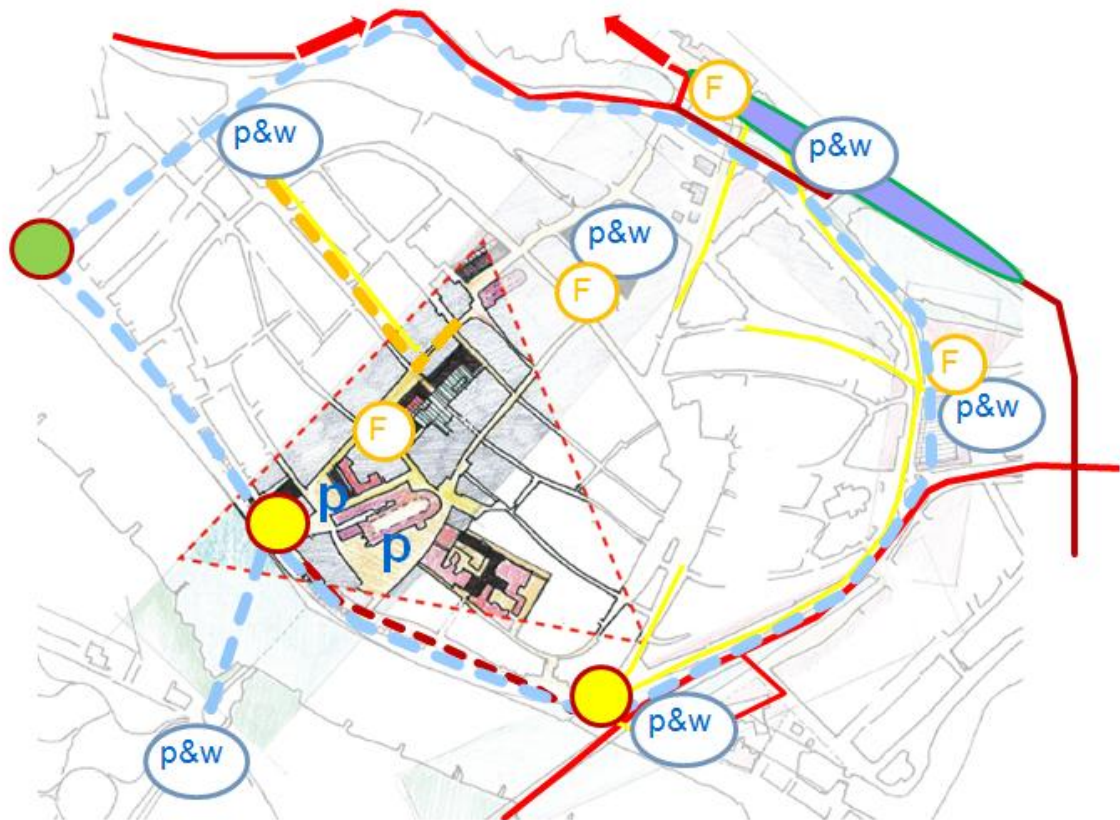


# Deventer: een bericht aan de stad

van ambitie naar concept  
november 16-11-2010



## **Inhoudsopgave**

1	Van ambitie naar concept .....	3
2	Haalbaarheidsstudies bibliotheek en film & theater .....	5
2.1	Laadvermogen .....	5
2.2	Stedenbouwkundige analyse .....	6
2.3	Cultuurhistorie .....	6
2.4	Inleiding nieuwe centrale bibliotheek Deventer .....	7
2.5	Beoordeling van de locaties ten behoeve van de huisvesting van de bibliotheek .....	9
2.6	Inleiding nieuwe film & theater .....	12
2.7	Beoordeling van de locaties ten behoeve van de huisvesting van film & theater .....	13
2.8	Financiële verkenning bibliotheek .....	15
2.9	Financiële verkenning film & theater .....	20
2.10	Toelichting op de financiële verkenningen bibliotheek en film & theater .....	22
2.11	Synergie tussen bibliotheek en film & theater .....	25
2.12	Oprachtgeverschap bibliotheek en film & theater .....	25
2.13	Aanbestedingsaspecten bibliotheek en film & theater .....	25
3	Bereikbaarheidsconclaaf .....	27
4	Aanpak ontwikkelingsproces Sluiskwartier .....	28
5	Leegstand en herbestemming .....	28
6	Rol welstand/PAR .....	28
7	Aanpak vervolgfase .....	29
8	Gevraagde besluiten .....	29

## **Bijlagen:**

Deventer: cultuur-driehoek Studies laadvermogen voor bibliotheek en film & theater 4 november 2010

Advies Bereikbaarheidsconclaaf 'Bericht aan de stad: Deventer binnen bereik'

## 1 Van ambitie naar concept

### De ruimtelijke en functionele kwaliteit

De aantrekkelijkheid van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de binnenstad van Deventer is geen vanzelfsprekend gegeven. Die kwaliteiten moeten onderhouden worden: structureel beheer en onderhoud en zorgvuldige herinrichting op momenten dat er programmatische vernieuwing plaatsvindt. Een stad die de moeite waard is om er te wonen, te werken en te recreëren moet goed bereikbaar zijn. Maar andersom geldt ook: een bereikbare stad moet voldoende verblijfbaar zijn. We kunnen bij deze aandacht voor de kwaliteit drie schaalniveaus onderscheiden: de binnenstad, de cultuurdriehoek en de afzonderlijke locaties. Per locatie wordt gekeken naar de haalbaarheid, langs de meetlat van stedenbouwkundige kwaliteit, programmakwaliteit en financieel realisme.

### De binnenstad als één functioneel gebied

De binnenstad van Deventer is een zeer geliefd milieu voor bewoners, werkers, studenten en bezoekers. Vanuit Deventer zelf of vanuit Twello is het (bij goed weer) een genot om per fiets, te voet of per pont de binnenstad aan te doen. Als men van buiten komt is het voor de gebruiker van het openbaar vervoer logisch dat men het station als vertrekpunt heeft. Komt men met de auto dan is het van belang dat je weet waar je moet zijn en waar je de auto kan parkeren. In al deze gevallen moet de oriëntatie op de binnenstad van Deventer worden ondersteund en het verblijf worden gefaciliteerd. Want in al deze gevallen is de vitaliteit van Deventer in het geding.

Bij elk van de mogelijke verkeerskeuzes die men maakt hoort een meest comfortabel routeplan. Binnen het kader van de bereikbaarheid wordt in dit document aandacht besteed aan de relatie met de A1 en de hoofdwegenstructuur om en in de stad. Voor de parkeeraccommodaties die daarbij aansluiten wordt een verbeterplan voorgesteld. Voor de fietser worden de routes door de binnenstad meer uitdrukkelijk geschikt gemaakt en voor de voetganger zijn er een routes voorzien die elk leiden tot een eigen doelbestemming: de westelijke route als "cultuurloper" naar de cultuurdriehoek en het IJsselfront, de middenroute langs de Brink en de oostelijke route langs de Boreel, maar ook dwarsroutes van de Boreel en het Sluiskwartier naar de binnenstad. Het besef dat deze routes gewild zijn maakt het noodzakelijk deze routes ook comfortabel in te richten. Dan is het zaak de kwaliteit van de openbare ruimte zorgvuldig op peil te houden en aan de parkeerbehoefte van het publiek tegemoet te komen. Trekkers oefenen een ware magneetwerking uit binnen de stedelijke welvaart op het moment dat de magneten via aantrekkelijke en logische routes bereikbaar zijn.

### De bereikbaarheid

De zoektocht naar de optimale bereikbaarheid van Deventer heeft jarenlang niet tot een samenhangend besluit geleid, dat als beleidskader kon worden gehanteerd wanneer er investeringsplannen voor (nieuwe) binnenstedelijke voorzieningen werden ontwikkeld. Deze plannen werden als het ware gegijzeld door de telkens terugkerende en terechte vraag hoe deze plannen zich verhielden tot de bereikbaarheid en de parkeerfaciliteit. Uit de uitgebreide consultaties die in oktober 2009 plaatsvonden was de bereikbaarheid het meest pregnante attentiepunt. De bereikbaarheid is immers de smeerolie van een geslaagde stedelijke economie. Maar door de elkaar steeds maar opvolgende studies, notities en opinies was het zicht op de samenhang op verkeer en parkeren zoek geraakt.

In het ambitiedocument *Deventer: een bericht aan de Stad* wordt voorgesteld een doorbraak af te dwingen om uit de jarenlange impasse te komen via de zgn. conclaafmethode. Het proces daarvan verloopt van consultatie naar verificatie en discussie tot een beslisdokument, waarop een besluit volgt dat langdurig voorziet in een consistent beleidskader.

### De herhuisvesting van de cultuurinstellingen

Door Jo Coenen & Co Architecten is een studie verricht naar de ruimtelijke capaciteit van de voormalige Hegiusschool aan de Nieuwe Markt, het SNS-gebouw aan de Stromarkt en de huidige openbare bibliotheek aan Brink 70 ten behoeve van de mogelijke huisvesting van een bibliotheek en een film & theater. Hierbij is aandacht geschonken aan de samenhang van gebouw en openbare ruimte met historische structuur van de binnenstad.

Na een reeks van ruimtestudies en een inhoudelijke weging van alle door de Raad gevraagde varianten zal worden gekozen voor een voorkeursvariant. Hierbij is synergie een belangrijk criterium. De onderlinge relatie tussen de beoogde locaties moet voor de instellingen zoveel

mogelijk synergie opleveren binnen de zogenoemde cultuurdriehoek. Dit ruimtelijk thema sluit direct aan bij aspiraties die men al een tijd koestert met de Lebuïnus en de voormalige Mariakerk als karakteristieke conferentiefaciliteit en de herinrichting van het Grote Kerkhof na de bouw van het stadkantoor.

#### Huisvesting Gemeentelijke Organisatie

In hetzelfde ambitiesdocument wordt voorgesteld om aan de inspanningen uit het recente verleden een doorstart te geven waarbij de omvang van het programma in goede verhouding staat met het "laadvermogen" van het Burseplein e.o. De historische structuur van de binnenstad moet ook hier de kwaliteit van de stedenbouwkundige invulling inspireren. De modernisering en uitbreiding van het vanouds aldaar gesitueerd bestuurscentrum moet tegelijkertijd een duurzame bijdrage leveren aan stadsherstel.

De nabijheid van de Lebuïnus en het Grote Kerkhof geeft gelegenheid tot alle mogelijke synergetische effecten die nog worden versterkt als aan de noordzijde van de kerk een cultuurcluster wordt gerealiseerd.

De nadere uitwerking van de Huisvesting Gemeentelijke Organisatie maakt geen onderdeel uit van dit uitvoeringsplan, maar volgt een separaat traject.

## 2 Haalbaarheidsstudies bibliotheek en film & theater

### 2.1 Laadvermogen

Door Jo Coenen & Co Architecten is een studie uitgevoerd naar het laadvermogen van de voormalige Hegiuschool aan de Nieuwe Markt, het SNS-gebouw aan de Stromarkt en Brink 70 t.b.v. de mogelijke huisvesting van een bibliotheek en een film & theater. In een eerder stadium zijn ook de Gymzalen aan de Noordenbergstraat en de Sallandbank onderzocht, maar vielen af als mogelijke locaties.

De gemaakte studies brengen het laadvermogen van de locaties in beeld. Bij grote volumes zoals de theaterzaal en de filmzalen is rekening gehouden met bestaande hoogte, monumentaliteit, constructie, structuur en ruimtelijkheid van de huidige gebouwen.

De studie resulteert in 5 varianten. Deze varianten behandelen de twee PVE's (bibliotheek en film & theater) op drie potentieel bruikbare locaties.

- bibliotheek op Brink
- bibliotheek in Hegius (uitbreiding achterplein)
- bibliotheek aan de Stromarkt
- theater/film aan de Stromarkt
- theater/film in Hegius

De studies mogen uitdrukkelijk niet als schetsontwerpen gelezen worden. De tekeningen zijn schematisch: ze geven aan of het gevraagde volume op een bepaalde locatie past en hoe groot de eventueel aanvullende nieuwbouw moet zijn.

Om de aangeleverde Programma's van Eisen vergelijkbaar te maken, zijn ze allereerst geabstraheerd, om deze vervolgens in de gevraagde vlekkenplannen zichtbaar te maken. Natuurlijk is rekening gehouden met de verwachte functionaliteit en logistiek die binnen de aangereikte kaders zo efficiënt mogelijk ingezet worden. Daarnaast zijn er intenties aangeduid, zoals behoud van karakteristieke delen of de betekenis van een eventueel benodigde aanbouw. Het wijzigen van een functie van een gebouw kan ook constructieve gevolgen hebben. In het ontwerpproces zal dit grondig onderzocht en berekend moeten worden. Desalniettemin gaan de plannen uit van de positieve intenties en het streven om binnen afzienbare tijd middels de nieuwe huisvesting van de culturele instellingen, de stad Deventer te verrijken.

Na bestudering van de diverse mogelijkheden voor de bibliotheek en het film & theater, is er aandacht geschonken aan de samenhang van gebouw en openbare ruimte in het weefsel van de binnenstad van Deventer en de gewenste kruisbestuiving tussen beide culturele instellingen. Na gesprekken en in intensieve afstemming met de gemeente Deventer, NV Bergkwartier en de gebruikers van film & theater en bibliotheek en hun respectievelijke adviseurs, werd er duidelijk een voorkeur uitgesproken voor de configuratie waarbij het film & theater zijn plek vindt aan de Nieuwe Markt en de bibliotheek in de SNS bank op de Stromarkt.

De configuratie draagt in optimale wijze bij aan de revitalisering van de binnenstad van Deventer en geeft daarmee gestalte aan de nieuw te formeren Cultuurdriehoek. Het film & theater wordt op informele wijze verbonden met de bibliotheek via een passage tussen Nieuwe Markt en Stromarkt. Vervolgens loopt de route verder tussen de bibliotheek en la Fontana naar het Lamme van Diesplein. Dit plein krijgt een verblijf karakter waarbij groen en rust dominant de sfeer bepalen.

Zie bijlage 'Deventer: cultuur-driehoek Studies laadvermogen voor bibliotheek en film & theater 4 november 2010'.

## 2.2 Stedenbouwkundige analyse

Het laten landen van de bibliotheek op de Stromarkt, het filmhuis en theater in het Hegius aan de Nieuwe Markt en mogelijk een cultuur programma in de Mariakerk biedt volop kansen om de stedenbouwkundige samenhang van dit deel van de binnenstad met de rest te versterken c.q. te herstellen en daarmee het functioneren van het zuidelijke deel van de binnenstad te versterken. De bibliotheek als publiekstrekker (dus reuring) kan een verbindende schakel in het wincelcircuit vormen en tegelijkertijd het centrumgebied (kernwinkelgebied) 'gevoelsmatig' dichter naar de Noordenberggarage te brengen.

Het ontworpen stedelijk weefsel bij de Stromarkt en Lamme van Dieseplein kan getransformeerd worden naar een samenhangend en herkenbaar netwerk van stedelijke ruimtes, die op een vanzelfsprekende manier aanhaakt op de routes en pleinen in de stad, een nieuwe 'dwaalroute' toevoegt en inspeelt op zowel het verre (immunitet, proosdijtuinen, langstraten) als het recente verleden (SNS bank).

Bij een verdere uitwerking spelen de volgende aspecten een belangrijke rol, situering, zichtlijnen, schaal, hoogte, materiaalgebruik en architectuur.

Door de ontwikkeling van de Stromarkt, Lamme van Dieseplein en Nieuwe Markt krijgt de beleving van dit gebied een flinke impuls door onder andere de 'restruimtes' rond de SNS bank te transformeren tot betekenisvolle openbare ruimtes (Nieuwe Markt van parkeervoorziening naar cultureel uitgaansplein, etc). Van belang daarbij is de afstemming met het gebruik van de plint van aangrenzen panden, stallen van fietsen, situering entrees, de stoffering van de buitenruimte, architectuur van de gevels etc.

Een belangrijk aandachtspunt is de in het ambitiedocument genoemde schakel tussen de cultuurloper en de Welle. De inrichting van de openbare ruimte, het front van het voormalig Hegiusgymnasium spelen hierbij een cruciale rol.

## 2.3 Cultuurhistorie

Parallel aan het opstellen van het ambitiedocument *Deventer: een bericht aan de stad*, is in opdracht van de gemeente Deventer door Paul Meurs een cultuurhistorische quickscan opgesteld. In de verdere uitwerking van de locaties Stromarkt, Nieuwe Markt zullen de aanbevelingen in een zo vroeg mogelijk stadium afgewogen moeten worden. Hieronder zijn de belangrijkste aanbevelingen per locatie opgenomen.

### Nieuwe Markt

Behoud de historische gelaagdheid van panden aan de Nieuwe Markt.

Neem het bestaande gebouw van het lyceum als uitgangspunt voor herbestemming. Het binnenterrein leent zich voor herinrichting of zelfs gedeeltelijke bebouwing, zolang dit gebeurt met respect voor bestaande kwaliteiten en de directe omgeving.

Bij herontwikkeling van de gymnastieklokalen: gebruik of herinterpreteer de gevel aan de Welle (stadsmuur van Rademaker). De gevel aan de zijde van de Nieuwe Markt en de Noordenbergstraat is niet van grote cultuurhistorische waarde

### Stromarkt

Rondom de Stromarkt concentreren zich verschillende opgaven. Dit maakt het moeilijk om tot een eenduidige aanbeveling te komen. Er zijn vier kwesties, naast en door elkaar heen: (1) de cultuurhistorische betekenis van de SNS-bank, (2) de stedenbouwkundige opgave voor het Lamme van Dieseplein, (3) kwaliteit en karakter van de Proosdijpassage en (4) de symbolische betekenis van de voormalige immunitet voor de toekomstige binnenstad.

### SNS-bank

De SNS-bank is een bepalend gebouw voor de Deventer binnenstad, dat zich distantieert (contrast) en toch is geënt op zijn omgeving, op de zichtlijnen en de routes in de stad. Het is de uitzondering die de oude stad koppelt aan de moderne tijd. Verken de mogelijkheid en wenselijkheid het gebouw voor de stad te behouden.

Onderzoek mogelijkheden van herbestemming van de bank, vanuit de kwaliteiten van het gebouw.

Herstel de transparantie in de plint, zo mogelijk gekoppeld aan het ontwikkelen van relaties tussen plintfuncties en openbare ruimte (terras). Het activeren van de plint is nodig in verband met de routing Kleine Poot-Stromarkt.

In relatie tot het Lamme van Dieseplein en de Proosdijpassage kan de SNS-bank een voorkant geven aan een openbare ruimte (bouwblokken afmaken), maar bij de bank kan ook een toegang komen tot een hernieuwde proosdijtuin, een (collectief) gebied met informele routes en culturele functies, in lijn met het saneringsplan van 1959.

Eventuele sloop van de bank zou moeten bijdragen aan het oplossen van het nimmer opgeloste stedenbouwkundig probleem van deze locatie: het in balans brengen van Stromarkt en Proosdijtuin en het realiseren van heldere overgangen van openbaar naar collectief (tuin) en privaat. De zichtlijn van de Stromarkt op de kerk, waar destijds zoveel aandacht is besteed, is een te koesteren kwaliteit. Tenslotte is ook de historische gelaagdheid rondom de Stromarkt een belangrijk gegeven: sloop van de bank houdt het gevaar in dat een groot aaneengesloten bouwveld ontstaat (Stromarkt/Lamme van Dieseplein/Proosdijpassage). Een omvangrijke nieuwbouw op deze plek kan leiden tot een ongewenste schaalvergroting en de aanwezigheid van slechts één tijdslaag.

#### Lamme van Dieseplein

Vanuit de cultuurhistorie wordt gewezen op het maken van een duidelijke keuze: zie het plein als onderdeel van een grotere Proosdijtuin met bebouwing (een collectieve ruimte in de stad), of maak de wand naast Schröder af, zodat twee kleine pleinen overblijven: achter de SNS-bank en aan de Pontsteeg. Het gebied van Proosdijpassage, Lamme van Dieseplein en de achterzijde van de SNS-bank vraagt om heldere overgangen, bijvoorbeeld afbakening van een collectieve ruimte of bebouwing met een openbare ruimte. De eerste optie past het best bij het karakter van de immunititeit.

#### Proosdijpassage

Heroverweeg de winkelpassage. De minimall verhoudt zich programmatisch, stedenbouwkundig en architectonisch niet tot de omringende bebouwing, de proosdijtuin en de stedenbouwkundige structuur. Ga bij de herontwikkeling uit van het historisch karakter als (collectief) binnengebied, dat samen met Lamme van Dieseplein en de achterzijde van de SNS-bank een nieuwe betekenis kan geven aan de immunititeit, als groene oase in de stad, waar ook bebouwing deel van kan uitmaken.

## 2.4 *Inleiding nieuwe centrale bibliotheek Deventer*

Het bibliotheekwerk heeft zich vanaf begin 20ste eeuw ontwikkeld tot een brede publieksvoorziening. De omvang van het gebruik is gegroeid waardoor het gebouw van de bibliotheek aan de Brink te klein is geworden. Sinds de opkomst van internet is het medialandschap en het mediagedrag fors gewijzigd. Een proces van bibliotheekvernieuwing heeft geleid tot anders ingevulde functies die andere eisen aan het gebouw stellen. Deze andere invulling is niet realiseerbaar in het huidige bibliotheekgebouw aan de Brink. De bibliotheek is veranderd van een verzamelplaats van bronnen in een tijd van schaarste naar een wegwijzer in een tijd van informatieovervloed. Een wegwijzer die mensen helpt zelfredzaam te zijn en die ondersteunt bij het betekenis geven van informatie voor individu en samenleving. De collecties van de bibliotheek blijven belangrijk en zullen in het bibliotheekwarenhuis voor een breed publiek aantrekkelijk gepresenteerd worden. Voor specifieke doelgroepen zullen servicebibliotheken ingericht worden: maatwerk in collectie en dienstverlening. De beleefbibliotheek is gericht op activiteiten rondom bronnen van kennis en cultuur: werkplaats en podium. De digitale bibliotheek bevat werkplekken die toegang geeft tot digitale bronnen van kennis en cultuur. De bibliotheek is de plek waar fysieke en digitale bronnen in combinatie beschikbaar zijn. De onderscheiden functies zijn onderling verbonden door een adequate routing waaraan ook facilitaire functies liggen (catwalk). De nieuwe bibliotheek verandert van uitleenbibliotheek waar de meeste mensen media uitzoeken en mee naar huis nemen en soms deelnemen aan activiteiten in een beleefbibliotheek waar de meeste mensen deelnemen aan activiteiten maar ook nog steeds media lenen.

#### *Ontwikkeling bibliotheek Deventer*

In 1916 is de openbare bibliotheek Deventer opgericht. De bibliotheek als instrument voor volksonwikkeling. In 1949 is de schoolbibliotheekdienst voor alle basisscholen haar werkzaamheden gestart. In 1964 is de muziekbibliotheek geopend. De bibliotheek heeft zich

ontwikkeld tot een brede publieksinstelling gericht op drie hoofdfuncties Kennis en Informatie, Educatie, Cultuur en Lezen. De spreiding van vestigingen vindt plaats in vier schillen: servicepunten (huiskamerbibliotheken) in kleine kernen, woonzorgcentra en scholen, filialen in wijken en dorpen, een bibliotheek in de Vinexwijk en een centrale bibliotheek. Ondersteuning van de fysieke dienstverlening en beschikbaar stellen van digitale bronnen en diensten vindt in toenemende mate plaats via de website in de vorm van 'multichannel-aanbod'. Sinds de opkomst van internet midden jaren negentig is een forse wijziging van het mediagedrag van onderscheiden groepen burgers waarneembaar en in combinatie daarmee een veranderend bibliotheekgebruik. Er is een proces van bibliotheekvernieuwing in gang gezet door de minister in samenwerking met provincie en gemeenten. Dat heeft geleid tot meer samenwerking en vernieuwing van fysiek en digitaal bibliotheekwerk. Dit is in Deventer vastgelegd in de strategische notitie (2006) en het meerjarenplan (2008-2011) in aansluiting op en samenhang met de cultuurnota 'Investeren in cultuur' en het provinciale en landelijke bibliotheekprogramma.

Het gebouw van de centrale bibliotheek aan de Brink dateert uit 1964. Het is gerealiseerd in een tijd dat de backoffice taken lokaal uitgevoerd werden. Er is sprake van een beperkt publieksgebouw en naar verhouding veel kantoorruimte en uitzonderlijk veel zolders en kelders. Begin jaren negentig is een grootschalig verbouwingsplan ontwikkeld. Dit bleek niet realiseerbaar. Wel heeft een kleine aanpassing plaatsgevonden: hal en entree zijn meer bij de bibliotheek betrokken, is er een lift geplaatst en er is kantoorruimte omgezet in publieksruimte. In 1995 is het eerst PvE opgesteld voor nieuwbouw. Sinds die tijd hebben geen aanpassingen meer plaatsgevonden in afwachting van nieuwbouw. Het is gebouw is te klein en tegelijk onpraktisch ingedeeld om nieuwe functie ruimte te bieden.

#### *Het Programma van Eisen*

De ruimtelijke vertaling is gebaseerd op het huidige en toekomstige bibliotheekwerk. Het gebouw zal flexibel moeten zijn om toekomstige veranderingen in de onderdelen van de bibliotheek op te kunnen vangen.

#### *Het Warenhuis*

De kern van de bibliotheek wordt gevormd door de collectie voor brede publieksgroepen van de bibliotheek: bronnen van Kennis en Cultuur. Deze worden in de vorm van een warenhuis aangeboden. Zelfredzaamheid staat centraal. De media worden in thema- en doelgroepgebieden gegroepeerd en aantrekkelijk gepresenteerd met veel ruimte voor frontale presentatie en displays.

#### *Servicebibliotheken*

De servicebibliotheken richten zich op maat op specifieke gebruikersgroepen – maatschappelijke doelgroepen waarvoor specifieke collecties en diensten gericht bijeen geplaatst worden in nauwe samenwerking met maatschappelijke en educatieve partners. Hierbij horen afdelingen als Lees en Schrijf, Wijkwinkel, Aangepast lezen en Stadstudieshuis.

#### *Beleefbibliotheek*

Waar de 'oude bibliotheek' zich, in een tijd van schaarste aan bronnen, beperkte tot verzamelen, ontsluiten en aanbieden van bronnen zal de 'nieuwe bibliotheek' zich, in een tijd van overvloed aan informatie, zich meer richten op selectie en betekenis geven en daarbij nieuwe vormen van informatieoverdracht en – verwerking aanbieden. Dat vindt deels individueel plaats, maar in toenemende mate in kleinere of grotere groepen. De beleefbibliotheek is een werkplaats en podium voor oude en nieuwe vormen van informatieoverdracht. Het gaat hierbij om onder andere (kleinschalige) activiteitenruimte, een literair grand café, een media-atelier en digitale cursusruimte en een huiskamerbioscoop.

#### *Digitale bibliotheek*

Minder fysiek zichtbaar maar in toenemende mate aanwezig is de digitale bibliotheek. Digitale bronnen en diensten die zich – en daar is de bibliotheek uniek in – voegen naast de fysieke bronnen en diensten. Enerzijds zijn de digitale bronnen in toenemende mate thuis raadpleegbaar, anderzijds worden ze in toenemende mate in de bibliotheek gebruikt in alle onderdelen van de beleefbibliotheek: werkplaats en podium. Ruimtelijk vraagt de digitale bibliotheek om digitale raadpleegplaatsen en schermen waarop actief getoond en gepresenteerd kan worden.



### *Catwalk*

De bibliotheek bestaat niet uit losse onderdelen maar vormt één samenhangend geheel – de catwalk zorgt voor goede verbindingen en een optimale routing. Op de catwalk treft de bezoeker algemene voorzieningen zoals de leenfunctie, printen, betalen, sanitaire voorzieningen.

### *Kantoren*

De centrale bibliotheek huisvest de facilitaire en backoffice functies voor alle vestigingen van de bibliotheek. Het gaat hierbij om werkruimten, expeditie en opslag.

Samengevat leidt dit tot de volgende ruimte behoefte.

<b>Functie</b>	<b>m2</b>
Catwalk	174
Warenhuis en servicebibliotheken	1.424
Beleefbibliotheek	1.310
Kantoren	846
Ondersteunende ruimten	182
<b>Totaal functioneel</b>	<b>4.008</b>
secundair	1.804
<b>Bruto</b>	<b>5.812</b>

Ter toelichting:

In het plan Huis voor Deventer was voor 4.000 m2 bruto vloeroppervlak gerekend. Dat hoorde bij 3.300 m2 functioneel vloeroppervlak. In het plan Huis van Deventer werd gerekend met een synergievoordeel als gevolg van medegebruik van publieks- en facilitaire ruimtes. Vandaar dat de stand-alone variant het functioneel netto oppervlak stijgt van 3.300 naar 4.008 m2.

## *2.5 Beoordeling van de locaties ten behoeve van de huisvesting van de bibliotheek*

De bibliotheek heeft de drie locaties die in aanmerking komen voor de huisvesting van de nieuwe centrale bibliotheek beoordeeld aan de hand van een aantal criteria.

De belangrijkste criteria die daarbij zijn gehanteerd hebben betrekking op:

- De zichtbaarheid en bereikbaarheid van de bibliotheek op de locatie.
- Het aanwezige bruto vloeroppervlak en de gebruikswaarde van het vloeroppervlak.
- De mogelijkheid om het bibliotheek concept te realiseren.
- Eventuele consequenties voor de exploitatie.
- Te behalen synergie met andere (culturele) functies.

De beoordeling van de locatie heeft plaats gevonden op basis van de vlekkenplan schetsen van Jo Coenen & Co. Architecten.

De schetsen zijn geen ontwerpen, maar het resultaat van een onderzoek naar de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van de locaties. Daarbij moet worden opgemerkt dat de beoordeling op de aanwezige m2 functioneel vloeroppervlak moeilijk te beoordelen is.

Er zijn drie locaties beoordeeld, te weten:

- De huidige locatie aan de Brink.
- De Stromarkt.
- De Nieuwe Markt.

De bibliotheek heeft haar bevindingen vastgelegd in een matrix. In deze notitie is een samenvatting weergegeven van deze bevindingen.

### *De huidige locatie aan de Brink*

Uitgangspunt voor deze locatie is het behoud van de monumentale panden en een uitbreiding van nieuwbouw aan de achterzijde. Deze locatie heeft als voordeel dat de bibliotheek gehuisvest blijft op de bestaande, bij het publiek bekende, locatie.

De locatie wordt nadelig beoordeeld op de volgende aspecten:

- Door de verschillende vloerniveaus en verdiepingshoogten ontstaat een bibliotheek waarin de overzichtelijkheid niet optimaal gerealiseerd zal kunnen worden.
- De catwalk gedachte niet tot zijn recht zal komen.
- De exploitatie ongunstig zal worden beïnvloed door de extra inzet van medewerkers vanwege de onoverzichtelijkheid van het geheel.
- De ambiance van de bibliotheek zal voor het publiek fors veranderen ten opzichte van de huidige situatie. De vraag is of er een bij het Programma van Eisen passende ambiance kan ontstaan.
- Een groot nadeel is de noodzaak om tijdens de verbouwing/nieuwbouw een tijdelijk onderkomen te kiezen. Dit zal de ontwikkeling van de bibliotheek stil zetten en leiden tot extra kosten.
- De gewenste synergie met andere culturele functies zal naar verwachting geen extra impuls opleveren.

#### *De Stromarkt*

De schetsen gaan uit van een gedeeltelijke sloop van het SNS-pand en het gebruik van het pand van La Fontana en een gedeelte van de Schröder locatie. Eventueel nieuwbouw van het SNS-pand wordt niet uitgesloten.

De locatie wordt positief beoordeeld op de volgende punten:

- De aansluiting met het winkelgebied en de herkenbaarheid van de bibliotheek in dit gebied door het vrijstaande karakter van de locatie.
- Het vlekken planschema dat de bibliotheek hanteert, kan op een logische wijze op de begane grond en de verdieping worden gerealiseerd.
- In principe biedt de locatie voldoende bruto vloeroppervlak.
- De ruimtelijkheid en de structuur zijn helder.
- De nabijheid van het Hegius aan de Nieuwe Markt bevordert de synergie tussen de verschillende culturele functies.

De locatie wordt neutraal gewaardeerd op de volgende onderdelen:

- De netto verdiepingshoogte is onvoldoende indien het pand niet wordt gesloopt.
- De hoeveelheid functioneel vloeroppervlak is op basis van de voorliggende studie niet vast te stellen, waardoor het nog onzeker is of er voldoende functioneel vloeroppervlak gerealiseerd kan worden.
- Van het Schröder-deel zijn alleen de verdiepingslagen functioneel voor de bibliotheek
- De invulling van de kelderlaag zal nog veel denkwerk vragen vanwege de beperkte functies die daar een plaats kunnen krijgen.

De locatie wordt negatief beoordeeld op:

- De spreiding over drie panden kan tot versnippering van functies leiden en een verhoging van de exploitatielasten.

#### *De Nieuwe Markt*

De locatie wordt positief beoordeeld op de volgende punten:

- Het gebouw is vrijstaand en daardoor goed herkenbaar voor het bezoekende publiek.
- Het bruto vloeroppervlak is voldoende.
- De nabijheid van het Hegius aan de Stromarkt bevordert de synergie tussen de verschillende culturele functies.

De locatie wordt neutraal beoordeeld op:

- De hoeveelheid functioneel vloeroppervlak is op basis van de voorliggende studie niet vast te stellen, waardoor het nog onzeker is of er voldoende functioneel vloeroppervlak gerealiseerd kan worden.
- Het *indelingsschema* dat de bibliotheek hanteert, kan weliswaar worden gerealiseerd, maar deze wordt negatief beïnvloed door de excentrische en indirect bereikbare uitbreiding.
- De interne ontsluiting en bereikbaarheid is niet ideaal voor het *indelingsschema*. De ontsluiting via de trappenhuisen is niet gewenst.
- Het gebouw biedt mogelijkheden om een geheel eigen ambiance te creëren.

De locatie wordt negatief beoordeeld op:

- De hoogte van de verdiepingsvloeren voldoen niet aan de gevraagde hoogte in het PvE.

- De ruimtelijkheid en structuur van delen van het gebouw leggen beperkingen op ten aanzien van de overzichtelijkheid. Hierdoor zullen de exploitatielasten worden verzwaard.

#### *Conclusie*

De bibliotheek heeft de volgende conclusie uit haar onderzoek van de locaties getrokken;

De locatie aan de Brink is onvoldoende.

De locatie aan de Stromarkt biedt goede mogelijkheden om daar de bibliotheek van de toekomst te ontwikkelen, vooral als dat gedaan wordt met volledige nieuwbouw.

De locatie aan de Nieuwe Markt biedt interessante mogelijkheden, maar er bestaat gerede twijfel of een werkbare bibliotheek in dat gebouw kan ontstaan.

## 2.6 Inleiding nieuwe film & theater

Film & theater is een nieuw concept dat voort komt uit Theater Bouwkunde en Filmhuis de Keizer. Beide zijn vooraanstaande theaters in hun vakgebied, die toe zijn aan een nieuwe stap. Ze worden gewaardeerd om hun programmering, hun kwaliteit in dienstverlening en prettige atmosfeer voor de bezoekers. De instellingen hebben landelijk een goede reputatie. Het succes is zo groot, dat zowel Filmhuis als Bouwkunde niet kunnen voldoen aan de vraag. De huidige huisvesting is te krap en voldoet niet aan de eisen. De organisatie en de bedrijfsvoering zijn kwetsbaar.

Het nieuwe film & theater is een locatie voor een publiek dat in brede zin geïnteresseerd is in cultuur. Veelal hoger opgeleid, kranten- en boekenlezers, naast relatief jong en stedelijk. Het is een locatie waar deze bezoekers zich mee kunnen identificeren. De horeca heeft een grootstedelijke uitstraling, dit in tegenstelling tot de wat meer donkerbruine formules die in Deventer ruim voorhanden zijn. Het is bovendien een locatie die zaken aan elkaar koppelt: film en theater, maar ook ontmoeting en uitgaan. Je kunt er ook overdag goed terecht om in een prettige entourage iets te drinken en/of te eten. Deze kwaliteit hoort erg bij de plek waar film & theater wordt gerealiseerd. Er is een grote overlap tussen bezoekers die bij het film & theater naar de film of naar het theater gaan. Het Schouwburgpubliek organiseert zijn uitgaansavond anders. Meer direct gerelateerd aan de voorstelling waar ze voor gekozen hebben.

Het nieuwe film & theater zal in grote lijnen hetzelfde theateraanbod bieden als nu in de Bouwkunde staat. Wel zal het accent verschuiven naar wat meer (modern) toneel. Daarnaast is er net als nu regelmatig muziek, cabaret, literatuur. Het programmaprofiel van film & theater is te kenschetsen als een programmering die het accent op 'ontwikkeling en vernieuwing' legt. Het aantal voorstellingen zal rond de 120 liggen. Er wordt niet direct gestreefd naar vergroting van dit aantal. De markt geeft aan dat het aanbod voorlopig voldoende is. Door de ten opzichte van het huidige Bouwkunde grotere zaal en de betere theatertechniek, wordt het mogelijk om in film & theater producties te programmeren die in Bouwkunde noodgedwongen afvallen. Er wordt gedacht aan nieuwe activiteiten, zoals het aanbieden van dansvoorstellingen in speciale dansweekenden.

Film & theater wil aan Deventer een nieuwe culturele plek toe te voegen. Het legt daarbij de nadruk op het kwetsbare aanbod van de 'moeilijke film' en vernieuwend theater. De combinatie van film en theater biedt de mogelijkheid om dwarsverbanden te leggen in de programmering. Dit aanbod wil het door een geraffineerde marketing en in de context van een zeer aantrekkelijke ontmoetingsplek voor een breder publiek ontsluiten.

Het begrip *placemaking*<sup>1</sup> speelt in de ambities van film & theater een belangrijke rol. Film & theater wil veel meer zijn dan een culturele voorziening. Film & theater moet volgens de initiatiefnemers een inspirerende en aantrekkelijke plek worden die verder strekt dan film, theater en horeca: film & theater wil onderdeel uitmaken van de samenleving en invulling geven aan een plek, een Cultuurplein. Daarmee ontstaat een nieuw en bijzonder stuk publieke ruimte voor de stad. Bezoekers aan het film & theater komen uiteraard voor een voorstelling. Maar film & theater heeft door zijn opzet van de combinatie film, horeca en theater ook een autonome aantrekkingskracht. Bezoekers kunnen "zomaar" komen en zich laten verrassen door de film of theatervoorstelling die er op dat moment is. De horeca is voor bezoekers een aantrekkelijke plek om wat te komen eten of drinken, ook als ze niet naar film- of theater gaan.

De horeca is de entree en het visitekaartje voor het gebouw. Vanuit het horecadeel loopt het publiek naar de film- of theaterzaal. Maar bezoekers voelen zich hier ook prettig als ze niet naar een voorstelling gaan, maar 'gewoon' wat komen eten of drinken en ontmoeten. Ook tijdens de voorstellingen is het er gezellig. Het horecagedeelte wordt geen bruine kroeg, maar zeker ook geen designtempel. Strak, maar warm. Het is qua uitstraling aanvullend op het huidige aanbod in de Deventer horeca.

---

<sup>1</sup> Placemaking is een term die sinds door architecten en planners wordt gebruikt om het proces te beschrijven waarin mensen, door het scheppen van pleinen, parken, straten en 'waterfronts', worden aangemoedigd zich te vestigen in een gebied (of er te blijven). Bron: Wikipedia.

### *Het Programma van Eisen*

Het concept bedrijfsplan is gebaseerd op een voorziening met één theaterzaal, vijf filmzalen en een zelfstandige horecafunctie: grand café/restaurant.

Er wordt uitgegaan van een bezoekersaantal van ongeveer 110.000 per jaar, tegenover +/- 60.000 bij de huidige instellingen.

De theaterzaal biedt ruimte voor 220 stoelen, de filmzalen hebben resp. 140, 75, 50, 50 en 35 stoelen.

Het totale gevraagde functionele vloeroppervlak is 2.142 m<sup>2</sup>; dit leidt tot een bruto vloeroppervlak van 3.063 m<sup>2</sup>.

### *2.7 Beoordeling van de locaties ten behoeve van de huisvesting van film & theater*

De toekomstige gebruikers van de nieuwe voorziening hebben in een matrix de locaties Stromarkt en Nieuwe Markt bekeken op positieve en negatieve punten om zo tot een genuanceerde afweging van de meest geschikte plek voor de toekomstige huisvesting te komen.

#### *De Stromarkt*

De bereikbaarheid van de Stromarkt voor het film & theater is neutraal tot licht negatief te noemen, de Stromarkt grenst aan het winkelgebied en heeft weinig omringende horeca. De zichtbaarheid van het gebouw is positief te noemen gezien de vrijstaande ligging.

Op basis van de schetsen zijn de diverse vloeroppervlaktes, zowel het functioneel, als het bruto vloeroppervlak en de netto verdiepingshoogten nog onduidelijk.

- Positief bij de Stromarkt is het feit dat de filmzalen goed geclusterd kunnen worden hetgeen van groot belang is voor de bedrijfsvoering van de film. Minder aangenaam is het dat het theater op de verdieping gesitueerd is, dit betekent een ingewikkelde constructie voor het laden en lossen van decorstukken. De mogelijkheid voor horeca wordt op deze locatie als moeilijk gezien, er is weinig zon, weinig echte terrasmogelijkheden, ook de situering van de horeca in een niet echt uitgaansgebied in het gebouw zelf wordt als minder positief tot uiterst negatief beschouwd. De horeca is van groot belang in het concept van de bedachte voorziening.
- Interne ontsluiting en bereikbaarheid aan de Stromarkt is positief te noemen. Er is toegangscontrole mogelijk met weinig personeelsinzet.
- De entrees van kassa en grand café hebben geen goede aansluiting op de omgeving, het grand café zou gericht moeten zijn op de Stromarkt en de kassa op het winkelgebied. Dit heeft negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering want de horeca exploitatie wordt uiterst ongunstig beïnvloed door het ontbreken van goede terrasmogelijkheden. Het horeca concept zal echter zodanig moeten worden aangepast aan de locatie dat de gerichtheid naar buiten bijna volledig zal komen te vervallen.
- Voor de profilering van de nieuwe voorziening is de Stromarkt uiterst negatief. Doordat film en theater zo ver uit elkaar liggen kan de nieuwe gezamenlijkheid van de voorziening niet volledig tot zijn recht komen wat het welslagen van de samenwerking en de extra uitstraling die dat zou moeten geven in de weg zal staan.
- De ruimte aan de Stromarkt biedt weinig mogelijkheden om samen te werken met de omgeving, er is weinig tot geen aansluiting bij het winkelgebied.
- De huidige gebouwvorm aan de Stromarkt biedt weinig mogelijkheden tot een feestelijke en levendige gebouwvorm.

#### *De Nieuwe Markt*

De locatie voor het film & theater aan de Nieuwe Markt is positief, grenzend aan een plein in een horecagebied. Ook de zichtbaarheid is meer dan uitstekend te noemen. Evenals bij de Stromarkt zijn de functionele en bruto vloeroppervlaktes nog enigszins onduidelijk te noemen.

- De plek voor de hoofdrelaties is positief te noemen, het is bedacht vanuit de horeca en sluit wat dat betreft prima aan op het programma van eisen. Ook de situering van de zalen is positief te noemen, de theaterzaal is gevestigd op de begane grond. De clustering van filmzalen is in de manier waarop het nu getekend is minder aantrekkelijk te noemen, de niet volledige clustering van zalen vraagt om meer personeelsinzet.
- Door de meerdere entree mogelijkheden is het moeilijker een optimale toegangscontrole te realiseren anders dan door een grotere personeelsinzet.

- De verbindingspassage met de Stromarkt waarvoor een aparte beheersstructuur dient te worden gerealiseerd, vraagt speciale aandacht en zorg. Twee onbewaakte toegangen geeft extra zorg voor de beheersbaarheid van het geheel. Vragen worden gesteld bij de beheersbaarheid van de noordelijke entree. De verspreiding van de zalen leidt tot een verhoogde personele inzet i.v.m. de beheersbaarheid van het geheel met name t.a.v. de sociale veiligheid.
- Voor wat betreft de bedrijfsvoering is verder de locatie Nieuwe Markt als geheel zeer positief te noemen, goede terrasmogelijkheden, aansluiting bij het horecaplein waar tevens goede mogelijkheden voor buitenvertoningen en opvoeringen zijn. Kortom het kan een grote bijdrage leveren aan de verlevendiging van de Nieuwe Markt als horeca en cultuurplein.
- Film & theater kan zich er volledig profileren, de gezamenlijkheid van de combinatie kan volledig waargemaakt worden.
- De synergie met bibliotheek op de Stromarkt kan positief werken.
- De volume studie geeft door de glazen hal (en vide)en voorgevel een beeld van een feestelijk en uitnodigend gebouw waarin de geformuleerde ambities volledig waargemaakt kunnen worden.

### *Conclusie*

De Stromarkt is een strak zakelijk gebouw waarin de filmzalen op een efficiënte manier kunnen worden ondergebracht. De verlangde en gewenste integratie met het theater en de horeca kan niet voldoende uit de verf komen gezien de gescheiden situering van de clusters.

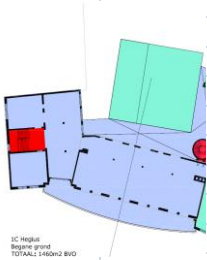
De horeca, een van de cruciale financiële dragers onder het concept, kan op deze locatie niet tot de vereiste prestaties komen. De functies zullen op deze plek weinig tot niets bijdragen aan reuring in het winkelgebied.

Voor wat betreft de Nieuwe Markt is de conclusie dat het een feestelijk uitnodigend gebouw is met een gevarieerde indeling waarin alle ambities en nieuwe uitdagingen uitstekend waargemaakt worden. De inschatting is dat de horeca zeer goed te exploiteren is op deze plek. Een zorg blijft wel hoe de ingang vanaf de Stromarkt goed te beheersen is en bij wie de verantwoordelijkheid daarvoor ligt. Verder dient opgemerkt te worden dat voor wat betreft de Nieuwe Markt de voorkeur is de filmzalen dicht bij elkaar te houden. De doorgang naar de Stromarkt wordt voor het gebied als geheel gezien als een prachtige toevoeging.


## 2.8 Financiële verkenning bibliotheek

### Bibliotheek kostenraming

herhuisvesting bibliotheek en film/theater		Deventer		9 november 2010	
<b>BIBLIOTHEEK</b>		<b>Variant 1a, uitbreiding bibliotheek Brink</b>			
		bruto vloeroppervlak: 5.410 m <sup>2</sup> bvo			
				€/ m <sup>2</sup> bvo	
sloopkosten		€	160.000		
bouw kosten incl. installatiekosten		€	8.000.000		1.479
bijkomende kosten		€	3.100.000		573
<b>stichtingskosten</b>	<b>excl. BTW</b>	<b>€</b>	<b>11.300.000</b>		<b>2.089</b>
<b>bandbreedte</b>					
procentuele marge kwaliteit / uitwerking		-1.000.000	-9%	€	0
boekw aarde/inbrengw aarde					
fRICTIEkosten tijdelijke huisvesting/inrichting		€	4.800.000		
archeologie		€	1.100.000		
openbare ruimte plankosten overige		€	200.000		
kostenstijgingen		€	500.000		
<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>excl. BTW</b>	<b>€</b>	<b>17.900.000</b>		

herhuisvesting bibliotheek en film/theater	Deventer	9 november 2010
<b>BIBLIOTHEEK</b>	<b>Variante 1c, bibliotheek Nieuwe Markt achterzijde</b>	
	bruto vloeroppervlakte:	5.700 m <sup>2</sup> bvo
	 <p>IC Hoger Bouwen - grond TOTAAL: 1480m<sup>2</sup> BVO</p>	
		€/ m <sup>2</sup> bvo
sloopkosten	€ 110.000	
bouw kosten incl. installatiekosten	€ 8.700.000	1.526
bijkomende kosten	€ 3.200.000	561
<b>stichtingskosten excl. BTW</b>	<b>€ 12.000.000</b>	<b>2.105</b>
<b>bandbreedte</b>		
procentuele marge kwaliteit / uitwerking	-1.700.000 -14%	700.000
boekw aarde/inbrengw aarde	€ 2.600.000	
frictiekosten tijdelijke huisvesting/inrichtingskosten	€ 1.500.000	
archeologie	€ 200.000	
openbare ruimte plankosten overige	€ 100.000	
kostenstijgingen	€ 500.000	
<b>TOTALE KOSTEN excl. BTW</b>	<b>€ 16.900.000</b>	



herhuisvesting bibliotheek en film/theater		Deventer		9 november 2010	
<b>BIBLIOTHEEK</b>		<b>Variant 1d, bibliotheek Stromarkt</b>			
		bruto vloeroppervlak: 5.900 m <sup>2</sup> bvo			
					
				€/ m <sup>2</sup> bvo	
sloopkosten		€	220.000		
bouw kosten incl. installatiekosten		€	10.100.000		1.712
bijkomende kosten		€	3.700.000		627
<b>stichtingskosten</b>	<b>excl. BTW</b>	<b>€</b>	<b>14.000.000</b>		<b>2.373</b>
<b>bandbreedte</b>					
procentuele marge kwaliteit / uitwerking	-1.200.000 -9%	€	0		1.100.000
boekw aarde/inbrengw aarde		€	3.500.000		
frietiekosten tijdelijke huisvesting/inrichtingskosten		€	1.500.000		
archeologie		€	400.000		
openbare ruimte plankosten overige		€	200.000		
kostenstijgingen		€	600.000		
<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>excl. BTW</b>	<b>€</b>	<b>20.200.000</b>		

### *Beschikbare investeringsruimte bibliotheek*

In deze paragraaf wordt ingegaan op de samenstelling van de beschikbare investeringsruimte voor de realisering van een nieuwe bibliotheek. De noodzaak voor het opstellen van een afzonderlijke onderbouwing is omdat in het verleden de dekking van de bibliotheek uitmaakte van het project Huis van Deventer waarbij het programma van de bibliotheek gecombineerd was met de huisvesting van de ambtenaren.

De volgende aspecten zijn meegenomen:

- De huidige huurlasten (€ 265.000) + overige huisvestingskosten (€ 100.000) bedragen € 365.000
- In de goedgekeurde meerjarenbegroting van de bibliotheek is bij in gebruikneming van de nieuwbouw € 100.000 vrijgemaakt uit de eigen begroting;
- In de goedgekeurde meerjarenbegroting wordt na in gebruikneming nieuwbouw € 150.000 per jaar gereserveerd voor afschrijving en inventaris (vervanging na 10 jaar → 1,5 miljoen);
- De opbrengst van Brink 70 is meegenomen op basis van een taxatie van de verkoopwaarde € 1.900.000 (taxatiewaarde uit 2004).
- Een eenmalige bijdrage uit *CAI gelden ten behoeve van de bibliotheek ad € 750.000*.
- Bij de dienst middelen is sinds 2002 per jaar € 227.000 structureel extra beschikbaar voor huisvestingskosten nieuwe Openbare Bibliotheek. Dit bedrag (eenmalig € afgerond € 1,8 mln. ( tot en met de jaarschijf 2009 in de jaarrekening 2009 aangewend als eenmalige dekking voor de afgeboekte boekwaarde van de voorbereidingskosten Stadskantoor en Openbare Bibliotheek) Met andere woorden vanaf de jaarschijf 2010 is wederom
- € 227.000 structureel beschikbaar. Indien de ingebruikname van een nieuwe bibliotheek op het jaar 2015 wordt gesteld, dan is tot die tijd 5 jaar eenmalig € 227.000 beschikbaar is € 1.135.000.
- Ten aanzien van de inventaris is afgesproken dat de gemeente de investering zou doen en dat de bibliotheek een vervangingsbudget van € 150.000 in de begroting zou opnemen.
- Bij B&W besluit van 20 augustus 2010 is aan de financiële uitgangspunten van project huisvesting gemeentelijk apparaat toegevoegd dat de verkoopopbrengst van de voormalige huisvestingpanden niet meer onderdeel uitmaakt van het project huisvesting. Suggestie is om in de financiële uitgangspunten nieuwbouw bibliotheek de volgende verkoopopbrengsten mee te nemen:
  - o Burseplein 10-15 / Assenstraat 8-20; € 2.100.000
  - o Koningin Wilhelminalaan 13; € 1.500.000
  - o Huidige pand bibliotheek; € 1.900.000 (commerciële waarde van het gebouw)

Totaal verkoopopbrengst € 5.500.000

- Voor nieuwbouw van de bibliotheek op een nader te bepalen locatie geldt dat de waarde van de ondergrond van die nieuwe locatie deel gaat uitmaken van de stichtingskosten en dus kapitaallasten van de nieuwbouw bibliotheek. In de voorafgaande projecten met integrale huisvesting voor gemeentelijk apparaat en bibliotheek werd gerekend met 4,5% projectfinanciering. Nu er sprake is van twee deelprojecten en het project huisvesting gemeentelijk apparaat nog steeds de projectfinanciering van 4,5% hanteert is het logisch dat ook voor nieuwbouw bibliotheek met 4,5% projectfinanciering gerekend kan worden. Daartoe dient nog wel expliciet besloten te worden.
- In de voorafgaande projecten met integrale huisvesting voor gemeentelijk apparaat en bibliotheek werden gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen gedekt met de integrale dekkingsmiddelen. Nu die integratie er niet meer is, leidt dit voor beide projecten tot een hogere budgetbehoefte.

Constatering en conclusies budget nieuwbouw bibliotheek.

- In de voorgaande projecten integrale huisvesting gemeentelijke organisatie en bibliotheek waren de stichtingskosten en bijbehorende exploitatielasten gedekt.
- Uitgangspunt van het vorige project HvD 2008/2009 en het project 2006/2007; de stichtingskosten gerelateerd aan 4.000 M2 BVO voor bibliotheek.
- Beschikbare middelen samengevat.

- Structurele dekkingmiddelen:
 


Huidige huur	€ 265.000
Taakstellende besparing	€ 100.000
Meerjarenperspectief	<u>€ 227.000</u>
Totaal structureel	€ 592.000

Ter informatie: Een structureel budget van € 592.000 kan een investering dekken van € 9 mln. bij een gemiddelde afschrijvingstermijn van 25 jaar tegen 4,5% annuïteit.

- Eenmalige middelen:
 

Bijdrage beheer Cai gelden	€ 750.000
Eenmalig meerjarenperspectief	€ 1.135.000
Verkoop opbrengst gebouwen	<u>€ 5.500.000</u>
Totaal eenmalig	€ 7.385.000

2.9 Financiële verkenning film & theater

herhuisvesting bibliotheek en film/theater	Deventer	1 november 2010
<b>VARIANTEN FILM + THEATER</b>	<b>Variant 2a, film + theater Stromarkt</b>	
	bruto vloeroppervlak:	3.940 m²bvo
		
		€/ m²bvo
sloopkosten	€	200.000
bouw kosten incl. installatiekosten	€	10.100.000 2.563
bijkomende kosten	€	4.000.000 1.015
<b>stichtingskosten</b> <b>excl. BTW</b>	<b>€</b>	<b>14.300.000 3.629</b>
<b>bandbreedte</b>		
procentuele marge kwaliteit / uitwerking	-700.000 -5%	6% 900.000
surplus overruimte (beleggingswaarde)	€	900.000-
boekw aarde/inbrengw aarde	€	2.500.000
archeologie	€	400.000
openbare ruimte plankosten overige	€	200.000
kostenstijgingen	€	600.000
<b>TOTALE KOSTEN</b> <b>excl. BTW</b>	<b>€</b>	<b>17.100.000</b>

herhuisvesting bibliotheek en film/theater	Deventer	1 november 2010
<b>VARIANTEN FILM + THEATER</b>	<b>Variant 2a, film + theater Stromarkt</b>	
	<b>Variant 2b, film + theater Nieuwe Markt</b>	
	bruto vloeroppervlak: 3.740 m <sup>2</sup> bvo	
		€ / m <sup>2</sup> bvo
sloopkosten	€ 150.000	
bouw kosten incl. installatiekosten	€ 10.800.000	2.888
bijkomende kosten	€ 4.300.000	1.150
<b>stichtingskosten</b> <b>excl. BTW</b>	<b>€ 15.300.000</b>	<b>4.091</b>
<b>bandbreedte</b> procentuele marge kwaliteit / uitwerking	-2.000.000 -13%	800.000
surplus overruimte (beleggingsw aarde)	€ 600.000-	
boekw aarde/inbrengw aarde	€ 2.500.000	
archeologie	€ 100.000	
openbare ruimte plankosten overige	€ 100.000	
kostenstijgingen	€ 600.000	
<b>TOTALE KOSTEN</b> <b>excl. BTW</b>	<b>€ 18.000.000</b>	

### *Beschikbare investeringsruimte film & theater*

Voor de onrendabele top is een bedrag van € 10 mln. beschikbaar. De gemeente en de provincie Overijssel hebben met elkaar afgesproken om beiden een bedrag van € 5 mln. uit de opbrengst van de verkoop aandelen Essent te bestemmen voor de investering in Hegius Film & Theater. In het kader van het zgn. Boegbeeld Stad aan de IJssel plegen beide overheden gezamenlijke investeringen om het functioneren en de profilering van de Deventer binnenstad in relatie tot de IJssel te versterken.

In het concept bedrijfsplan van Hegius film & theater zijn we ervan uitgegaan dat de stichtingskosten eenmalig afgedekt worden. De exploitatiekosten voor het gebouw, voor zover ten laste van de eigenaar zullen in de vorm van huur worden doorberekend naar de instelling. Daarnaast zal in de exploitatie van de instelling een bedrag worden opgenomen voor de afschrijving en vervanging van inventaris en techniek. In de meerjaren begroting is met ingang van 2013 een extra bedrag van € 150.000,-- opgenomen voor de verhoging van de exploitatiesubsidie van Film & Theater. De bovengrens voor het exploitatietekort wordt aangegeven door de bestaande subsidies voor Theater Bouwkunde en Filmhuis de Keizer aangevuld met deze € 150.000,--.

### *2.10 Toelichting op de financiële verkenningen bibliotheek en film & theater*

De ramingen van de kosten zijn verdeeld op basis van de volgende elementen:

De realisatie van de nieuwbouw:

De gebouwontwikkelingen, bibliotheek en film & theater op de verschillende locaties. Door BBN is op basis van de studies naar laadvermogen van Jo Coenen & Co Architecten een raming van bouwkosten en bijkomende kosten opgesteld. In deze raming is onderscheid gemaakt naar de verschillende bouwkundige maatregelen die nodig zijn in de specifieke situatie. Dat wil zeggen dat rekening is gehouden met kostenbeïnvloedende elementen van de verschillende locaties, daarbij kan gedacht worden aan behoud van gevels of juist elementen van sloop en herbouw. In het overzicht van de kosten is een bandbreedte aangegeven ten aanzien van het stichtingskostenniveau.

De stichtingskosten zijn in het overzicht aangevuld met de kosten die noodzakelijk samenhangen met de gebouwontwikkeling. Hierin zijn onder andere opgenomen de kosten voor archeologie, de kostenstijging voor een periode van twee jaar. Ook is de boekwaarde of de inbrengwaarde van de locatie hier opgenomen. Daarnaast is, waar dit van toepassing is, een correctie toegepast voor de overruimte in het gebouw. Deze kosten maken onderdeel uit van de bouwkosten maar vertegenwoordigen een beleggingswaarde welke je van de realisatiekosten kunt aftrekken.

De kosten in het overzicht betreffen de kosten exclusief BTW, de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van fiscale kosten. Dit zal nader onderzocht moeten worden.

In het overzicht opgenomen kostenstijgingen gaat uit van start bouw over 2 jaar 2% over de bouw- en civieltechnische kosten

Er worden in het overzicht geen kosten voor (afkoop)parkeren opgenomen.

Indien uitgegaan wordt van de huidige parkeerverordening betekent dit voor nieuwbouw bibliotheek 13\* € 15.000.- (€ 195.000.-) dit zijn parkeerplaatsen voor de extra m2 bvo bibliotheek (1 pp per 200 m2 bvo). Voor film & theater betekent dit 61 \* € 15.000.- (€ 915.000.-) voor de extra stoelen (0,2 pp per stoel).

Stadsontwikkeling/overige functies:

Overeenkomstig de gebiedsvisie (cultuur-driehoek) zullen, naast de bouwkosten van de verschillende voorzieningen ook forse ingrepen in de openbare ruimte plaatsvinden en bestaat de ambitie om een verbinding tussen de locaties Nieuwe Markt en Stromarkt tot stand te brengen.

De kosten voor stadsontwikkeling en de overige functies worden slechts beperkt beïnvloed door de keuze voor de verschillende opties. Indien voor volledige ontwikkeling geopteerd wordt zal globaal rekening gehouden moeten worden met 1,7 mln. voor de openbare ruimte en plankosten, daarnaast voor de passage 2,5 mln, voor de parkeergarage 4,5 mln. en voor de rijwielstalling 1,4

mln. In deze kosten zijn eveneens de aan die functie gerelateerde kosten opgenomen. Dit betekent dat een eventueel noodzakelijke verwerving, het verleggen van een bergbezinkbassin, kabels en leidingen en de kosten voor archeologie zijn opgenomen. Er is geen rekening gehouden met bodemverontreinigingen en noodzakelijke saneringen, alsmede met aanvullende milieukosten of schadevergoedingen.

De kosten in het overzicht zijn gebaseerd op kengetallen. De basis daarvoor is een stedenbouwkundige schets en volumestudies. Er is nog geen sprake van een stedenbouwkundig plan en bouwplan. Gezien het planstadium zal rekening gehouden moeten worden met een bandbreedte, bovenop de bandbreedte zoals genoemd bij de stichtingskosten van de gebouwen. Uitgangspunt is een bandbreedte van +/- 5% over de totale investering.

### **Gebiedsontwikkeling cultuurdriehoek overige functies**

OPENBARE RUIMTE/ PLANKOSTEN/ OVERIGE KOSTEN	€	<b>1.700.000</b>
REALISATIE PASSAGE	€	<b>2.500.000</b>
REALISATIE PARKEERGARAGE	€	<b>4.500.000</b>
REALISATIE RIJWIELSTALLING	€	<b>1.400.000</b>

# Samenvatting

Vastgoedontwikkeling/Gebiedsontwikkeling cultuurdruifheek			
<b>Optie 1</b>	Bibliotheek Nieuwe markt Film en Theater Stromarkt		
	<b>locatie nieuwe markt (bibliotheek)</b>		
	BIBLIOTHEEK NIEUWE MARKT	€ 16.900.000	
	passage	€ 2.500.000	
	rijwielstalling	€ 1.400.000	
	parkeergarage	€ 4.500.000	
	openbare ruimte / plankosten / overige kosten	€ 1.800.000	
	<b>Optie 2</b>		
	Bibliotheek Stromarkt Film en Theater Nieuwe Markt		
	<b>locatie nieuwe markt (film en theater)</b>		
	THEATER en FILM NIEUWE MARKT	€ 18.100.000	
	passage	€ 2.500.000	
	rijwielstalling	€ 1.400.000	
	parkeergarage	€ 4.500.000	
	openbare ruimte / plankosten / overige kosten	€ 1.700.000	
	<b>Optie 3</b>		
	Bibliotheek Brink		
	<b>locatie Brink (bibliotheek)</b>		
	BIBLIOTHEEK BRINK	€ 17.600.000	
	openbare ruimte / plankosten / overige kosten	€ 200.000	
	<b>TOTAAL</b>		
	totale (bouw) investering	€ 34.000.000	
			€ 10.200.000
			€ 44.200.000
	<b>TOTAAL</b>		
	totale (bouw) investering	€ 20.100.000	
			€ 38.200.000
			€ 10.100.000
			€ 48.300.000
	<b>TOTAAL</b>		
	totale (bouw) investering	€ 17.600.000	
			€ 17.600.000
	totale investering (alleen bibliotheek)		€ 17.600.000





uitgerekend door de partijen die daarvoor verantwoordelijk zijn.

– De grondexploitatie betreft het bouw- en woonrijp maken van het gebied en de aanleg van de infrastructuur en de (overige) openbare gronden binnen het te ontwikkelen gebied, zoals groenvoorzieningen en water. De grondexploitatie wordt daarom weleens kortweg aangeduid als de aanleg van ‘groen, grijs en blauw’ binnen een plangebied.

– De opstalexploitatie heeft daarentegen betrekking op het realiseren op de bouwkavels binnen het plangebied van vastgoed voor rekening en risico van de ontwikkelende partijen. Dit kunnen zowel marktpartijen zijn (woningen en commercieel vastgoed) als overheden (vastgoed met een openbare functie zoals scholen, bibliotheken en stadskantoren).

Opdrachten die wij als gemeente geven in de planontwikkeling vallen in beginsel onder het regime van de aanbesteding van diensten. Als een opdracht voor diensten de drempel van € 193.000,-- overschrijdt, dient de daarmee gemoeide opdracht Europees te worden aanbesteed. Bij opdrachten boven € 50.000,-- moet, conform ons eigen inkoop- en aanbestedingsbeleid meervoudig onderhands aanbesteed worden. Dit geldt zowel in de situatie dat de gemeente opdrachtgever is als in de situatie dat gemeente en marktpartij de opdracht gezamenlijk begeleiden en bekostigen.

Als een marktpartij verantwoordelijk is voor een integrale gebiedsontwikkeling dan wordt de plicht om aan te besteden (voor die opdrachten waar die plicht bestaat) doorgelegd naar de marktpartij. Deze partij zal dan met inachtneming van de geldende regelgeving aan moeten besteden.

### **3 Bereikbaarheidsconclaaf**

Zie rapportage *Advies Bereikbaarheidsconclaaf 'Bericht aan de stad: Deventer binnen bereik'*.

#### **4 Aanpak ontwikkelingsproces Sluiskwartier**

In het ambitiedocument Deventer: een bericht aan de stad wordt aanbevolen om de ontwikkeling van het Sluiskwartier na het vaststellen van de resultaten van het bereikbaarheidsconclaaf ter hand te nemen. Volgens planning zal begin 2011 helderheid zijn over de gewenste verkeersafwikkeling/ benodigde infrastructurele ingrepen ter plekke van de aanlanding van de Wilhelminabrug, Pothoofd en Zandpoort. Dit geldt ook voor de parkeerproblematiek (parkeergarage, tijdelijk, definitief en capaciteit) De resultaten zullen mede de input vormen voor de planontwikkeling van het Sluiskwartier. Het voorstel is om begin 2011 een plan van aanpak op te stellen en dit voor te leggen aan het college van B&W, met als doel voor de zomer het planontwikkelingstraject te starten. De insteek is om bij dit planproces de belangrijkste stake- en shareholders te betrekken.

#### **5 Leegstand en herbestemming**

Een van de aanbevelingen uit het ambitiedocument is om de leegstand in de binnenstad beter te benutten. De invulling van de Hegius- en SNS locatie zijn hier directe resultanten van. Ook het voorstel om de musea te betrekken bij het carrousel indien de Brink 70 vrijkomt past in deze filosofie.

Herbestemming en/of betere benutting van leegstaande panden in de binnenstad moet een speerpunt in het gemeentelijk beleid worden. Ter versterking van de cultuurdriehoek moet in de komende bestuursperiode de aandacht met name gevestigd worden op de locaties Gymzaal, Mariakerk en Lebuïnuskerk.

#### **6 Rol welstand/PAR**

Als beschermd stadsgezicht kent de Deventer binnenstad het hoogste Welstandsniveau waaraan bouwinitiatieven moeten voldoen. Een deel van de normen staan beschreven in het bestemmingsplan (bv de kapvormen). Een ander deel van de normen worden getoetst door professionals in de Planadviesraad (PAR). Voor een beschermd stadsgezicht gelden naast architectonische normen van welstand ook normen van stedenbouwkundige aard (hoe staat het gebouw in zijn omgeving, volume, oriëntatie, etc). Voor een vlot en transparant planproces is het daarom wijs om ten tijde van het vastleggen van stedenbouwkundige kaders overleg te hebben met de PAR. Deze kan dan op het juiste moment haar bevindingen meegeven en is bekend met deze kaders op het moment van de finale toetsing van het bouwinitiatief.

## 7 Aanpak vervolgfase

Medio januari komt het project binnenstad in een andere fase (van concept naar ontwerp). Indien de raad de resultaten van het uitvoeringsplan vaststelt zullen er een aantal deelprojecten parallel verder uitgewerkt worden.

Per deelproject zal er een plan van aanpak worden opgesteld waarin naast het opzetten van een projectorganisatie inclusief de gebruikelijke beheersaspecten, met name de rol van de gemeente aan de orde wordt gesteld. Verder zullen er afspraken gemaakt moeten worden met derden over opdrachtgeverschap, financiering en planning.

## 8 Gevraagde besluiten

1. De resultaten, vastgelegd in het beslisdocument *Deventer binnen bereik* vast te stellen. De resultaten zijn uitgangspunt voor ontwerpend onderzoek. De resultaten van het ontwerpend onderzoek mogen geen afbreuk doen aan het realiseren van het ambitiedocument *Deventer een bericht aan de stad*, mocht dit het geval zijn dan kunnen de uitkomsten heroverwogen worden.
2. Het college van B&W opdracht geven om voor de zomer 2011, op basis van de aanbevelingen *Deventer binnen bereik*, een "investerings"planning op te stellen (spoorboekje).
3. De aanbevelingen uit het beslisdocument *Deventer binnen bereik*, die gepland zijn in 2011, ter hand te nemen.
4. Het resultaat van de haalbaarheidsstudies, namelijk de voorkeursvariant voor bibliotheek en film & theater vast te stellen.
5. Het college van B&W opdracht geven om een plan van aanpak voor de realisatie van de voorkeursvariant op te stellen en voor 1 mei 2011 de resultaten aan te bieden aan de Raad. Belangrijk onderdeel is het onderzoek naar ontbrekende middelen, met als uitgangspunt een sluitend exploitatiemodel. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende oplossingsrichtingen; het beperken van de kosten door aanpassing van het programma, kwaliteitsniveau en inbrengwaarden, door te faseren, en tenslotte door het vergroten van de dekking door herprioritering en het verkennen van aanvullende middelen. Een en ander zal in afstemming met een "kwestie van kiezen" plaatsvinden.
6. Het college van B&W opdracht te geven om voor de zomer 2011 een ontwerpatelier Sluiskwartier te organiseren.
7. Een voorbereidingskrediet van € 250.000.- vast te stellen voor het uitvoeren van de besluiten 2, 3, 5 en 6 en de middelen beschikbaar te stellen uit het deel in de RGI dat bestemd is voor binnenstadsprojecten.
8. De begroting 2011 conform te wijzigen.