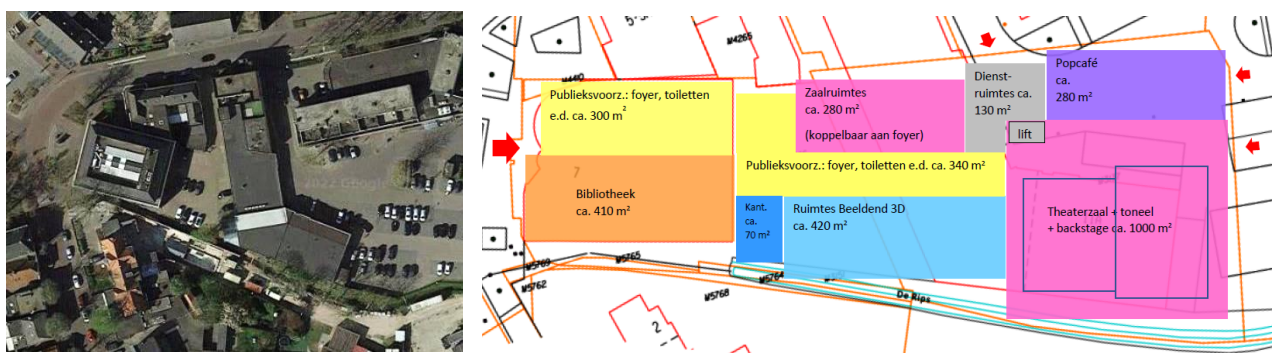
4.2.4. Locatie Schoolstraat /Van den Ackertterrein (nieuwbouw)



De bestaande bebouwing op deze locatie is niet geschikt voor gebruik als een Huis voor Cultuur. Uitgangspunt voor deze locatie is dus geheel nieuwbouw, met een ligging die zo goed mogelijk zichtbaar is, langs de Komweg.

Bij projectie van het referentiemodel op deze locatie blijkt dat dit goed valt in te passen. Wel zijn enige aanpassingen ten opzichte van het referentiemodel nodig om de bestaande schoorsteen (cultureel erfgoed) te kunnen handhaven. Daarbij is het denkbaar dat enkele functies op een hogere verdieping komen te liggen, zodat een kleinere footprint ontstaat. Dit kan betekenen dat een concessie moet worden gedaan aan de ruimtes die op de begane grond vereist of gewenst zijn.

4.2.5. Locatie Raadhuisplein/Rabobankgebouw (hergebruik met aanvullende nieuwbouw)



Het Rabobankgebouw is in goede staat en leent zich heel goed voor gebruik als Bibliotheek met bovenin bijvoorbeeld vergader- en lesruimtes. Ook de hoofdentree van het Huis voor Cultuur komt bij voorkeur hier te liggen. Op de kavel achter het gebouw kan aanvullende nieuwbouw komen voor de overige functies.

Aan de zijde van het parkeerterrein is een goede mogelijkheid voor de logistieke ingang voor het theater, het popcafé en de Harmonie. Om te voorkomen dat dit een “achterkant” wordt kan hier een zone worden gemaakt met verblijfsruimtes, zoals artiestenruimtes en werkplaats.

Het oppervlak van de beide te gebruiken kavels is in totaal ca. 3.800 m². Omdat er om het gebouw heen, en vooral langs de Rips, wat ruimte vrij zal moeten blijven, hebben we hier voor het vlekkenplan gerekend met een footprint van ca. 3.230 m² bvo. Om dit te bereiken ligt hier ten opzichte van de benodigde footprint een deel van de Bibliotheek en van de vergaderruimtes op de verdieping. Gezien de vide in het Rabobankgebouw waar deze ruimtes in het vlekkenplan zijn gedacht, kan de mate waarin dit een concessie is mogelijk meevallen.

Omdat goede tekeningen op schaal van het Rabobankgebouw niet beschikbaar waren, hebben we een inschatting moeten maken van de beschikbare ruimte in het gebouw.

Het Huis voor Cultuur zal de beschikbare kavel (vrijwel) geheel vullen. Aandachtspunt hierbij is of dit past binnen de stedenbouwkundige en verkeerskundige visie voor dit gebied. Ook de mogelijk ondergronds aanwezige infrastructuur (kabels, leidingen) onder wat nu open ruimte is, kan eventueel enige extra complexiteit geven.

4.2.6. Locatie Ruijschenberghstraat/Politiebureau (nieuwbouw)



Ook voor dit scenario hebben we het referentiemodel op de locatie geprojecteerd. Uit deze projectie blijkt dat het referentiemodel met de gewenste footprint in principe op deze locatie kan worden ingepast. Voor parkeren op eigen terrein blijft echter weinig ruimte over. Mogelijk zal de omliggende waterpartij (gedeeltelijk) moeten worden gedempt, zodat naast bebouwbaar oppervlak ook een extra toegang tot de locatie ontstaat naar de decoringang voor de theaterzaal.

Aan de indeling zijn enige aanpassingen nodig t.o.v. het geprojecteerde referentiemodel; om goed op deze locatie te passen zal de gebouwworm moeten worden aangepast naar een meer L-vormig gebouw.

5. Resultaten Kostenraming 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.

Per scenario benoemen we:

- de geraamde bouwkosten (inclusief kosten voor gebouwinstallaties en theatertechnische installaties);
- de geraamde investeringskosten (bouwkosten plus bijkomende kosten zoals honoraria/ontwerpkosten, leges en transactiekosten, aansluitkosten nutsvoorzieningen);
- de geraamde gebouwgebonden exploitatiekosten (kapitaallasten, onderhoud, energie en water, schoonmaak en beheer).

5.1. Bouw- en investeringskosten, gebouwgebonden exploitatiekosten per scenario

5.1.1. Vondellaan/D'n Dörpel – KunstLokaal (nieuwbouw)

Voor het scenario Vondellaan/D'n Dörpel - KunstLokaal (nieuwbouw) is het resultaat van de bouw- en investeringskostenraming als volgt:

Bouwkosten	25.400.000	in € excl. BTW (afgerond)
Investeringskosten	31.900.000	in € excl. BTW (afgerond)

Voor de gebouwgebonden exploitatiekosten per jaar betekent dit het volgende:

Exploitatiekosten per jaar, eigenaar + gebruiker	2.500.000	in € excl. BTW (afgerond)
--	-----------	---------------------------

5.1.2. Sint Annastraat/ Eendracht (renovatie en uitbreiding)

Voor het scenario Sint Annastraat/ Eendracht (renovatie en uitbreiding) is het resultaat van de bouw- en investeringskostenraming als volgt:

Bouwkosten	19.000.000	in € excl. BTW (afgerond)
Investeringskosten	24.100.000	in € excl. BTW (afgerond)

Voor de gebouwgebonden exploitatiekosten per jaar betekent dit het volgende:

Exploitatiekosten per jaar, eigenaar + gebruiker	2.200.000	in € excl. BTW (afgerond)
--	-----------	---------------------------

5.1.3. Sint Annastraat/ Eendracht (nieuwbouw)

Voor het scenario Sint Annastraat/ Eendracht (nieuwbouw) is het resultaat van de bouw- en investeringskostenraming als volgt:

Bouwkosten	26.600.000	in € excl. BTW (afgerond)
Investeringskosten	33.500.000	in € excl. BTW (afgerond)

Voor de gebouwgebonden exploitatiekosten per jaar betekent dit het volgende:

Exploitatiekosten per jaar, eigenaar + gebruiker	2.600.000	in € excl. BTW (afgerond)
--	-----------	---------------------------

5.1.4. Schoolstraat /Van den Ackerterrein (nieuwbouw)

Voor het scenario Schoolstraat /Van den Ackerterrein (nieuwbouw) is het resultaat van de bouw- en investeringskostenraming als volgt:

Bouwkosten	25.700.000	in € excl. BTW (afgerond)
Investeringskosten	32.300.000	in € excl. BTW (afgerond)

Voor de gebouwgebonden exploitatiekosten per jaar betekent dit het volgende:

Exploitatiekosten per jaar, eigenaar + gebruiker	2.500.000	in € excl. BTW (afgerond)
--	-----------	---------------------------

5.1.5. Raadhuisplein/Rabobankgebouw (hergebruik met aanvullende nieuwbouw)

Voor het scenario Raadhuisplein/Rabobankgebouw (hergebruik met aanvullende nieuwbouw) is het resultaat van de bouw- en investeringskostenraming als volgt:

Bouwkosten	23.600.000	in € excl. BTW (afgerond)
Investeringskosten	29.600.000	in € excl. BTW (afgerond)

Voor de gebouwgebonden exploitatiekosten per jaar betekent dit het volgende:

Exploitatiekosten per jaar, eigenaar + gebruiker	2.300.000	in € excl. BTW (afgerond)
--	-----------	---------------------------

5.1.6. Ruijschenberghstraat/Politiebureau (nieuwbouw)

Voor het scenario Ruijschenberghstraat/Politiebureau (nieuwbouw) is het resultaat van de bouw- en investeringskostenraming als volgt:

Bouwkosten	26.300.000	in € excl. BTW (afgerond)
Investeringskosten	33.000.000	in € excl. BTW (afgerond)

Voor de gebouwgebonden exploitatiekosten per jaar betekent dit het volgende:

Exploitatiekosten per jaar, eigenaar + gebruiker	2.600.000	in € excl. BTW (afgerond)
--	-----------	---------------------------

5.2. **Gehanteerde uitgangspunten**

De geraamde bouwkosten zijn inclusief sloopkosten met uitzondering van de scenario's "Van den Ackertterrein" en "Politiebureau", omdat wij geen beschikking hadden over gegevens van de bestaande gebouwen op deze locaties.

De geraamde investeringskosten zijn exclusief grondkosten.

De overige gehanteerde uitgangspunten zijn benoemd bij de ramingen zelf.

5.3. **Instandhouding huidige gebouwen**

Instandhouding van de huidige twee gebouwen, waarbij alleen noodzakelijk onderhoud wordt gepleegd, was geen onderdeel van het onderzoek. Voor beide gebouwen heeft gemeente Gemert-Bakel in 2020 een meer jaren onderhoudsplanung (MJOP) opgesteld. Op basis van deze MJOP heeft Gemert Bakel in 2021 voor De Eendracht een onderhoudsraming gemaakt. De jaarlijks benodigde bedragen zijn wisselend. Waar zeker rekening mee gehouden moet worden is een aantal grotere werkzaamheden die verwacht worden voor 2024 en waar volgens de raming ca. € 1,2 miljoen excl. BTW mee gemoeid zal zijn. NB: Dit betreft alleen regulier onderhoud en een aantal duurzaamheidsmaatregelen. Het grootste deel van de eerder in dit rapport genoemde knelpunten wordt hier niet mee opgelost.

6. Overzicht beoordeling scenario's

6.1. Samenvatting per scenario

De belangrijkste voor- en nadelen van ieder scenario en de geraamde kosten voor investering en gebouwexploitatie zetten we hier nog een keer op een rij:

Vondellaan/D'n Dörpel - KunstLokaal (nieuwbouw)

- | | |
|------------------|--|
| Voordelen: | <ul style="list-style-type: none"> • Compact gebouw. • Goed in het zicht vanaf de weg. |
| Nadelen: | <ul style="list-style-type: none"> • Voor het gebouw is de hele kavel nodig. Er blijft geen ruimte over voor laad- en losbewegingen en parkeren op eigen terrein. |
| Geraamde kosten: | <ul style="list-style-type: none"> • Investering exclusief BTW: € 31.900.000 • Kosten gebouwexploitatie per jaar exclusief BTW: € 2.500.000 |



Sint Annastraat/ Eendracht (renovatie en uitbreiding)

- | | |
|------------------|--|
| Voordelen: | <ul style="list-style-type: none"> • Er is voldoende ruimte op de kavel. |
| Nadelen: | <ul style="list-style-type: none"> • Er ontstaat een onduidelijke gebouwstructuur en een onlogische routing. • De technische staat van het bestaande gebouw is zodanig, dat dit niet geheel naar de huidige eisen zal kunnen worden opgeknapt. |
| Geraamde kosten: | <ul style="list-style-type: none"> • Investering exclusief BTW: € 24.100.000 • Kosten gebouwexploitatie per jaar exclusief BTW: € 2.200.000 |



Sint Annastraat/ Eendracht (nieuwbouw)

- | | |
|------------------|---|
| Voordelen: | <ul style="list-style-type: none"> • Nieuw gebouw past goed op de kavel. Er blijft rondom ruimte voor laad-losbewegingen en parkeren op eigen terrein. |
| Nadelen: | <ul style="list-style-type: none"> • Tijdens de sloop- en bouwperiode is tijdelijke huisvesting elders nodig. Er is voor die periode geen theaterzaal; de programmering zal in aangepast vorm moeten uitwijken naar zaalruimtes in de omgeving, met minder capaciteit en minder voorzieningen. |
| Geraamde kosten: | <ul style="list-style-type: none"> • Investering exclusief BTW: € 33.500.000 • Kosten gebouwexploitatie per jaar exclusief BTW: € 2.600.00 |

Schoolstraat /Van den Ackerterrein (nieuwbouw)

- Voordelen:
- Er is voldoende ruimte op de kavel.
- Nadelen:
- De locatie moet worden verworven.
 - Er is sprake van een voorstel waarbij het Huis voor Cultuur een plek op een verdieping bovenop een supermarkt zou kunnen krijgen. Dit is voor een cultuurhuis geen werkbare optie.
- Geraamde kosten:
- Investering exclusief BTW: € 32.300.000 (exclusief sloopkosten)
 - Kosten gebouwexploitatie per jaar exclusief BTW: € 2.500.000



Raadhuisplein/Rabobankgebouw (hergebruik met aanvullende nieuwbouw)

- Voordelen:
- Het Rabobankgebouw is in goede staat.
 - Een deel van het ruimtprogramma kan er zonder al te grote ingrepen goed in worden ingepast.
 - De locatie is goed zichtbaar.
 - Het huis voor Cultuur op deze plek biedt een kans voor opwaardering van het achterliggende gebied.
 - Parkeren kan worden gecombineerd met het parkeren voor het winkelgebied.
- Nadelen:
- De locatie moet worden verworven.
 - De kavel achter het Rabobankgebouw is nodig voor de rest van het ruimtprogramma en deze kavel zal geheel worden gevuld. Of dit vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt ook wenselijk is, is niet zeker.
- Geraamde kosten:
- Investering exclusief BTW: € 29.600.000
 - Kosten gebouwexploitatie per jaar exclusief BTW: € 2.300.000



Ruijschenberghstraat/Politiebureau (nieuwbouw)

Voordelen:	• Een nieuw gebouw past op de kavel.
Nadelen:	• De locatie moet worden verworven. • Het water zal mogelijk (deels) moeten worden gedempt. • Er blijft weinig ruimte over voor parkeren op eigen terrein.
Geraamde kosten:	• Investerings exclusief BTW: € 33.000.000 (exclusief sloopkosten) • Kosten gebouwexploitatie per jaar exclusief BTW: € 2.600.000



6.2. Meest kansrijk

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

- Hergebruik en uitbreiding van het Rabobankgebouw aan het Raadhuisplein;
- Sloop en nieuwbouw op de locatie van de Eendracht aan de Sint Annastraat.

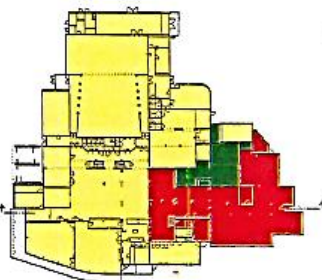
De geraamde kosten voor het scenario Rabobankgebouw zijn exclusief verwervingskosten. De locatie aan de Sint Anna Straat hoeft niet te worden verworven. Per saldo zullen de investeringskosten voor beide scenario's daarmee in een zelfde orde van grootte liggen.

6.3. Aanbeveling

Het verdient aanbeveling goed af te wegen wat de gewenste samenstelling voor het Huis voor Cultuur zou moeten zijn. Door het maken van gerichte keuzes kan wellicht met een kleiner ruimteprogramma worden gewerkt, waarmee ook het nadeel zoals genoemd bij het Rabobankscenario (de kavel wordt geheel gevuld) enigszins zal kunnen worden beperkt.

Bijlage 1

Tekeningen en ruimtestaat bestaande situatie



TOEGEZEND = STREKENDEEN VAN BICOM, STAAL,
HOUT, GEDROUKTE, VERBODEN, VERBODEN, VERBODEN,
DIEREN, WATEN, IN, MET, VERBODEN, TE, METEN, 1, 1, 1, 1

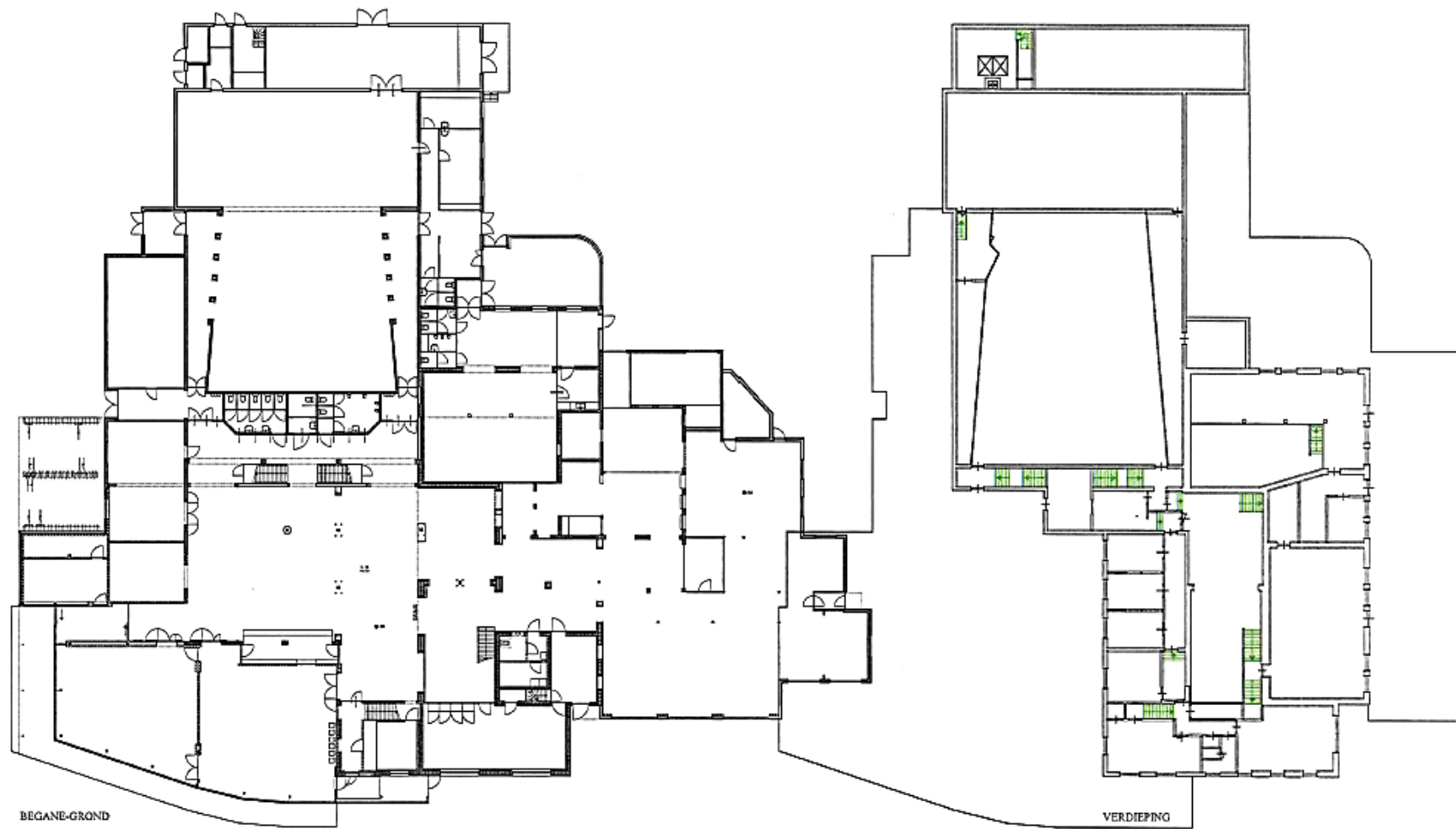
RECEIVED: HARD-DOWN BILMOWEEL-CHEN ON SLACK - RES MEMBERS EP 8 11/11/11
HOME & 1110 8 110 NH 5 STAKE STEELHOGATE 1908 +P
[AN VERN PERSON, JONAS WELLMAN PERSON RAYE WELLMAN PERSON WELLMAN]

WBO:	CPMall 1.1.100	SW: 10000000
EENDRACHT VERBOUWING	SAJAY BP00000000	10000000
	CPM 1.1.100	10000000
	SW: 10000000	10000000
	CPM 1.1.100	10000000
	SW: 10000000	10000000

SPORADIC WORK

STICHTING DE CONFRACHT	ST. WAGTSTADT GR	INZI 45 CO-OT	WOM: 2010/87	ELAC: 2
------------------------	------------------	---------------	--------------	---------

B **BOUWKUNDIG TEKENBUREAU G. V. ZEELAND**
 DE STRAATPAAUWSTRAAT 14 4201 NC GOUDA R.V. 1988
 TEL. 0410-30780 FAX 0410-30820 GAASTELAND KPMG/NL



BEGANE-GROND

VERDIEPING

Plattegrond en verdieping van het gebouw.
 Het gebouw is een wooncomplex met een
 oppervlakte van 40.000 m².

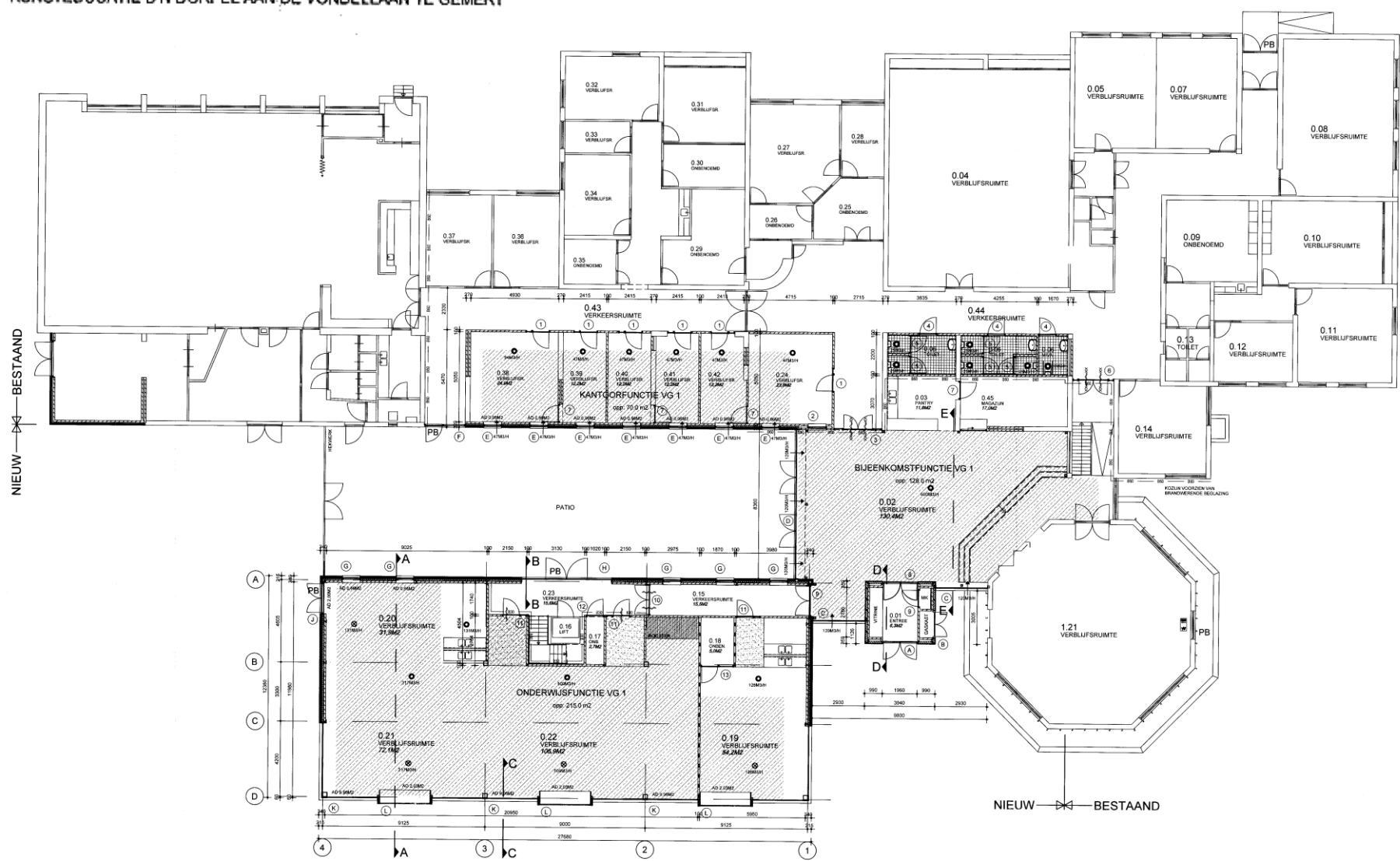
BESTEKTEKENING

EENDRACHT VERBOUWING

OPDRACHTGEVER	OPDRACHT	OPDRACHT	OPDRACHT	OPDRACHT	OPDRACHT
BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND	BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND	BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND	BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND	BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND	BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND
BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND	BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND	BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND	BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND	BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND	BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND

BOUWKUNSTEN BUREAU G. V. ZIELAND

KUNSTEDUCATIE D'N DÖRPEL AAN DE VONDELLAAN TE GEMERT



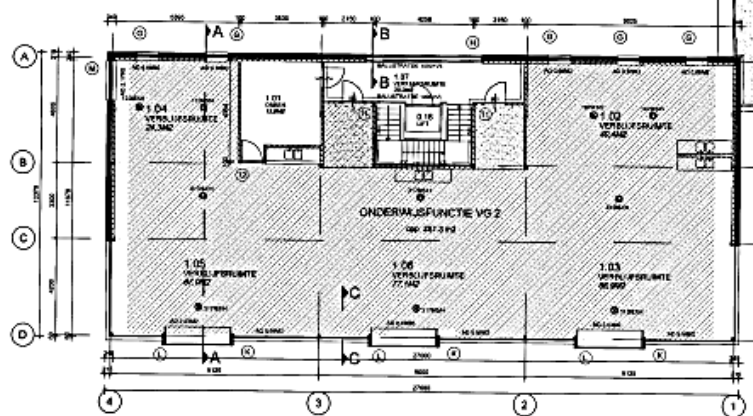
BEGANE GROND (PEIL)

ALGEMEEN

DETAILED

SECTION

NIEUW — ~~—~~ BESTAAND



NIEUW — ~~—~~ BESTAAND

VERDIEPING (4000+P)

Inventarisatie ruimtes bestaand - Gebouw De Eendracht
bbn

versie 02 d.d. 220118

NB Indicatief *)

Cultuurhuis Gemert		bestaande m ² (no)			Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]	
begane grond					
publieksfuncties algemeen				400	
1.22	entree	16	1	16	
1.23	garderobe	27	1	27	
1.11	foyer	225	1	225	
1.18	bar/keuken	29	1	29	
1.19	bar en kassabalie	16	1	16	
1.27	foyer	46	1	46	
1.12+1.10	MIVA toilet	8	1	8	
1.28	toiletgroep	13	1	13	
1.29	MIVA toilet	7	1	7	
1.30	toiletgroep	13	1	13	
zaalruimtes				845	
1.20	biljartruimte	118	1	118	
1.21	salon	102	1	102	
1.26	vergader ruimte voorkamer/achterkamer	56	1	56	
1.14	vergader ruimte huiskamer	54	1	54	
1.3	studielokaal/ vergader ruimte	28	1	28	
1.33	spiegelzaal	62	1	62	
1.34	theaterzaal	253	1	253	
1.50	toneel	172	1	172	
backstage				123	
1.44	toiletgroep/kleedruimte	6	1	6	
1.49	artiestenfoyer/kleedruimte	20	1	20	
1.51	kleedruimte	14	1	14	
1.52	laad/losruimte/opslag toneel	84	1	84	
Bibliotheek				607	
1.1	bibliotheek	470	1	470	
1.2	cursusruimte digitaal	106	1	106	
1.7	berging boeken	13	1	13	
1.9	backoffice/opslag bibliotheek	18	1	18	
kantoorruimtes en keukenruimtes/opslag				58	
1.24	kantoorruimte	22	1	22	
1.4	schoonmaakberging	11	1	11	
1.5	berging	5	1	5	
1.13	wasruimte/opslag	7	1	7	
1.15	keukenmagazijn/koelcel	12	1	12	
1.45	berging	2	1	2	
Popcafé De Bunker				202	
	garderobe	in 1.48			
1.37	popcafé/ jongerenwerk	47	1	47	
1.38	popcafé	34	1	34	
1.40	popcafé	89	1	89	
1.39	kantoor/berging	14	1	14	
1.41	keuken/berging bar/koelcel	8	1	8	
1.42	toiletgroep popcafé	6	1	6	
1.43	toiletgroep popcafé	5	1	5	

Cultuurhuis Gemert		bestaande m ² (no)			Opmerkingen
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]	
verkeersruimte		151			
1.6	poortaal	9	1	9	
1.16	verkeersruimte	10	1	10	
1.31	verkeersruimte (zaalsluis)	20	1	20	
1.32	verkeersruimte (zaalsluis)	7	1	7	
1.35	verkeersruimte	11	1	11	
1.38	verkeersruimte	34	1	34	
1.46	verkeersruimte	14	1	14	
1.47	verkeersruimte	4	1	4	
1.48	verkeersruimte	33	1	33	
1.53	verkeersruimte	11	1	11	
installatieruimte		61			
1.17	berging/installatieruimte	4	1	4	
1.25	berging/k Luis/installatieruimte	11	1	11	
1.8	portaal/meterkast	4	1	4	
1.54	technische ruimte	9	1	9	
1.55	technische ruimte	5	1	5	
1.56	technische ruimte	2	1	2	
kelder 1.9	ruimte nutsaansluiting	27	1	27	
1e verdieping					
algemeen		89		89	
2.19	opkamer (dansstudio)	89	1	89	
Popcafé De Bunker		81			
2.21	kantoor/kleedruimte	15	1	15	
2.23	entresol popcafé	66	1	66	
Omroep		153			
2.02	kantoorruimte/vergader ruimte omroep	26	1	26	
2.05	toiletgroep	6	1	6	
2.06	greenroom	37	1	37	
2.09	werkplaats omroep	17	1	17	
2.10	radiostudio omroep	13	1	13	
2.12	radiostudio omroep	12	1	12	
2.13	radiostudio omroep	13	1	13	
2.14	keuken lokale omroep	14	1	14	
2.15	studio lokale omroep	16	1	16	
verkeersruimte		41			
2.01	verkeersruimte	7	1	7	
2.03	verkeersruimte	1	1	1	
2.08	verkeersruimte	5	1	5	
2.11	verkeersruimte	15	1	15	
2.16	verkeersruimte	6	1	6	
2.17	verkeersruimte	7	1	7	
installatieruimte		43			
2.04	berging/installatieruimte	1	1	1	
2.07	berging/installatieruimte	5	1	5	
2.20	installatieruimte	9	1	9	
2.22	berging/installatieruimte	10	1	10	
2.24	installatieruimte	18	1	18	

Cultuurhuis Gemert		bestaande m ² (no)		Opmerkingen
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuks]	
Totalen				Opmerkingen
	publieksfuncties algemeen		400	
	zaalruimtes		934	
	backstage		123	
	Bibliotheek		607	
	kantoorruimtes en keukenruimtes/opslag		58	
	Popcafé De Bunker		283	
	Omroep		153	
Nuttig oppervlak (no)			2558	[m ² no]
	Verkeersruimte		192	
	Ruimten voor gebouw installaties		105	
Netto Vloer Oppervlak (NVO)			2855	[m ² nvo]
	Oppervlak voor constructie en niet dragende scheidingswanden conform NEN 2580	10%	285	aanname
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)			3140	m ² bvo

*disclaimer: de oppervlaktes zijn bepaald op basis van de plattegronden, hierdoor kan er sprake zijn van afrondverschillen en schaalmares.

Inventarisatie Ruimtes bestaand - Gebouw D'n Dörpel (KunstLokaal)
bbn

versie 02 d.d. 220118

NB Indicatief *)

Cultuurhuis Gemert		bestaande m ² (no)			Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]	
Nr	Ruimteomschrijving				
Ruimtes kelder					
ruimtes KunstLokaal				210	
-1.01	kostuumberging, instrumentberging, opslag algemeen	55	1	55	
-1.03	slagwerklokaal	105	1	105	
-1.05	studioruimte/jongerenwerk	50	1	50	
verkeers- en installatieruimtes					
-1.04	verkeersruimte	21	1	21	
-1.02	installatieruimte	120	1	120	
Ruimtes begane grond					
ruimtes KunstLokaal				1065	
0.01	entree	6	1	6	
0.02	verblijfsruimte	130	1	130	
0.03	pantry	12	1	12	
1.21	uitvoeringszaal	106	1	106	
0.04	dansstudio	131	1	131	
0.05	kleedruimte	29	1	29	
0.06a	toiletgroep	8	1	8	
0.06b	toiletgroep	9	1	9	
0.06c	toilet MIVA	4	1	4	
0.07	muzieklokaal	29	1	29	
0.08	muzieklokaal	56	1	56	
0.09	pauzeruimte docenten	25	1	25	
0.10	muzieklokaal	34	1	34	
0.11	muzieklokaal	29	1	29	
0.12	muzieklokaal	15	1	15	
0.13	toilet	7	1	7	
0.14	muzieklokaal	26	1	26	
0.17	berging	3	1	3	
0.18	berging	5	1	5	
0.19	lesruimte beeldend	54	1	54	Art'Oro (dagbesteding) incl. stookruimte/oven/spuitscabine
0.20	lesruimte beeldend, keramiek	32	1	32	
0.21	lesruimte beeldend, keramiek	72	1	72	
0.22	lesruimte beeldend, beeldhouwen	107	1	107	
0.24	receptiebalie met kantoorruimte	24	1	24	
0.25/27/28a	kantoorruimte	25	1	25	
0.25/27/28b	kantoorruimte	25	1	25	
0.26	kopieerruimte	7	1	7	
0.41+0.42	kantoorruimte	24	1	24	
0.45	magazijn	17	1	17	
0.65	docentenkleedruimte/berging met douche	7	1	7	
0.66	sluis	6	1	6	
0.67	toilet	3	1	3	
0.68	berging	1	1	1	
Harmonie				389	
0.61	zaal met bar/repitieruimte Harmonie incl. instrumentenberging	244	1	244	vrije hoogte t.b.v. zaalvolume
0.49	laad- en losruimte harmonie	36	1	36	
0.50	entree harmonie	28	1	28	
0.53	toiletgroep	3	1	3	
0.54	toiletgroep	2	1	2	
0.55	toiletgroep	1	1	1	
0.56	toiletgroep	1	1	1	
0.57	toiletgroep	1	1	1	
0.58	toiletgroep	1	1	1	
0.59	keuken	9	1	9	
0.60	berging	3	1	3	
verd.	vergaderruimte/kantoorruimte	30	2	60	

Inventarisatie Ruimtes bestaand - Gebouw D'n Dörpel (KunstLokaal)

bbn

versie 02 d.d. 220118

NB Indicatief *)

Cultuurhuis Gemert		bestaande m ² (no)			Opmerkingen
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]	
GGD		186			
0.29	GGD	20	1	20	
0.30+0.31	spreekkamer	30	1	30	
0.32	GGD	19	1	19	
0.33+0.34	spreekkamer	23	1	23	
0.35	GGD	7	1	7	
0.36+0.37+0.38	meet en weegruimte consultatiebureau GGD	63	1	63	
0.39+0.40	teamkamer	24	1	24	
verkeersruimtes		288			
0.15	verkeersruimte	16	1	16	
0.16	lift		1	0	
0.23	verkeersruimte	16	1	16	
0.43	verkeersruimte	55	1	55	
0.44	verkeersruimte	141	1	141	
0.46	verkeersruimte	5	1	5	
0.47	verkeersruimte Harmonie	4	1	4	
0.48	verkeersruimte Harmonie	4	1	4	
0.51	verkeersruimte Harmonie	4	1	4	
0.52	verkeersruimte	10	1	10	
0.62	verkeersruimte	22	1	22	
0.63	verkeersruimte	6	1	6	
0.64	verkeersruimte	8	1	8	
Ruimtes 1e verdieping					
KunstLokaal				289	
1.01	berging met wasbak	14	1	14	
1.02	lesruimte beeldend	40	1	40	
1.03	lesruimte beeldend glas/edelsmeden	67	1	67	
1.04	lesruimte beeldend	24	1	24	
1.05	lesruimte beeldend tekenen/schilderen	67	1	67	
1.06	lesruimte beeldend	77	1	77	Knutselmolen
verkeersruimtes				23	
1.07	verkeersruimte	23	1	23	
Totalen					Opmerkingen
	KunstLokaal		1564		
	Harmonie		389		
	GGD		186		
Nuttig oppervlak (no)			2139	[m ² no]	
	Verkeersruimte		333		
	Ruimtes voor gebouw installaties		120		
Netto Vloer Oppervlak (NVO)			2591	[m ² nvo]	
	Oppervlak voor constructie en niet dragende scheidingswanden conform NEN 2580	10%	259		aanname
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)			2850	m ² bvo	

*disclaimer: de oppervlaktes zijn bepaald op basis van de plattegronden, hierdoor kan er sprake zijn van afrondverschillen en schaal marges.

Bijlage 2

Ruimtestaat nieuwe situatie (Globaal Ruimtelijk PvE)

Huis voor Cultuur Gemert - nieuwe huisvesting		benodigde m ² (no)			vrije hoogte [m]		Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]			
Nr	Ruimteomschrijving						
Publieksvoorzieningen				501			
Algemeen							
pub.01	entreeruimte	40	1	40	3		
pub.02	receptie/kassa	16	1	16	3		
pub.03	garderobe	40	1	40	3	500 jassen	combinatie met bar; ligt aan foyer
pub.04a	foyerruimte theaterzaal	320	1	320	4,5	400 personen	onbewaakt deel foyer is leescafé Bibliotheek; deel foyer is ook expositieruimte - aansluitpunten vitrineverlichting
pub.04b	bar/uitgiftedbuffet met keuken	30	1	30	3		ligt aan foyer
pub.05a	publiekstoiletten	2,5	18	45	3		verdeeld over meerdere toiletgroepen bij foyer en zaalruimtes
pub.05b	toiletten miva	5	2	10	3		verdeeld over het gebouw, centraal bereikbaar
	publiekslift	in verkeersopp.					
Zaalruimtes				554			
za.01	Salon (workshopruimte)/ Uitvoeringszaal	100	1	100	4,5		met opstelruimte vleugel
za.02	Voor- en achterkamer (vergader ruimte)	50	1	50	3		deelbaar in twee ruimtes
za.03	Huiskamer (vergader ruimte)	40	1	40	3		
za.04	Vergader ruimte	28	1	28	3		
za.05	Spiegelzaal (workshopruimte, vergader ruimte, repetitieruimte)	60	1	60	4,5		koppelbaar aan Dansstudio
za.06	Dansstudio	130	1	130	4,5		met verende vloer, spiegels en barres
za.06a	kleedruimte	24	1	24	3		
za.06b	douches bij kleedruimte	3	2	6	3		
za.06c	kleedruimte docent/ berging AV apparatuur	6	1	6	3		
	Opkamer (yoga/dansruimte)	70	1	in dansstudio/groot muzieklokaal			ruimtes zoveel mogelijk multifunctioneel inzetbaar
	Uitvoeringszaal	100	1	in salon/ zaal Harmonie/ popcafé			ruimtes zoveel mogelijk multifunctioneel inzetbaar
	Biljart ruimte	110	1	110	3		optioneel; overloop ruimte in foyer (biljarttoernooi, wachtenden op vrij biljart)

Huis voor Cultuur Gemert - nieuwe huisvesting		benodigde m ² (no)			vrije hoogte [m]		
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]			
Nr	Ruimteomschrijving						Opmerkingen
Theaterzaal				756			
the.01	theaterzaal						
the.01a	theaterzaal, publieksgedeelte	240	1	240	12	300 stoelen	incl. rolstoelplaatsen ; op inschuifbare tribune; zaal visueel te verkleinen
the.01b	theaterzaal, publieksgedeelte; zaalbalkon	80	1	80	incl in zaal	100 stoelen	
the.01c	opstelruimte geluid/lichtregie in zaal	12	1	12	incl in zaal		t.p.v. verwijderbare stoelen (12)
the.01d	lichtkoven						
the.01e	volgspotruimte						
the.02	zaalsluizen, licht/geluidwering	4	4	16	3		
the.03	regiecabine	20	1	20	3		
the.04	zaalstoelenberging	20	1	20	3		
	zaalbrug	niet bouw.					
the.05	toneel/speelvloer incl zij- en achterraimte en voorzone bxd 20 x 14 m	280	1	280	12		vrije hoogte ca. 12 m; speelvloer netto bxd 10 x 10 m; toneelvloer op niveau zaalvloer (vlakke vloer met lijst; hybride zaalvorm); podium d.m.v. podiumdelen (praktikabels)
	achterbrug, zijbruggen, portaalbrug	niet bouw.					
	rollenzolder	niet bouw.					
the.06	lierenruimte	38	2	75	3	tot. 50 lieren	
the.07	dimmerruimte	8	1	8	3		met warmteafvoer
the.08	versterkerruimte	5	1	5	3		met warmteafvoer
Backstage				282			
Artiesten							
bsa.01	artiesteningang	PM					
bsa.02	kleedruimtes theaterzaal	16	2	32	3	4 à 6 personen	per ruimte
bsa.03	sanitair/douches kleedruimtes theaterzaal	3	2	6	3		douche en voorruimte met wastafel
bsa.04	toiletten artiesten	2,5	2	5	3		
bsa.05a	artiestenfoyer/verblijfsruimte theatertechnici	16	1	16	3	12 personen	
bsa.05b	pantry artiestenfoyer	4	1	4	3		
Theatertechniek							
bst.01a	laad- en losruimte	90	1	90	4,5	1 vrachtwagen	4,5 x 20 m
bst.01b	laad- en losperron	32	1	32	4,5		4,5 x 7 m - incl. ruimte levelers
bst.02a	opslag toneel theaterzaal	40	1	40	4,5		op toneelniveau; praktikabels, rollenwagens etc.
bst.02b	lampen en filterberging						
	vleugelberging	8	1				geklimatiseerd; goede route naar toneel en naar podium 2 en 3 (drempelvrij/lift/doorgangsbreedte 1,5 m)
bst.03	berging orkeststoelen en lessenaars	12	1	12	3		
bst.04	kantoorruimte theatertechniek/ werkplaats AV	10	1	10	3	1 werkplek	nabij toneel
bst.05	werkplaats hout/metaal	30	1	30	4,5		
bst.06	toiletten backstage	2,5	2	5	3		nabij toneel
	goederenlift	PM					alleen indien noodzakelijk
				in verkeersopp.			

Huis voor Cultuur Gemert - nieuwe huisvesting		benodigde m ² (no)			vrije hoogte	Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]	[m]	
Nr	Ruimteomschrijving					
Bibliotheek				610		
bib.01	bibliotheek	470	1	470	4	
	informatiebalie	incl.				
	inlever/uitleenpunt	incl.				
	spreekruimte	incl.				
	internetwerkplekken, printerplek	incl.				
	collectieruimte	incl.				
	zitjes	incl.				
	studie/werkplekken	incl.				
	jeugdbibliotheek met voorleeshoek	incl.				
bib.02	cursusruimte/internetcafé/ workshopruimte	105	1	105	3	
bib.03	backoffice	18	1	18	3	
bib.04	berging boeken	12	1	12	3	
bib.05	toiletten	2,5	2	5	3	
Ruimtes Muziek en Beeldend				973		
ced.01	informatiebalie/cursusadministratie	24	1	24	3	direct bij ingang
ced.02	docentenruimte incl. pantry	24	1	24	3	
ced.03	lesruimtes muziek klein	16	1	16	3	
ced.04	lesruimtes muziek middelgroot	28	3	84	3	
ced.05	lesruimtes muziek groot	50	1	50	3	
ced.06	lesruimtes muziek groot (o.a. musicallessen)	80	1	80	4	
ced.07	slagwerklokaal/ poplokaal	60	1	60	4	nabij popcafé; akoestische isolatie
	opnamestudio incl regieruimte	50	1	medegebruik studio Omroep		
ced.08a	lesruimte beeldend 3D (keramiek, beeldhouwen)	90	1	90	4	met wasbak, stofafzuiging, keramiekoven
ced.08b	lesruimte beeldend 3D (keramiek, beeldhouwen)	80	1	80	4	
ced.09	lesruimte beeldend (glas, edelsmeden)	105	1	105	4	met wasbak
ced.10	berging	15	1	15	3	
ced.11	lesruimte beeldend 2D (tekenen, schilderen)	105	2	210	4	met wasbak (verfilter)
ced.12	workshopruimte beeldend	80	1	80	4	ca. 15 cursisten met wasbak; incl. opslagruimte
ced.13	toiletten	2,5	6	15	3	
ced.14	kostuumberging	20	1	20	3	
ced.15	instrumentenberging	20	1	20	3	

Huis voor Cultuur Gemert - nieuwe huisvesting		benodigde m ² (no)			vrije hoogte		
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]	[m]		Opmerkingen
Popcafé/ jongerenwerk De Bunker (podium 2)				284			
pop.01	ruimte jongerenwerk	40	1	40	3		ook inzetbaar als theatercafé (nazit)
pop.02a	popcafé	60	1	60	4	ca. 250 staplaatsen	met eigen ingang; directe verbinding met popcafé
pop.02b	opstelruimte bar	20	1	20	3		voor popcafé inclusief entresol/balkon; akoestische isolatie
pop.02c	podium	40	1	40	7		bxd ca. 8 x 5 m ; akoestische isolatie
pop.03	entresol/balkon	60	1	60	3		
pop.04	garderobe	18	1	18	3	250 jassen	
pop.05	toiletten	2,5	4	10	3		
pop.06	kantoor/vergader ruimte/archief	12	1	12	3		
pop.07	keuken/magazijn	8	1	8	3		direct achter bar, incl. koelcel
pop.08	kleedruimte/backstage	16	1	16	3		incl. ruimte theatertechniek/dimmerruimte/opslag
Harmonie/ repetitiezaal (podium 3)				336			
har.01	repetitie/uitvoeringszaal met podium en bar	240	1	240	5		ca. 5 m vrije hoogte; ook inzetbaar als kleine zaal cultuurhuis; akoestische isolatie
har.02	keuken en berging	10	1	10	3		
har.03	toiletten	2,5	4	10	3		
har.04	instrumentenberging	36	1	36	3		direct toegankelijk aan de buitengevel, direct aan de repetitieruimte/zaal
har.05	kantoor/vergader ruimte	40	1	40	3		
Omroep				100			
om.01	kantoor ruimte/vergader ruimte	24	1	24	3		eigen ingang (ruimtes omroep bereikbaar onafhankelijk van openingstijden gebouw)
om.02	studioruimte/greenroom	60	1	60	4		zichtbaar voor publiek
om.03	pantry	5	1	5	3		akoestische isolatie, glazen wand; zichtbaar voor publiek; grenzend aan middelgroot muzieklokaal/musicallokaal
om.04	opslagruimte	6	1	6	3		
om.05	toiletten	2,5	2	5	3		
Kantoorruimtes				98			
kan.01a	kantoor directie/programming met spreekplek	16	1	16	3	1 à 2 werkplekken	direct bij ingang en bij leslokalen
kan.01b	kantoor secretariaat/administratie/pr en marketing	16	1	16	3	1 à 2 werkplekken	
kan.01c	kantoor facilitair manager/verhuur met spreekplek	16	1	16	3	1 à 2 werkplekken	
kan.01d	kantoor ruimte overig/flexplekken	12	1	12	3		
kan.02	spreekruimte/vergader ruimte	12	1	12	3	ca. 6 personen	nabij kantoorruimtes
kan.03	repro ruimte	8	1	8	3		
kan.04	opslag pr materiaal en kantoor middelen	8	1	8	3		
kan.05	archief						
kan.06	serverruimte	PM	5	5	3		
kan.07	pantry kantoorruimtes	PM					
kan.08	toiletten kantoor	PM	2,5	2,5	3		
kan.09	garderobe kantoor	PM					

Huis voor Cultuur Gemert - nieuwe huisvesting		benodigde m ² (no)			vrije hoogte [m]	Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]		
Nr	Ruimteomschrijving					
Dienstruimtes foyer				50		uitgangspunt eenvoudig aanbod (borrelhapjes, broodjes, gebak)
hor.01	afwaskeuken	12	1	12	3	
hor.02	drankenmagazijn	8	1	8	3	
hor.03	emballage	8	1	8	3	
hor.04	opstelruimte koelcel, vriezer	6	1	6	3	
hor.05	magazijn keuken/food	6	1	6	3	
hor.06	glaswerk/servies/bestek/linnenberging	4	1	4	3	
hor.07	kleedruimte medewerkers	6	1	6	3	
Dienstruimtes algemeen				86		
sec.01	ehbo ruimte/ BHV/ kolfruite	8	1	8	3	
sec.02	opslagruimte algemeen	30	1	30	3	
sec.03	schoonmaakberging huishoudelijke dienst	8	1	8	3	
sec.04	werkkasten	4	6	24	3	
sec.05	afvalcontainerberging	8	1	8	3	
sec.06	laad- en losruimte horeca/ goedereningang	8	1	8	3	
sec.07	rijwielstalling medewerkers	PM				(foyermeubilair, seizoensaankleding, mobiele bars, AV apparatuur, e.d.) met wasmachineaansluiting

Huis voor Cultuur Gemert - nieuwe huisvesting		benodigde m ² (no)			vrije hoogte		
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]	[m]		Opmerkingen

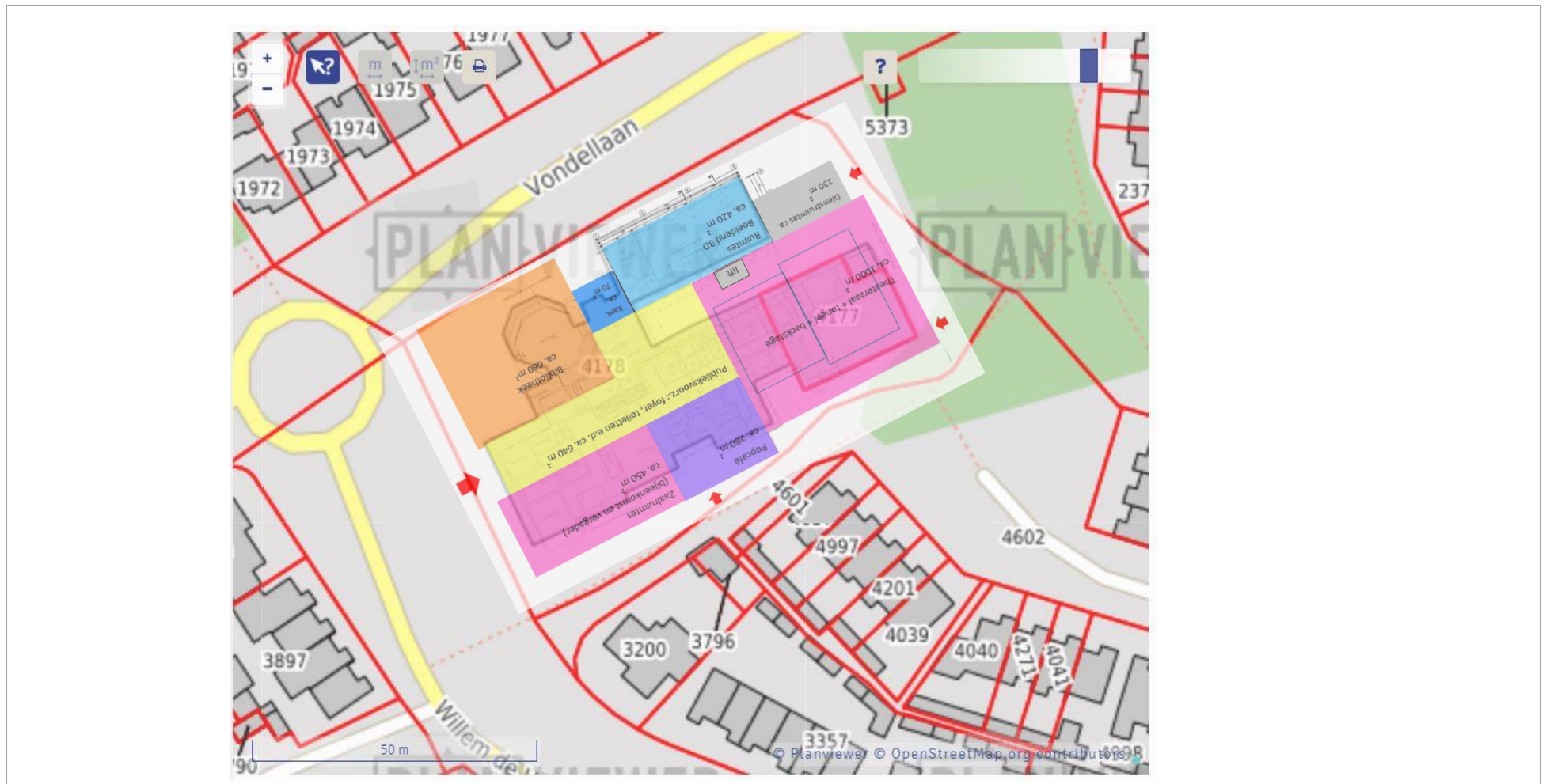
Totalen		[m ² no]	[m ² bvo]			Opmerkingen
	Publieksvoorzieningen	501	701			
	Zaalruimtes	554	775			
	Theaterzaal	756	1.057			
	Backstage	282	394			
	Bibliotheek	610	853			
	Ruimtes Muziek en Beeldend	973	1.361			
	Popcafé/ jongerenwerk De Bunker (podium 2)	284	396			
	Harmonie/ repetitiezaal (podium 3)	336	470			
	Omroep	100	140			
	Kantoorruimtes	98	137			
	Dienstruimtes foyer	50	70			
	Dienstruimtes algemeen	86	120			
Nuttig oppervlak (no)		4.629	[m ² no]			
	Verkeersruimte	18%	833			
	Ruimtes voor gebouw installaties	8%	370			
	Indelingsverliezen	pm	-			
Netto Vloer Oppervlak (NVO)		5.832	[m ² nvo]			
	Constructie oppervlak	11%	642			
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)		6.474	[m ² bvo]			

factor bvo/no

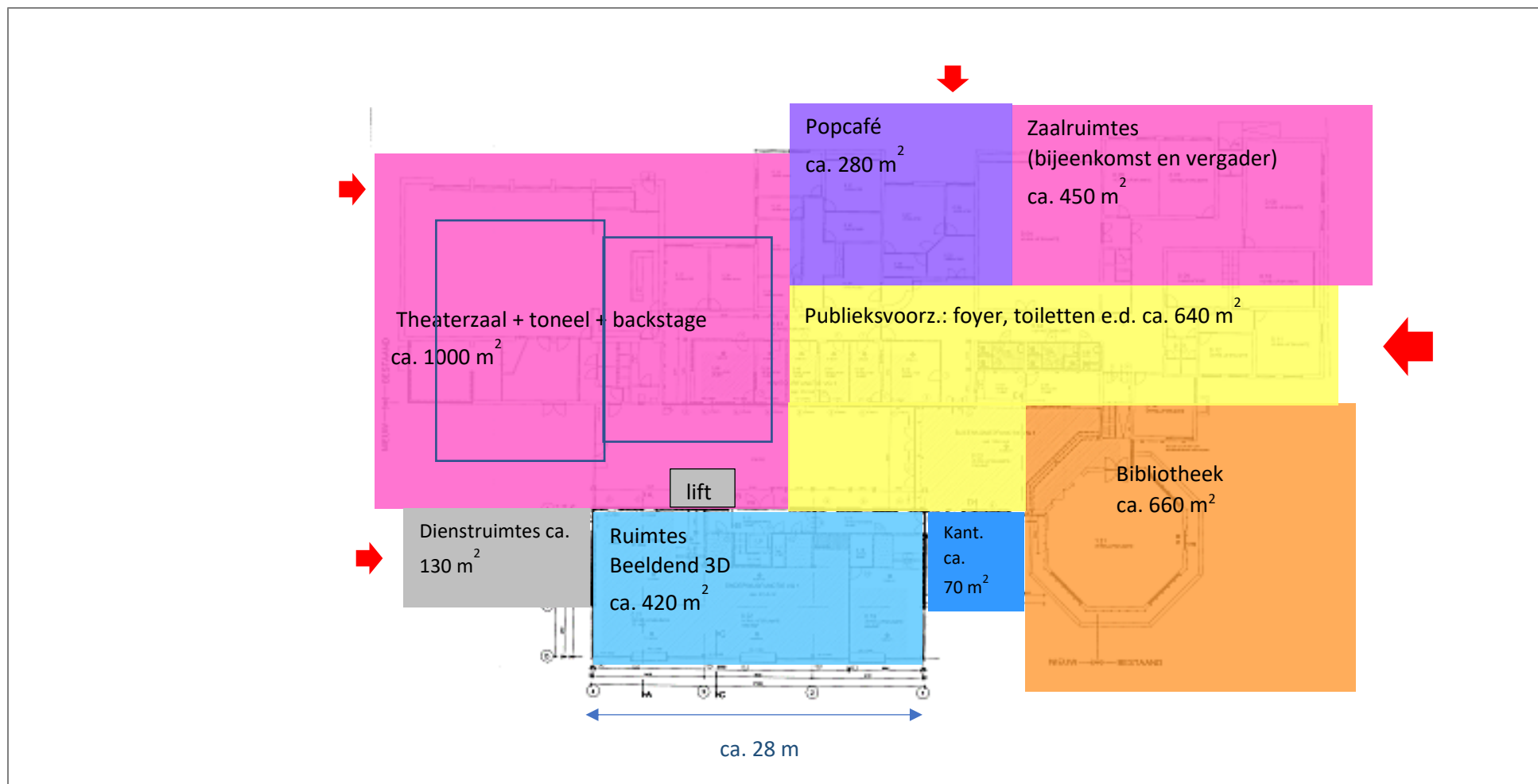
1,40

Bijlage 3

Vlekkenplannen scenario's

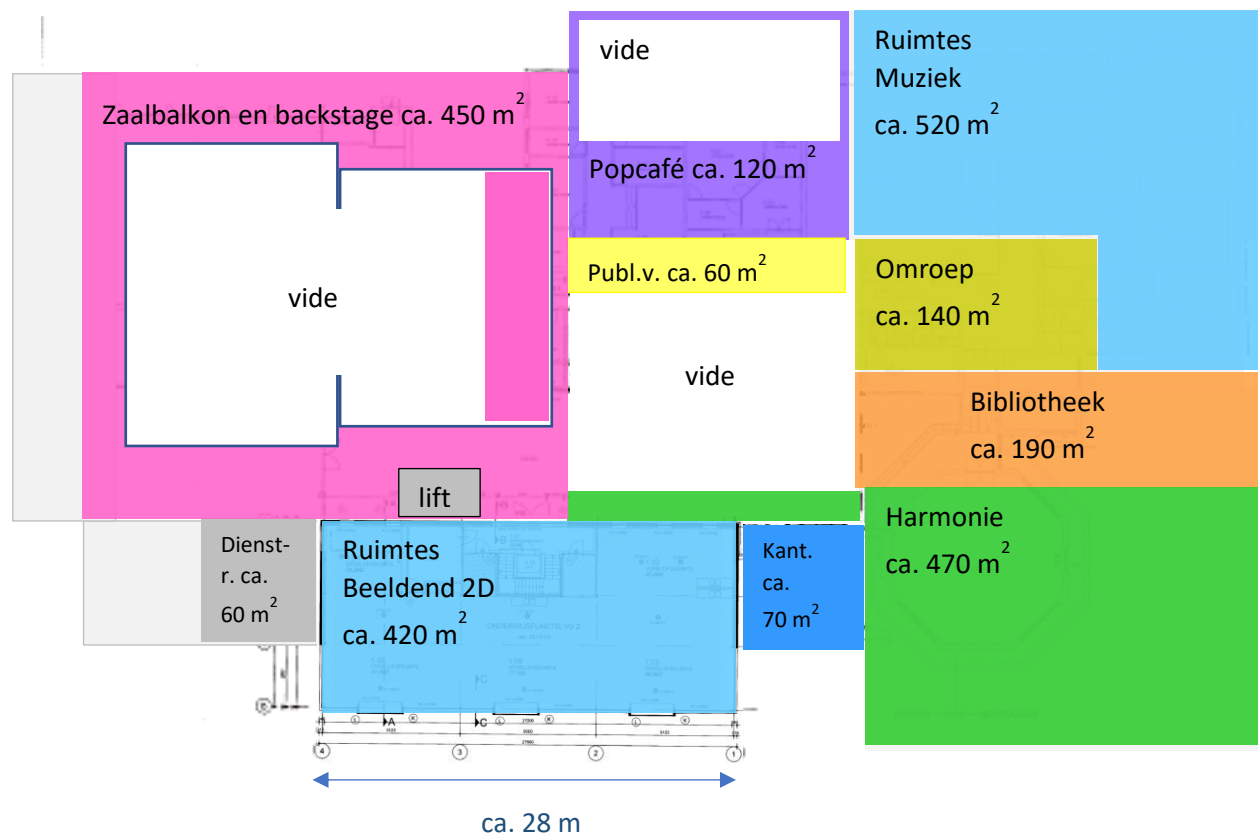


Huidige situatie met projectie nieuwbouw



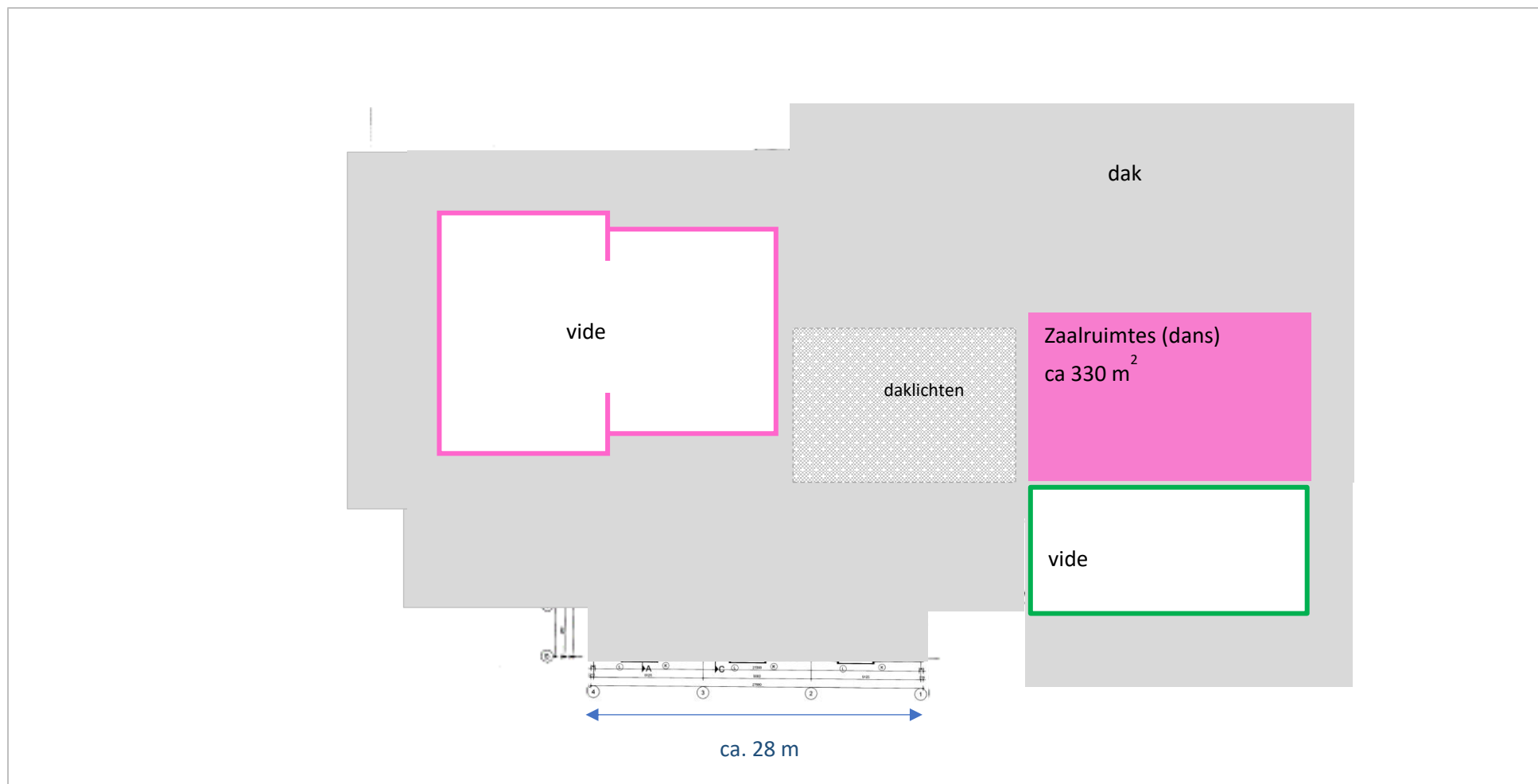
Begane grond

schaal ca. 1:500 op A4; oppervlaktes in m² bvo (incl. verkeersruimte, installatieruimte en constructie oppervlak)



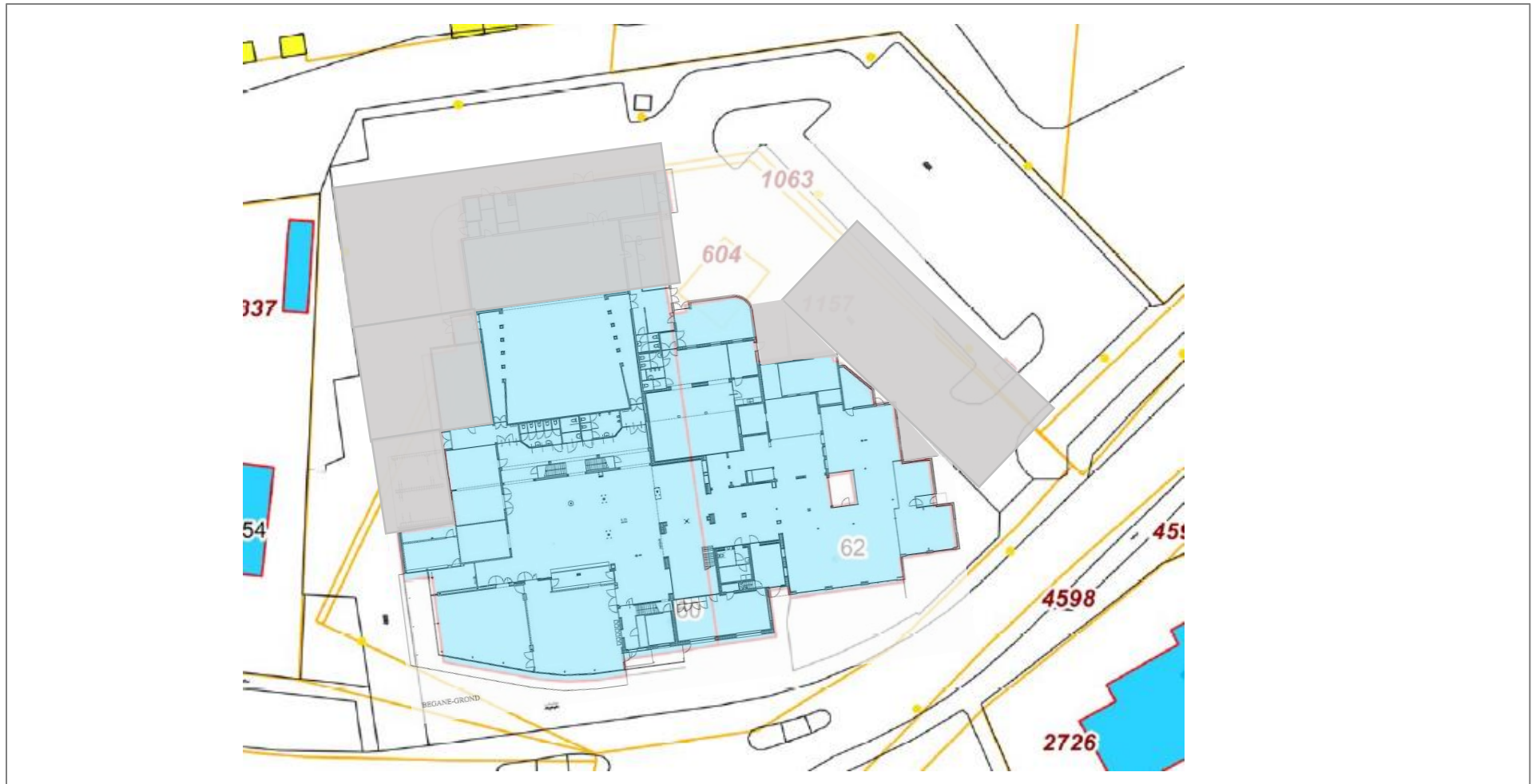
1^e verdieping

schaal ca. 1:500 op A4; oppervlaktes in m² bvo (incl. verkeersruimte, installatieruimte en constructie oppervlak)

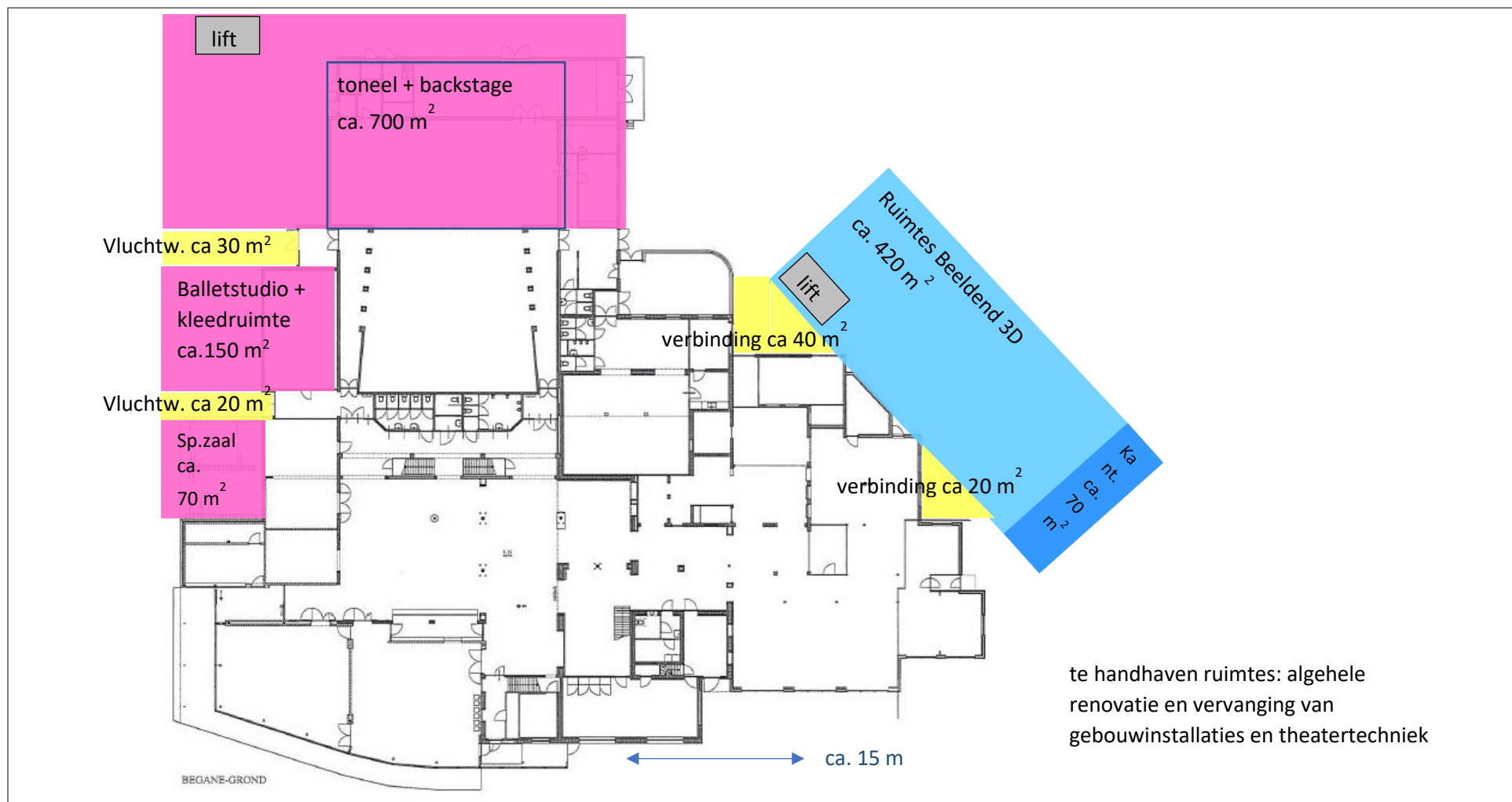


2^e verdieping

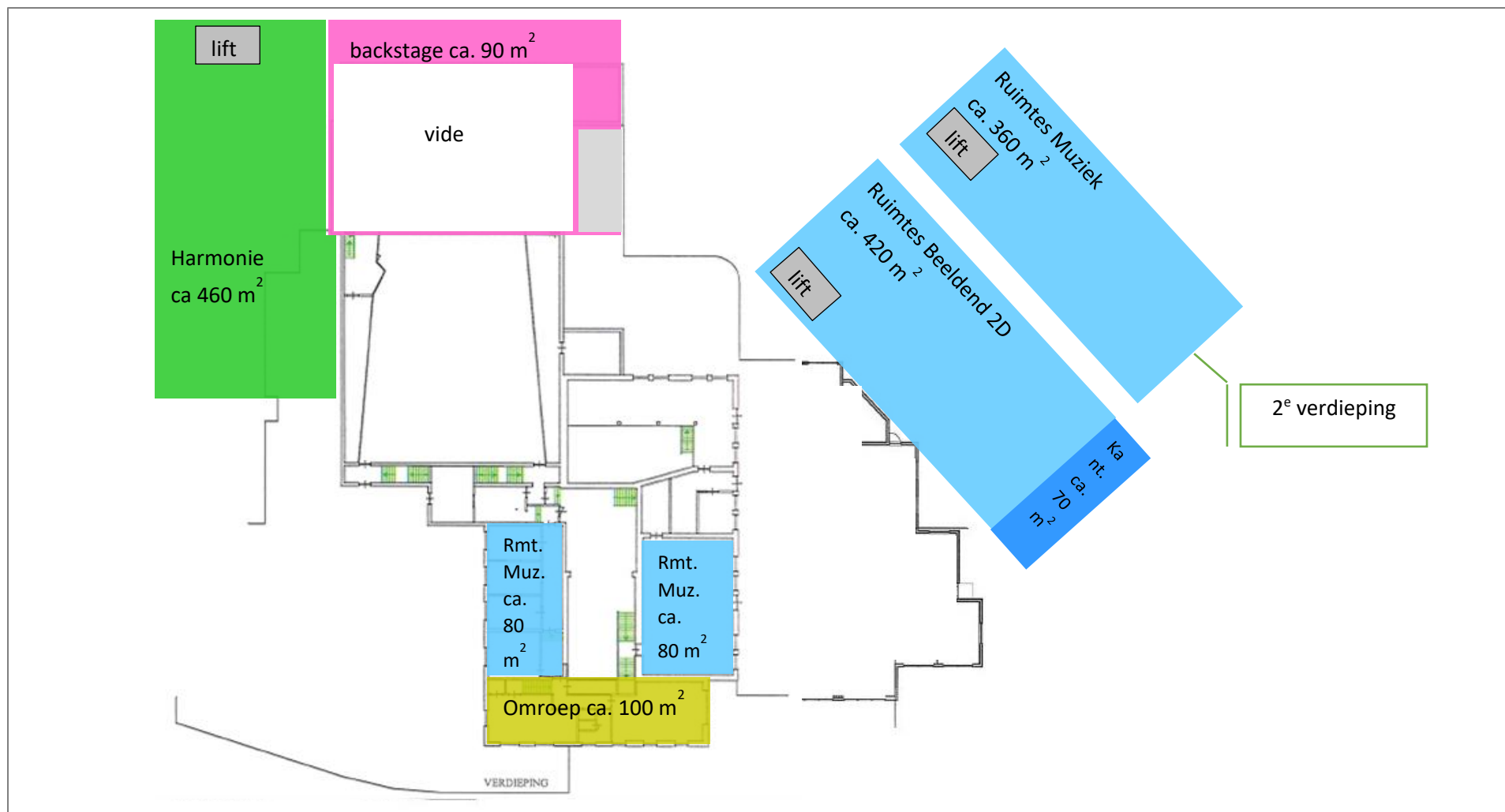
schaal ca. 1:500 op A4; oppervlaktes in m² bvo (incl. verkeersruimte, installatieruimte en constructie oppervlak)



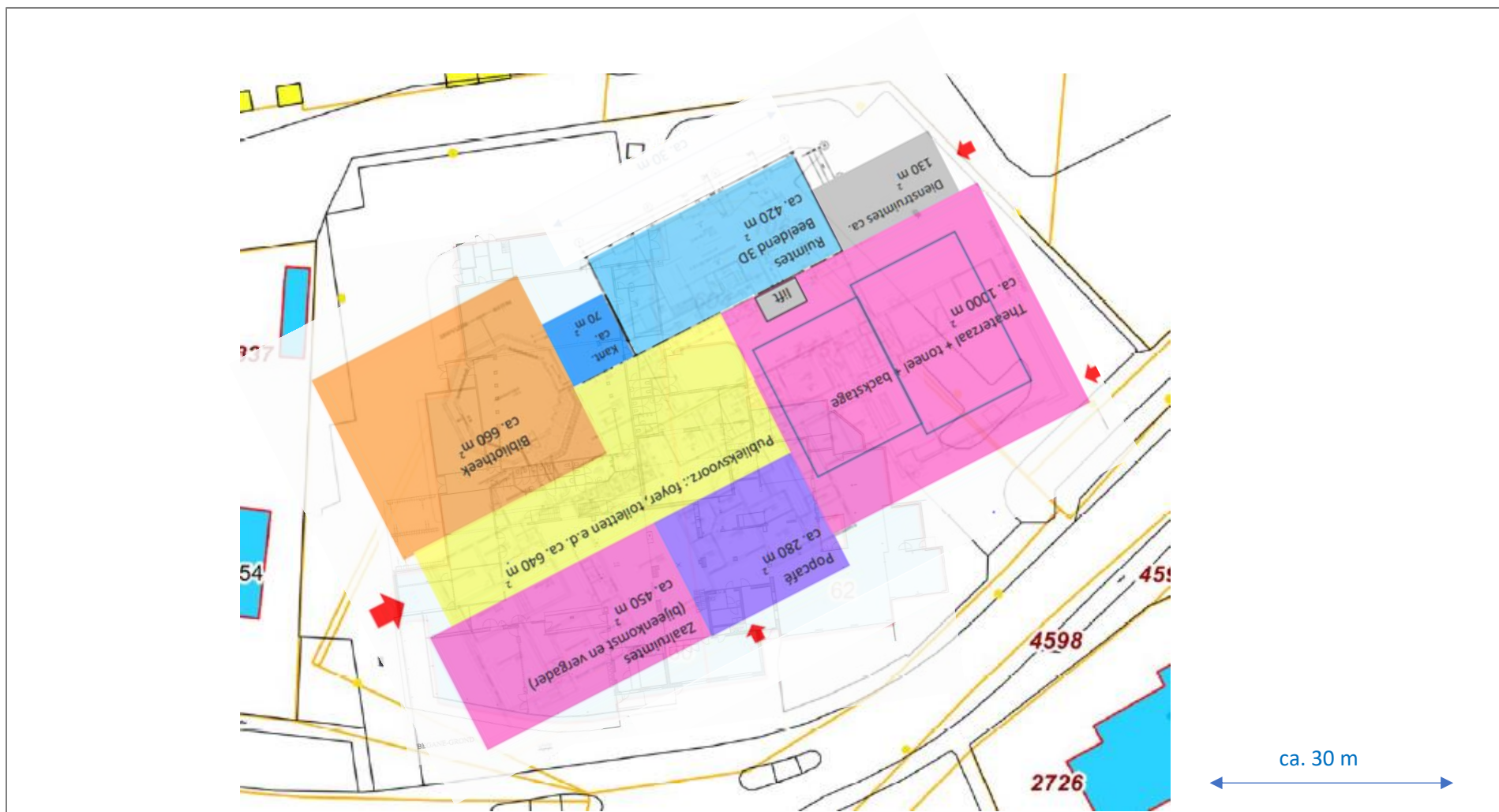
huidige situatie met begane grond; projectie vervanging en uitbreidingen



Begane grond, uitbreidingen en aanpassingen; schaal ca. 1:500 op A4; oppervlaktes in m² bvo



1e verdieping, uitbreidingen en aanpassingen; schaal ca. 1:500 op A4; oppervlaktes in m² bvo

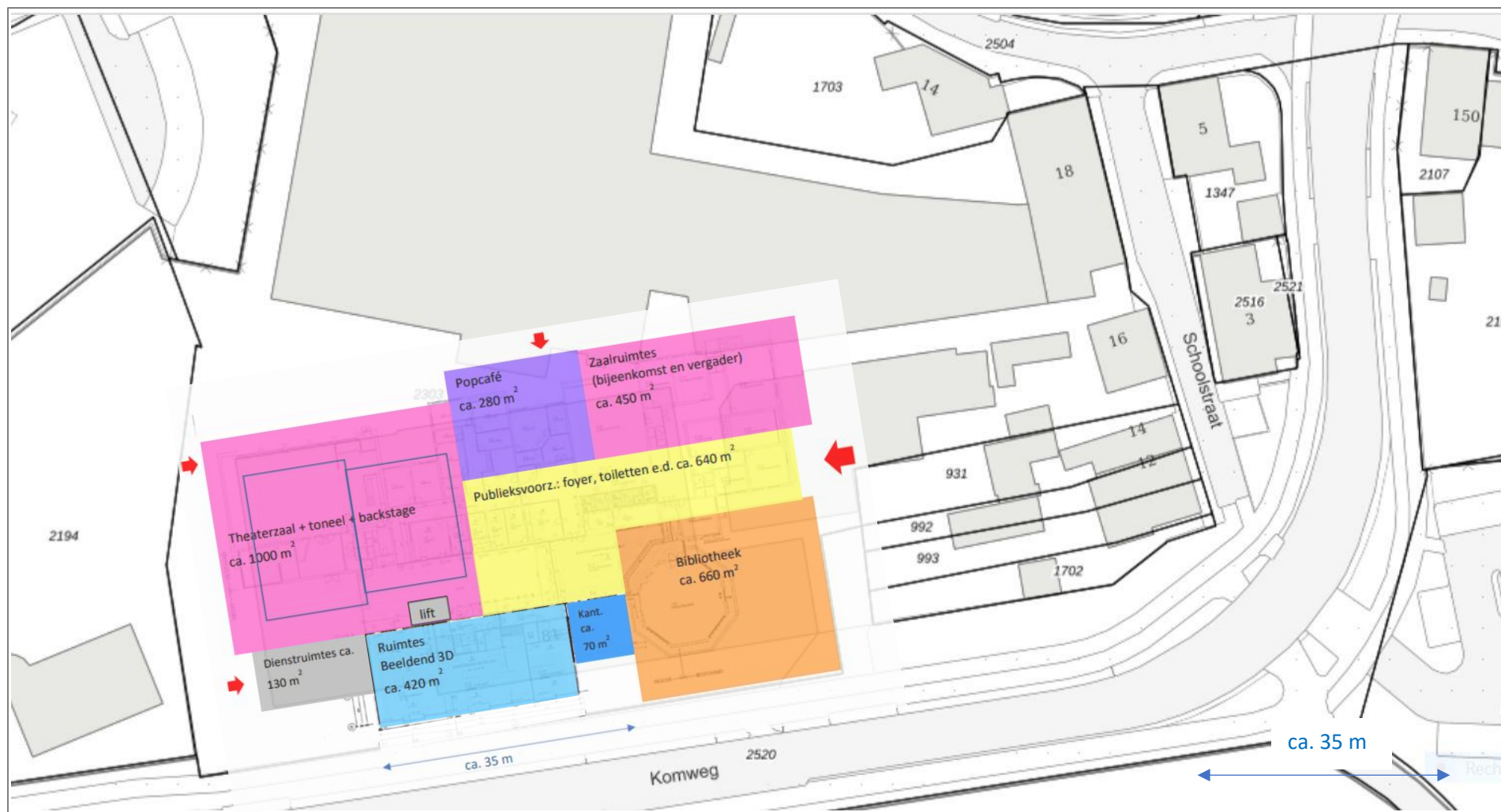


huidige situatie met projectie nieuwbouw begane grond (referentiemodel conform vlekkenplan Vondellaan)

Uit deze projectie blijkt dat het referentiemodel met de gewenste footprint (de ruimtes waarvoor dit nodig is liggen op de begane grond) goed op deze locatie kan worden ingepast. Er zal op eigen terrein echter minder parkeerruimte zijn dan in de huidige situatie.

Aan de indeling zijn enige aanpassingen nodig t.o.v. het geprojecteerde referentiemodel:

- De contour moet iets “vierkanter” worden en beter worden aangepast aan de vorm van het perceel, zodat er geheel rondom ruimte ontstaat voor verkeersbewegingen en voor laden en lossen.
- De bibliotheek ligt bij voorkeur meer aan de straatzijde (i.v.m. de zichtbaarheid), de zaalruimtes kunnen meer naar de achterzijde.



huidige situatie met projectie nieuwbouw begane grond (referentiemodel conform vlekkenplan Vondellaan)

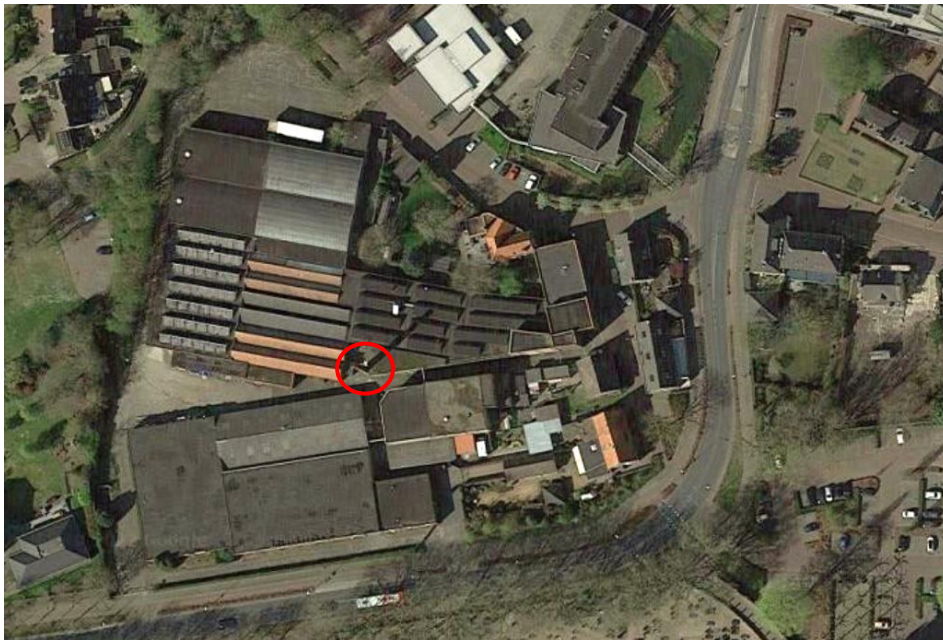
Uit deze projectie blijkt dat het referentiemodel met de gewenste footprint (de ruimtes waarvoor dit nodig is liggen op de begane grond) goed op deze locatie kan worden ingepast.

Voor het goed functioneren van het Huis voor Cultuur zal dit goed zichtbaar, bereikbaar en laagdrempelig moeten zijn. Het ligt daarom bij voorkeur langs de Komweg. Het Huis voor Cultuur ligt op maaiveld en niet op een verdieping bovenop een andere functie.

Voor een buitenruimte bij de entree, voor parkeren en voor laden en lossen is op het beschikbare terrein voldoende ruimte, wanneer de huidige opstallen worden weggehaald.

Aan de indeling zijn enige aanpassingen nodig t.o.v. het geprojecteerde referentiemodel:

- Om de bestaande schoorsteen op het terrein te kunnen behouden (zie luchtfoto) zal de footprint van het gebouw iets kleiner moeten. Een deel van de ruimtes, bijvoorbeeld een deel van de zaalruimtes, zal naar een verdieping moeten. Ook een deel van de ruimtes van de eerste verdieping, bijvoorbeeld de muzieklesruimtes, zal meer moeten worden gestapeld. De tweede verdieping wordt daarmee groter dan in het referentiemodel.



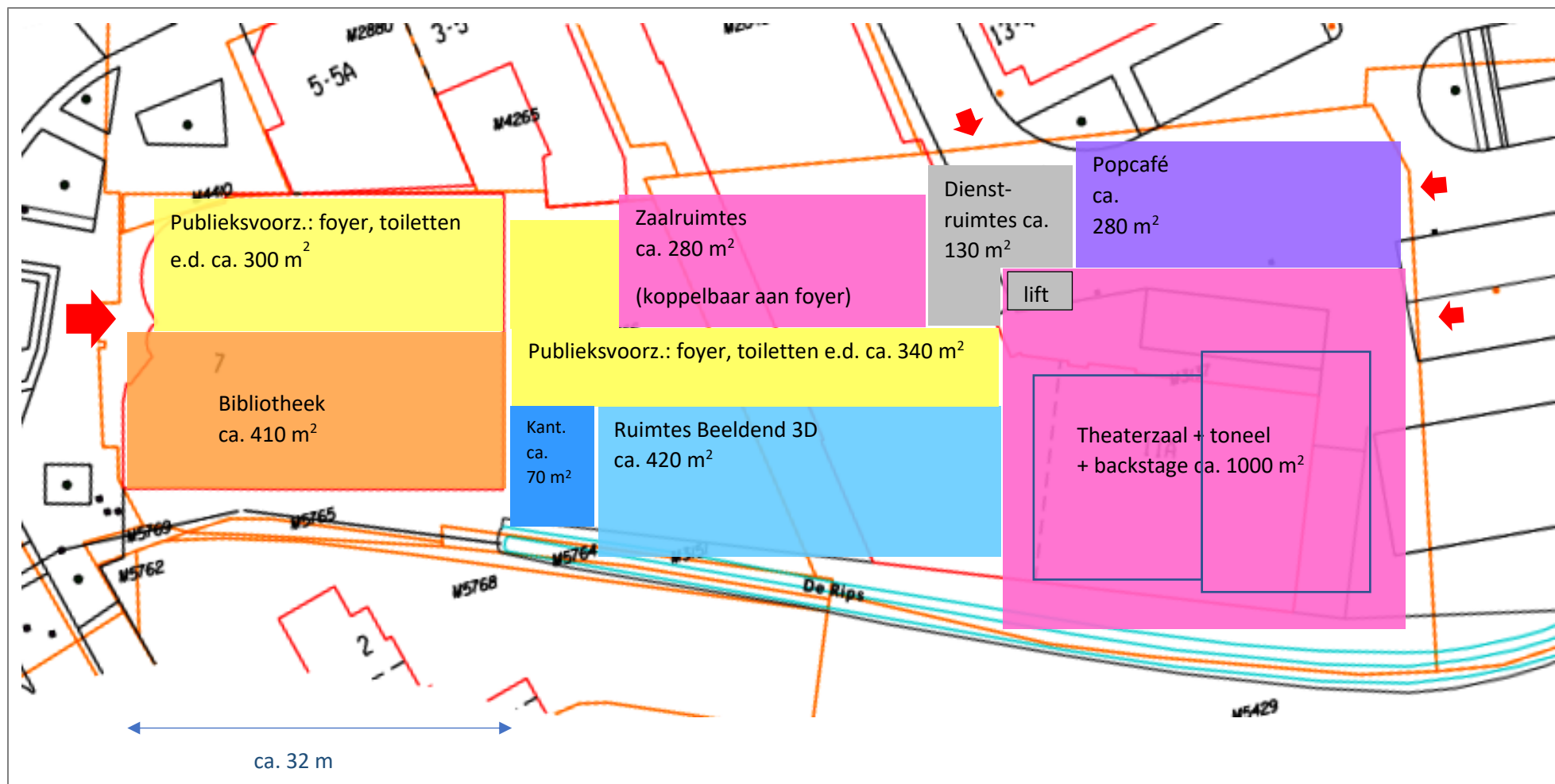
Huis voor Cultuur Gemert



Vlekkenplan locatie Rabobank - Ridderplein, concept 02 220318

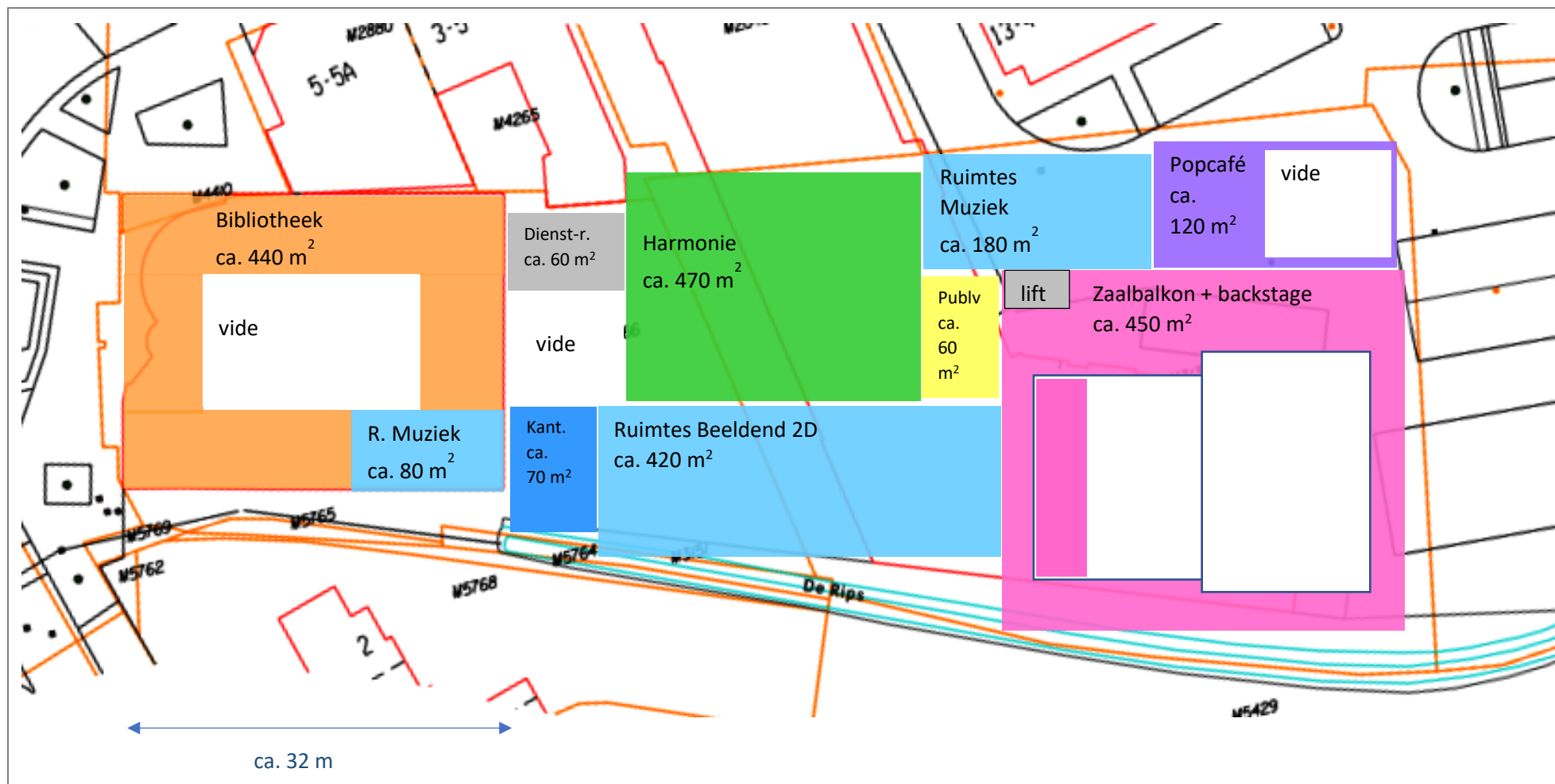


huidige situatie



Begane grond

schaal ca. 1:500 op A4; oppervlaktes in m² bvo (incl. verkeersruimte, installatieruimte en constructie oppervlak)



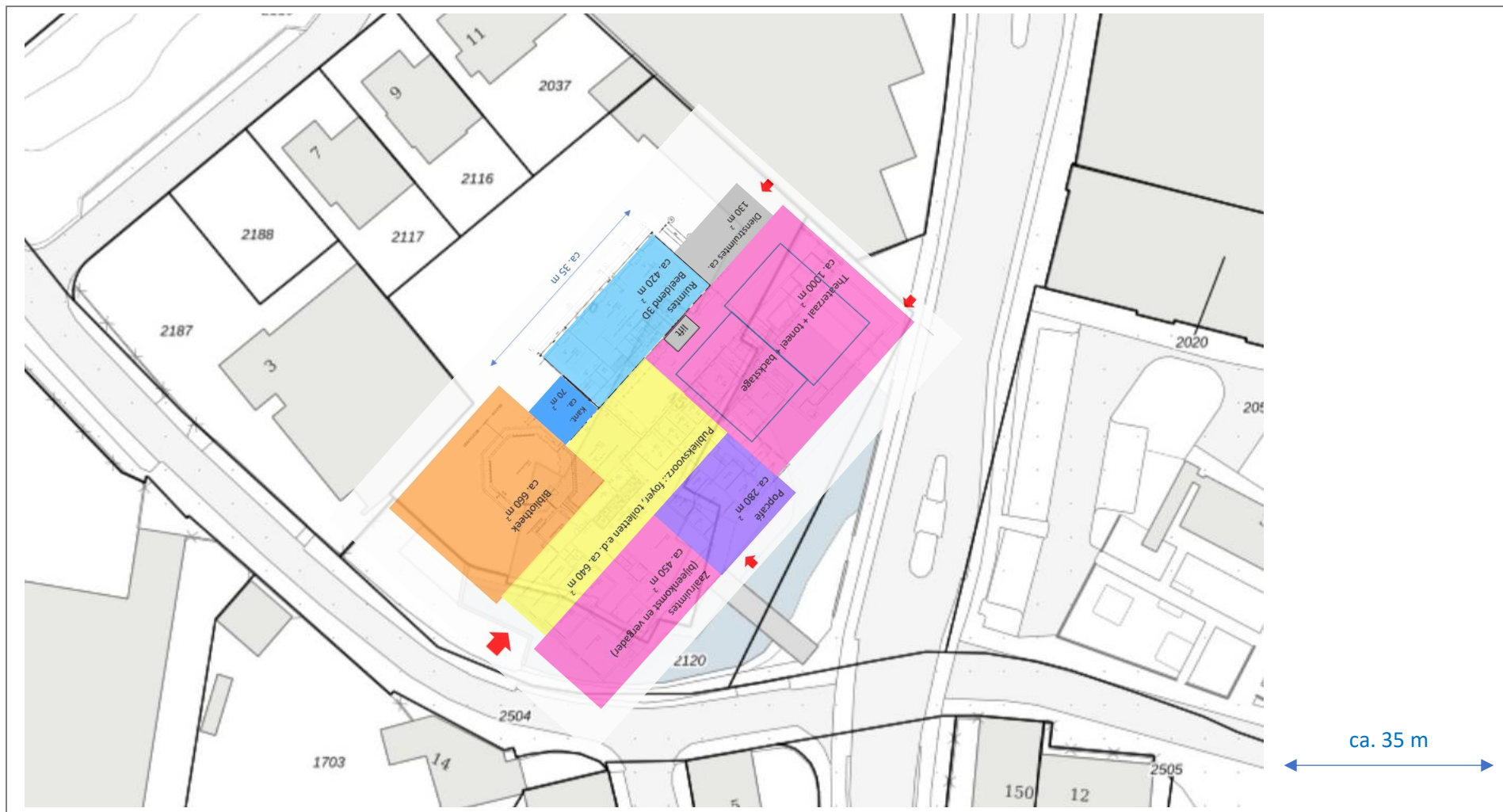
1^e verdieping

schaal ca. 1:500 op A4; oppervlaktes in m² bvo (incl. verkeersruimte, installatieruimte en constructie oppervlak)



bbn

bbn



huidige situatie met projectie nieuwbouw begane grond (referentiemodel conform vlekkenplan Vondellaan)

Uit deze projectie blijkt dat het referentiemodel met de gewenste footprint (de ruimtes waarvoor dit nodig is liggen op de begane grond) in principe op deze locatie kan worden ingepast. Voor parkeren op eigen terrein blijft echter weinig ruimte over.

Mogelijk zal de omliggende waterpartij (gedeeltelijk) moeten worden gedempt.

Aan de indeling zijn enige aanpassingen nodig t.o.v. het geprojecteerde referentiemodel:

- Om goed op deze locatie te passen zal de gebouwworm moeten worden aangepast naar een meer L-vormig gebouw.



Huidige Politiebureau

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.