

Onderwerp Ontwikkeltraject kunstencentrum Vrijdag

Steller A. van der Molen



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 77 35 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 6635847

Datum 25-10-2017 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Zoals afgesproken in de commissievergadering van 15 juni 2016, willen wij u graag informeren over de stand van zaken van het ontwikkeltraject dat gemeente en Vrijdag gezamenlijk zijn gestart. Als huis van de amateurkunst is Vrijdag een belangrijke speler binnen onze culturele infrastructuur. De instelling zet zich in voor actieve cultuurparticipatie en zorgt ervoor dat Stadgers zich creatief en kunstzinnig kunnen ontwikkelen. Vrijdag is bezig met een transitie naar een moderne organisatie. Deze ontwikkeling valt samen met de nieuwe cultuurnota, 'Groningen cultuurstad, City of talent'. Omdat we meer inzicht willen in de activiteiten van de instelling en de mate waarin deze bijdragen aan onze ambities in de cultuurnota, hebben we een maatschappelijke kosten-batenanalyse uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een nieuw visiedocument met bijbehorend activiteitenplan van Vrijdag waarin zij veel meer de focus legt op haar rol in de Groningse samenleving. In deze brief geven wij u inzicht in deze rol en de meerwaarde van Vrijdag binnen de culturele keten, en laten we zien wat de maatschappelijke effecten zijn van subsidiering aan deze instelling. Wij willen benadrukken dat dit een eerste fase is in het traject, wij zijn nog met Vrijdag in gesprek om de koppeling tussen activiteiten en begroting meer helder te krijgen. Aan het eind van de brief informeren wij u over de stand van zaken van het onderzoek naar centrale huisvesting voor Vrijdag.

Aanleiding

Vrijdag is in 2014 ontstaan uit een fusie van de Stedelijke Muziekschool en het Kunstencentrum Groningen. Door de activiteiten van Vrijdag kunnen Stadgers op een toegankelijke wijze kennismaken met en deelnemen aan amateurkunst. Daarnaast biedt Vrijdag verenigingen en amateurkunstenaars ondersteuning op het gebied van o.a. presentatiemogelijkheden, deskundigheidsbevordering en het deelnemen aan netwerken. In 2016 had de instelling 9700 leerlingen, cursisten, en deelnemers. Waarvan 68% kinderen en jongeren en 32% volwassenen. Er werden in totaal 364 cursussen gegeven.

Zowel bij ons als bij Vrijdag is een aantal ontwikkelingen gaande. Uw raad heeft in 2016 de nieuwe cultuurnota vastgesteld, waarbij meer aandacht is voor de functie van cultuur in de samenleving. Daarnaast willen wij meer resultaatgericht kunnen sturen op de instellingen die wij subsidiëren om zo meer zicht te hebben op de maatschappelijke effecten. Vrijdag is bezig met een vernieuwing van het aanbod en bekijkt hierbij welke rol zij heeft binnen de culturele infrastructuur van de stad. Dit heeft ook gevolgen voor de interne organisatie. Daarnaast is de steunfunctie cultuuronderwijs overgegaan van Vrijdag naar expertisecentrum K&C Drenthe. Bovengenoemde ontwikkelingen boden aanleiding om subsidieafspraken en doelstellingen nader te bekijken en waar nodig aan te scherpen.

Ambities in cultuurnota

De cultuurnota 'Groningen cultuurstad, City of talent' bestaat zoals u weet uit een viertal ambities, met daarbij 6 strategieën die vertalen hoe we de ambities willen bereiken. Amateurkunst vormt een rode draad door alle vier ambities. We vinden het belangrijk dat Stadgers zich creatief en kunstzinnig kunnen ontwikkelen en elkaar kunnen ontmoeten. Actief deelnemen aan theater, muziek of beeldende kunst draagt bij aan talentontwikkeling en een gevoel van saamhorigheid. Dit alles zorgt ervoor dat Groningen een levendige stad is waar mensen zich graag willen vestigen. In voorgaande plannen van Vrijdag kwamen deze ambities onvoldoende tot uiting. Terwijl we hier juist voor hen een belangrijke rol zien weggelegd. Tijdens werksessies zijn de activiteiten van Vrijdag afgezet tegen de ambities en strategieën in de cultuurnota. In het activiteitenplan 2018 heeft de instelling heel duidelijk de koppeling gemaakt tussen de activiteiten en de maatschappelijke effecten. Hieronder vatten we de belangrijkste effecten samen.

Vrijdag heeft een belangrijke rol in het ontdekken en stimuleren van talent. Talentontwikkeling krijgt in de nieuwe opzet van het aanbod van de instelling meer aandacht, doordat de persoonlijke ontwikkeling van de cursist centraal staat. De cursist leert veel meer kunstdisciplines ontdekken, waardoor hij zich breder kan ontwikkelen. Samen met de docent wordt gekeken wat het beste bij de cursist past en welke route talenten het best tot hun recht en ontwikkeling doen komen.

Vrijdag is er voor iedereen, voor alle leeftijden en elk niveau. Nieuwe doelgroepen worden bereikt door laagdrempelige activiteiten aan te bieden op festivals en in wijken, maar ook door samenwerkingen aan te gaan met maatschappelijke partners zoals scholen en welzijnsinstellingen. De instelling houdt hierbij rekening met mensen die zich niet voor lange tijd willen vastleggen, door kort aanbod en workshops aan te bieden. Vrijdag richt zicht met haar aanbod op verschillende doelgroepen, te weten ouderen, kinderen en jongeren. Door haar diverse aanbod en de vele samenwerkingen die zij aangaan, heeft Vrijdag reeds voet aan de grond in verschillende wijken in de stad. We willen hier meer structuur in aanbrengen, in samenwerking met de gebiedsteams gaan we Vrijdag vragen in kaart te brengen wat er al gebeurt aan cultuur in wijken, waar leemtes zijn en welke culturele instellingen hier een rol in kunnen spelen.

Activiteitenplan 2018

In het activiteitenplan 2018 geeft Vrijdag aan hoe de ambities worden vertaald in concrete activiteiten. De kernactiviteit van de instelling is het ondersteunen van het amateurkunstveld en het bevorderen van cultuurparticipatie. We zoomen in op de steunfunctie en de vernieuwingen in het aanbod.

Vraag het aan Vrijdag; steunfunctie amateurkunst

Vrijdag vervult haar rol als ondersteuner van amateurkunstorganisaties door advies te geven, presentatiemogelijkheden te bieden, projecten te initiëren, deskundigheidsbevordering te bieden en netwerken zichtbaar te maken. De adviezen kunnen heel praktisch van aard zijn zoals het bieden van hulp bij het opstellen van projectplannen en het samenbrengen van vraag en aanbod. Maar ook meer gericht op het bestendigen van een amateurkunstorganisatie door mee te denken over de rol en positie binnen het culturele veld en de ontwikkeling van hun aanbod. In de door Vrijdag opgerichte klankbordgroep amateurkunst komen veel van de doelstellingen van de instelling samen, het is een plek om kennis te delen, partijen te verbinden en input te leveren voor het gemeentelijk amateurkunstbeleid.

Maak het bij Vrijdag; cursusaanbod

Zoals al eerder aangegeven is Vrijdag bezig met het vernieuwen van het aanbod. Waarbij zij zich bewust is dat het aanbod niet een doel op zich is, maar veel meer een aanvullende activiteit op de maatschappelijke doelen. Vrijdag vindt het belangrijk dat een deelnemer in aanraking komt met veel meer disciplines en zich op deze manier breder ontwikkelt maar misschien ook ontdekt dat zijn talent niet op het gebied van theater ligt maar veel meer bij muziek. Per seizoen 2017-2018 is Vrijdag voor jeugd en jongerentheater overgestapt op het systeem van 'buslijnen'. Onderweg komt de deelnemer bijvoorbeeld filosofie, ruimte, muziek, schrijven en dans tegen. Iedereen kan instappen en bij de verschillende haltes overstappen. De instelling kijkt goed naar elke individuele cursist, zodat er binnen elk traject ruimte is voor persoonlijke ontwikkeling onder begeleiding van professionele theatermakers.

Vrijdag kiest nadrukkelijk voor een beweging naar een eigentijdse vorm van muziekeducatie, die zoveel mogelijk kinderen, jongeren en volwassenen de kans biedt zich te ontwikkelen met muziek en die een meerwaarde biedt ten opzichte van dat wat de private markt kan verzorgen. Zij ontwikkelt deze nieuwe vorm van muziekonderwijs in nauwe samenwerking met het Prins Claus Conservatorium. Dit heeft geresulteerd in een verschuiving binnen Vrijdag-muziek van ontwikkelen op het instrument naar ontwikkelen met het instrument. Een programma waarin de breedte centraal staat, naast het leren bespelen van het instrument leert iemand ook componeren en improviseren. De focus ligt op de muzikale ontwikkeling van kinderen en jongeren, op groepslessen en op samen muziek maken. Voor wie expliciet kiest voor diepteontwikkeling op één instrument, kan dit alsnog maar wel tegen een hogere prijs dan voorheen.

Wijk/gebiedsgericht

Al in een eerder stadium hebben we Vrijdag gevraagd zich te richten op de wijkgerichte aanpak. Vrijdag heeft gesproken met WIJ-teams maar dit kwam niet gelijk tot een constructieve samenwerking, dit is logisch omdat de WIJ-teams nog volop in ontwikkeling waren. We vinden het belangrijk dat er voor een brede insteek wordt gekozen en dat er niet alleen gekeken wordt naar de problemen in een wijk. Daarom zoeken gemeente en Vrijdag aansluiting bij de gebiedsteams en verdiepen we ons in de gebiedsanalyses om te kijken waar cultuur een uitkomst kan bieden. Daarnaast willen we aansturen op een constructieve samenwerking tussen Vrijdag en het Groninger Forum, waarbij activiteiten van Vrijdag kunnen worden uitgevoerd in de bibliotheekfilialen in de wijken.

Centrale Huisvesting

Bij de besluitvorming over de fusie van Kunstencentrum en Muziekschool in 2012 hebben we aangegeven dat integrale huisvesting van de fusie-instelling Vrijdag op één plek in de binnenstad de voorkeur heeft. Hiertoe hebben we in 2016 het onderkomen van de stichting Kopland aan de St. Jansstraat strategisch aangekocht. Zo ontstaat de mogelijkheid tot de vorming van één groot bouwblok waar Vrijdag gevestigd kan worden.

Noodzaak centrale huisvesting

De huidige huisvesting staat een meer inhoudelijke samenwerking tussen de disciplines, samenwerking met externe partijen en daarmee vernieuwing in de weg. Hedendaagse gebruikswensen maken dat de verouderde gebouwen niet meer voldoen; niet voor lessen, niet voor presentaties en niet voor een optimale dienstverlening. Bovendien zijn de ruimtes in de gebouwen niet flexibel in te zetten waardoor ze moeilijk voor verschillende lesvormen en groepsgroottes gebruikt kunnen worden.

Haalbaarheidsonderzoek

We hebben ABC Nova gevraagd een haalbaarheidsonderzoek te doen naar centrale huisvesting (zie bijlage). Uitgangspunt van dit onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) dat gebaseerd is op modernisering, niet op groei. Er zijn vier scenario's uitgewerkt en doorgerekend: 1) bestaande situatie handhaven, 2) locatie St. Jansstraat optimaal aanpassen 3) locatie St. Jansstraat aanpassen licht versie 4) nieuwbouw op een andere locatie.

Het onderzoek toont aan dat functioneel en kwalitatief Vrijdag in de panden aan de St Jansstraat gehuisvest kan worden. Tevens maakt het onderzoek duidelijk dat het op niveau brengen van de huidige panden evenveel kost als het herontwikkelen van de locatie aan de St Jansstraat. Nieuwbouw op een andere locatie is het duurst. De voorkeur gaat uit naar een herontwikkeling van de locatie St. Janstraat in de optimale variant. Het zorgt voor de beste functionaliteiten en het sluit goed aan bij de andere culturele organisaties in de omgeving. Zoals het Forum, GRID en Grand Theatre. Het Forum ziet de centrale huisvesting van Vrijdag ook als goede mogelijkheid om samen te werken.

Financiële haalbaarheid en vervolg

In het haalbaarheidsonderzoek is aangegeven dat de optimale variant 13,3 miljoen euro kost. Hierin is een aantal kosten nog niet meegenomen, zoals boekwaarde, aardbevingsbestendig bouwen, asbest sanering en achterstallig onderhoud. Met deze kosten komt het investeringsbedrag op ruim 21 miljoen. De kostprijs dekkende huur is indicatief berekend op 1 miljoen euro. Daarvan kan Vrijdag 0,5 miljoen dekken uit haar huidige exploitatie. De ontbrekende 0,5 miljoen verwachten we grotendeels te kunnen financieren uit de waarde van de huidige panden van Vrijdag en het toevoegen van meer vervangende nieuwbouw voor andere functies. We denken dan aan commerciële functies, andere culturele functies en woningbouw. Hierdoor zijn er meer kostendragers voor de investering. Meer nieuwbouw in plaats van verbouw levert bovendien een beter financieel perspectief op omdat de afschrijvingstermijn van nieuwbouw langer is.

Deze optimaliseringsmaatregelen willen we concreter in beeld brengen. We hebben daarom opdracht gegeven schetsontwerpen te laten maken en deze door een bouwkostenexpert financieel uit te rekenen. Daarbij zal preciezer worden gekeken naar de mogelijkheden binnen het bouwblok voor verbouw, nieuwbouw en het toevoegen van andere functies. Voor deze fase en eventuele vervolgstappen hebben we in de gemeentebegroting een bedrag van 250 duizend euro aan plankosten opgenomen. Op basis van de ontwerpen en kostenramingen zullen we u rond de zomer van 2018 een besluit voorleggen voor het vervolg.

Conclusie en vervolg

Vrijdag heeft in haar nieuwe visiedocument en activiteitenplan laten zien hoe zij invulling geeft aan de door uw raad vastgestelde ambities in de cultuurnota. Zij is zich bewust van haar rol in de Groningse samenleving en draagt met haar veranderend aanbod bij aan samenredzaamheid en positief opgroeien. De veranderingen binnen de organisatie hebben grote consequenties voor de docenten. De ambitie is om zo veel mogelijk de bestaande docenten hierin mee te nemen, al of niet met bijscholing. Dit heeft flinke incidentele kosten als gevolg; Vrijdag financiert deze zelf. Ook betekent de beoogde verandering dat zij haar focus verschuift naar een andere klantengroep. De reorganisatie moet in de pas blijven lopen met het ontwikkelen van deze klantengroep.

Nu Vrijdag haar activiteiten meer in kaart heeft gebracht kunnen we ons ook financieel een duidelijker beeld vormen over welke activiteiten subsidiabel zijn en welke aanvullend zijn en ook door andere aanbieders aangeboden worden. Tegelijkertijd geeft dat een mogelijkheid om te bepalen hoe de overheadkosten toegerekend kunnen worden aan de activiteiten. Daarmee wordt de noodzakelijkheid van de subsidie aan Vrijdag beter onderbouwd.

We blijven in gesprek met Vrijdag om te volgen hoe de plannen het komende jaar worden uitgevoerd. De komende werksessies richten we ons op de financiële organisatie van de instelling. Over de uitkomsten hiervan zullen wij u in het voorjaar van 2018 informeren, wanneer u dit wenst doen we dit in de vorm van een werkbezoek. Zoals eerder aangegeven geven wij hier aan wat de tussenstand van het ontwikkeltraject is. Samenvattend zijn we positief over de open houding die Vrijdag aanneemt in de werksessies en kunnen we concluderen dat zij een belangrijke rol inneemt in onze cultuurketen. We zien de samenwerking met vertrouwen tegemoet.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "T. Schroor", written in a cursive style.

de loco-burgemeester,
Ton Schroor

A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Teesink", written in a cursive style.

de secretaris,
Peter Teesink



Haalbaarheidsonderzoek

Centrale huisvesting VRIJDAG

ABC Nova
Passie voor Projecten

COLOFON

Opdrachtgever	:	Gemeente Groningen Hanzeplein 1290 Postbus 30026 9700 RM Groningen Tel. 14050	VRIJDAG Sint Jansstraat 7 Postbus 1633 9701 BP Groningen Tel. 050 – 3051400
Contactpersonen	:	Wessel Rothstegge 06-51980441 Wessel.rothstegge@groningen.nl	Marleen Dijkstra 06-50697124 Marleen.Dijkstra@bijVRIJDAG.nl
Projectmanagement	:	ABC Nova Assen BV Vaart N.Z. 50 Postbus 765, 9400 AT Assen Tel. 088 – 0 215 315	
Contactpersonen	:	Rick van Essen 06-504 98 077 r.vanessen@abcnova.nl	
		Suzan Makkink 06-215 54 288 s.makkink@abcnova.nl	
Plaats en Datum	:	<i>Assen, 6 maart 2017</i>	
Status	:	<i>0.02 Definitief</i>	
Referentie	:	<i>S16058</i>	
Wijzigingen:		<i>Toelichting:</i>	

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Doel	5
1.3.	Procesomschrijving	5
1.4.	Stakeholders	6
1.5.	Leeswijzer	7
2.	KENNISMAKING MET VRIJDAG EN HET PROJECT	9
2.1.	Kennismaking met VRIJDAG	9
2.2.	Centrale huisvesting	9
2.3.	Locatie Sint Jansstraat te Groningen	10
3.	TERUGBLIK EN HUIDIGE SITUATIE	12
3.1.	Korte terugblik	12
3.2.	Huidige situatie	12
4.	LOCATIE SINT JANSSTRAAT	15
4.1.	Bestaand bouwblok	15
4.2.	Akoestische voorzieningen	15
4.3.	Verschijningsvorm exterieur	16
4.4.	Monumentale waarde	16
4.5.	Bereikbaarheid	17
4.6.	Ruimtelijke kaders omgeving	17
4.7.	Tijdelijke huisvesting/fasering	18
4.8.	Gemeente Groningen	18
5.	GEBRUIKERS EN FUNCTIES	20
5.1.	Doelgroepen en gebruikers	20
5.2.	Gebouwconcept	20
5.3.	Functies per ruimtecluster	22
5.4.	Ruimteprogramma	25
6.	SCENARIO'S	28
6.1.	Scenario 1 Entree Popkenstraat	29
6.2.	Scenario 2 Entree Nieuw Markt	31
6.3.	Scenario 3 Light versie scenario 1	33
6.4.	Scenario 4 Nieuwbouw nader te bepalen locatie	34

Inleiding

7.	FINANCIEEL	36
7.1.	Financieel kader – investering	36
7.2.	Financieel kader – exploitatie	36
7.3.	Gehanteerde uitgangspunten	36
7.4.	Financiële doorberekening Scenario 1 – Entree Popkenstraat	37
7.5.	Financiële doorberekening Scenario 2 – Entree Nieuwe Markt	37
7.6.	Financiële doorberekening Scenario 3 – Light versie	37
7.7.	Financiële doorberekening Scenario 4 – Nieuwbouw	38
8.	RESULTAAT & CONCLUSIE	40
8.1.	Resultaten	40
8.2.	Conclusie	40
9.	ADVIES & VERVOLG	42
10.	BRONDOCUMENTEN	44

BIJLAGEN

1.	DAAD – Mogelijkheden bestaande situatie	
2.	Monumenten zorg – Sint Jansstraat 3, 1-12	
3.	Monumenten zorg – Sint Jansstraat 5	
4.	Monumenten zorg – Sint Jansstraat 7	
5.	Monumenten zorg – Martinikerkhof 11	
6a.	Ruimtestaat Scenario 1 KC VRIJDAG	8 november 2016
6b.	Ruimtestaat Scenario 2 KC VRIJDAG	8 november 2016
6c.	Ruimtestaat Scenario 3 KC VRIJDAG	8 november 2016
7.	Schematische weergave scenario's 1 en 2	
8a.	Scenario 1 Investeringsraming en exploitatieberekening	6 maart 2017
8b.	Scenario 3 Investeringsraming en exploitatieberekening	6 maart 2017
8c.	Scenario 4 Investeringsraming en exploitatieberekening	6 maart 2017

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op uitnodiging van de gemeente Groningen en VRIJDAG heeft ABC Nova B.V. een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om invulling te geven aan het huisvestingsvraagstuk van VRIJDAG.

Een nieuwe centrale huisvesting is nodig op basis van de inhoud, maar ook om maximaal in te kunnen zetten op groei, ontwikkeling en toekomstbestendigheid. Dit vanuit de maatschappelijke en culturele rol voor de gemeenschap van de gemeente Groningen.

Momenteel is VRIJDAG gevestigd op de locaties, namelijk aan de de Walstraat (Beeldende Kunst), Noorderbuitensingel (Theater) en de Sint Jansstraat (Muziek) te Groningen. Het voornemen is om VRIJDAG in een centrale huisvesting te realiseren aan de Sint Jansstraat.

1.2. Doel

Het doel van het onderzoek is om de haalbaarheid van de centrale huisvesting van VRIJDAG aan de Sint Jansstraat te Groningen te onderzoeken. Belangrijke aspecten hierbij zijn de functionele en kwalitatieve inpassingen en het hierbij behorende financiële kader.

Het haalbaarheidsonderzoek dient bij te dragen aan de besluitvorming van de gemeente Groningen en VRIJDAG inzake de Centrale huisvesting aan de Sint Jansstraat te Groningen.

1.3. Procesomschrijving

Op basis van de uitnodiging is door ABC Nova B.V. een plan van aanpak opgesteld. Om het proces op een zorgvuldige en gestructureerde wijze te doorlopen, is gewerkt volgens het onderstaande en gezamenlijk afgestemde stappenplan.

STAP 1: ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

Met de gemeente Groningen, dhr. W. Rothstegge, en VRIJDAG, mevr. M. Dijkstra hebben gesprekken plaatsgevonden om de doelstelling, uitgangspunten en randvoorwaarden te bespreken en vast te stellen. Na deze eerste afstemming heeft een analyse van de huidige situatie op de drie verschillende locaties aan de Noorderbuitensingel (Theater), Sint Jansstraat (Muziek) en de Walstraat (Beeldende kunst) te Groningen plaatsgevonden. Met deze analyse is de huidige situatie, het gebruik en de bezetting van de drie locaties in kaart gebracht. Daarnaast is de bestaande situatie aan de Sint Jansstraat beoordeeld op basis van de huidige indeling, bouwkundige- en technische staat, aanhechtingen en afwerkingsstaat. Met deze analyse is inzicht verkregen in welke aanpassingen noodzakelijk en wenselijk zijn om VRIJDAG op een goede wijze te kunnen huisvesten.

STAP 2: ANALYSE AMBITIES / GEWENSTE SITUATIE

De tweede stap in het proces is het concretiseren van de ambities en deze vertalen naar een ideale, gewenste huisvestingssituatie. Gekozen is om dit te doen middels een interactieve workshop met een vertegenwoordiging vanuit VRIJDAG. Daarnaast was ook de gemeente Groningen uitgenodigd voor deze workshop. Tijdens deze workshop stonden thema's als identiteit, functionaliteit, locatie, duurzaamheid, bereikbaarheid en naamsbekendheid centraal. Op deze manier zijn alle belanghebbenden vroegtijdig op een open wijze geïnformeerd en betrokken.

STAP 3: OPSTELLEN PROGRAMMA VAN EISEN

Na het inventariseren van de kaders en ambities ten aanzien van huisvesting, zijn deze door ABC Nova B.V.

vertaald naar ruimtelijke, functionele en technische eisen en wensen. Gelet op de verschillende specifieke functies binnen hetzelfde gebouw, is het essentieel de eisen ten aanzien van de akoestiek en logistiek goed te omschrijven. Om deze reden heeft inhoudelijk overleg plaatsgevonden met een akoestisch adviseur,

Peutz, om zorg te dragen dat ook een hoogwaardige akoestiek onderdeel uit maakt van het haalbaarheidsonderzoek. Deze informatie is gebundeld in een tekstuele omschrijving van de belangrijkste functies en de onderlinge relaties. Daarnaast is een ruimtestaat opgesteld waarin per ruimte, het aantal en de benodigde ruimtebehoefte is aangegeven.

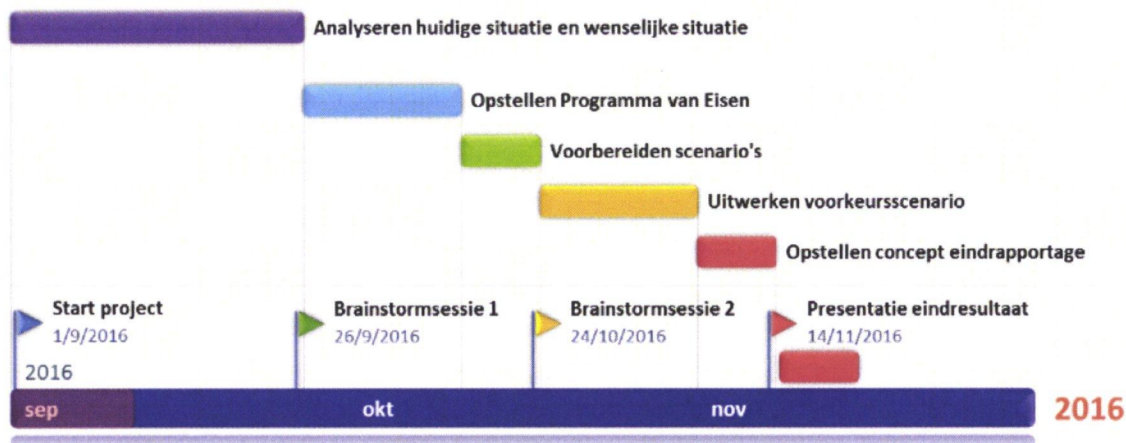
STAP 4: IN KAART BRENGEN EN BEOORDELEN SCENARIOS

Op basis van de resultaten van de voorgaande stappen, heeft ABC Nova B.V. een aantal mogelijke scenario's met vlekkenplannen opgesteld. In de tweede workshop zijn deze scenario's uitvoerig besproken. Als gevolg van de eerste financiële verkenning, is in overleg met de Gemeente Groningen en VRIJDAG besloten naast het ideale scenario ook een financieel voordeliger en een nieuwbouw scenario toe te voegen aan het haalbaarheidsonderzoek. Gezamenlijk met alle betrokkenen is één scenario gekozen.

STAP 5: UITWERKEN VOORKEURSSCENARIO TOT HAALBAARHEIDSONDERZOEK

Alle bevindingen en de scenario's zijn vervolgens uitgewerkt tot het volledige haalbaarheidsonderzoek. Hierbij is getracht de volledige scope van kaders te verwerken. Wat betreft het financiële onderzoek is naast de eenmalige investering ook gekeken naar de gevolgen op het gebied van de exploitatiekosten.

Conform de onderstaande planning is het proces doorlopen.



1.4. Stakeholders

Binnen dit haalbaarheidsonderzoek zijn twee belangrijke stakeholders aanwezig, namelijk de gemeente Groningen en de VRIJDAG. Het overkoepelende gemeenschappelijk belang, het zorg dragen voor en stimuleren van actieve kunstbeoefening, staat echter centraal. Wel hebben beide stakeholders een andere positie.

GEMEENTE GRONINGEN

De gemeente Groningen verleent subsidie aan VRIJDAG om actieve kunstbeoefening te bevorderen. Daarnaast is de gemeente eigenaar van de panden aan de Sint Jansstraat. Naast het pand van VRIJDAG aan de Sint Jansstraat is momenteel het Kopland gehuisvest. Dit naastgelegen pand heeft de gemeente Groningen strategisch aangekocht om centrale huisvesting mogelijk te maken. Voor dit project richt de gemeente zich, naast de waarborging van de het culturele aspect en de juiste invulling van het inhoudelijke programma, ook op de investeringskosten.

VRIJDAG

VRIJDAG is de organisatie die de actieve kunstbeoefening op het gebied van theater, muziek en beeld bevordert voor de gehele gemeente Groningen. VRIJDAG staat voor 'zelf aan cultuur doen' en 'je vrij voelen'.

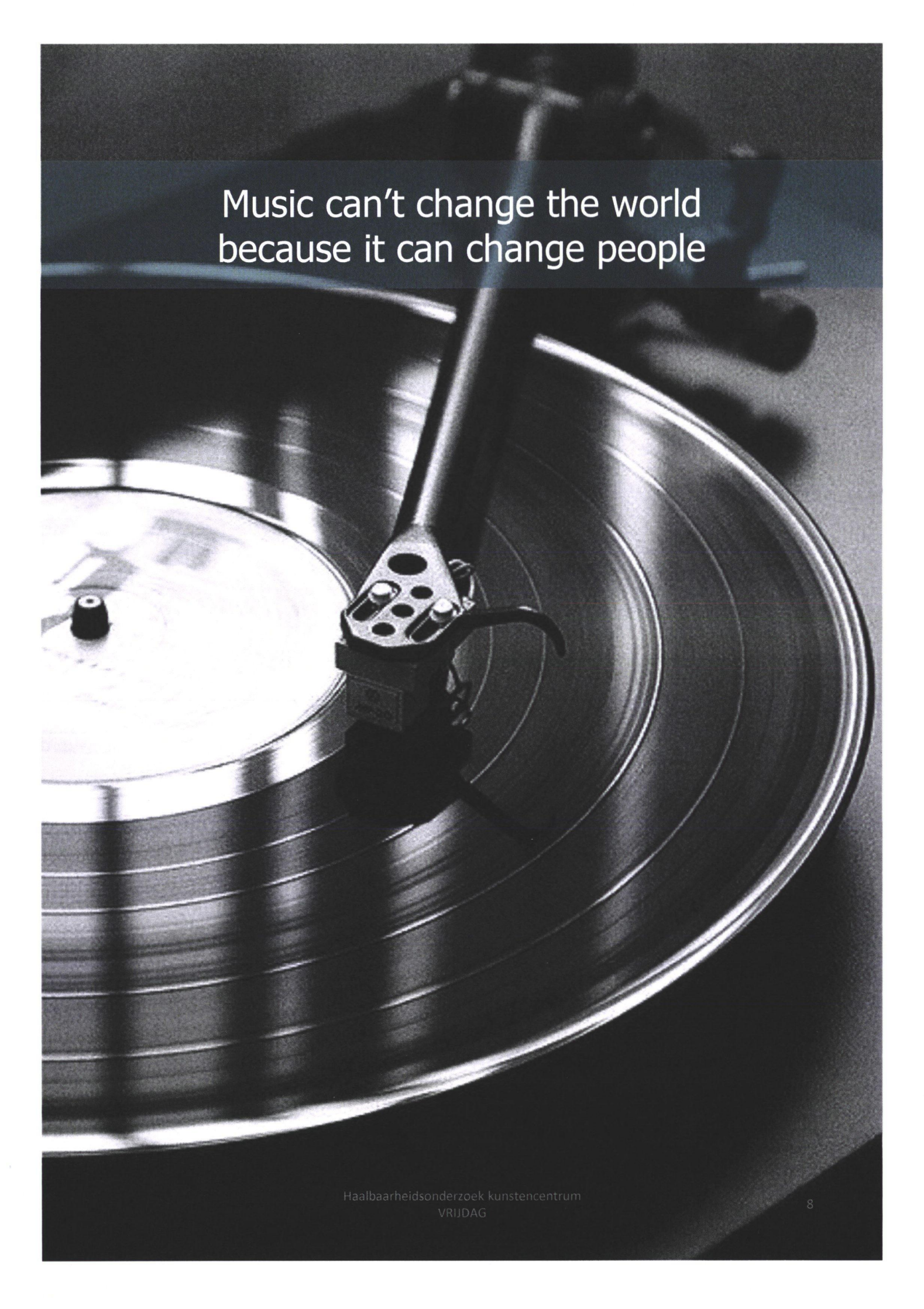
Mede dankzij subsidie van de gemeente Groningen kan VRIJDAG faciliteiten en docenten bieden, waardoor 'aan cultuur doen' voor iedereen in Groningen bereikbaar is. Bij VRIJDAG werken kunstenaars, muzikanten en theatermakers om het beste uit cursisten en bezoekers te halen.

Voor VRIJDAG is het van belang dat alle gewenste ruimten op een kwalitatief hoogwaardige, efficiënte en logische manier in het gebouw worden ingepast. Zit zorgt er voor dat de actieve kunstbeoefening zonder beperkingen kan worden uitgevoerd. Naast de functionele inpassing, het zorgdragen voor voldoende flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen, zijn gezond exploitatiekosten voor VRIJDAG van groot belang.

1.5. Leeswijzer

Het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: VRIJDAG en haar ambities;
- Hoofdstuk 3: Projectbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Bestaande situatie & kaders;
- Hoofdstuk 5: Gebruikers & functies;
- Hoofdstuk 6: Scenario's;
- Hoofdstuk 7: Resultaten & bevindingen;
- Hoofdstuk 8: Brondocumenten.



Music can't change the world
because it can change people

2. Kennismaking met VRIJDAG en het project

2.1. Kennismaking met VRIJDAG

Een onderzoek naar de centrale huisvesting voor VRIJDAG kan pas inhoudelijk correct worden uitgevoerd nadat kennis is gemaakt met de organisatie. VRIJDAG omschrijft zichzelf als volgt:

'VRIJDAG is dé culturele, interdisciplinaire onderneming voor amateurkunst in stad en provincie Groningen'.

In de stad Groningen vervult VRIJDAG de vertrouwde rol als aanbieder van hoogwaardige cursussen op het gebied van theater, beeldende kunst en muziek. Bovendien ondersteunt VRIJDAG amateurkunstinitiatieven in de stad en de provincie. Verder biedt VRIJDAG amateurkunstenaars een podia en worden concrete adviezen gegeven voor verdere ontplooiing en ontwikkeling.

VRIJDAG is voor iedereen en moet op een laagdrempelige manier bereikbaar zijn. Daarom biedt VRIJDAG naast activiteiten op locatie ook op wijkniveau activiteiten aan.

2.2. Centrale huisvesting

Eén centrale huisvesting biedt meerwaarde en mogelijkheden voor alle betrokkenen van dit plan. Door VRIJDAG centraal te huisvesten is het mogelijk het culturele aanbod in de gemeente Groningen nog verder te verbeteren.

Door het opheffen van de drie eilanden ontstaat een betere samenwerking in de programmering waardoor een natuurlijke verbinding ontstaat tussen amateurkunstenaars met andere kunstuitingen. De centrale huisvesting zorgt voor een totaalbeleving van de amateurkunsten op alle drie gebieden. De inwoners van Groningen hoeven dan niet meer niet te kiezen voor één van de drie disciplines, maar kunnen zelf hun eigen palet samen stellen.

Als gevolg van het vervagen van deze grenzen zal kruisbestuiving plaatsvinden tussen de verschillen disciplines. Hierdoor ontstaan nieuwe verbindingen en kan men van elkaar leren en elkaar inspireren. Het stimuleert 'uitstapjes' te maken naar andere disciplines. Dit maakt het voor bijvoorbeeld onderwijs aantrekkelijk voor een dagje uit. De kunnen op één locatie kennis maken met alle kunstvormen en hier direct mee aan de slag! Dit stimuleert talentontwikkeling en het ontwikkelen van creativiteit voor alle inwoners van de gemeente Groningen.

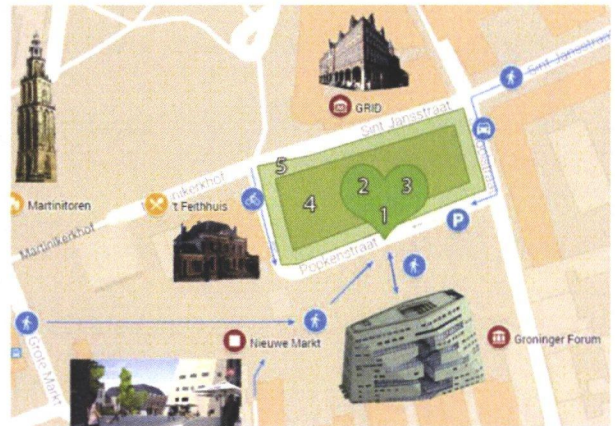


2.3. Locatie Sint Jansstraat te Groningen

De locatie voor de centrale huisvesting aan de Sint Jansstraat is in het kader van dit haalbaarheidsonderzoek als uitgangspunt meegegeven. Wel is belangrijk om te weten waarom deze locatie meerwaarde biedt voor de gemeente Groningen en Vrijdag.

Deze locatie staat centraal tussen een groot aantal andere culturele voorzieningen. De centrale huisvesting op deze locatie draagt nog verder bij aan een toegankelijke plek waar ook andere 'kunst' organisaties als het Groninger Forum, Grand Theatre, Stadsschouwburg en het GRID te vinden zijn.

VRIJDAG is een aanvulling op het receptieve aanbod van deze partijen en actieve kunstbeoefening is goed te koppelen aan de activiteiten van de andere cultuur aanbieders. Dit cultuurkwartier in de binnenstad van Groningen is interessant voor bezoekers, zoals bijvoorbeeld scholen. Eén centrale plek met een divers aanbod van cultuur; zo kan bijvoorbeeld een bezoek aan het Groninger Forum of het Grand Theatre gekoppeld worden aan een activiteit bij VRIJDAG. Tevens kunnen de organisaties gebruik maken van elkaars faciliteiten. Aansluitend op het aanbod van de instellingen in de omgeving, kan VRIJDAG verbindend programmeren.



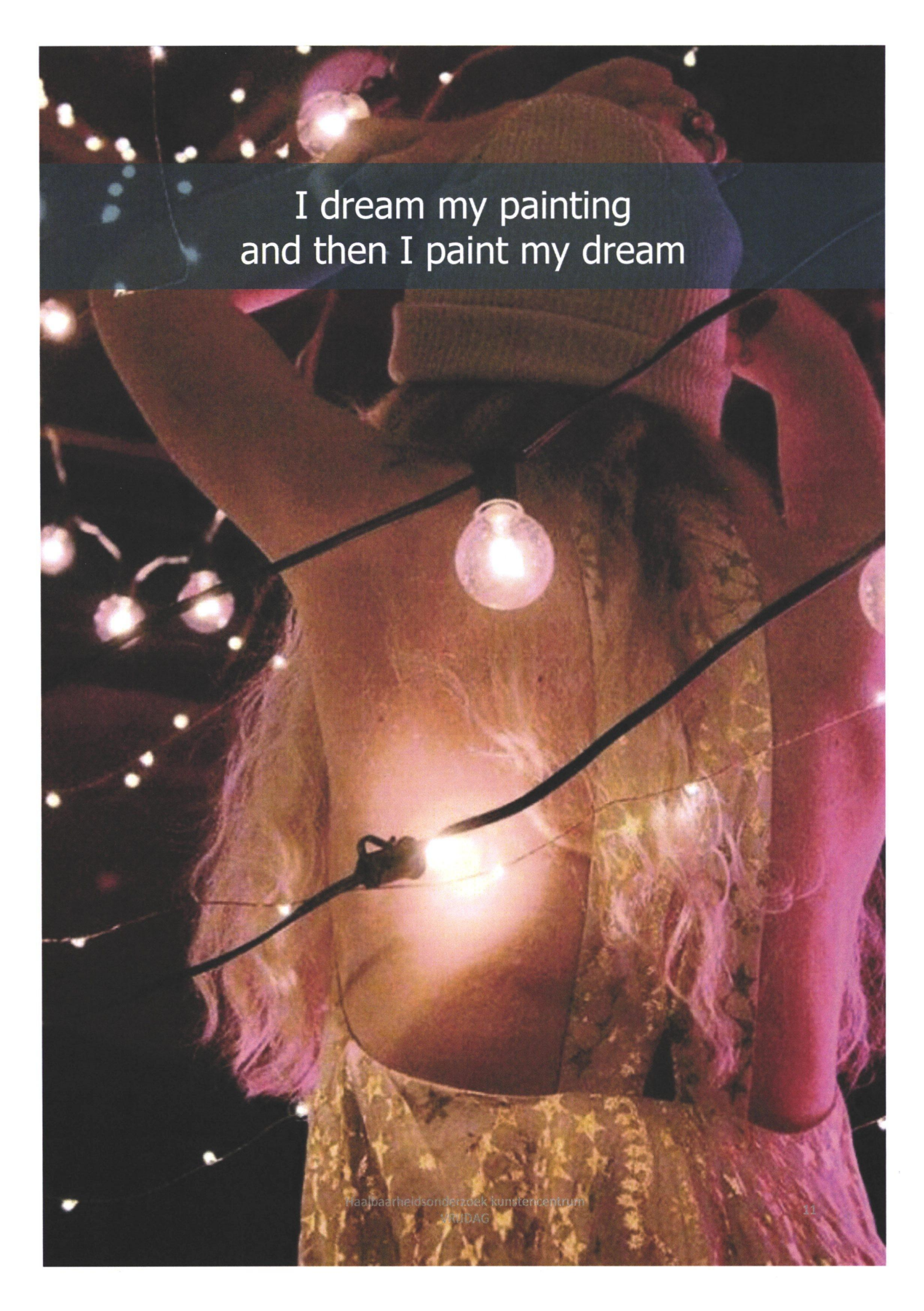
Verder is de Sint Jansstraat een goede en centraal gelegen locatie. VRIJDAG zal goed zichtbaar en bereikbaar te zijn voor alle stadjsers. Daarnaast geeft VRIJDAG een goede invulling deze relatief lastige bebouwing met behoud van de monumentale waarde. Mogelijke leegstand wordt hiermee voorkomen.



VRIJDAG kan daarnaast een belangrijke bijdrage leveren aan de culturele bestemming van de Nieuwe Markt.

Met een aansprekend en transparant gebouw kan VRIJDAG deze plek een nieuwe boost geven. VRIJDAG zorgt gedurende de week voor een groot aantal extra bezoekers op deze locatie.

Door de zichtbaarheid van VRIJDAG te vergroten, wordt de drempel lager om bij VRIJDAG binnen te stappen en zelf met kunst bezig te gaan. Anderen met kunst bezig zien, werkt stimulerend om zelf ook aan de slag te gaan, te willen oefenen en beter te willen worden en niet alleen te kijken of te luisteren. Hierdoor wordt talentontwikkeling in de binnenstad van Groningen gestimuleerd.



I dream my painting
and then I paint my dream

3. Terugblik en huidige situatie

3.1. Korte terugblik

In de achterliggende periode is ter voorbereiding op de centrale huisvesting al veel gebeurd. In 2008 is het toenmalige Kunstencentrum gestart met een verkenning naar nieuwe eigentijdse huisvesting. Toen al was duidelijk dat de panden aan de Noorderbuitensingel en de Walstraat in Groningen niet voldeden aan de eisen en wensen van de organisatie.

Als gevolg van de ophanden zijnde fusie tussen het Kunstencentrum en de Stedelijke Muziekschool, is deze verkenning stopgezet. Ook gedurende het gehele fusieproces is een centrale, toekomstbestendige huisvesting meerdere malen aan bod gekomen. De centrale huisvesting is één van de belangrijkste succesfactoren en zelfs als randvoorwaarde gesteld bij fusie tussen het Kunstcentrum en de Stedelijke Muziekschool.

Sinds juli 2013 is de fusie bekrachtigd en zijn de twee organisaties verder gegaan als één organisatie onder de naam VRIJDAG.

3.2. Huidige situatie

Momenteel heeft VRIJDAG haar activiteiten verspreid over drie locaties in de stad Groningen. De huidige locaties hebben allemaal specifieke kenmerken die er voor zorgen dat de activiteit op die plek goed past, maar daarmee ook alleen op die locatie mogelijk is. De locaties en ruimtes zijn niet inzetbaar voor andere activiteiten. Verder is geconstateerd dat de gebouwen niet meer voldoen aan de huidige kwaliteitseisen en het inhoudelijke programma beperken vanwege beperkte ruimtecapaciteit en flexibiliteit.

Onderstaand is per huidige locatie de bestaande situatie beknopt omschreven.

Sint Jansstraat

Het huidige gebouw aan de Sint Jansstraat bestaat uit een tweetal monumentale panden en een gebouw uit de jaren 70 dat speciaal voor de muziekschool is gerealiseerd. Het jaren 70 gebouw bestaat uit veel kleine vertrekken die door de tijd heen deels zijn samengevoegd om ook lessen voor grotere groepen te kunnen aanbieden. De 'nieuwe' ruimtes zijn nog steeds relatief klein en niet flexibel inzetbaar. In het jaren 70 gebouw is een concertzaal aanwezig welke erg geschikt is voor het spelen van klassieke muziek. Onix was destijds de betrokken architect bij het inrichten van deze zaal.

De monumentale panden worden voornamelijk gebruikt als entree, kantoorgebied en grotere oefenruimten. Door de hoge plafonds en grote raampartijen worden deze ruimten als erg prettig ervaren. Het entreegebied is een aantal jaren geleden gerenoveerd waarbij veel aandacht is geweest voor het monumentale karakter van dit deel. De koffi corner is hiervan een goed voorbeeld.

Ondanks de aanwezigheid van een lift, is het niet mogelijk voor mindervaliden om in elk vertrek te komen. Dit wordt veroorzaakt door de verschillen in verdiepingshoogte in de monumentale panden.

Walstraat

Aan de Walstraat worden de cursussen op gebied van beeldende kunsten gegeven. Ook in het verleden is dit pand voor beeldende kunsten en ambachten gebruikt (handenarbeid en huisvuil zoals op de gevel is te lezen). Op de begane grond zijn 5 grote ruimten die gebruikt worden voor houtbewerken, keramiek, klei en een ruimte voor activiteiten voor kinderen. De ruimten worden gekenmerkt door grote stellingkasten tegen de wand waar gemaakte objecten kunnen worden opgehangen. Enerzijds geeft dit een goed beeld wat er mogelijk is met het cursusaanbod van VRIJDAG, anderzijds vraagt dit ook veel ruimte waardoor het gebruik wordt beperkt. Vanaf verdieping 1 en hoger worden cursussen als schilderen, tekenen en weven gegeven. Aanvullend zijn er een tweetal flexibele ruimten welke voor presentaties en dergelijke gebruikt kunnen worden.

Noorderbuitensingel

De Noorderbuitensingel is in Groningen vooral bekend vanwege het Prinsentheater (tegenwoordig het VRIJDAGtheater). Dit theater zit in de voormalige gymzaal van de school. De overige lokalen worden eveneens als theater(oefen)ruimtes gebruikt. Eén van deze zalen is voorzien van een uitschuifbare tribune. Het gebouw bevat nog veel kenmerken welke refereren naar de vroegere functie, zoals de hoge plafonds en grote vertrekken. Het pand aan de Noorderbuitensingel is erg verouderd en er is veel geluidsoverlast binnen het pand. Ruimtes zijn hierdoor nauwelijks gelijktijdig te gebruiken. Daarnaast is de locatie te klein, de theaterzaal wordt bijvoorbeeld ook gebruikt als cursusruimte. Hierdoor is het soms niet mogelijk een voorstelling te programmeren in de theaterzaal. Dit is niet wenselijk en daarnaast is een theaterzaal ook te duur om als cursusruimte te programmeren.

Geconstateerde beperkingen

De belangrijkste beperkingen die momenteel van toepassing zijn op alle drie locaties betreffen:

- Inhoudelijke programmering is momenteel niet uitvoerbaar en uit te breiden;
- Gebrek aan opslagruimte;
- Ruimten zijn weinig flexibel;
- Ruimtegebrek (vooral voor theater en tekenen/schilderen);
- Te kleine ruimten (vooral voor het samen muziek maken);
- Beperkt toegankelijk voor mindervaliden;
- Slechte positionering van laden en lossen.



Art is the only way to run away
without leaving home



4. Locatie Sint Jansstraat

4.1. Bestaand bouwblok

De locatie voor de centrale huisvesting is het bestaande bouwvlak wat is gelegen tussen de Sint Jansstraat, de Schoolstraat en de Popkenstraat. Het bouwblok wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van verschillende gebouwen, elke met eigen kenmerken en uitstraling.

De huidige locatie van VRIJDAG aan de Sint Jansstraat is in het hoofdstuk hiervoor omschreven. Dit betreft ongeveer de helft van het bouwblok. De andere helft van het bouwblok wordt momenteel gebruikt door Het Kopland. Zoals aangegeven heeft de gemeente Groningen dit deel strategisch aangekocht.

Het deel van Het Kopland kenmerkt zich in het jaren 70 deel door een groot aantal kleinere verblijfsruimten. In het monumentale deel bevindt zich aan aantal grotere ruimten die gebruikt worden als 'woonkamers' voor de bewoners van het pand. Het monumentale pand op de hoek van de Sint Jansstraat en Popkenstraat kent een hoge mate van restricties in mogelijke aanpassingen als gevolg van de historische waarde. Door Het Kopland is aangegeven dat enkele achterstallige werkzaamheden in verband met de verkoop niet zijn uitgevoerd. Dit betreft bijvoorbeeld het achterstallig onderhoud aan het voegwerk van de gevel en het herstel van de aanwezige scheurvorming.

De monumentale gevels brengen naast een mooie uitstraling ook een aantal beperkingen in mogelijke verbouwingsopties met zich mee, aangezien deze uitstraling behouden dient te worden. Daarnaast is door de aaneenschakeling van verschillende gebouwen sprake van variërende verdiepingshoogten.

Aan de zuidkant in het jaren 70 deel van zowel het bouwdeel VRIJDAG als Het Kopland zijn veel ondiepe en kleine ruimten met veel constructie aanwezig, waardoor ze slecht indeelbaar en aan te passen zijn. Hier is sprake van enkelzijdige daglichttoetreding en de verdiepingshoogte is lager dan geldende standaard van 2,7m conform bouwbesluit.

In bijlage 1 is door DAAD voor een eerder onderzoek per gebouwdeel aangegeven wat de bestaande situatie is.

4.2. Akoestische voorzieningen

In het kader van deze haalbaarheidsstudie heeft een verkennend overleg plaatsgevonden met Peutz – adviseur akoestiek. De huidige bebouwing is beoordeeld op het gebied van de akoestische voorzieningen in relatie tot de bestaande bouwstructuur en toegepaste materialen. In verband met de nieuwe functie als centrale huisvesting voor VRIJDAG, zijn akoestische aanpassingen/voorziening noodzakelijk. Met positionering van de ruimten dient rekening gehouden te worden met geluidsoverlast binnen het gebouw. Het verkrijgen van een goede akoestiek wordt namelijk voor een groot gedeelte bepaald door de aanwezigheid van absorberende massa of absorberende ruimte. In de gebouwen is dit slechts deels aanwezig.

Het is dan ook noodzakelijk om bij de verdere uitwerking een gedegen akoestisch onderzoek te laten uitvoeren. Door o.a. de bestaande situatie, behoud van vloeren en monumentale eisen is een uitgebreid onderzoek inzake akoestiek noodzakelijk. Dit dient in nauwe samenspraak uitgevoerd te worden met toekomstige gebruikers en architect voor het positioneren van de verschillende ruimten en functies.



4.3. Verschijningsvorm exterieur

De plannen betreffen grotendeels het hergebruik van bestaande gebouwen. De buitengevels van de betreffende (historische) panden dienen te worden gehandhaafd.

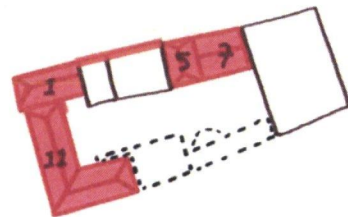


Het straatbeeld van de Sint Jansstraat betreft een beschermd stadgezicht. Daarnaast hebben de meeste gevels, zoals in het vorige hoofdstuk aangegeven, een monumentale status. Anders is dit aan de zuidkant, Popkenstraat, de bebouwing heeft daar geen monumentale status.

4.4. Monumentale waarde

Vanuit het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een beschermd stadgezicht. Op gebouwniveau is aanvullend ook sprake van monumentale waarde. Het bouwblok kent drie verschillende gradaties van monumentale status, namelijk:

GRADATIE	ADRESSEN	Rapport
Geen	Sint Jansstraat 9	n.v.t.
Gemeentelijk monument	Sint Jansstraat 3-1 t/m 12	Bijlage 2
Rijksmonument	Sint Jansstraat 5	Bijlage 3
	Sint Jansstraat 7	Bijlage 4
	Martinikerkhof 1 en 11	Bijlage 5



Sint Jansstraat 3-1 t/m 12 – Gemeentelijke monument

Door de gemeente Groningen is een redengevende omschrijving opgesteld (bijlage 2). Als belangrijkste punten in de omschrijving worden de volgende aspecten benoemd die in principe moeten worden behouden:

- De voorgevel met de gevelopeningen en gevelbeëindigingen, evenals het platte dak en de vernieuwde voordeur aan de rechterkant.

Sint Jansstraat 5– Rijksmonument

Door de gemeente Groningen is een redengevende omschrijving opgesteld (bijlage 3). Als belangrijkste punten in de omschrijving worden de volgende aspecten benoemd die in principe moeten worden behouden:

- De gehele bouwmassa en de voor- en achtergevel;
- Zijgevels vanwege de verwachte ouderdom (aanvullend onderzoek).

Sint Jansstraat 7– Rijksmonument

Door de gemeente Groningen is een redengevende omschrijving opgesteld (bijlage 4). Als belangrijkste punten in de omschrijving worden de volgende aspecten benoemd in principe moeten worden behouden:

- De voor- en achtergevel en de bouwkundige indeling zowel op de begane grond als eerste verdieping;
- Diverse elementen zoals de kelder, de (sporen van) schouwen en de kaartnissen;
- De balklagen en de kapconstructie als ook het vlieringtrapje.

Martinikerkhof 11 – Rijksmonument

Door de gemeente Groningen is een uitvoerig rapport opgesteld inzake de bouwhistorische verkenning (bijlage 5). Als belangrijkste punten in de waarde stelling worden de volgende aspecten benoemd:

- De prominente plek in combinatie met de karakteristieke architectuur inclusief het tamelijk gesloten karakter van de westgevel;
- De constructie en hoofdopzet van gebouw, ondermeer de kapconstructie van het hoofdhuis;
- De interieurindeling en –afwerking van het hoofdhuis en de brede gang met de zeldzame stucdecoraties.

4.5. Bereikbaarheid

De infrastructuur rondom de voorkeurslocatie van de centrale huisvesting verandert in principe niet. De Sint Jansstraat, evenals de overige infrastructuur, blijft ongewijzigd gehandhaafd. De kaders inzake de toekomstige bereikbaarheid worden voornamelijk gevormd door de situering van de algemene parkeergarages voor auto's en fietsen onder het Groninger Forum. Deze toekomstige situering betekent dat de Schoolstraat hoofdzakelijk gebruikt zal gaan worden door gemotoriseerd verkeer. Dit in verband met de aan de Schoolstraat gelegen ingang van de parkeergarage. De ingang van de fietsparkeergarage is aan de kant van de Nieuwe Markt. Het fietsverkeer zal dan ook voornamelijk gebruik gaan maken van de Martinikerkhof en de Popkenstraat. Het gebied tussen de Nieuwe Markt en de Schoolstraat is voetgangersgebied. De voetgangersuitgang van de parkeergarages is gesitueerd op de Nieuwe Markt.

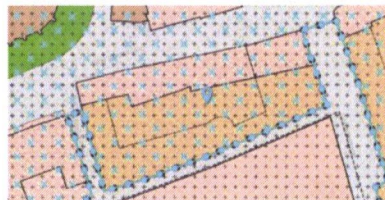
Een ander specifiek aandachtspunt is de ruimtelijke bepaling inzake het parkeren in het stadscentrum. In overleg met de gemeente Groningen dient te worden bepaald of, gezien deze binnenstedelijke herontwikkeling, er sprake is van een toenemende parkeerbehoefte. En zo ja, of de parkeervoorziening onder het nieuwe Groninger Forum voldoende mogelijkheid biedt om zorg te dragen dat door de herontwikkeling geen aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte of de woon- en leefsituatie. Vooralsnog wordt dit als uitgangspunt gehandhaafd.

Daarnaast is de gemeente Groningen voornemens bussen te weren uit de binnenstad. Dit zou betekenen dat de bushalte aan de Grote Markt komt te vervallen. De verwachting is dat één van de bushaltes ten behoeve van de binnenstad wordt gesitueerd aan de Turfsingel/Schuitendiep. Hiermee komt de centrale huisvesting op één van de looproutes naar de binnenstad te liggen.

4.6. Ruimtelijke kaders omgeving

Aan de hand van de voorkeurslocatie zijn de kaders vanuit de ruimtelijke plannen onderzocht. Naar aanleiding hiervan kan het volgende worden geconcludeerd:

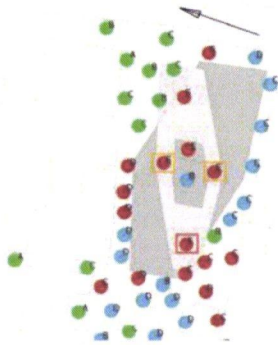
- De bestemming 'Maatschappelijk' is toegestaan op de beoogde locatie en vormt geen belemmering.
- De locatie valt in zijn geheel binnen het beschermd stadsgezicht van de gemeente Groningen. Belangrijk is dat de toekomstige ontwikkeling past binnen de historisch-ruimtelijke karakteristieken van het stadsgezicht.
- Wat betreft de archeologie wordt de locatie aangeduid met waarde 1. Dit betekent dat, indien sprake is van aanvullende nieuwbouw groter wordt dan 30 m² of een dieper dan 0,30 m¹ beneden maaiveld komt, een archeologisch rapport opgesteld dient te worden.
- Vanuit het bestemmingsplan worden eisen gesteld aan de maximale bouwhoogte; namelijk maximaal 12 meter aan de zijde van de Sint Jansstraat, 4 meter in de binnentuin en 15 meter aan de zijde Popkenstraat van het blok.
- Tot slot is gesteld dat de gebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Elke vorm van uitbreiding van het bestaande bouwvolume leidt in beginsel tot een ruimtelijke procedure.



GRONINGER FORUM

Direct naast deze locatie wordt het Groninger Forum gerealiseerd. Dit kenmerkende gebouw, en de hieraan gerelateerde aanpassingen aan de openbare ruimte, hebben invloed op de beoogde locatie. Hierbij dient naast de ruimtelijk beleving van het gebied ook gedacht te worden aan wind en bezonning.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is door Grontmij de Milieu Effecten Rapportage Grote Markt Oostzijde d.d. 21 april 2010 opgesteld waarin de aspecten wind en bezonning zijn beoordeeld.



Windklimaat

Als gevolg van het Groninger Forum is sprake van een wijziging in het windklimaat. Onderzoek wijst uit dat op het maaiveldniveau geen sprake is van zogenaamd 'windgevaar'. Wel is sprake van een nadelig windklimaat in de Popkenstraat. Bij de toekomstige ontwikkeling dient hier rekening mee gehouden te worden.

Bezinning

In hetzelfde rapport is de invloed van het Groninger Forum op de bezonningsduur onderzocht. Hiervoor is één referentiepunt, gesitueerd aan de Popkenstraat, beschouwd. Bij beschouwing van dit referentiepunt moet worden geconcludeerd dat de bezonning in de zomerperiode afneemt, in het bijzonder in de ochtend.

4.7. Tijdelijke huisvesting/fasering


Bij de realisatie van de centrale huisvesting dient rekening gehouden te worden met een tijdelijke huisvesting. Als gevolg van de drie bestaande locaties van VRIJDAG, kan de tijdelijke huisvesting beperkt blijven tot een tijdelijke huisvesting voor de locatie Sint Jansstraat ten tijde van de verbouwwerkzaamheden. Deze tijdelijke huisvesting is naar verwachting niet te realiseren op de locatie Sint Jansstraat.

Uitgangspunt is dat de bestaande locaties aan de Walstraat en de Noorderbuitensingel gehandhaafd kunnen worden tot en met de oplevering en ingebruikname van de centrale huisvesting.

4.8. Gemeente Groningen

Bij de ontwikkeling van de centrale huisvesting op de locatie Sint Jansstraat, heeft de gemeente Groningen een aantal kaders/wensen opgesteld. Dit betreft de volgende aspecten:

- De huisvesting wijzigt van drie locaties naar één gezamenlijke locatie. Eén volledig centrale huisvesting is een het uitgangspunt.
- De hoofdingang dient per voorkeur aan de zijde van de Nieuwe Markt gesitueerd te worden.
- De gemeente Groningen heeft de voorkeur dat de binnentuinen van VRIJDAG en Kopland worden samengevoegd en indien mogelijk openbaar toegankelijk zijn.
- Een relatie in de vorm van beleving, zichtlijn en of een doorgang vanaf de Nieuwe Markt naar de Sint Jansstraat door de binnentuin heeft de voorkeur voor de gemeente Groningen. Dit in verband met verbinding met het Groninger Forum.



Art is not what you see
But what you make others see

5. Gebruikers en functies

5.1. Doelgroepen en gebruikers

De nieuwe huisvesting wordt een gezamenlijk onderkomen van de drie disciplines van VRIJDAG. Dit zijn 'Muziek', 'Beeldende Kunst' en 'Theater'. De gezamenlijke huisvesting betekent dus dat de medewerkers van deze disciplines hier hun werkzaamheden kunnen verrichten, alle deelnemers van de cursussen aan de slag kunnen, bezoekers hier heen kunnen maar dat ook het ondersteunende personeel een plek krijgt.

Voor alle vakgebieden geldt dat er cursusaanbod is voor kinderen, jongeren, volwassenen en senioren uit alle lagen van de bevolking. Hierbij wordt met de volgende leeftijdsgroepen gewerkt:

- 1,5 tot 4 jaar (peuters)
- 4 tot 12 jaar (kinderen)
- 12 tot 18 jaar (jongeren)
- 18+ (volwassenen)
- 55+ (senioren)

De bezoekers van VRIJDAG zijn erg divers zoals uit de volgende opsomming is op te maken:

- Leerkrachten
- Scholen
- Amateurverenigingen
- Medewerkers
- Mensen met verstandelijke beperking
- Mindervaliden
- Expositiebezoekers
- Bezoekers lezingen
- Podiabezoekers
- Cursisten
- Noorderzon
- Eurosonic-Noorderslag
- Huurders (grote zalen)
- Oefenen in ruimte (kleine zalen)
- Horecabezoekers
- Passanten (wachtende ouders, bezoekers tijdens een evenement, niet hoofddoel)

5.2. Gebouwconcept

Vanuit VRIJDAG wordt een aantal ambities gesteld aan de nieuwe huisvesting. De nieuwe huisvesting dient zich te kenmerken door transparantie en openheid waardoor duidelijk zichtbaar is wat er in het gebouw gebeurt.

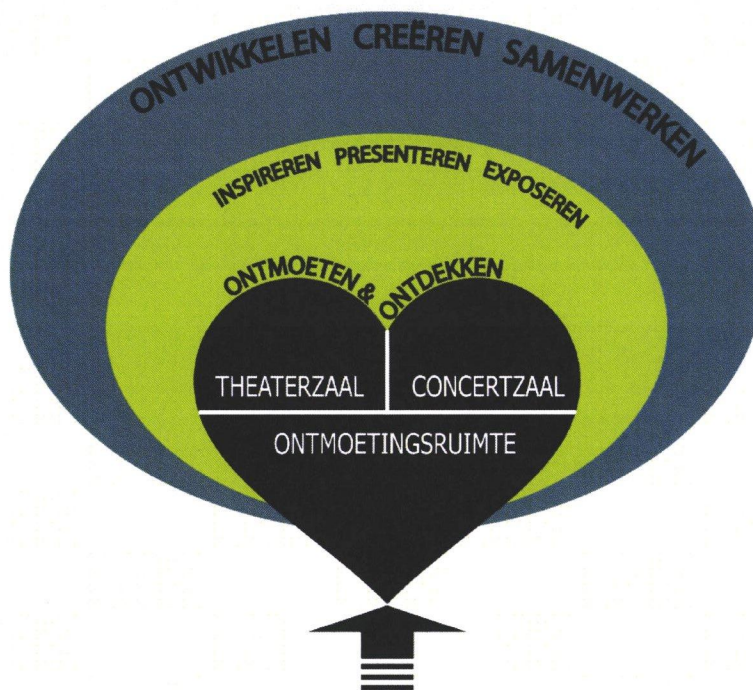
De ambitie is als volgt geformuleerd:

"De nieuwe huisvesting van VRIJDAG is een gebouw waar *ontmoeten* gestimuleerd wordt. Alle doelgroepen en disciplines *werken, spelen, creëren, studeren, oefenen* samen binnen de mogelijkheden van VRIJDAG. Het bruist van culturele activiteiten, het *zindert* kunst en alles *kan*. Door het hele gebouw is *zichtbaar* wat er gebeurt, het *gebouw past zich aan*, aan de verschillende activiteiten die gedaan kunnen worden en dat *stimuleert* anderen om mee te doen *zonder belemmeringen*."

Daarnaast dient de centrale huisvesting een verscheidenheid te kennen aan beleving, zodat er voor iedereen een geschikte plek te vinden is. Van openheid en mee kunnen genieten, tot privacy en rust.

Doelstelling is dat nagenoeg alle ruimtes voor alle bezoekers toegankelijk zijn. Ook voor ouderen en mindervaliden. In verband met de hoogteverschillen in de bestaande gebouwen heeft dit bij een nadere uitwerking zeker de aandacht nodig.

De hoofdfuncties van de nieuwe huisvesting worden als volgt omschreven zijn:



5.2.1. *Uitnodigend en ontspannend*

De bezoekers en passanten dienen middels een laagdrempelig en uitnodigende entree als het ware naar binnen te worden geleid. Bij binnenkomst worden de bezoekers ontvangen in een gastvrije ontvangstruimte met een horecavoorziening waar iedereen welkom is. Vanuit hier start de culturele ontdekkingstocht.

5.2.2. *Ontmoeten en ontdekken*

In deze ontvangstruimte met horeca wordt op een ontspannende, maar professionele wijze de ontmoeting tussen de bezoekers, cursisten en medewerkers op een spontane wijze mogelijk gemaakt en gestimuleerd. Vanuit de ontvangstruimte ontvouwt het gebouw zich als het ware voor de bezoekers, het ademt en zindert kunst. De hoogwaardige theaterzaal en de concertzaal zijn op korte afstand evenals de inspirerende ruimtes zoals het kinderlab en de expositieruimte.

5.2.3. *Inspireren, presenteren en exposeren*

Het gebouw moet de bezoekers inspireren en de kunsten presenteren aan zowel toevallige passanten als ook de bezoekers. De inspiratie begint aan de gevel, gaat door in de entree en de ontvangstruimte tot in het gehele gebouw. Direct bij binnenkomst kunnen kinderen ongedwongen kennismaken met alle vormen van kunst in het Kinderlab. De jongeren kunnen zich in hun eigen ruimte ontwikkelen en ontplooien, maar ook voor de oudere doelgroep is een apart ruimte gereserveerd. VRIJDAG zorgt voor een passend aanbod met passende ruimtes voor jong en oud.

De kunst die gemaakt wordt, of het nu gaat om muziek, beeldend of theater, is overal in het gebouw voelbaar. Voor multifunctioneel gebruik wordt in de buurt van de ontvangstruimte een presentatieruimte gerealiseerd. Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor het exposeren van kunst, maar eigenlijk is het hele gebouw een tentoonstelling van de amateurkunsten.

5.2.4. *Ontwikkelen en creëren*

Om de centrale ruimtes voor het ontmoeten, ontdekken en inspireren ligt een 'schil' met de verschillende lesruimten, studio's en ateliers. Vanuit functionaliteit is het wenselijk om een aantal specifieke ruimtes (bijvoorbeeld slaginstrumenten) te clusteren, maar VRIJDAG steekt zoveel als mogelijk in op een integraal gebouw. Hierbij wordt het gebouw zo min mogelijk opgedeeld in de verschillende disciplines muziek, beeldend en theater.

De ruimtes zijn ruimer en flexibeler zodat na gelang de behoefte gekozen kan worden om te werken in kleine of grote groepen. Een deel van de ruimtes zijn aanpasbaar aan de hoeveelheid gebruikers en het gebruik voor bijvoorbeeld theater of juist muziek. Flexibiliteit zorgt voor het ontstaan van nieuwe mogelijkheden en draagt bij aan de toekomstbestendigheid.

5.3. **Functies per ruimtecluster**

5.3.1. *Entreezone/Publiekszone*

De hoofdentree heeft een eenduidige herkenbare en uitnodigende vormgeving. Het is een open entree die er voor zorgt dat bezoekers naar binnen worden getrokken, ook toevallige passanten. De entree laat zien welke organisatie er achter de deuren zit, evenals haar veelzijdigheid. In de entreezone bevindt zich tevens een vindbare receptie/infoplek, waar bezoekers welkom geheten worden. De entreezone dient een centrale plek te hebben in het plan. Vanuit de entreezone dient een goede verbinding te zijn met de ontmoetingsruimte en concert- en theaterzaal.

5.3.2. *Ontmoetingsruimte met horeca*

De ontmoetingsruimte is uitnodigend en geeft een beeld van alle mogelijkheden binnen VRIJDAG. De ontmoetingsruimte biedt een ontspannen en inspirerende plek voor de bezoekers, van passanten tot cursisten en van wachtende ouders tot de eigen medewerkers. Tijdens concerten en voorstellingen biedt de ontmoetingsruimte plaats aan minimaal 150 personen.

De ontmoetingsruimte kan worden gebruikt voor het uitschenken van koffie en fris maar ook het bereiden en uitserveren van een (simpele) maaltijd of lunch. Daarnaast is de ontmoetingsruimte eenvoudig aan te passen aan andersoortige activiteiten, bijvoorbeeld het houden van een huiskamerconcert, presentatie of lezing.

De ontmoetingsruimte wordt nabij de hoofdentree gepositioneerd. Tevens dient het mogelijk te zijn om de ontmoetingsruimte apart open te stellen in combinatie met een voorstelling in de concert en-/of theaterzaal. In de directe omgeving van de hoofdentree en de ontmoetingsruimte wordt een garderoberuimte opgenomen voor zowel de medewerkers als bezoekers van voorstellingen.

5.3.3. *Kinderlab*

Voor de kinderen (leeftijd 4 tot en met 12 jaar) is een eigen gebied in de nabijheid van de entree waar zij kunnen kennismaken met de verschillende kunstvormen die VRIJDAG biedt. Zo kunnen ze hier de beginselen van het bespelen van een muziekinstrument leren, de basis van theater leren of diverse vormen van beeldende kunst beoefenen. De ruimte is aangepast aan de beleving van kinderen en is multifunctioneel en flexibel in te richten. Daarnaast is de sfeer en het creëren van veiligheid in deze ruimte belangrijk. Wanneer de kinderen een keuze gemaakt hebben en op les gaan, maken zij gebruik van de oefen/cursusruimten in het gebouw.

5.3.4. *Jongerenruimte*

De jongeren hebben een eigen gebied in het gebouw waar zij kunnen verblijven. De sfeer en beleving van deze ruimte is belangrijk, het is bepalend of zij hier wel of niet willen vertoeven. Door het samenvoegen van de drie disciplines, ontstaat de mogelijkheid de Jeugd Theater School (JTS) aan de jongerenruimte te koppelen.

Ondanks dat de jongeren een eigen ruimte hebben, maakt het onderdeel uit van het gehele gebouw. De ruimte kan een directe entree vanaf buiten hebben, dit is echter niet noodzakelijk.

5.3.5. *Muziek*

Bij VRIJDAG wordt lesgegeven in veel verschillende instrumenten. De algemene trend is dat de focus meer komt te liggen op het samen spelen in plaats van (individuele) lessen. Dit vraagt om grotere en flexibele ruimtes met een goede akoestiek. Om flexibel in te kunnen spelen op de vraag, wordt gekozen voor les-/oefenruimten met verschillende afmetingen, die wellicht op strategische plekken nog op te splitsen en/of uit te breiden te zijn.

Om de flexibiliteit te vergroten worden instrumenten opgeslagen in bergruimten die centraal en nabij de les-/oefenruimten worden gesitueerd. De docenten hebben geclusterd in de omgeving van hun lesgebied een eigen kast waar lesmateriaal opgeslagen kan worden. Het gebruik van verschillende instrumenten en muziekstijlen stelt verschillende eisen aan de ruimteakoestiek. Hierbij dient met name het onderscheid te worden gemaakt tussen slagwerk, pop/elektrisch versterkt en de klassieke instrumenten. Bij een verdere uitwerking moet gekeken worden op welke wijze de verschillende muziekdisciplines in het programma gerangschikt worden.

Hierbij is het wel mogelijk om, met uitzondering van slagwerk, de ruimten geschikt te maken voor de verschillende disciplines door het toepassen van aanpasbare flexibele akoestiek.

Akoestisch gezien dient hier rekening mee gehouden te worden. Het is belangrijk dat ruimten onderling weinig tot geen (geluids)overlast van elkaar ondervinden. Daarom is het wenselijk de muziekrumtes zoveel mogelijk bij elkaar in de buurt (boven elkaar mag ook) te positioneren.

Bestaande concertzaal

Naast de oefenruimten is er een concertzaal aanwezig waar (klassieke) concerten gehouden kunnen worden. Deze ruimte kan tot 150 bezoekers ontvangen en 50 uitvoerende personen. Echter is de zaal ook bij kleinere uitvoeringen aangenaam om te verblijven. Er zijn goede stoelen die in een flexibele opstelling kunnen worden neergezet. De concerten die gehouden worden kunnen worden opgenomen in beeld en geluid, hiervoor is ook goede verlichting van belang. Het trekken en trussensysteem biedt hiervoor goede mogelijkheden. Het is ook mogelijk de concertzaal te verduisteren. Een goede akoestiek en geluidsisolatie is van belang. Tevens is de concertzaal voorzien van krachtstroom en LED verlichting. Wanneer de zaal niet voor concerten wordt gebruikt, kan deze ook voor presentaties/lezingen gebruikt worden.

De bezoekers van de concertzaal dienen via de hoofdingang het gebouw binnen te komen. De routing naar de concertzaal dient via de horeca te lopen. Bij evenementen moet de concertzaal en de routing hiernaartoe afgesloten kunnen worden van de overige delen van het gebouw.

Het orgel in de concertzaal wordt weinig tot zeer beperkt gebruikt door VRIJDAG. In verband met de invulling van het ruimteprogramma kan het wenselijk zijn om het orgel weg te halen. Vanuit VRIJDAG is aangegeven dat dit tot de mogelijkheden behoort. Er is navraag gedaan en vanuit de gemeente inzake de status van het orgel. Vooralsnog kan er vanuit worden gegaan dat het orgel geen bijzondere status heeft.

Indien het orgel behouden blijft, dient voldoende opslagruimte opgenomen te worden rondom de concertzaal voor onder andere een vleugel en andere instrumenten. Tevens is in de nabijheid een kleedruimte aanwezig voor de spelers.

5.3.6. Beeldend

Voor het uitvoeren van de beeldende kunst, zijn verschillende ateliers nodig. Een deel van deze ateliers zijn, vanwege het specifieke gebruik, moeilijk te gebruiken voor andere doeleinden. Een belangrijk aandachtspunt is dat in de nabijheid van (clusters) ateliers voldoende bergruimte aanwezig is. Tevens is het wenselijk de beeldende ruimtes in de directe nabijheid van de leveranciersingang te positioneren om het laden en lossen zo optimaal mogelijk te laten verlopen.

Het volgen van cursussen wordt vaak onderverdeeld in het geven van instructies en vervolgens het toepassen van wat daarvoor is uitgelegd. Om een bepaalde efficiëntieslag te kunnen maken heeft het de voorkeur dat de werkruimten en machineruimten geclusterd worden rondom een middengebied waar zich de kasten van docenten bevinden en algemene voorzieningen zoals bijvoorbeeld een wasbak. Dit zorgt er voor dat niet elk lokaal hierin hoeft te voorzien en dat docenten flexibeler zijn in het gebruiken van een lokaal. Het is wenselijk dat er per drie lokalen één 'eiland' wordt gevormd.

De werkruimten zijn bij voorkeur hoge en lichte vertrekken. Naast de les-, werk- en machineruimten is er veel opslagruimte aanwezig waar extra materiaal opgeslagen kan worden. Hier is ook ruimte om gemaakte objecten te laten drogen/op te slaan.

In een aantal ruimtes (bijvoorbeeld meubelmaken en de werkplaats) staan zware machines die veel geluid en trillingen produceren. Bij deze ruimten dient rekening gehouden te worden met de akoestiek en de trilling overlast.

5.3.7. Theater

De theaterworkshops worden gegeven in hoge (4 meter) en te (ver)donkere(n) ruimtes. Dit zorgt er voor dat deelnemers zich vrijer voelen in bewegingen en zich niet beperkt voelen door een laag plafond. Voor het studeren van scènes wordt gebruik gemaakt van kleinere oefenruimtes. Deze zijn in de directe omgeving van de theaterzalen en flexibel in te zetten voor diverse activiteiten. Er zijn 4 (oefen)studio's waarvan twee voorzien van grid en twee die opgesplitst kunnen worden. Indien de studio's beschikken over daglicht, dienen deze te kunnen worden verduisterd.

Naast de oefenruimten is een theater aanwezig waar voorstellingen gehouden kunnen worden. De theaterzaal wordt uitgevoerd als 'zwarte doos' met een hoogte van 6 meter en voorzien van drie entrees. Het heeft een goede ontsluiting met zowel de 'leveranciersingang' (voor laden en lossen) als met de hoofdingang en is voor iedereen toegankelijk. Deze theaterzaal kan tot 150 bezoekers ontvangen en 50 uitvoerende personen (totaal 200 personen). Echter is de zaal ook bij kleinere uitvoeringen aangenaam om te verblijven. Er zijn goede stoelen die in een flexibele opstelling kunnen worden neergezet, bijvoorbeeld door een uitschuifbare tribune. De voorstellingen die gehouden worden kunnen worden opgenomen in beeld en geluid, hiervoor is ook goede verlichting van belang. Het trekken en trussensysteem biedt hiervoor goede mogelijkheden. Het is ook mogelijk de theaterzaal te verduisteren. Een goede akoestiek en geluidsisolatie is van belang. Tevens is de theaterzaal voorzien van krachtstroom en LED verlichting.

Wanneer de zaal niet voor voorstellingen wordt gebruikt, kan deze ook voor presentaties/lezingen gebruikt worden. In de nabijheid dient voldoende opslagruimte beschikbaar te zijn voor decorstukken van zowel vaste als flexibele groepen. Tevens is in de buurt van het theater een kleedruimte aanwezig voor de spelers.

Als variant kan de theaterzaal worden gecombineerd met de concertzaal. In overleg met Peutz is deze combinatie van functies besproken. Aangegeven is dat deze variant mogelijk is met in achtname van het gebruik en een goede akoestiek. Wel is er dan sprake van aanpassingen in de akoestiek op de zaal om beide vormen van kunst geschikt te maken.

5.3.8. Kantoren en vergaderruimte

Voor de medewerkers wordt voldoende kantoorruimte ingericht. Ook in het kantoorgebied is het belangrijk dat ontmoeting en samenwerking wordt gestimuleerd. Uitgangspunt is dat de kantoorruimten zoveel mogelijk bij elkaar worden gesitueerd. Belangrijk is de vaste plek voor een aantal medewerkers in verband met de vindbaarheid. Dit geldt in het bijzonder voor de facilitaire, programma en ondersteunende medewerkers.

Op dit moment wordt uitgegaan van 35 medewerkers en in totaal 24 fte exclusief project- en receptiemedewerkers.

5.3.9. Facilitair

Er worden drie reproducties opgenomen in de nieuwe huisvesting. De reproducties dienen op centrale plekken in de nieuwe huisvesting gesitueerd te worden. Daarnaast dient er voldoende berging opgenomen te worden die 'slim' gepositioneerd zijn, bijvoorbeeld tussen twee ruimten en van beide kanten benaderbaar.

5.3.10. Buitenruimte

De binnentuin van het complex is een verlengstuk van de activiteiten in het gebouw. De ruimte is uitnodigend om te verblijven, bijvoorbeeld op het terras in de directe omgeving van de horeca. De binnentuin biedt ook een podium wanneer er openluchtconcerten worden gegeven. Het publiek kan in de tuin plaatsnemen en bij de horeca een drankje halen.

Bezoekers kunnen ook via de binnentuin naar andere gebouwdelen gaan, vanaf de tuin is herkenbaar welk onderdeel zich waar bevindt. Ook wanneer het weer minder goed is, kan gebruik gemaakt worden van deze korte routes.

5.4. Ruimteprogramma

Om te voldoen aan de randvoorwaarden en zo de ambities mogelijk te maken, zijn voor de verschillende functies diverse ruimten benodigd. Op basis van de huidige beschikbare ruimte, de huidige maar ook de gewenste programmering is gekeken naar de benodigde ruimtewens. Dit heeft geresulteerd in de ruimtebehoefte zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Totaal ruimteprogramma				
Omschrijving	Totaal	Huidig	Eenheid	Opmerkingen
Totaal WO	5.391	5.154	m²	
Bruto-/netto factor	1,30	1,30		Factor voor techniek, constructief, verkeersruimten etc.
Totaal BVO	7.008	6.700	m²	

* De gehanteerde bruto-/netto factor binnen bestaande bouw is scherp, maar bij een efficiënt ontwerp is dit haalbaar. Gezocht dient te worden naar een optimale benutting van de te realiseren m² bvo.

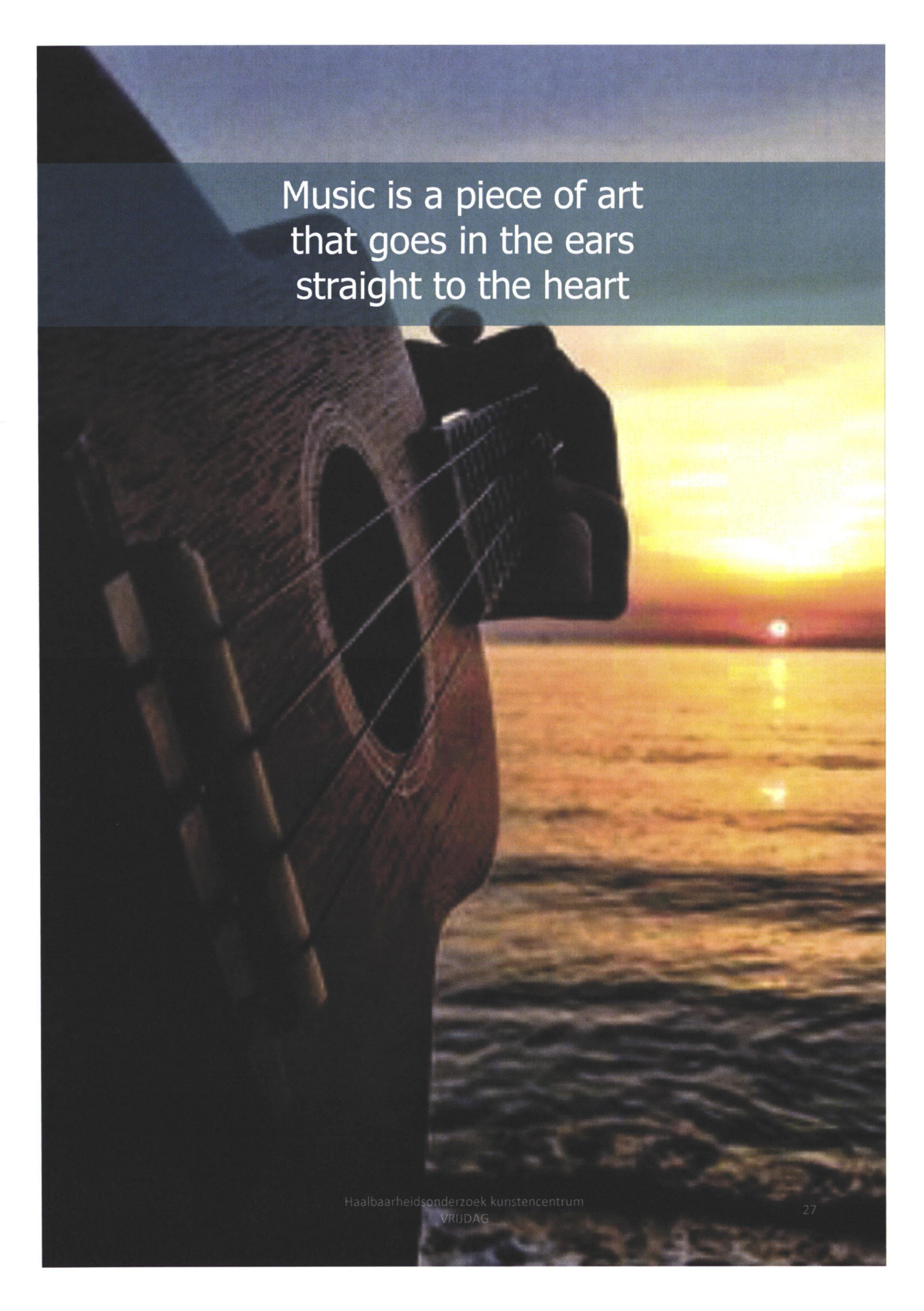
De volledige ruimtestaat is opgenomen in bijlage 6.

Op basis van bovenstaand ruimteprogramma dient rekening gehouden te worden met een gewenste centrale huisvesting van circa 7.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De bestaande drie locaties bieden gezamenlijk een oppervlak van 6.700 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

De bovenstaande tabel laat een relatief kleine toename zien in het ruimteprogramma ten opzichte van de huidige situatie. Dit is echter beperkt door de keuze voor grotere en flexibelere ruimtes, die aanpasbaar zijn aan het gebruik en door de verschillende disciplines gebruikt kunnen worden.

De verruiming van het ruimteprogramma komt voort uit de huidige druk op de programmering en de nieuwe ontwikkelingen. Om deze reden is gekozen voor een uitbreiding van een aantal theater-/muziekstudio's. Daarnaast is de keuze gemaakt om de ateliers te voorzien van afmetingen die passend zijn bij de huidige activiteiten en de toekomst. Tot slot is gekozen om een volwaardige theaterzaal op te nemen in het programma. Naast deze theaterzaal is ook een concertzaal aanwezig die beide gelijktijdig gebruikt kunnen worden. Om de bezoekers op de juiste wijze te bedienen, is voorzien in een uitnodigende ontvangstruimte en grotere horeca die breed inzetbaar is.

Op dit moment biedt de bestaande bebouwing aan de Sint Jansstraat circa 6.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Dit betekent dat een uitbreiding van het vloeroppervlak noodzakelijk is om het gewenste programma in te passen.



Music is a piece of art
that goes in the ears
straight to the heart

6. Scenario's

Na vaststelling van de het ruimteprogramma is onderzocht of de centrale huisvesting van VRIJDAG op een goede wijze inpasbaar is aan de Sint Jansstraat. Bij het opstellen van de scenario's, stonden de volgende vragen centraal:

- **Omgeving:** Op welke wijze sluit de centrale huisvesting aan bij het Groninger Forum, de Nieuwe Markt en de stedelijke omgeving?
- **Entree:** Wat is de juiste plek om het gebouw binnen te komen?
- **Routing en inpasbaarheid:** Op welke wijze kunnen de entree, ontvangstruimte, de theater- en concertzaal en alle overige ruimtes worden gesitueerd, zodat sprake is van een optimale routing en een goede beheersbaarheid van de centrale huisvesting?
- **Kansen & Aandachtspunten:** Wat is de kracht van de locatie, en wat zijn de aandachtspunten?

Op basis van de ruimtestaat is onderzocht of het gevraagde aantal m² in te passen is in het huidige gebouw aan de Sint Jansstraat. Allereerst is functioneel gekeken naar het aantal m² en hoe zich dit verhoudt tot het bestaande pand. Voor de belangrijkste ruimtes is vervolgens gekeken naar de situering in het pand. De overige ruimtes zijn middels een vlekkenstudie ingepast. Dit om zeker te zijn dat het programma in te vullen is in de Sint Jansstraat. De belangrijkste ruimtes (qua positionering) zijn de hoofdentree, concertzaal, theaterzaal en horeca.

In totaal zijn in dit haalbaarheidsonderzoek de volgende vier scenario's uitgewerkt en tijdens de workshops besproken:

1. Scenario 1 – Entree Popkenstraat; opgesteld vanuit functioneel uitgangspunt
2. Scenario 2 – Entree Nieuwe Markt; opgesteld vanuit functioneel uitgangspunt
3. Scenario 3 – Light versie scenario 3; opgesteld met uitgangspunt financieel kader
4. Scenario 4 – Nieuwbouw; opgesteld ter vergelijking financieel kader

Voor scenario 1 en 2 zijn vlekkenplannen opgesteld die zijn besproken in de tweede interactieve brainstormsessie d.d. 24 oktober 2016. De 'vlekken' zijn flexibel en zijn enkel gebruikt ten behoeve van de inpasbaarheid studie. De uitgewerkte schematische weergaves betreffen dan ook enkel functionele inpassingstudies en zijn dus geen plattegronden.

In scenario 1, 2 en 3 is sprake van vervangende nieuwbouw op de locatie Sint Jansstraat. Een deel van de bestaande muziekschool en Het Kopland aan de achterzijde zijn dermate beperkend in verband met gebouwbreedte en verdiepingshoogte dat vervanging nodig is om een functionele inpassing te realiseren.

De vier uitgewerkte scenario's worden in de volgende paragrafen verder toegelicht op kenmerken en uitgangspunten.

6.1 Scenario 1 | Entree Popkenstraat

Op basis van de functionele inpassing en de ruimtelijke kaders is scenario 1 tot stand gekomen. Het belangrijkste kenmerk van dit scenario is de hoofdentree gelegen aan de Popkenstraat (kant van Groninger Forum). Dit betreft een hoogwaardig scenario waarin de centrale huisvesting beschikt over een volwaardige (bestaande) concertzaal en een (nieuwe) theaterzaal.



Scenario 1 | Entree Popkenstraat

In verband met de kwalitatieve inpassing en aansluiting met het Groninger Forum, maakt een deel nieuwbouw onderdeel uit van het scenario. De nieuwbouw is gepositioneerd in de huidige tuin van Kopland en een extra verdieping aan de Popkenstraat. De schematische weergave van scenario 1 is uitgewerkt in bijlage 7.

6.1.1. Functioneel

De hoofdentree is, door middel van een 'insnoering', aan de Popkenstraat gepositioneerd. De zijgevels van het Groninger Forum worden in glas uitgevoerd waardoor er een goede zichtlijn ontstaat naar de hoofdentree van VRIJDAG. Door middel van een 'etalage' wordt het publiek vanaf de Nieuwe Markt uitgenodigd en als vanzelfsprekend naar de hoofdentree geleid. Door het Groninger Forum zal volgens onderzoek in de Popkenstraat een nadelig windklimaat ontstaan. Door de 'insnoering' wordt meer ruimte gegeven wat mogelijk een positief effect heeft op het windklimaat. Bij uitwerking van dit scenario ontstaat een upgrade van de stedenbouwkundige kwaliteit van de Popkenstraat. Tevens dient in dit scenario uitgegaan te worden van een extra etage, om het gewenste ruimteprogramma in te passen, waardoor een betere stedenbouwkundige aansluiting plaats vindt met het Groninger Forum.

De entree is centraal gesitueerd, in het verlengde van de transparante zone van het Groninger Forum. Bezoekers komen binnen in het centrale hart van VRIJDAG met de gemeenschappelijke voorzieningen zoals de nieuwe theaterzaal, het kindlaboratorium en de concertzaal op korte loopafstanden. Deze voorzieningen zijn middels deze situering en relaties los van de rest van het gebouw te gebruiken bij voorstellingen en evenementen.

De concertzaal blijft gehandhaafd en bevindt zich op de eerste verdieping, boven de horeca. Hierdoor is het mogelijk om de concertzaal gecombineerd met de horeca geopend te hebben en de overige ruimten in het gebouw af te sluiten. In dit scenario is er geen aanleiding om het bestaande orgel in de concertzaal te verwijderen.

Dit scenario kent één hoofdentree en meerdere nevenentrees. Gekozen is om de bestaande monumentale entrees functioneel te houden voor bijvoorbeeld bezoekers van de kantoren en artiesten. Om overlast en onveilige situaties te voorkomen, is gekozen om de leveranciers entree te situeren aan de Sint Jansstraat.

Om verbouwen aan het rijksmonument Sint Jansstraat 1-3 te voorkomen, is gekozen om in dit deel de kantoren te situeren.

6.1.2. *Risico's en voordelen*

Voordelen:

- De gewenste ruimtebehoefte is inpasbaar binnen het uitgewerkte scenario;
- De huidige kwalitatief hoogwaardige concertzaal incl. orgel wordt gehandhaafd;
- Rekening gehouden met hoogwaardige bouw- en installatie technische afwerking;
- Realiseren van nieuwe en duurzamere klimaatinstallaties;
- Hoogwaardige kwalitatieve uitstraling;
- Relaties tussen ruimtes kunnen goed gelegd worden en de gewenste ruimtes kunnen in het gebouw gepositioneerd worden;
- Voordelen in het kader van flexibiliteit en multifunctioneel gebruik door realisatie van grote ruimtes en toepassing van flexibele scheidingswanden;
- Verbetering van uitstraling/naamsbekendheid e.d. door directe relatie met Nieuwe Markt en het Groninger Forum (ondanks hoofdentree niet aan Nieuwe Markt);
- De wens om de stedenbouwkundige (zicht)lijn van het Groninger Forum door te zetten in de centrale huisvesting is vertaald in de insnoering in het gebouw, die wellicht uitgevoerd kan worden met een transparant karakter;
- Door de combinatie te zoeken met Groninger Forum wordt de Nieuwe Markt een cultureel plein dat aantrekkingskracht heeft op de binnenstad;
- Door burens te zijn met Groninger Forum wordt de samenwerking bevorderd;
- Verbetering van uitstraling/naamsbekendheid e.d. door directe relatie met Nieuwe Markt en het Groninger Forum.

Aandachtspunten/risico's:

- Monumentale karakter gevels;
- De monumentale panden zijn minder toegankelijk voor mindervaliden. Om deze reden worden de algemeen toegankelijke ruimte, zoals de entree, horeca, concertzaal, theaterzaal etc. in het bestaande jaren 70 en de nieuwbouw gesitueerd;
- Akoestiek in huidige bebouwing is aandachtspunt.

6.2 Scenario 2 | Entree Nieuwe Markt

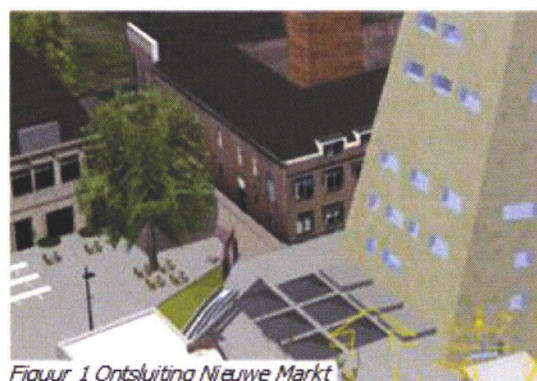
Het onderscheid van scenario 2 ten opzichte van scenario 1 is in het bijzonder de positionering van de hoofdentree. De hoofdentree is in dit scenario aan de Nieuwe Markt gesitueerd conform de aangegeven wens vanuit de gemeente Groningen. De Nieuwe Markt is het plein aan de voorzijde van het Groninger Forum richting de Grote Markt. Met de entree op deze locatie ontstaat een directe relatie met het 'cultureel plein'. Tevens is dit een uitwerking van de gewenste kwaliteit en ruimteniveau. In verband met de kwalitatieve inpassing en aansluiting op het Groninger Forum, maakt een deel nieuwbouw onderdeel uit van het scenario. De nieuwbouw is gepositioneerd in de huidige tuin van Kopland en een extra verdieping aan de Popkenstraat. De schematische weergave van scenario 2 is uitgewerkt in bijlage 7.



Scenario 2 | Entree Nieuwe Markt

6.2.1. Functioneel

De hoofdentree is aan de Nieuwe Markt gepositioneerd, waardoor veel meer 'zichtbaarheid' ontstaat voor een groot cultureel publiek dat het Groninger Forum bezoekt. Op de hoek van de Nieuwe Markt is tevens de in- en uitgang van de ondergrondse fietsstalling gepositioneerd (Figuur 1 geeft de positie weer van VRIJDAG aan de Nieuwe Markt). De fietsers zullen vanaf de Sint Jansstraat naar de fietsstalling gaan tussen het gebouw van het Feithuis en VRIJDAG door. Indien de hoofdentree aan deze zijde wordt gepositioneerd dient rekening gehouden te worden met fietsverkeer vlak voor de entree. Daarnaast is de beschikbare ruimte voor het positioneren van de hoofdentree beperkt in verband met het monumentale pand.



Figuur 1 Ontsluiting Nieuwe Markt

Doordat de hoofdentree aan de Nieuwe Markt ligt, is deze excentrisch in het gebouw gesitueerd. Rondom de hoofdentree dienen gemeenschappelijke voorzieningen zoals de theaterzaal, het kindlaboratorium en de concertzaal gepositioneerd te worden. Doordat de huidige concertzaal (op de verdieping) behouden blijft, is het in dit scenario lastig om deze voorzieningen los van de rest van het gebouw te gebruiken bij voorstellingen en evenementen. Tevens ontstaan hierdoor langere interne loopafstanden.

Dit scenario is, samen met scenario 1, in de tweede interactieve workshop (24 oktober 2016) besproken. Tijdens deze sessie kwam naar voren dat scenario 1 de voorkeur heeft ten opzichte van scenario 2.

De entree van dit scenario is na uitwerking niet wenselijk gebleken in verband met de verkeersstromen rondom het gebouw.

6.2.2. *Risico's en kansen*

Voordelen:

- De gewenste ruimtebehoefte is inpasbaar binnen het uitgewerkte scenario;
- De huidige kwalitatief hoogwaardige concertzaal incl. orgel kan worden gehandhaafd;
- Rekening gehouden met hoogwaardige bouw- en installatie technische afwerking;
- Realiseren van nieuwe en duurzamere klimaatinstallaties;
- Hoogwaardige kwalitatieve uitstraling;
- Voordelen in het kader van flexibiliteit en multifunctioneel gebruik door realisatie van grote ruimtes en toepassing van flexibele scheidingswanden;
- Verbetering van uitstraling/naamsbekendheid e.d. door directe relatie met Nieuwe Markt en het Groninger Forum;
- Door de combinatie te zoeken met Groninger Forum wordt de Nieuwe Markt een cultureel plein dat aantrekkingskracht heeft op de binnenstad;
- Door burens te zijn met Groninger Forum wordt de samenwerking bevorderd.

Aandachtspunten/risico's:

- Hoofdentree is gepositioneerd in drukke verkeersstromen (fiets- en voetpad);
- Hoofdentree is ver van concertzaal gepositioneerd;
- Horeca dicht bij entree maar tegelijkertijd in de buurt van concertzaal is in dit scenario moeilijk te realiseren;
- Relaties tussen ruimtes kunnen minder goed gelegd worden in verband met de lange interne looproutes;
- Monumentale karakter gevels;
- De monumentale panden zijn minder toegankelijk voor mindervaliden. Om deze reden worden de algemeen toegankelijke ruimte, zoals de entree, horeca, concertzaal, theaterzaal etc. in het bestaande jaren 70 en de nieuwbouw gesitueerd;
- Akoestiek in huidige bebouwing is aandachtspunt.

6.3 Scenario 3 | Light versie scenario 1

Na financiële berekening van scenario 1 is geconcludeerd dat het voorkeurscenario niet strookt met de financiële verwachtingen van de gemeente Groningen. Om de consequenties inzichtelijk te maken van een scenario binnen de financiële verwachtingen, is vervolgens scenario 3 opgesteld.

In scenario 1 is het benodigde ruimteprogramma volledig ingepast. In dit scenario heeft omwille van het financiële aspect een relatief forse aanscherping van het ruimteprogramma plaatsgevonden. Daarnaast is gekozen voor een versobering van de verbouwing en het beoogde kwaliteitsniveau. De positionering van de hoofdentree, horeca en de concertzaal is gelijk aan positionering in scenario 1 omdat dit de voorkeur heeft van de gebruikers.

6.3.1. Functioneel

Het aantal m² is in dit scenario geminimaliseerd. In bijlage 6c is opgenomen wat de verschillen zijn ten opzichte van het gewenste ruimteprogramma. De belangrijkste aanscherping is terug te vinden in het niet realiseren van een theaterzaal (gecombineerd met de concertzaal), kleinere theaterruimten en atelier en minder muziekrumten. Daarnaast is de omvang van de gemeenschappelijke en hospitality ruimtes versoberd.

De concertzaal zal worden aangepast omdat er geen (nieuwe) theaterzaal gerealiseerd wordt. Er komt een gecombineerde theater-/concertzaal die multifunctioneel gebruikt kan worden. Door de gecombineerde theater-/concertzaal te realiseren zal het orgel verwijderd moeten worden.

Met name in de monumentale panden is gekozen om de bestaande situatie zoveel mogelijk te handhaven. Naast het aantal m² zijn ook de bouwkundige en (installatie)technische afwerkingen geminimaliseerd. Het hele afwerkingsniveau (uitstraling, beleving) is versoberd.

In tegenstelling tot scenario 1 ontstaat in dit scenario, door versobering, geen upgrade van de stedenbouwkundige kwaliteit van de Popkenstraat. Daarnaast wordt ook geen extra etage gerealiseerd en vindt ook geen stedenbouwkundige aansluiting plaats met het Groninger Forum.

6.3.2. Risico's en kansen

Voordelen:

- Minimale aanpassingen in de monumentale panden, volledig behoudt.

Aandachtspunten/risico's:

- De gewenste ruimtebehoefte is niet inpasbaar binnen het uitgewerkte scenario;
- Gewenste kwaliteitsniveau in afwerking en akoestiek op het niveau van sober en doelmatig;
- Nieuwbouw nog steeds noodzakelijk om de benodigde ruimtebehoefte te realiseren in verband met de vereiste grotere ruimtes;
- De benodigde flexibiliteit en toekomstbestendigheid kan niet worden gerealiseerd;
- Door de combinatie van één theater- en concertzaal dient het bestaande orgel te worden verwijderd.

6.4 Scenario 4 | Nieuwbouw n.t.b. locatie

Naast scenario 1, 2 en 3 is besloten ook scenario 4 toe te voegen. Dit scenario is een fictief scenario waarbij uitgegaan wordt van nieuwbouw op een nader te bepalen locatie. Op dit moment is een alternatieve locatie nog niet bekend. Dit scenario is toegevoegd zodat een vergelijk gemaakt kan worden tussen de verschillende mogelijkheden voor de toekomstige centrale huisvesting van VRIJDAG.

6.4.1. *Functioneel*

Aangezien dit een fictief scenario betreft is dit scenario niet functioneel uitgewerkt. De functionele eisen zijn omschreven in hoofdstuk 4. Een eventuele functionele inpassing is sterk afhankelijk van de nader te bepalen locatie.

Wel is bij de bepaling van nieuwbouw rekening gehouden met een hogere efficiëntie bij de inpassing van het ruimtelijkprogramma. Bij dit scenario is dan ook rekening gehouden met een bruto-/nettofactor van circa 1,20 in plaats van de 1,3 in scenario 1 t/m 3. Dit levert een verwachte ruimtebesparing op van circa 500 m² bvo.

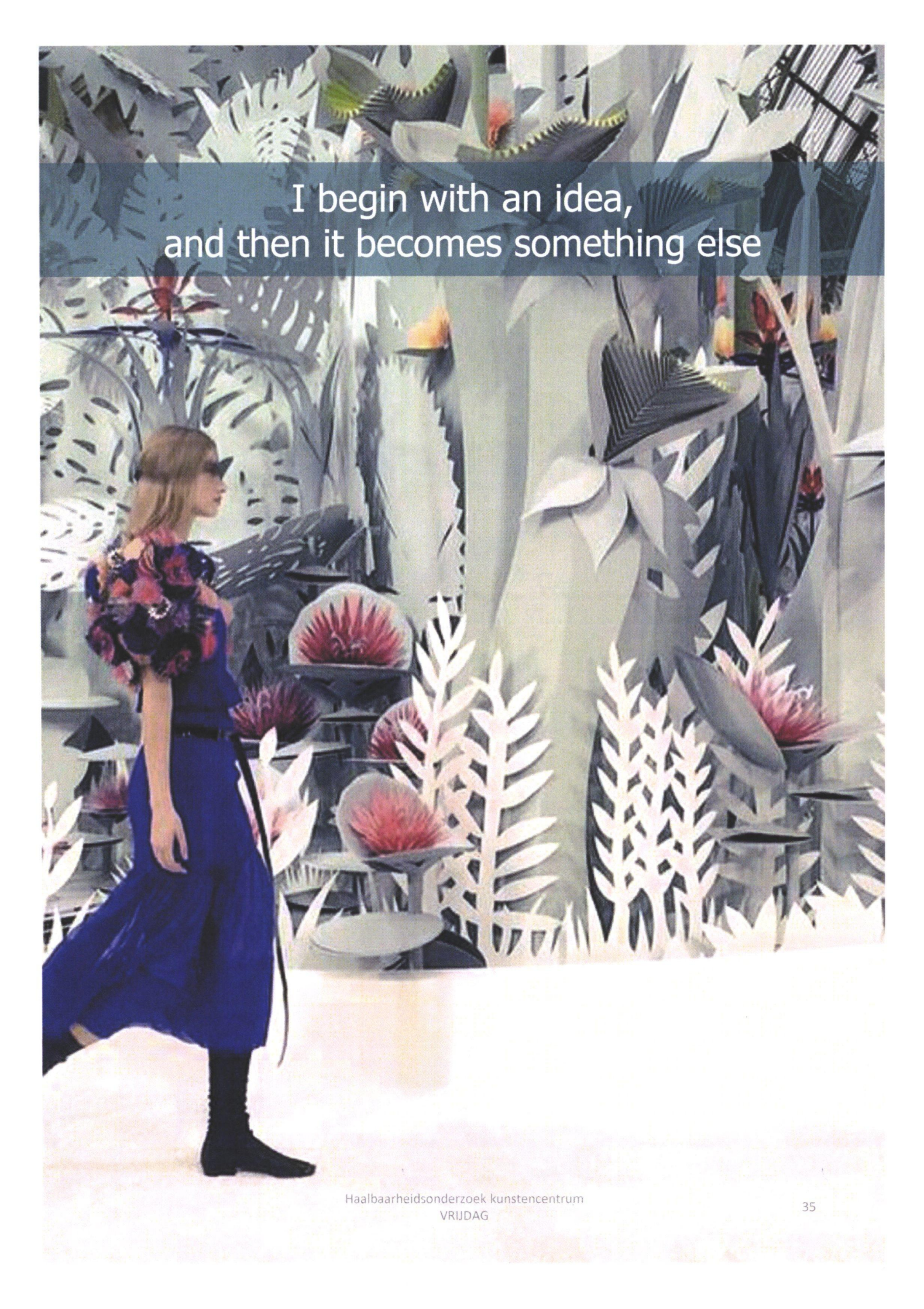
6.4.2. *Risico's en kansen*

Voordelen:

- Functioneel inrichten en bouwen zonder belemmering van bestaande panden;
- Hoogwaardig gebouw op gebied van onderhoud, installatie en akoestiek.

Aandachtspunten/risico's:

- Waarschijnlijk niet zo midden in de stad, en mooie positie als aan de Sint Jansstraat;
- Samenwerking op het 'cultuur' plein is niet of in elk geval in mindere mate mogelijk;
- De bestaande en gewaardeerde concertzaal komt te vervallen;
- Naar alle waarschijnlijk geen sprake van een centraal gelegen voorziening.

A woman with blonde hair, wearing a vibrant blue dress and black boots, is walking through a large, intricate installation made of paper-cut jungle foliage. The installation features various types of leaves, flowers, and birds, all cut out of paper and arranged to create a dense, three-dimensional forest scene. The woman is walking on a white, fluffy surface, possibly a rug or a stage. The background is a dark blue wall with a pattern of white paper-cut leaves. The overall scene is a blend of nature and art.

I begin with an idea,
and then it becomes something else

7. Financieel

Aan de hand van de opname van de locatie Sint Jansstraat en de opgestelde scenario's, zijn voor elk scenario de investerings- en exploitatiekosten geraamd.

7.1. Financieel kader – investering

Door de gemeente Groningen is indicatief een investeringsbedrag van \leq € 10.000.000,- incl. BTW meegegeven voorafgaand aan het opstellen van dit haalbaarheidsonderzoek.

7.2. Financieel kader – exploitatie

In het kader van deze haalbaarheidsstudie wordt enkel gekeken naar de exploitatiekosten in relatie tot de uitgewerkte scenario's op en de hiervoor benodigde investeringen.

De gemeente Groningen heeft aangegeven dat bij de centrale huisvesting sprake dient te zijn van kostendekkende huur. In het huurbedrag dienen alle kosten zijn opgenomen gemoeid met het de huisvesting. Aangezien niet alle informatie bekend is en over de definitieve berekening van eventuele huurprijzen en subsidie nadere afspraken gemaakt dienen te worden tussen de gemeente Groningen en VRIJDAG, maakt dit geen deel uit van dit haalbaarheidsonderzoek. Effecten zoals aan- en verkoop van de bestaande panden en de personele effecten van de centrale huisvesting zijn dan ook niet meegenomen in dit onderzoek.

7.3. Gehanteerde uitgangspunten

Bij het opstellen van de ramingen zijn de volgende uitgangspunten gehandhaafd:

- Het bouwkundig versterken van het bestaande gebouw en de vervangende nieuwbouw zijn indicatief in de ramingen weergegeven, maar worden niet meegeteld in de totalen.
- De benodigde bouwkundige en installatietechnische aanpassen zijn afhankelijk van het scenario meegenomen in de ramingen.
- Asbestsanering en achterstallig onderhoud aan de gebouw van het Kopland zijn als PM meegenomen.
- Aankoop van Kopland en boekwaardes van de bestaande gebouwen maken geen onderdeel uit van de investeringsraming, maar zijn wel meegenomen in de exploitatiekosten.
NB: Eventuele opbrengsten van de verkoop van bestaande panden zijn niet meegenomen in de ramingen.
- De vervangende nieuwbouw bij scenario 1, 2 en 3 maken onderdeel uit de ramingen.
- De losse inrichting maakt geen onderdeel uit van de ramingen.
- Het handhaven van de bestaande nutsvoorzieningen maakt onderdeel uit van de ramingen
- Bij de exploitatiekosten is rekening gehouden met een vaste rekenrente- en verdisconteringspercentage van 3,75 %.
- Bij de exploitatiekosten is rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 15, 20 of 40 jaar.
- Bij de exploitatiekosten is rekening gehouden met een afschrijving die bestaat uit een jaarlijks gelijkblijvend bedrag.

Voor de volledige uitgangspunten wordt verwezen naar bijlage 8.

7.4. Financiële doorberekening | Scenario 1 – Entree Popkenstraat

Op basis van het uitgewerkte scenario is een raming opgesteld van de verwachte investering als ook de verwachte exploitatiekosten. Hierbij is rekening gehouden met benodigde aanpassingen aan het gebouw zoals:

- Het vernieuwen van het bouwkundige en installatietechnische inbouwpakket incl. liften, met een hoge mate van comfort.
- Het vervangen van een deel van de bestaande bebouwing inclusief uitbreiding.
- Voorzien in een kwalitatieve afwerking conform de geldende standaard.
- Het voorzien in de benodigde akoestische maatregelen die bijdragen aan een goed en efficiënt gebruik.

Daarnaast is rekening gehouden met de benodigde ontwikkelingskosten zoals de inhuur van adviseurs (architect, akoestisch adviseur, etc.), tijdelijke huisvesting en leges kosten.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de onderstaande investerings- en exploitatiekosten. De bedragen in onderstaande tabel zijn exclusief BTW.

	Totaal (excl. BTW)	m ² BVO	per m ² BVO
Investeringsraming	€ 13.284.542	7000	€ 1.898
Exploitatieberekening	€ 1.345.268	7000	€ 192
a. Investeringsdeel	€ 981.268	7000	€ 140
b. Gebruiksdeel	€ 364.000	7000	€ 52

7.5. Financiële doorberekening | Scenario 2 – Entree Nieuwe Markt

Dit scenario is besproken tijdens de tweede brainstormsessie van 24 oktober 2016. Gezien de voorkeur voor scenario 1 heeft er voor dit scenario geen financiële berekening plaatsgevonden. Gelet op de kenmerken en de omvang van dit scenario dient rekening gehouden te worden met een financieel beeld gelijk aan scenario 1.

7.6. Financiële doorberekening | Scenario 3 – Light versie

Op basis van het uitgewerkte scenario is een raming opgesteld van de verwachte investering als ook de verwachte exploitatiekosten. Hierbij is rekening gehouden met benodigde aanpassingen aan het gebouw zoals:

- Het grotendeels handhaven van het bouwkundige en installatietechnische inbouwpakket, met een lage mate van comfort met een versobering van het gehele afwerkingsniveau.
- Het vervangen van een deel van de bestaande bebouwing.
- Een gecombineerde theater- en concertzaal.
- Het voorzien in minimale akoestische maatregelen.

Daarnaast is rekening gehouden met de benodigde ontwikkelingskosten zoals de inhuur van adviseurs (architect, akoestisch adviseur, etc.), tijdelijke huisvesting en leges kosten.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de onderstaande investerings- en exploitatiekosten. De bedragen in onderstaande tabel zijn exclusief BTW.

	Totaal (excl. BTW)	m ² BVO	per m ² BVO
Investeringsraming	€ 8.376.239	5645	€ 1.484
Exploitatieberekening	€ 1.015.977	5645	€ 180
a. Investeringsdeel	€ 649.052	5645	€ 115
b. Gebruiksdeel	€ 366.925	5645	€ 65

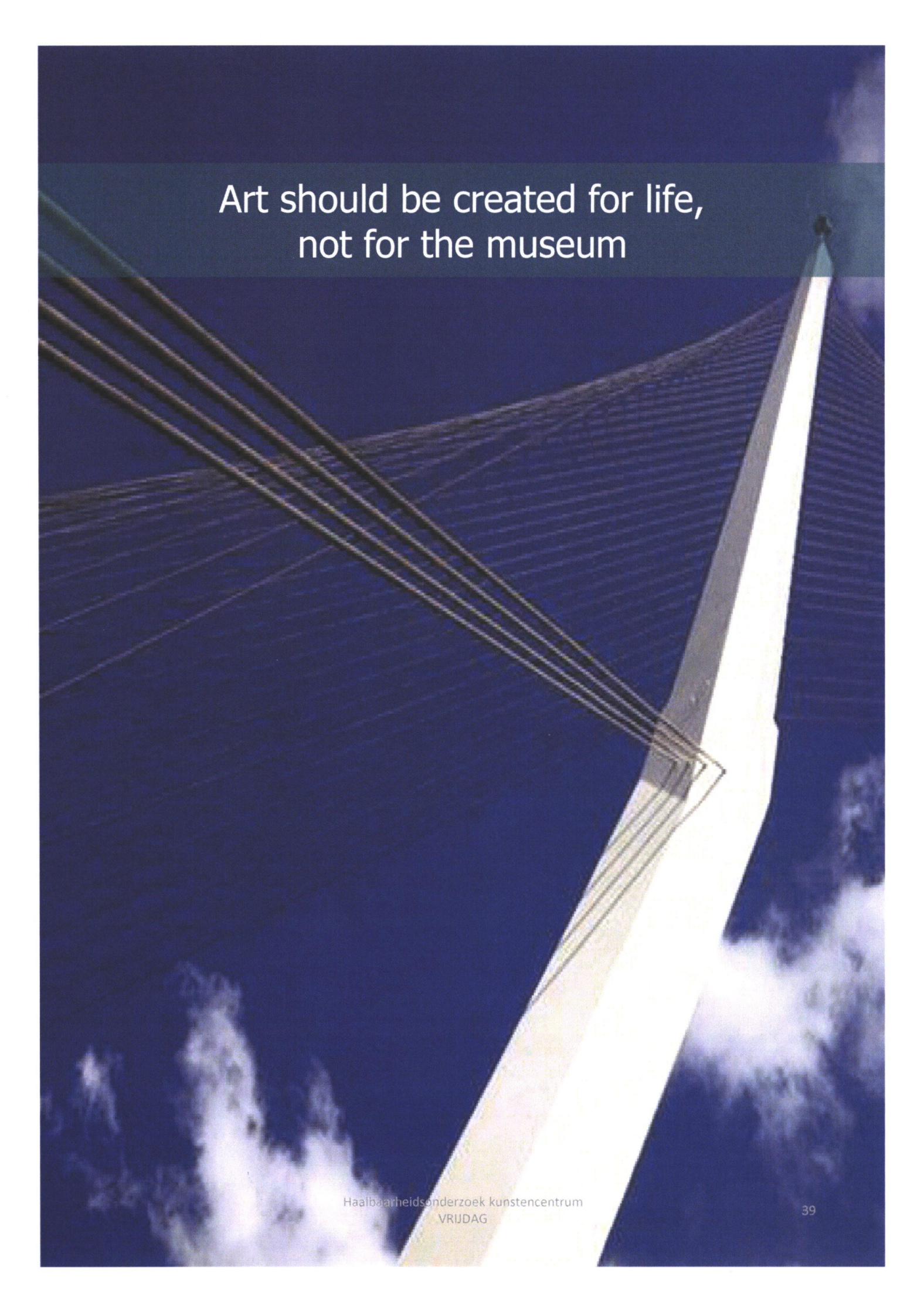
7.7. Financiële doorberekening | Scenario 4 – Nieuwbouw

Op basis van het uitgewerkte scenario is een raming opgesteld van de verwachte investering als ook de verwachte exploitatiekosten. Hierbij is rekening gehouden met benodigde aanpassingen aan het gebouw zoals:

- Complete nieuwe bouw conform de geldende eisen en standaarden.
- De (vaste) inrichting van een nieuwe theater- en een nieuwe concertzaal.
- Het voorzien in de benodigde akoestische maatregelen die bijdragen aan een goed en efficiënt gebruik.

Daarnaast is rekening gehouden met de benodigde ontwikkelingskosten zoals de inhuur van adviseurs.

	Totaal (excl. BTW)	m² BVO	per m² BVO
Investeringsraming	€ 15.306.087	6500	€ 2.355
Exploitatieberekening	€ 1.412.794	6500	€ 217
a. Investeringsdeel	€ 1.100.794	6500	€ 169
b. Gebruiksdeel	€ 312.000	6500	€ 48



Art should be created for life,
not for the museum

8. Resultaat & conclusie

Het doel van het onderzoek is om de haalbaarheid van de centrale huisvesting van VRIJDAG aan de Sint Jansstraat te Groningen te onderzoeken. Belangrijke aspecten hierbij zijn de functionele en kwalitatieve inpassingen en het hierbij behorende financiële kader.

8.1. Resultaten

De verschillende scenario's zijn beoordeeld aan de hand van de onderstaande aspecten. In onderstaande tabel is het resultaat van deze beoordeling weergegeven.

Omschrijving	Scenario 1 Popkenstr.	Scenario 2 Nieuwe Markt	Scenario 3 Light	Scenario 4 Nieuwbouw
Locatie	++	++	++	--
Inpasbaarheid ruimteprogramma	++	+	-	++
Toegankelijkheid (MIVA)	+/-	+/-	-	++
Interne logistiek	++	+	-	++
Interne relaties	++	+	-	++
Akoestische kwaliteit	+	+	-	++
Kwaliteitsniveau - bouwkundig	+	+	-	++
Kwaliteitsniveau - installatietechnisch	+	+	-	++
Investeringskosten	-	-	++	--
Exploitatiekosten	+	+	--	++
Behoud monumentale elementen	+	+	++	--
RANKING	1	3	4	2

Uit bovenstaande ranking komt duidelijk naar voren dat de locatie, de inpasbaarheid en de interne logistiek ervoor zorgen dat scenario 1 nauw aansluit bij de functionele eisen van VRIJDAG.

8.2. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de functionele en een kwalitatief hoogwaardig inpassing op de locatie Sint Jansstraat haalbaar is. De centrale huisvesting sluit op deze locatie daarnaast naadloos aan bij de andere culturele organisaties in de nabije omgeving. Scenario 1 zorgt aanvullend voor kwaliteitsverbetering in de directe omgeving, onder andere door een goede aansluiting met het Groninger Forum. Daarnaast kan met VRIJDAG op deze duurzame invulling worden gevonden voor de monumentale panden.

Op het aspect financiële haalbaarheid wordt geconcludeerd dat het scenario niet past binnen het indicatieve investeringsbedrag. Zoals aangegeven is om die reden onderzocht wat de consequenties zijn bij een financieel passend scenario. Dit heeft geresulteerd in uitwerking van scenario 3. Scenario 3 voldoet echter niet op het gebied van de functionele en kwalitatieve inpassing en biedt geen meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie.

Indien vanuit de aanleiding ingestoken wordt op een kwalitatief hoogwaardige, functionele en toekomstbestendige centrale huisvesting dient geconcludeerd te worden dat het financiële investeringskader niet toereikend is.

Een nieuwe centrale huisvesting is nodig op basis van de inhoud, maar ook om maximaal in te kunnen zetten op groei, ontwikkeling en toekomstbestendigheid. Dit vanuit de maatschappelijke en culturele rol voor de gemeenschap van de gemeente Groningen. Scenario 4 voldoet op het gebied van functionaliteit op alle fronten, maar gezien de hoge investering en de naar alle waarschijnlijkheid minder centrale locatie is dit scenario niet haalbaar.

Art is therapy



9. Advies & vervolg

Uit de gesprekken met de gemeente Groningen en VRIJDAG komt naar voren dat gezien het maatschappelijk belang en de toekomstbestendigheid van VRIJDAG een centrale huisvesting noodzakelijk is. De technische en functionele inpassing op de locatie Sint Jansstraat is haalbaar, echter niet binnen het financiële kader.

Geadviseerd wordt om op basis van onderliggend haalbaarheidsonderzoek gezamenlijk de financieringsmogelijkheden nader te onderzoeken en verder uit te werken. De gemeente Groningen dient samen met VRIJDAG in gesprek te gaan over zowel de investerings- als exploitatiekosten.

Voorafgaand aan dit vervolgproces is het verstandig om gezamenlijk een helder plan van aanpak op te stellen, waarin het beoogde proces, de organisatiestructuur, projectbetrokkenen en planning wordt vastgelegd.

Waar gewenst kan ABC Nova B.V. de gemeente Groningen en VRIJDAG ondersteunen en voorzien van de nodige adviezen.

10. Brondocumenten

Grontmij	Milieu Effecten Rapportage Grote Markt Oostzijde d.d. 21 april 2010
DAAD	Studie huisvesting Centrum van de Kunsten Groningen d.d. 7 januari 2014
BBN	QuickScan Centralisatie Huisvesting Vrijdag te Groningen d.d. 19 november 2015
Gem. Groningen	Kadernota Cultuur 2017 - 2020
VRIJDAG	Jaarverslag 2015
VRIJDAG	Visie nota 2017 - 2020

Memo

datum : 3-3-2017
aan : Gemeente Groningen, Wessel Rothstegge en VRIJDAG, Pim Luiten
van : ABC Nova
betreft : Haalbaarheidsonderzoek Centrale huisvesting VRIJDAG | Scenario 0

Inleiding

Ter aanvulling op het haalbaarheidsonderzoek Centrale huisvesting VRIJDAG d.d. 5 december 2016, heeft gemeente Groningen gevraagd wat de technische en financiële consequenties zijn als de huisvesting van VRIJDAG gesitueerd blijft op de huidige locaties, het Scenario 0.

In deze memo worden de drie huidige locaties per stuk beschreven. Daarbij wordt ingegaan op de bouwkundige staat, de installaties, functionele inpassing, het geldende bestemmingsplan en de financiële impact van de aanpassingen aan het gebouw. Vervolgens wordt de memo afgesloten met een conclusie.

De memo betreft een richtinggevend onderzoek dat als vergelijking dient voor de overige scenario's uit het haalbaarheidsonderzoek. De analyse is verricht op basis van de verstrekte tekeningen van de locaties. Dit zijn echter geen uitgebreide bouwkundige tekeningen maar schaallose plattegronden waardoor dit onderzoek op kengetallen en hoofdlijnen is uitgevoerd. Daarnaast is VRIJDAG minder intensief betrokken geweest bij de uitwerking van scenario 0.

Bij de uitvoering van het aanvullende onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De gebouwen worden voorzien van comfort op bouwbesluitniveau
- Brandveiligheid wordt op bouwbesluitniveau uitgewerkt
- De renovatie wordt sober, doelmatig, maar functioneel en volgens de geldende kwaliteitseisen uitgevoerd
- Na de renovatie verkeren de gebouwen in een goede staat van onderhoud
- Het bouwkundig versterken wordt indicatief meegenomen maar niet doorgerekend in de totalen
- In geval van de pluspakketten wordt aangegeven hoeveel m² wordt gesloopt en bijgebouwd
- Er wordt rekening gehouden met het vernieuwen van de bestaande installaties
- De bestaande nutsvoorzieningen worden gehandhaafd.

1. Walstraat

De locatie aan de Walstraat dateert van rond 1913. Het gebouw is destijds gerealiseerd voor handenarbeid en huisvuil waardoor het over een aantal grote ruimten beschikt. Deze zijn nu ingericht als lokalen voor houtbewerken, keramiek, klei en een ruimte voor activiteiten voor kinderen. De laatste grote aanpassing is een opbouw die rond 1986 is gerealiseerd. Een aantal van deze uitbreidingen is gerealiseerd met een houtenvloerconstructie en is waarschijnlijk onvoldoende sterk om met een extra verdieping uit te breiden.

Bouwkundig

De bouwkundige staat van het gebouw is matig en weinig flexibel. De afgelopen jaren is alleen het noodzakelijke onderhoud gepleegd vanwege eventuele verhuisplannen, dit zorgt er voor dat er minimaal is geïnvesteerd op bouwkundig en installatietechnisch gebied. Diverse onderdelen, die op de meerjarig onderhoudsplanning staan vermeld, zijn niet uitgevoerd. Deze werkzaamheden zullen alsnog uitgevoerd moeten worden om het gebouw in goede conditie te houden. In 2016 is het schilderwerk van de voorgevel voor het laatst bijgewerkt echter geldt voor een groot deel van het schilderwerk dat dit moet worden aangepakt. Dit geldt ook voor een groot deel van de dakbedekking.

Door het samenvoegen van diverse gebouwen, verandert de plafondhoogte over verschillende verdiepingen regelmatig. Ook zitten er diverse hoogteverschillen in het gebouw waardoor de toegankelijkheid voor mindervaliden wordt beperkt evenals het verplaatsen van zwaar materiaal. Het gebouw beschikt grotendeels over slecht geïsoleerde kozijnen met enkel glas. Door de vele uitbreidingen leveren ook de vluchtwegen in op functionaliteit en veiligheid. Deze vluchtrouting



wordt gedoogd door de brandweer echter zijn aanpassingen hierin noodzakelijk. Ook is een aantal ruimten alleen via de trap bereikbaar.

In een aantal wanden is scheurvorming zichtbaar. Het afwerkingsniveau is op veel gebieden matig van kwaliteit en gedateerd. Aangegeven wordt dat in sommige wanden optrekkend vocht is geconstateerd. Dit wordt begin 2017 verholpen. Daarnaast is vrijwel al het leidingwerk zichtbaar op de wanden. Ook is aangegeven dat de afwerking en inrichting niet meer aansluit bij het signaal dat de organisatie wil afgeven. Ook wordt het gebouw niet meer als 'fijne werkplek' ervaren. Het binnen schilderwerk is aan vervanging toe waardoor het gebouw weer een frisse uitstraling krijgt. De huidige inrichting en afwerking geeft een rommelige indruk, en een beeld van een organisatie die door kunst en vliegwerk er voor zorgt dat activiteiten georganiseerd kunnen worden. Dit is niet het beeld dat VRIJDAG wil uitstralen.

Installaties

De huidige staat van de installaties is matig. De faciliteiten, zoals verwarming, zijn minimaal. De aanwezige verwarming werkt maar is afgeschreven en aan vervanging toe. Er wordt aangegeven dat de energielasten van de Walstraat laag zijn, dit wordt met name veroorzaakt door de afwezigheid van regelapparatuur. Behalve op temperatuur kan er minimaal gestuurd worden op de kwaliteit van het klimaat en de luchtkwaliteit in de diverse lesruimten. De kantoorruimten zijn voorzien van aircosystemen, deze zijn in 2005 en 2006 aangelegd. Daarnaast zijn diverse gebruiksinstallaties aanwezig, zoals bronafzuiging.

Functioneel

Het gebouw beschikt over een groot aantal lokalen die gebruikt worden als praktijkruimten/ateliers. Het totaal aantal m² BVO is door diverse partijen inmiddels onderzocht in verband met de reeds uitgevoerde haalbaarheidsstudies. DAAD, BBN en de opgave van VRIJDAG (netto vloeroppervlak, NVO) zelf komen allen op andere hoeveelheden.

Walstraat	VRIJDAG	DAAD	BBN	Meting	Uitgangspunt
NVO	1809	3500			
BVO		4200	2996*	2350	2350

* BVO van de Walstraat en Noorderbuitensingel (NBS) opgeteld.

Uit deze informatie komt geen eenduidig beeld naar voren wat betreft de totale oppervlakte. Om deze reden heeft ABC Nova op basis van de beschikbare digitale tekeningen de omvang in m² BVO ingemeten. Als uitgangspunt wordt daarom 2350 m² BVO (bruto vloeroppervlak) gehanteerd.

De lokalen zijn door de grote apparaten en het gebrek aan opslag weinig flexibel. De lokalen zijn daardoor beperkt in te zetten voor andere doeleinden.

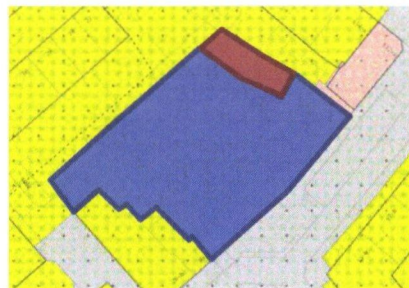
Voor de nieuwe situatie is uitgegaan van de m² BVO zoals omschreven in het hoofdrapport. Het wenselijke programma is vastgesteld op 2764 m² BVO. De opbouw hiervan is omschreven in bijlage 1 en is door ABC Nova bepaald aan de hand van de bevindingen uit het overkoepelende haalbaarheidsonderzoek. Bij een vervolg dient dit nader geconcretiseerd te worden.

Vanwege de vele hoogteverschillen tussen de bouwdelen is gerekend met een netto-bruto factor van 1,4. Dit resulteert in een tekort van 614m² BVO. Om het totale wensprogramma te realiseren, zou de Walstraat moeten worden uitgebreid. Dit wordt uitgewerkt als pluspakket in de financiële onderbouwing.

Bestemmingsplan

De huidige bestemming is maatschappelijk en onderdeel van bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012. Hierin staat beschreven dat er kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning om de bouwhoogte met 4 meter te verhogen waardoor de maximale hoogte 15 meter wordt. De rechthoek (rood) aan de noordzijde van de kavel heeft een bouwhoogte van 4 meter. Daarnaast mag het gebouw vergroot worden met maximaal 10 % van het toegestane bebouwingspercentage. Tevens zit er een hoge archeologische waarde op de kavel.

Uitbreiding op de kavel lijkt mogelijk maar daar zal een procedure voor doorlopen moeten worden.





Financieel

Voor de renovatie van de Walstraat is rekening gehouden met twee mogelijkheden. De eerste uitwerking betreft volledige renovatie van de huidige meters. In de tweede variant wordt de huidige bebouwing uitgebreid om het gewenste aantal meters te realiseren. Beide scenario's worden op bouwbesluitniveau uitgewerkt met een sober en doelmatige afwerking. De bedragen zijn exclusief BTW.

Walstraat renovatie	Totaal (excl. BTW)	m ² BVO	per m ² BVO
Investeringsraming	€ 4.799.023	2350	€ 2.042
Exploitatieberekening	€ 440.986	2350	€ 188
a. Investeringsdeel	€ 318.786	2350	€ 136
b. Gebruiksdeel	€ 122.200	2350	€ 52

Walstraat uitbreiding	Totaal (excl. BTW)	m ² BVO	per m ² BVO
Investeringsraming	€ 5.824.476	2764	€ 2.108
Exploitatieberekening	€ 528.954	2764	€ 191
a. Investeringsdeel	€ 385.246	2764	€ 139
b. Gebruiksdeel	€ 143.707	2764	€ 52

2. Noorderbuitensingel

De Noorderbuitensingel is gehuisvest in een voormalige school uit 1914. De lokalen worden gebruikt als theater(oefen)ruimtes en het voormalige gymlokaal doet dienst als VRIJDAGtheater. In totaal beschikt het gebouw over 3 oefenzalen op de verdieping, 1 grotere theaterzaal, kantoorruimte voor Noorderzon en een kleine horecavoorziening. Aan de achterzijde van het gebouw zijn naderhand een aantal toiletvoorzieningen gerealiseerd.

Bouwkundig

Het gebouw bevat nog veel kenmerken welke refereren naar de vroegere functie, zoals de hoge plafonds en grote vertrekken. Het pand aan de Noorderbuitensingel is erg verouderd en er is veel geluidsoverlast binnen het pand. Ruimtes zijn hierdoor nauwelijks gelijktijdig te gebruiken. Door de bestaande constructie is het gebouw weinig flexibel. Ook zijn uitbreidingen aan het gebouw niet goed te realiseren vanwege de beperkte ruimte rondom het gebouw. Het gebouw is momenteel slecht toegankelijk voor mindervaliden en een MIVA toilet ontbreekt.

Een groot aantal geplande onderhoudswerkzaamheden is niet uitgevoerd vanwege het mogelijk verhuizen naar een nieuwe locatie. Zo is een deel van het schilderwerk in 2008 voor het laatst aangepakt en staat nu voor 2017, 2018 en 2019 in de onderhoudsplanning. Daarnaast staat het vervangen van de vloerafwerking in 2017 en 2019 gepland.

Het afwerkingsniveau in het gebouw is matig. Het binnen schilderwerk is aan een opfrisbeurt toe evenals de plafonds. Het systeemplafond is verkleurd en geeft een gedateerde indruk. Ook de wandafwerking en voorzieningen in de kleedruimte zijn sterk gedateerd.

Installaties

De oefenzalen van de Noorderbuitensingel zijn uitgevoerd met verwarming, (onverwarmde) luchttoevoer en airco (2005). De temperatuur van deze installaties is beperkt regelbaar, zeker wanneer hier grote groepen aanwezig zijn. De lokalen op de eerste verdieping zijn ook voorzien van screens.

De kantoorruimten op de BG zijn voorzien van airco (2012) evenals de regieruimte van de theaterzaal (2003).

De huidige ketels dateren uit 2003. Ook op installatiegebied zijn alleen de noodzakelijke onderhoudszaken uitgevoerd. Te denken valt aan het vervangen van een aantal radiatoren en het plaatsen van een boiler en airco. Het grootste deel van de installaties zit echter aan het eind van de afschrijftermijn en is aan vervanging toe.

Veel installaties zijn later aangelegd waardoor dit als zichtwerk op de wanden is bevestigd. Dit is goed zichtbaar in de kleedruimte van de theaterzaal.

Functioneel

De locatie is te klein voor de door VRIJDAG georganiseerde activiteiten. De theaterzaal wordt bijvoorbeeld ook gebruikt als cursusruimte. Hierdoor is het soms niet mogelijk een voorstelling te programmeren in de theaterzaal.



Noorderbuitensingel	VRIJDAG	DAAD	BBN	Meting	Uitgangpunt
NVO	713			689	
BVO			2996*	950	950

* BVO van de Walstraat en Noorderbuitensingel opgeteld.

Het wenselijk programma voor de Noorderbuitensingel is gebaseerd op de gesprekken die gevoerd zijn tijdens het opstellen van het haalbaarheidsonderzoek. Het totale wenselijke programma komt in totaal op 1221 m² BVO uit terwijl het huidige gebouw slechts over 950 m² BVO beschikt. Dit betekent dat het programma niet volledig in het huidige pand past.

Bestemmingsplan

De huidige bestemming is maatschappelijk en onderdeel van bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt. Het blauwe vlak heeft een maximale bouwhoogte van 8 meter, de rode vlakken maximaal 4 meter. De oppervlak van het bouwvlak mag maximaal 2 meter op worden afgeweken, de maximale bouwhoogte mag 4 meter op worden afgeweken. Tevens zit er een hoge archeologische waarde op de kavel.

Op de kavel van de Noorderbuitensingel is weinig mogelijkheid tot uitbreiden. De posities waar dit mogelijk is, zijn al bebouwd en kunnen zonder RO procedure niet verder worden uitgebreid. Daarnaast zijn deze constructies waarschijnlijk niet geschikt om verticaal uit te breiden. De eenvoudigste manier om over meer meters te beschikken op deze kavel is door zelf de ruimten te gaan gebruiken die nu aan Noorderzon worden verhuurd. Dit levert twee ruimten inclusief entresol op waar ook activiteiten georganiseerd kunnen worden.



Financieel

Uiteindelijk heeft de renovatie van het huidige gebouw geresulteerd in de onderstaande raming van investering en exploitatiekosten. Hierbij is rekening gehouden met het vervangen van de afwerking en installaties tot op bouwbesluitniveau en een sober en doelmatige uitwerking. De bedragen zijn exclusief BTW.

Noorderbuitensingel	Totaal (excl. BTW)	m ² BVO	per m ² BVO
Investeringsraming	€ 1.996.370	950	€ 2.101
Exploitatieberekening	€ 181.070	950	€ 191
a. Investeringsdeel	€ 131.670	950	€ 139
b. Gebruiksdeel	€ 49.400	950	€ 52

3. Sint Jansstraat

Het huidige gebouw aan de Sint Jansstraat bestaat uit een tweetal monumentale panden en een gebouw uit de jaren 70 dat speciaal voor de muziekschool is gerealiseerd. Het jaren 70 gebouw bestaat uit veel kleine vertrekken die door de tijd heen deels zijn samengevoegd om ook lessen voor grotere groepen te kunnen aanbieden. De 'nieuwe' ruimtes zijn nog steeds relatief klein en niet flexibel inzetbaar. In het jaren 70 gebouw is een concertzaal aanwezig welke erg geschikt is voor het spelen van klassieke muziek. Onix was destijds de betrokken architect bij het inrichten van deze zaal. De monumentale panden worden voornamelijk gebruikt als entree, kantoorgebied en grotere oefenruimten. Door de hoge plafonds en grote raampartijen worden deze ruimten als erg prettig ervaren. Het entreegebied is een aantal jaren geleden gerenoveerd waarbij veel aandacht is geweest voor het monumentale karakter van dit deel. De koffi corner is hiervan een goed voorbeeld. Ondanks de aanwezigheid van een lift, is het niet mogelijk voor mindervaliden om in elk vertrek te komen. Dit wordt veroorzaakt door de verschillen in verdiepingshoogte in de monumentale panden.

Bouwkundig

Zoals hiervoor aangegeven bestaat het gebouw, waar de muzieklessen worden gegeven, uit een sterk aanwezig constructieve structuur. Hierdoor is het gebouw weinig flexibel. Daarnaast geldt voor de panden aan de Sint Jansstraat een monumentale waarde. De staat van het jaren 70 gedeelte is in matige conditie; de gangen zijn smal, de lokalen zijn klein en lastig anders in te zetten. Het gebied rondom de entree is recentelijk verbouwd en in goede conditie. Dit betreft de entree, horeca en een aantal vergader- en kantooruimten. Ook de concertzaal is relatief nieuw.



Een deel van het onderhoud wordt door de eigenaar uitgevoerd (gemeente Groningen), dit betreft bijvoorbeeld het schilderen van de buitenkozijnen en het vervangen van de goten. Aan de monumenten zijn in 2012 een aantal werkzaamheden uitgevoerd zoals het herstellen van metselwerk, vervangen van de goot en de loodstroken.

Installaties

In het gebouw zijn een aantal installaties opgenomen echter zijn deze sterk verouderd. Er is een nieuwe testketel en een 25 jaar oude ketel. De vertrekken worden verwarmd met individueel te sturen convectoren, deze zijn echter regelmatig stuk. Daarnaast worden de muziekllokalen geventileerd en zijn ze voorzien van vochtregulatie (luchtbevochtigingssysteem dateert van 2013). Dit is een kostbaar systeem, ook in onderhoud. Het luchtbehandelingssysteem werkt nog goed. Echter zijn alle systemen met elkaar verweven waardoor het niet mogelijk is op lokaalniveau de ene ruimte te verwarmen en de andere te koelen. In het meerjarenplan is in 2019 het vervangen van de verlichtingsarmaturen ingepland als groot onderhoud.

Functioneel

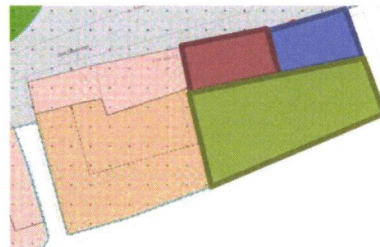
VRIJDAG zet steeds meer in op het samen spelen waarbij grote en flexibele lokalen nodig zijn. Deze ruimten zijn in het huidige gebouw beperkt aanwezig. Daarnaast wordt de flexibiliteit beperkt door de diverse akoestische eisen die worden gesteld aan de ruimten voor diverse soorten instrumentgroepen.

Sint Jansstraat	VRIJDAG	DAAD	BBN	Meting	Uitgangpunt
NVO	1511	2431			
BVO		3072	2718	3350	3350

Het programma voor de Sint Jansstraat is vastgesteld op 3104m² en is daarmee kleiner dan de huidige oppervlakte. Echter is een deel van het gebouw slecht aan te passen aan de nieuwe wensen die VRIJDAG heeft voor deze locatie. Daarom wordt alsnog een deel van het huidige gebouw gesloopt zodat hier functionele nieuwbouw voor terug kan worden gezet.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan van de Sint Jansstraat valt onder 'Binnenstad'. Het gebouw valt onder twee bestemmingen, het rode en blauwe gebied vallen onder bestemming Centrum 2 waarbij het blauwe gebied nog de toevoeging kent dat hier horeca tot en met categorie 3 is toegestaan. Het groene gebied heeft de bestemming gemengd 1. De maximale bouwhoogte van het blauwe en groene vlak is 15 meter waarbij het blauwe vlak een maximale goothoogte van 12 meter heeft. Het rode vlak heeft een bouwhoogte van 12 meter. In de binnentuin geldt een bouwhoogte van 4 meter.



In alle gebieden geldt een minimale verdiepingshoogte van 4 meter van de eerste bouwlaag, hier kan van worden afgeweken na goedkeuring van het College van B&W.

Voor het hele gebied geldt een hoge archeologische waarde. Dit betekent dat, wanneer er sprake is van aanvullende nieuwbouw groter dan 30m² of dieper dan 0,3m1 beneden maaiveld, een archeologisch rapport moet worden opgesteld.

Elke vorm van uitbreiding van het bestaande bouwvolume leidt in beginsel tot een ruimtelijke procedure.

Financieel

Zoals hiervoor is aangegeven wordt er voor gekozen dat een deel van de huidige bebouwing wordt gesloopt om functionele nieuwbouw te realiseren. Hierbij is het uitgangspunt dat de lokalen aan de Groninger Forum-zijde worden gesloopt en nieuw gebouwd. Het bouwdeel met de concertzaal wordt gehandhaafd. De overige bouwdeelen worden gerenoveerd tot bouwbesluitniveau met een sober en doelmatige afwerking. Daarnaast wordt het gebouw voorzien van de nodige akoestische maatregelen om een goed en efficiënt gebruik te waarborgen. De bedragen in de tabel zijn exclusief BTW.



Sint Jansstraat	Totaal (excl. BTW)	m ² BVO	per m ² BVO
Investeringsraming	€ 6.447.204	3104	€ 2.077
Exploitatieberekening	€ 591.676	3104	€ 191
a. Investeringsdeel	€ 430.247	3104	€ 139
b. Gebruiksdeel	€ 161.429	3104	€ 52

4. Conclusie

Het doel van deze memo is het in beeld brengen van de kosten die gemoeid gaan met het handhaven en renoveren van de huidige locaties van VRIJDAG. De belangrijkste aspecten hierbij zijn de functionele en kwalitatieve inpassing en het hierbij horende financiële kader.

Voor het opwaarderen van de huidige locaties van VRIJDAG is een minimale investering nodig van €13.210.796,- nodig. Wanneer er voor gekozen wordt de Walstraat uit te breiden tot het gewenste oppervlak, komt de investering op €14.236.249,- (beide excl. BTW). Wanneer dit wordt vergeleken met de investeringskosten van centrale huisvesting, valt op dat het uitgebreide scenario zelfs duurder uitvalt. Op hoofdlijnen zijn de kengetallen voor de aanpassingen gelijk gebleven echter zijn er meer kosten gemoeid met de honoraria van de ontwerppartners, bouwkundig en tijdelijke huisvesting. Het gaat immers om 3 projecten in plaats van 1. Daarnaast is het onderhoud van de Noorderbuitensingel en Walstraat de laatste jaren beperkt tot het noodzakelijke waardoor hier meer in geïnvesteerd moet worden. Ook zal het aanpassen van de vele (vloer)hoogteverschillen van de Walstraat een grotere investering vragen.

Als laatst is de post tijdelijke huisvesting hoger. Dit is een grove indicatie omdat dit sterk afhankelijk is van de gehanteerde fasering van de diverse verbouwingen, duur en omvang van de tijdelijke huisvesting. Op deze kosten zijn echter wel te sturen door bijvoorbeeld te kiezen om de locaties opvolgend te verbouwen waardoor de locaties achtereenvolgend gebruik kunnen maken van de tijdelijke huisvesting.

Het scenario zoals omschreven in de memo is toegevoegd aan het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek d.d. 5-12-2016. Het resultaat hiervan is weergegeven in de onderstaande tabel. Hieruit komt naar voren dat de locatie, inpasbaarheid en de interne logistiek er voor zorgen dat scenario 1 nog steeds het beste aansluit bij de functionele eisen van VRIJDAG.

Omschrijving	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 3	Scenario 4
	bestaand	Popkenstr.	Light	Nieuwbouw
Locatie	+/-	++	++	--
Inpasbaarheid ruimteprogramma	+/-	++	-	++
Toegankelijkheid (MIVA)	-	+/-	-	++
Interne logistiek	+/-	++	-	++
Interne relaties	+/-	++	-	++
Akoestische kwaliteit	+	+	-	++
Kwaliteitsniveau - bouwkundig	+	+	-	++
Kwaliteitsniveau - installatietechnisch	+	+	-	++
Investeringskosten	-	-	++	--
Exploitatiekosten	-	+	--	++
Behoud monumentale elementen	+	+	++	--
Investering	€ 13.242.596	€ 13.284.542	€ 8.376.239	€ 15.306.087
RANKING	4	1	3	2

* Bij de investeringskosten van scenario 1,3 en 4 zijn de boekwaarden en aanschafwaarde van Kopland nog niet verwerkt.

Het in stand laten van de huidige locaties vraagt nog altijd een minimale investering van ongeveer €13 miljoen. Dit bedrag is ook fors boven de kaders zoals deze door gemeente Groningen zijn gesteld. Voor kwalitatief hoogwaardige, functionele en toekomstbestendige huisvesting is het financiële investeringskader niet toereikend. Bovendien verkeren de gebouwen weer in een goede staat van onderhoud en hebben een kwaliteitsverbetering ondergaan maar de voordelen van een gezamenlijke locatie komen te vervallen. Daarnaast is in mindere mate de koppeling met de Nieuwe Markt en andere culturele instellingen te maken.



De eindresultaten van deze memo helpen VRIJDAG en de gemeente Groningen in het vervolgproces om een afweging te maken tussen de verschillende scenario's. Echter wordt in deze memo alleen ingegaan op de zakelijk/praktische kant. De gevolgen van het handhaven van de bestaande locaties op inhoudelijk/programmatisch gebied, zullen door VRIJDAG zelf onderzocht moeten worden.

Geadviseerd wordt om op basis van het haalbaarheidsonderzoek en deze memo de gezamenlijke financieringsmogelijkheden nader te onderzoeken en uit te werken. Dit is een proces waarin VRIJDAG en gemeente Groningen gezamenlijk dienen op te trekken om de investerings- en exploitatiekosten verder te bespreken.

Daarnaast is het verstandig om voorafgaand aan dit proces een helder plan van aanpak op te stellen waarin het beoogde proces, de organisatiestructuur, projectbetrokkenen en planning worden vastgesteld.

Waar gewenst kan ABC Nova VRIJDAG en gemeente Groningen ondersteunen en voorzien van advies.

Bijlagen:

Bijlage 1	Ruimtestaten	dd 23-2-2017
Bijlage 2a	Walstraat renoveren financieel	dd 3-3-2017
Bijlage 2b	Walstraat uitbreiden financieel	dd 3-3-2017
Bijlage 3	Noorderbuitensingel financieel	dd 3-3-2017
Bijlage 4	Sint Jansstraat financieel	dd 3-3-2017