

Businesscase

Culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum

7 juni 2017

Healthy urban living

“Gezond en duurzaam samenleven in een stedelijke omgeving is afhankelijk van talloze met elkaar samenhangende processen. Hierin staat de mens centraal, die steeds voor keuzes wordt gesteld door de dynamiek en interactie tussen de fysieke leefomgeving, de samenleving en kaders van de overheid”.¹

¹ <http://www.kchul.nl/>

De gemeente Utrecht ziet gezonde en gelukkige mensen in een slimme, inspirerende, gastvrije en verbindende stad (Bright, Inspiring, Welcoming and Connecting). Het nieuwe centrum van Leidsche Rijn biedt een uitgelezen kans dit principe leidend te maken in de ontwikkeling van een culturele voorziening op kavel F2 aan het Berlijnplein. Een culturele voorziening in het nieuwe stadshart van Utrecht die makers en publiek uit de hele wereld aantrekt.

Colofon

De businesscase is samengesteld onder verantwoordelijkheid van het projectteam ‘Culturele Voorziening Leidsche Rijn Centrum’ bestaande uit State of Flux (programmastrategie ‘Grensverleggend Makersplein Berlijnplein’, concept ‘van en voor makers’, programmastichting RAUM), Eva de Klerk (procesbegeleiding, rekenmodel, businesscase), Ard de Vries Architecten en Studio Donna van Milligen Bielke en op 7 juni 2017 aangeboden aan Trudie Timmerman, opdrachtgever namens Peter Steijn, directeur Healthy Urban Living van de gemeente Utrecht.

De uitkomsten in de businesscase zijn een vertaling van de uitkomsten van drie workshop met 25 lokale makers in Utrecht, de wensen van programmastichting RAUM en individuele gesprekken met 15 bedrijven, belangenverenigingen, ondernemers, buurtbewoners, ervaringsdeskundigen en evenzoveel medewerkers van de gemeente Utrecht. Productontwerper en keramist Suzan Becking (Vechtclub XL) heeft meegewerkt aan de maakstudies van de architecten. Tekeningen en vormgeving zijn uitgevoerd door respectievelijk Carof-Beeldleveranciers en Tom Bekkers.

Inhoudsopgave

| | |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| Inleiding: een bijzonder proces van samen de stad maken | 4 |
| Leeswijzer | 7 |
| 1. Iconische culturele voorziening | 8 |
| Iconisch, flexibel en spraakmakend | 8 |
| Permanente plek voor programma van RAUM | 10 |
| Aansluiten op de behoefte aan werkplekken van makers | 13 |
| 2. Ruimtelijke vertaling | 14 |
| Stedenbouwkundige inpassing | 15 |
| Programma van eisen | 16 |
| Atlas van Ruimtes | 17 |
| Architectuur | 25 |
| Publiekrechtelijke randvoorwaarden | 27 |
| 3. Hoe te organiseren? | 28 |
| Eigendom, opdrachtgeverschap en huur | 28 |
| Beheerorganisatie | 29 |
| Invloed van makers | 30 |
| 4. Financiën | 32 |
| Uitgangspunten financiering en exploitatie | 32 |
| stichtingskosten | 32 |
| Kostendeekkende huursom | 33 |
| Feitelijke huursom | 33 |
| Total Costs of Ownership | 35 |
| Terreinkosten | 35 |
| Budget culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum | 35 |
| 5. Doorkijk naar de volgende fases | 36 |
| 6. Reflectie en aanbevelingen | 37 |
| Bright, Welcoming, Inspiring and Connecting. | 37 |
| Aanbevelingen makers | 38 |
| Succesfactoren | 38 |
| Potentiële huurders | 38 |
| 7. Lijst met deelnemers | 39 |

Bijlagen

1. Atlas van Ruimtes
2. RAUM Businesscase
3. RAUM begroting 2021 vs. 2018
4. Programmastrategie 'Grensverleggend Makersplein Berlijnplein' van State of Flux
5. Bouwkostenraming Target Bouwkostenadvies
6. Rekenmodel stichtingskosten, aanvangshuren en exploitatieresultaten

“Een bijzonder proces van samen de stad maken”

Culturele voorziening van en voor makers

De gemeente Utrecht treft voorbereidingen voor de bouw van een permanente en iconische culturele voorziening op een kavel ter grootte van ± 9.000 m² (het grondoppervlakte van het Rijksmuseum past hier gemakkelijk in). Met deze voorziening wordt invulling gegeven aan het tweede culturele hart van Utrecht en aan de Culturas van Leidsche Rijn Centrum. De gemeente Utrecht zet in op een culturele voorziening ‘van en voor makers’ en kiest voor een proces dat zorgt voor eigenaarschap en gedeelde verantwoordelijkheid van betrokken partijen en toekomstige gebruikers. Zo sluit de voorziening aan bij de behoeften van makers: de behoeften worden gefaciliteerd in plaats van gecreëerd.

Placemaking, van tijdelijk naar permanent

Begin 2016 kiest de gemeente Utrecht er voor om via culturele programmering toe te werken naar een gebouwde culturele voorziening vanuit het principe ‘vorm volgt functie’. Na het zomerprogramma van 2016 besluit de gemeente Utrecht om de programmering rondom het Berlijnplein voort te zetten. Het idee is om, middels placemaking en vanuit een inhoudelijk gedreven focus en richting, inzicht te verwerven voor het ontwerp en de invulling van een te bouwen culturele voorziening die gericht is op een zo groot mogelijk publieksbereik. Eind 2016 presenteert State of Flux hiervoor een programmastrategie voor een grensverleggend makersplein. Deze strategie komt in co-creatie met makers tot stand en kan op veel enthousiasme rekenen van betrokkenen uit de wijk en de stad. In januari 2017 stelt de gemeente Utrecht deze breed gedragen strategie vast om de kavel en de toekomstige culturele voorziening samen met makers tot bloei te brengen.



Luchtfoto kavel F2 bestemd voor culturele voorziening - 30 april 2017

Een bijzonder proces van samen de stad maken. De businesscase voor de gebouwde culturele voorziening is een verkenning en een doorvertaling van die strategie.

RAUM 2017-2018

In 2017 en 2018 wordt de programmastrategie voor een grensverleggend makersplein in aanloop naar een gebouwde culturele voorziening onder de noemer RAUM uitgevoerd. Op het Berlijnplein en op de aangrenzende kavel F2 die bestemd is voor de bouw van een culturele voorziening, wordt de komende jaren volop geëxperimenteerd met voorstellingen, installaties, tijdelijke bouwwerken en artists-in-residence met makers uit binnen- en buitenland. Het doel is om hiermee een spraakmakend programma te realiseren dat een groot publieksbereik heeft en een aanvulling is op het culturele aanbod in Utrecht. Hierdoor ontstaat een participatieproces waarin zowel makers als bezoekers invloed hebben op de ontwikkeling van de toekomstige culturele publieksvoorziening. Tegelijkertijd ontstaat er een stevige publieksbasis, al voordat de voorziening daadwerkelijk gerealiseerd is. Hiertoe is de programmastichting RAUM opgericht.

Achtergrond

Deze aanpak komt niet zomaar uit de lucht vallen. In de afgelopen twaalf jaren passeerden verschillende plannen de revue: een tweede stadsschouwburg, Rietveld Museum, Game Center, City Hall en Het Glazen Circus. Toch ontbrak er iets: niet haalbaar, niet onderscheidend genoeg of niet voldoende uitgewerkt. De gemeente Utrecht kiest nu voor een aanpak waarbij de doelgroep, in dit geval de makers, vanaf de start van het initiatief betrokken is. Zo hoopt de gemeente Utrecht de slaagkans te vergroten voor de realisatie van een culturele voorziening die aansluit op de doelstellingen van Healthy Urban Living.

Cultuur als aanjager van een nieuw, levendig stadshart

“De creatieve sector is in gebiedsontwikkeling vooral bekend vanwege de tijdelijke rol als aanjager van gebiedstransformaties of revitalisering. Het vermogen van de creatieve sector om vergeten plekken weer op de kaart te zetten en een proces van waardecreatie op gang te brengen heeft inmiddels veel overheids- en marktpartijen overtuigd. Tegelijkertijd wordt voor de creatieve sector ook steeds vaker een blijvende rol en plek in die stedelijke gebieden gezien, zo blijkt uit de aandacht voor de creatieve sector in de gebiedsvisies.”

In maart 2017 verscheen de rapportage ‘Een bloeiende creatieve industrie in een levendige stad’ van Bureau Buiten. De meerwaarde van creativiteit in gebiedsontwikkeling in Utrecht wordt alom erkend en de aanbevelingen in de rapportage sluiten aan bij de plannen van de gemeente Utrecht om een permanente culturele voorziening te realiseren, door makers uit de creatieve sector in een vroeg stadium te betrekken bij de ontwikkeling van nieuwe levendige stadsharten.

Utrecht, culturele metropool in ontwikkeling

In de culturele voorziening staat de publieksfunctie centraal en het lijkt vanzelfsprekend om makers te selecteren die een duidelijk publieksgericht profiel hebben met nadruk op kunst, technologie en design. Ervaring leert echter dat juist diversificatie – samenbrengen van tegengestelde werkvelden – tot vernieuwing leidt. In het adviesrapport Cultuurnota 2017-2020 beveelt de adviescommissie een ontschotting tussen de kunstdisciplines aan: *“Steeds meer organisaties kiezen daarnaast ook voor een domein overstijgende benadering, en zoeken aansluiting bij minder voor de hand liggende werkvelden, zoals natuur of game-industrie, een ontwikkeling die de commissie met belangstelling volgt.”*

Uit deze en andere tendensen die zich breder in de samenleving manifesteren vloeien soms bevlogen aanvragen voort. De door de gemeente geformuleerde uitgangspunten kunnen daarop een remmend effect hebben, en dat betreurt de commissie. Ze beveelt een verdergaande ontschotting aan tussen de verschillende kunstdisciplines.”

De ‘ontschotting’ past bij het principe van een Bright, Inspiring, Welcoming and Connecting City. Cultuur ontwikkelt zich door het contact tussen makers uit verschillende disciplines en publiek uit alle windstreken. De culturele voorziening in Leidsche Rijn Centrum kan hét symbool van deze cross-disciplinaire benadering worden. Een voorziening waar verschillende kunstdisciplines en functies samenkomen die elkaar middels kruisbestuiving versterken.

De adviescommissie Cultuurnota 2017-2020² constateerde tevens dat (jonge) makers wel steun en kansen krijgen om eerste stappen te zetten, maar dat de mogelijkheden voor een stabiele ontwikkeling naar een duurzame professionele beroepspraktijk ontbreken. In de Nota subsidievoorstellen Cultuurnota 2017-2020 heeft de gemeente Utrecht in een gespreksagenda aangegeven de komende jaren in te willen zetten op ruimte voor makers. Juist het laten samenvloeien van allerlei disciplines, het verbinden van publiek en makers en het geven van ruimte aan een diversiteit aan makers kan zorgen voor innovatie. Dat is de inzet van deze businesscase.

Na het zomerreces van 2017 neemt de gemeente Utrecht een besluit of de businesscase voldoende aanleiding geeft voor de voortzetting van deze aanpak om tot het uitwerken van een voorlopig en definitief ontwerp over te gaan.

² <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/9.digitaaloket/Subsidies/2016-09-nota-subsidievoorstellen-cultuurnota-2017-2020.pdf.pdf>

De businesscase is een verkenning en een ontwerpstudie die de financiële haalbaarheid onderzoekt van een permanente culturele voorziening 'van en voor makers' in het nieuwe centrum van Leidsche Rijn.

Een culturele voorziening waar het publiek niet alleen ontvanger is, maar ook deelnemer en daarmee ook beïnvloeder. Om input te verzamelen voor het schetsontwerp heeft de gemeente Utrecht in het voorjaar van 2017 drie workshops georganiseerd met 25 lokale makers in het netwerk van RAUM en de gemeente Utrecht. Op 24 mei 2017 is het schetsontwerp gepresenteerd op een makersbijeenkomst in De Vrijstaat en op 1 juni 2017 voorgelegd aan de ambtelijke stuurgroep en Bureau Coenen, supervisor van Leidsche Rijn. Daarnaast zijn individuele gesprekken gevoerd met 15 bedrijven, belangenverenigingen, ondernemers en ervaringsdeskundigen en met evenzoveel medewerkers van de gemeente Utrecht. Alle opmerkingen zijn verwerkt in de volgende hoofdstukken.

Hoofdstuk 1

De ambities en wensen van de programmastichting RAUM, gemeente Utrecht en lokale makers verwoord. Het culturele programma van RAUM is het kloppend hart van de culturele voorziening. Rondom de publieksvoorzieningen zoals de grote hal, het glaspaviljoen en de facilitaire paviljoens van RAUM worden werkhallen gebouwd voor collectieven van makers die affiniteit hebben met de kernwaarden van RAUM en die zelf graag invulling geven aan de signatuur van de culturele voorzieningen. De businesscase focust op de aanpak en het ontwerp van een culturele voorziening 'van en voor makers'. **De businesscase en de begroting van RAUM zijn apart bijgevoegd in de bijlagen.**

Hoofdstuk 2

De ambities van RAUM, de gemeente Utrecht en de input van makers door de architecten vertaald in een zogenaamde 'Atlas van Ruimtes' voor de te realiseren culturele voorziening. **Het schetsontwerp Atlas van Ruimtes is apart bijgevoegd.**

Hoofdstuk 3

Beschrijft de organisatie van de culturele voorziening waarin een voorkeurstrategie wordt aangegeven voor een beheerorganisatie met meerdere partijen voor zowel de gebouwdelen als de openbare ruimte.

Hoofdstuk 4

Geeft een toelichting op het rekenmodel voor de stichtingskosten, de aanvangshuren en het exploitatieresultaat. **Ook het rekenmodel is apart bijgevoegd.**

Hoofdstuk 5

Een doorkijk naar de volgende fases.

Hoofdstuk 6

Reflectie en aanbevelingen van de makers die aan de workshops deelnamen.

Hoofdstuk 7

De businesscase wordt afgesloten met de lijst van deelnemers aan de makersbijeenkomst op 24 mei 2017 en overige gesprekspartners. Zij gaven allen waardevolle input voor het resultaat van deze businesscase.

“Een iconische culturele voorziening waarbij de vorm de inhoud volgt”

Een culturele voorziening die aansluit op trends en de behoeften van deze tijd. Een brug tussen wijk en stad, tussen lokaal en (inter)nationaal publiek. Ontwikkeld vanuit de principes ‘vorm volgt functie’ en ‘van en voor makers’. Iconisch door uiterlijk, opzet én inhoud.

Iconisch, flexibel en spraakmakend

De gemeente Utrecht wil een iconische culturele voorziening met een publieksprogramma en met faciliteiten voor kunstenaars en makers die een aanvulling zijn op het bestaande aanbod in Utrecht en omstreken. De combinatie van publieksprogramma en vaste werkplekken maakt de culturele voorziening tot een uniek complex voor programmering, publiek en verschillende groepen makers.

Het doel is om een flexibel en spraakmakend ontwerp van een culturele voorziening te realiseren, met een signatuur die aansluit op trends en behoeften van deze tijd. Deze voorziening moet een brug vormen tussen wijk en stad en een (inter)nationaal publiek trekken. De basis hiervoor is een toonaangevende en tegelijk laagdrempelige programmering. Dit vraagt om een iconische voorziening die niet alleen werken van makers presenteert, maar waar makers en publiek ook zelf aan kunstzinnige en creatieve producten werken.

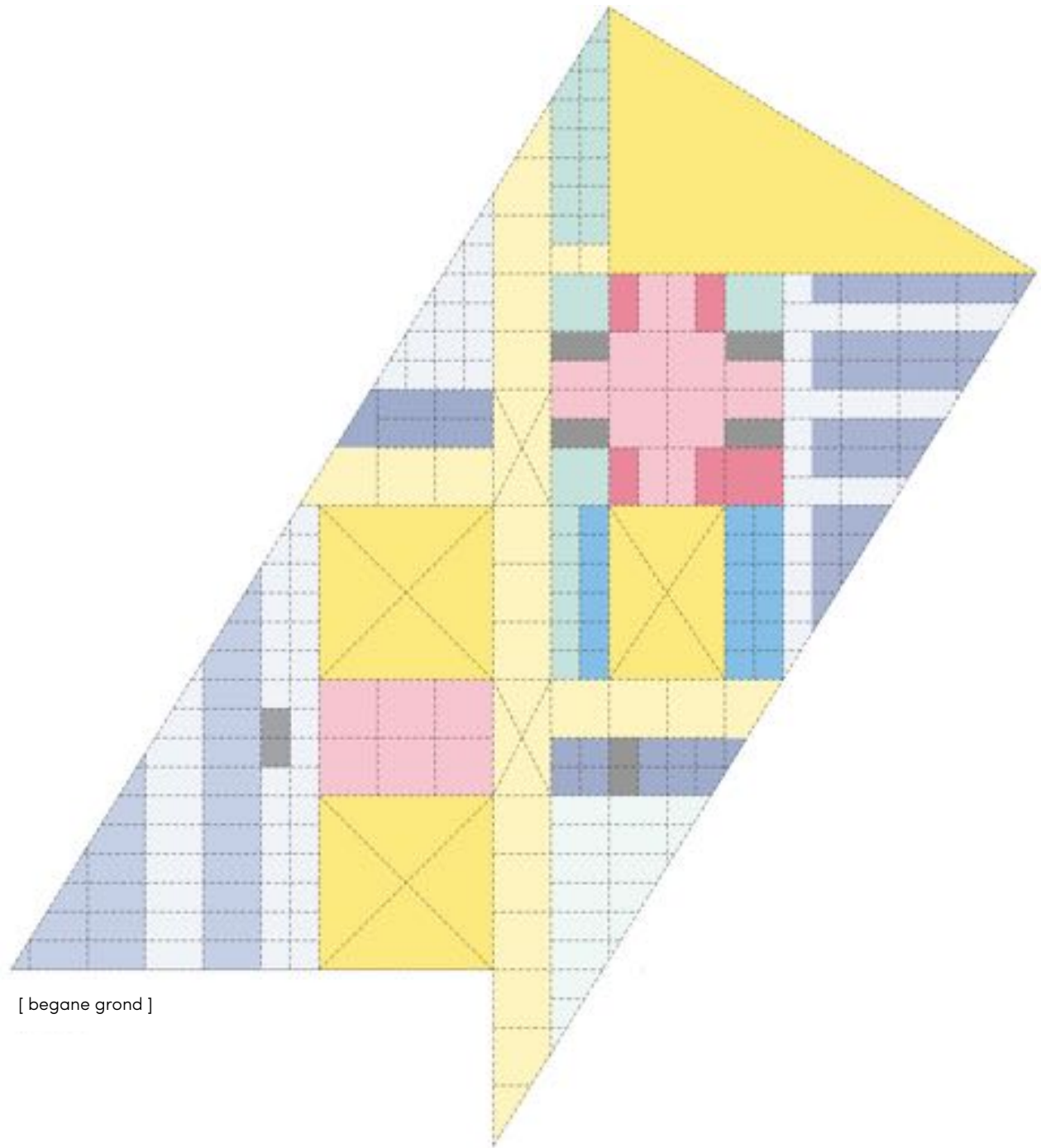
De drempels van de voorziening moeten zo laag mogelijk zijn met een mix van complementaire functies. Dit vraagt naast programmering van de binnenruimten ook om een invulling van de buitenruimten, die met een programma van installaties en kunstwerken potentiële bezoekers verleidt om de culturele voorziening binnen te gaan.

Het ontwerp met de verbindende binnenstraat, groene hoven en pleinen sluit aan op de bestaande infrastructuur van wegen en pleinen in het omliggend gebied. Zo zal de culturele voorziening als vanzelfsprekend deel uitmaken van de omgeving en het dagelijks leven van bewoners en gebruikers. Daarnaast zijn werkplekken nodig voor de vestiging van makers en creatieven die de kernwaarden van de overkoepelende programmering onderschrijven. Ondersteunende horeca en productverkoop dragen verder bij aan het laagdrempelige karakter én de kwaliteit van de voorziening.











De verwachting is dat het bijzondere bouwproces, zoals beschreven in deze businesscase, tot een spraakmakend ontwerp leidt dat de nieuwsgierigheid naar de culturele voorziening aanwakkert tot ver buiten de landsgrenzen. De participatieve werkwijze die voortvloeit uit de programmastrategie voor een grensverleggend makersplein wordt in het gehele proces van de totstandkoming van de culturele voorziening ‘van en voor makers’ doorgezet. Met ‘vorm volgt functie’ als leidraad voor het ontwerp van de voorziening, is voor elke fase in het proces (van schetsontwerp naar definitief ontwerp tot oplevering en beheer) een specifieke rol weggelegd voor makers en publiek.

1

Iconische voorziening

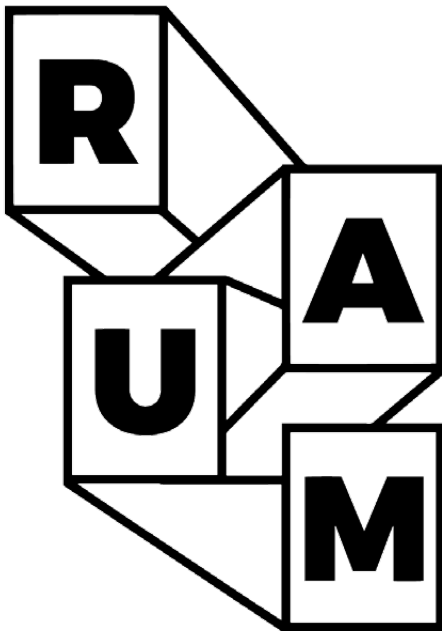


[begane grond]

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  gemeenschappelijke ruimte ateliers |  residentie ateliers/verblijf |  Huiskamer |  "Straat" |
|  publieke werkplaatsen |  winkels/galleries |  Ondersteuning huiskamer |  "Plein" |
|  private permanente ateliers |  flexibele expositieruimte |  Sanitaire clusters | |

Permanente plek programma RAUM

RAUM experimenteert de komende jaren met een grensverleggend programma dat een aanvulling is op het bestaande culturele aanbod van Utrecht, dat wijk en stad met elkaar verbindt en dat de potentie heeft om een internationaal publiek aan te trekken. De experimentele opzet van het programma beweegt mee met de trends en veranderingen in de tijd. RAUM profileert zich de komende jaren als de grootste culturele maakplaats van Nederland voor kunst, design en technologie in de publieke ruimte - zowel op het Berlijnplein als in de openbare ruimte op de kavel waar de culturele voorziening gerealiseerd gaat worden. RAUM gelooft in de kracht van kunst, design en technologie en de ideeënkracht van de samenleving om nieuwe oplossingen te bedenken die midden in de maatschappij staan.



Donica Buisman, directeur RAUM: "De wereld om ons heen verandert steeds sneller en nergens zijn transities zó zichtbaar als in de stad, het meest creatieve organisme op onze aardbol."

We trekken er massaal naartoe: in 2030 woont meer dan 70% van de wereldbevolking in steden. Het feit dat we met zoveel verschillende mensen op een kleine oppervlakte leven, maakt de stad veerkrachtig en een ultiem podium om te experimenteren met 'wat beter kan'. Of dat nu gaat om klimaat, migratie, vergrijzing of ongelijkheid, in de stad hebben we de beschikking over kennis, kunde en middelen om deze uitdagingen aan te gaan. Maar... om te experimenteren is ruimte nodig: ruimte om tot nieuwe inzichten en visies te komen. Ruimte die prikkelt en vragen stelt. In de alsmat groeiende stad moeten we deze ruimte voor experiment blijven opeisen en zoveel mogelijk mensen meenemen in hoe leuk de toekomst kan zijn.

Ruim 400.000 mensen zullen Utrecht in 2030 hun 'thuis' noemen. De groei vindt met name binnenstedelijk plaats en nergens komt deze groeispurt beter tot uiting dan rondom het Berlijnplein: nu volop in ontwikkeling en straks het nieuwe, tweede hart van de stad. RAUM creëert hier de ruimte voor het beleven van een nieuwe blik, door op een coöperatieve manier gebruik te maken van de wijsheid van de samenleving en 'meemaken' centraal te stellen. Makers zijn daarin onze pioniers: zij prikkelen met kunst, design en technologie onze collectieve creativiteit en maken de toekomst tastbaar. Maak mee!"

De kernwaarden van RAUM laten zien waar de programmastichting RAUM voor staat:

Lef: toonaangevend zijn en experimenteren

Positief: kansen pakken en mensen meenemen

Activistisch: aan een betere toekomst werken

Open mindset: zien dat de kracht schuilt in het verschil

Betrokken: in nauwe relatie met de stad als netwerk

1

Iconische voorziening

Open call

RAUM zet in 2017 en 2018 in op placemaking door middel van een bijzonder publieksprogramma met installaties en events. Begin 2017 zijn diverse open calls uitgezet waarbij tien (inter)nationale makers en zes programma's geselecteerd zijn die het Berlijnplein en de kavel op de kaart gaan zetten. In de zomer van 2017 wordt een tijdelijk 'makers-in-residence' gebouw en depot annex werkplaats gerealiseerd om dit programma (mede) ten uitvoer te brengen. Deze worden alvast op de kavel F2 geplaatst in het grid dat de architecten hebben geschetst voor de permanente voorziening.

De gemeente Utrecht beschouwt placemaking als in potentie zeer waardevol voor zowel de ontwikkeling en uitstraling van de culturele voorziening in Leidsche Rijn, als voor de ontwikkeling van een gezonde en leefbare stad Utrecht. Het beeld is dat de programmastichting RAUM verantwoordelijk zal zijn voor de (overkoepelende) publieksprogrammering in de te realiseren permanente culturele voorziening.

RAUM programmeert haar eigen ruimtes en (delen van) de buitenruimten. Het vertrekpunt is dat in 2017 en 2018 kennis wordt opgedaan die richting geeft aan het uiteindelijke ontwerp van de permanente culturele voorziening en dat toegewerkt wordt naar een stevige publieksbasis. Tegelijkertijd verbindt RAUM in deze periode (nieuwe) partners aan zich, die zich herkennen in de kernwaarden en visie van RAUM en met RAUM samen willen bouwen aan de culturele voorziening en ook plaatsnemen in een programmaraad om zo blijvend invloed te kunnen uitoefenen.

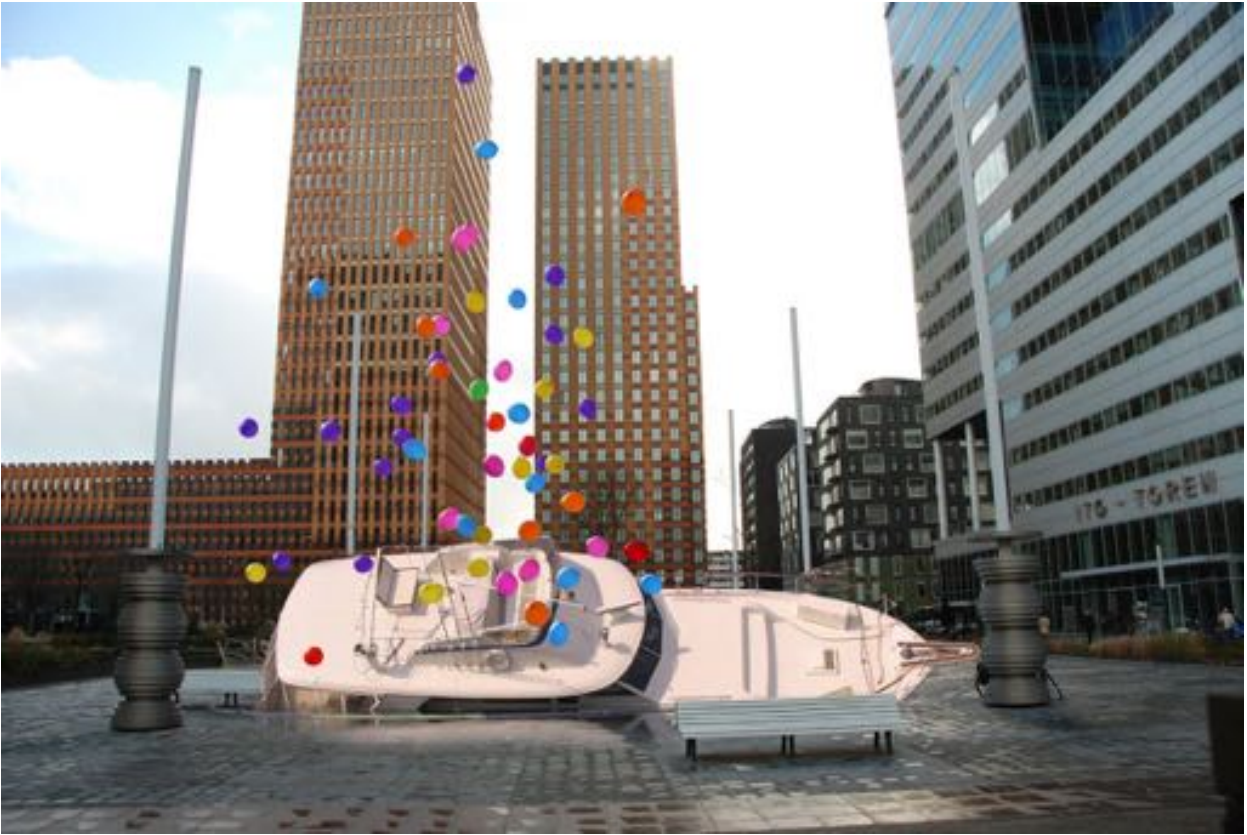
De businesscase en de begroting van programmastichting RAUM zijn apart bijgevoegd.



Bauplaats RAUM - Juri Hiensch op 20 mei 2017

1

Iconische voorziening



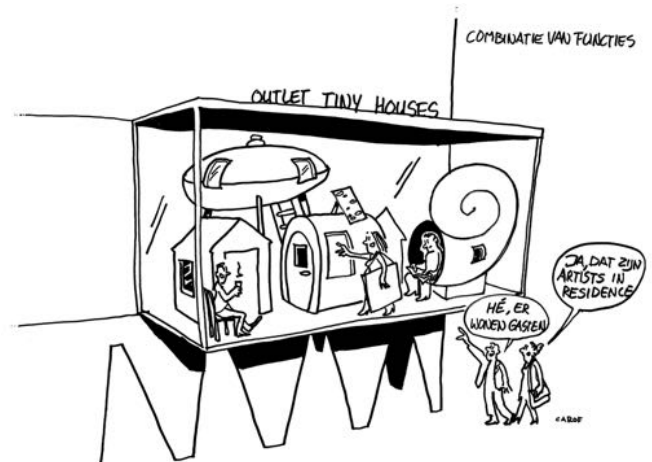
Impressie open call RAUM - Leonard van Munster



Impressie open call RAUM - Orizzontale

Aansluiten op de behoefte aan werkplekken van makers

Uit de rapportage van Bureau Buiten blijkt dat het belang van de creatieve economie in Utrecht sterk toeneemt en dat de groei van werkgelegenheid in de culturele economie de afgelopen tien jaar substantieel sterker groeit (63%) dan de werkgelegenheid in de totale economie (17%). "Het is echter de creatieve sector die onder toenemende druk van de woningmarkt steeds meer moeite heeft passende huisvesting te vinden. Als gevolg hiervan rijst de vraag of er voldoende passende huisvestingsmogelijkheden voor de creatieve sector overblijven in de stad. En zo nee, is hier dan wellicht een rol weggelegd voor de gemeente en marktpartijen om de creatieve sector ook op de lange termijn een passende plek in Utrecht te bieden?" Dit wordt ook gestaafd in het onlangs verschenen advies "Passie gewaardeerd" van de Sociaal Economische Raad d.d. 21 april 2017.



Tekeningen opgesteld in de workshop met makers op 5 april 2017

“Een iconische voorziening die markeert én volgt, die leidt én verbindt.”

Een antwoord op het stedelijk weefsel van Bureau Coenen. De vertaling van makers, creatieven en opdrachtgever vastgelegd in het schetsontwerp Atlas van Ruimtes, een verkenning van de ruimtelijke invulling.

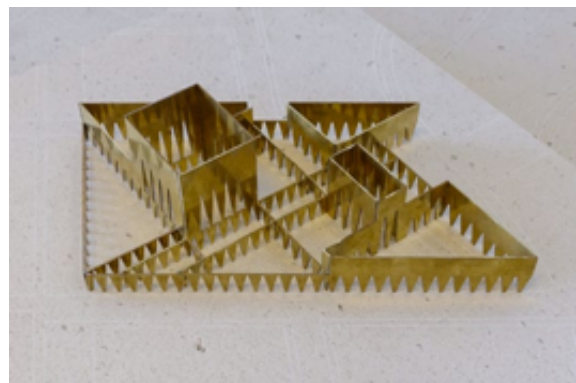
De uitkomsten van de workshops en gesprekken zijn, samen met de ambities van de programmastichting RAUM en de gemeente Utrecht, door de architecten vertaald in een inspirerend schetsontwerp waarin meerdere gebouwdelen, pleinen, openbare ruimtes en functies gedefinieerd zijn. Deze geven op de kavel samen invulling aan een iconische culturele voorziening ‘van en voor makers’. Bij de keuzes in het schetsontwerp hoort een mix aan werkvelden die elkaar versterken. Naast het aanbieden van een cultureel programma, het realiseren van zowel binnen- en buitenruimten voor programmering als werkplekken voor makers en creatieven, is de verwachting dat een innovatief bouwproces kan leiden tot een spraakmakend ontwerp dat de nieuwsgierigheid naar de culturele voorziening zal aanwakkeren tot ver buiten de landsgrenzen.

Het ankerpunt van de culturele voorziening is een grote hal met een aantal paviljoens, die door de programmastichting RAUM ingezet worden voor een grensverleggend programma met internationale allure. Een voorziening met een programmering die midden in de samenleving staat, lokaal is ingebed, een zo groot mogelijk publiek trekt en een aanvulling is op het bestaande culturele aanbod in Utrecht. Om de grote hal heen worden paviljoens en werkhallen gebouwd voor tijdelijke en vaste makers, die mede invulling geven aan het publieksprogramma én die door de verschillende afbouw-stijlen invulling geven aan de iconische uitstraling van de voorziening zelf. Makers worden

uitgenodigd om op verschillende manieren een bijdrage te leveren aan de uitwerking van de voorziening en de verrijking van het ontwerp. Te denken valt aan een mozaïeken vloer, glas-in-lood-ramen en bijzondere beeldhouwwerken in de kragen die de gebouwdelen verbinden en de binnenruimten omkaderen.

Het schetsontwerp met de titel Atlas van Ruimtes is apart als bijlage bijgevoegd.

Opmerking vooraf: Het gaat hier nadrukkelijk om een beschrijving van een verkenning en een schetsontwerp. Hierna volgt een tekstuele toelichting van het schetsontwerp. In 2017 en 2018 worden ideeën en behoeften van makers, die de intentie hebben zich in de culturele voorziening te vestigen, uitgewerkt in een voorlopig en definitief ontwerp. De businesscase en het schetsontwerp vormen een eerste basis voor de verdere uitwerking.



1e Maquette Atlas van Ruimtes

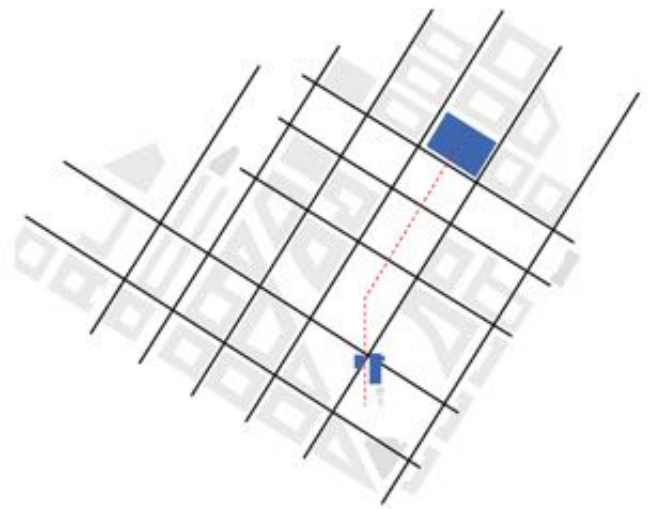
Stedenbouwkundige inpassing

Het schetsontwerp van de culturele voorziening met meerdere gebouwdelen, kragen en buitenruimten reageert op het door Bureau Coenen ontworpen stedelijk weefsel van het centrum van Leidsche Rijn. Tegelijkertijd zoekt het basisgrid van de culturele voorziening aansluiting bij de historische verkavelingslijnen die ten grondslag hebben gelegen aan de polderstructuur van de Lage Weide, waardoor de zuidelijke zijde van de culturele voorziening ruimtelijk aansluit bij de historische boerderij Hofstede ter

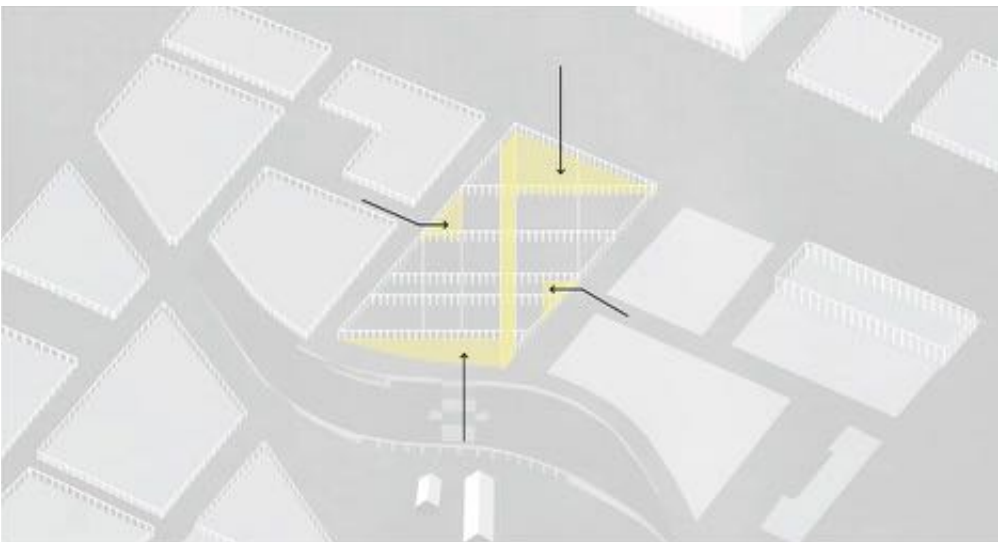
Weide. De gelaagdheid van de geborgen stadstuin wordt hiermee trapsgewijs doorgezet in de culturele voorziening. Aan de zijde van de 'formele' entreezone aan het Berlijnplein reageert de voorziening met een symmetrisch volume en een prominent voorplein. De randen van de gebouwdelen en buitenruimten worden met duidelijke stedenbouwkundige kaders (kragen) gemarkeerd. Door openbare ruimtes en pleinen als een aaneenschakeling van ruimtes door te zetten in de gebouwdelen en aan te sluiten op het bestaande stedelijke weefsel krijgt de culturele voorziening ondanks zijn omvang een bepaalde fijnmazigheid en wordt de voorziening aan de stad 'gehecht'.



Historische verkavelingsstructuur, waar de richting van de bestaand bebouwing uit voortkomt.



Aansluiting op de structuur van de omliggende context en de Cultuuras.



Aansluiting op het omliggend stedelijk weefsel. De kavel onderscheidt zich van het bestaande netwerk door een eigen richting en verdraaiing van de publieke ruimte.

Programma van eisen

Uit de workshops met makers komt nadrukkelijk naar voren dat de culturele voorziening een gebied moet worden met vele gezichten, veel keuzevrijheid en niet één gebouw: *“Een complex dat bijna verstopt ligt onder het groen en waar organisch en circulair de randvoorwaarden zijn.”* In dit gebied *“kan men verblijven zonder enige verplichting”* en is het principe van DIY (do-it-yourself) een belangrijk uitgangspunt. De buiten- en binnenruimten zijn nauw met elkaar verweven. Flexibiliteit in ruimte en aanbod is belangrijk en *“maak het complex en de gebouwdelen dan ook niet af”*. Ook het volgende is geopperd: *“Creëer een ruige underground plek, bijvoorbeeld een kelder waar ook feestjes gehouden kunnen worden.”*

Het beeld dat hieruit ontstaat is het creëren van diverse buiten- en binnenruimten met verschillende functies, waar makers ook zelf mee aan de slag kunnen, hun werk kunnen tonen en activiteiten kunnen ontplooiën. Alle ruimtes moeten makers uitdagen om de vrijheid op te zoeken om te maken. Dit in combinatie met werkplaatsen voor een diversiteit aan makers (autonoom en toegepast) en publiekvoorzieningen zoals expositieruimtes, productverkoop en horeca, om zo een totaalbeleving te creëren. De verschillende ruimtes moeten zoveel mogelijk publiek toegankelijk en laagdrempelig zijn en uitnodigen tot een ‘verblijf zonder verplichting’.

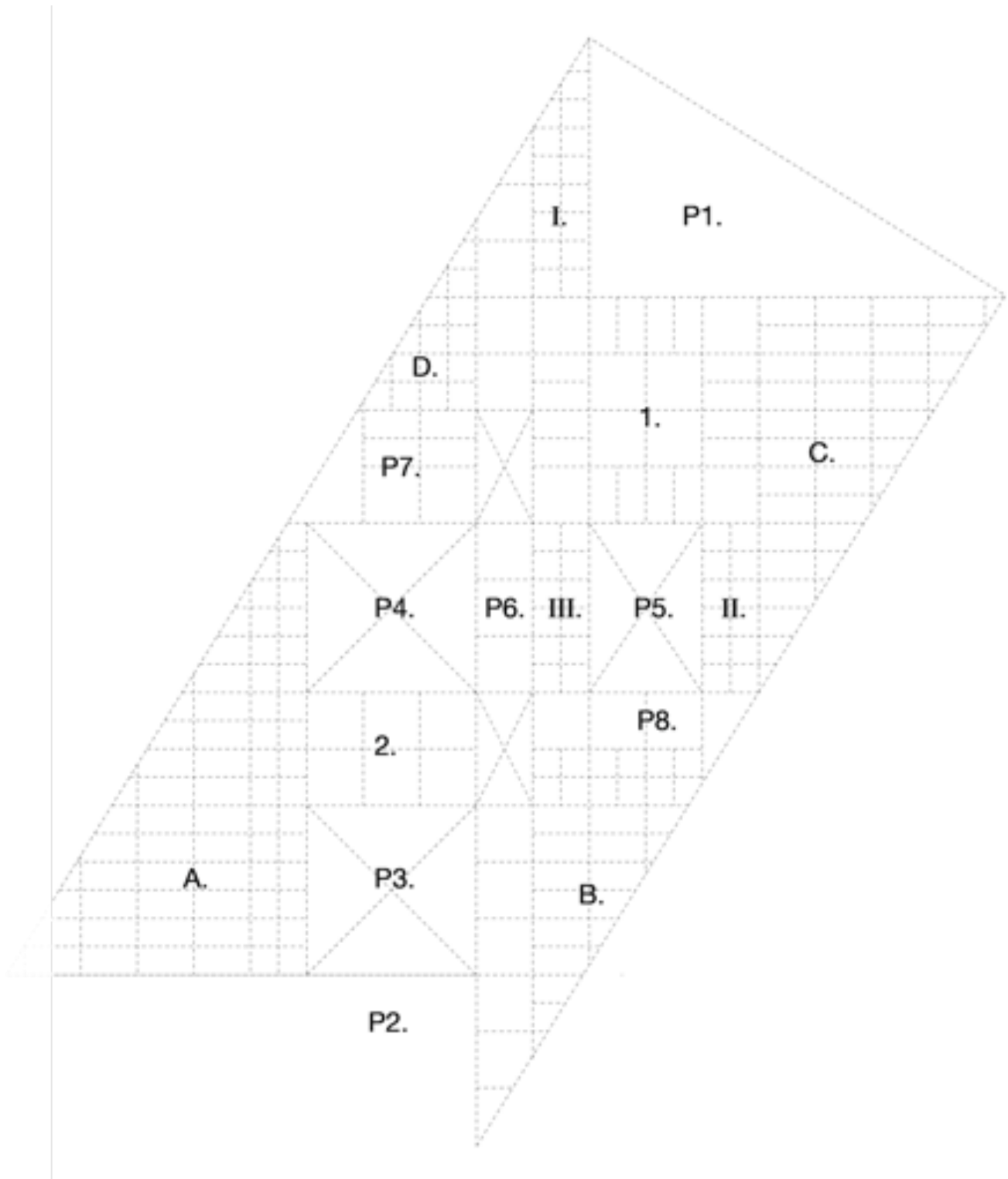


Tekening opgesteld in de workshop met makers op 5 april 2017

Atlas van Ruimtes

Het schetsontwerp van de culturele voorziening bestaat uit een 'atlas van ruimtes'. De grote differentiatie aan ruimtes zorgt ervoor dat verschillende gebruikers zich een gebouwdeel kunnen toe-eigenen en worden uitgedaagd om

hierop verder te bouwen. De culturele voorziening functioneert als een stad, de centrale binnenstraat deelt en verbindt. Zo worden binnen een samenhangend geheel verschillende identiteiten toegestaan om in samenhang en wisselwerking te voldoen aan de wens van de gemeente Utrecht om een iconische culturele voorziening te realiseren.



Indeling in ruimtes, definities en functies. Zie toelichting in de tabel op de volgende pagina

2

Ruimtelijke vertaling

| Ruimtes, definitie en functies | kavel m ² | BVO m ² |
|------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Huiskamer 1 Grote Hal - RAUM | 830 | 2.740 |
| Huiskamer 2 Glaspaviljoen - Commercieel | 300 | 940 |
| Werkhal A - Casco Plus | 1.160 | 4.810 |
| Werkhal B - Casco | 460 | 1.405 |
| Werkhal C - Casco Plus en Compleet (afgebouwd) | 800 | 2.390 |
| Werkhal D - Compleet (afgebouwd) | 300 | 1.060 |
| Facilitair paviljoen I - Informatiecentrum en kantoor RAUM | 240 | 320 |
| Facilitair paviljoen II - Makers-in-residence RAUM | 150 | 330 |
| Facilitair paviljoen III - Makers-in-residence RAUM | 150 | 610 |
| Facilitair paviljoen IV - Depot | 950 | 950 |
| totaal gebouwdelen | 3.090 | 15.555 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------|-------|
| P1 Voorplein - Cultuuras Berlijnplein | 880 |
| P2 Voorplein - Cultuuras Vrijstaat (boerderij Hofstede ter Weide) | 970 |
| P3 Plein - Huiskamer 2 | 470 |
| P4 Plein - Huiskamer 2 | 470 |
| P5 Plein - Huiskamer 1 | 310 |
| P6 Straat - Verbinding Cultuuras | 730 |
| P7. Plein - Verbinding Winkelcentrum - Zone trap 1 | 190 |
| P8 Straat - Zone trap 2 | 160 |
| totaal buitenruimtes | 4.180 |

Huiskamers

Aan weerszijden van de centrale binnenstraat bevinden zich de zogenaamde huiskamers die bestemd zijn voor plekken van samenkomst en ontmoeting. De huiskamers zijn alzijdig gepositioneerd uitgevoerd en toegankelijk voor publiek. Rondom de huiskamers zijn kleinere en grotere geschakelde ruimtes te vinden. De huiskamers zijn elk specifiek in hun ruimtelijke kwaliteit.

Grote Hal - Huiskamer 1 (2.740 m²)

Stedenbouwkundig vormt deze ruimte het ankerpunt van de culturele voorziening. De ligging is symmetrisch ten aanzien van het



Referentiebeeld uit Atlas van Ruimtes

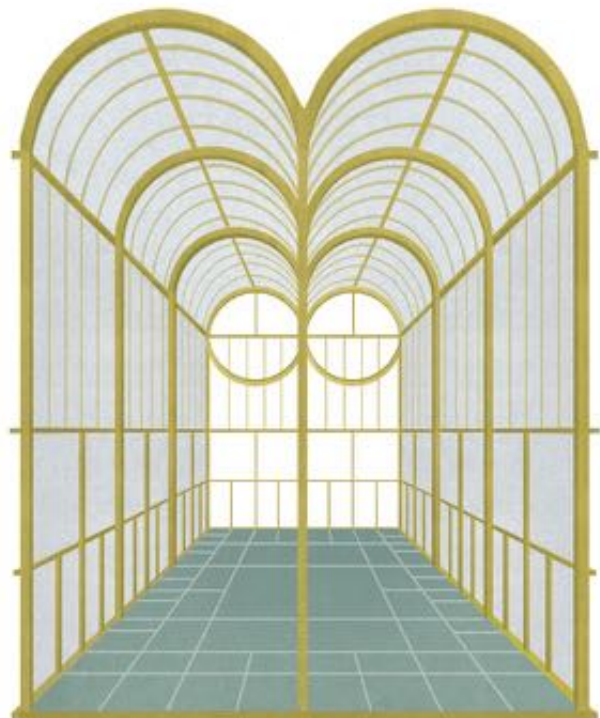
Berlijnplein en het is eveneens een alzijdige ruimte die naar meerdere zijden opengezet kan worden. De binnen-ruimtelijke kwaliteit is karakteristiek met een prachtige lichtval. De grote hal is een ander type ruimte dan de werkhallen en het ademt een exclusief karakter uit; een ruimte die makers of kunstenaars uitdaagt en inspireert om specifiek werk te creëren voor deze ruimte.

Een flexibele ruimte ook, zodat een diversiteit aan functies kan worden geacommodeerd. De ruimte kan voor één kunstwerk functioneren, maar moet ook op te delen zijn voor meerdere gebruikers tegelijkertijd. In de plint kunnen zich winkels en horeca bevinden die aansluiten op de straat of het voorplein.

De grote hal heeft een kelder voor een aanvullend (sub)cultureel programma en meerdere verdiepingen die geschikt zijn voor extra exposities en/of werkruimtes. De hal kan ook verhuurd worden voor bijvoorbeeld festivals, events, congressen en voorstellingen van of door derden.

Glaspaviljoen - Huiskamer 2 (940 m²)

Vanaf boerderij Hofstede ter Weide loopt een trap omhoog naar het Glaspaviljoen. Deze ruimte kent zijn traditie in de hortussen en oranjeriën. Het is een zeer transparante en lichte ruimte met een veelvoud aan planten en bomen. Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde bevindt zich een intiem hofje waardoor de buiten- en binnenruimte in elkaar overlopen. Dit is de plek waar buurt, publiek en makers een koffie of drankje komen drinken.



Schetsontwerp Atlas van Ruimtes

Een goede horecavoorziening is noodzakelijk voor stedelijke levendigheid. Het Glaspaviljoen bestaat uit een open en lichte ruimte met veel daglichttoetreding en een kelder. Beide ruimtes hebben een bar. Het Glaspaviljoen wordt commercieel verhuurd zodat er inkomsten kunnen worden gegenereerd voor hoogwaardige programma's. In de kelder van het Glaspaviljoen zou bijvoorbeeld een brouwerij gehuisvest kunnen worden.

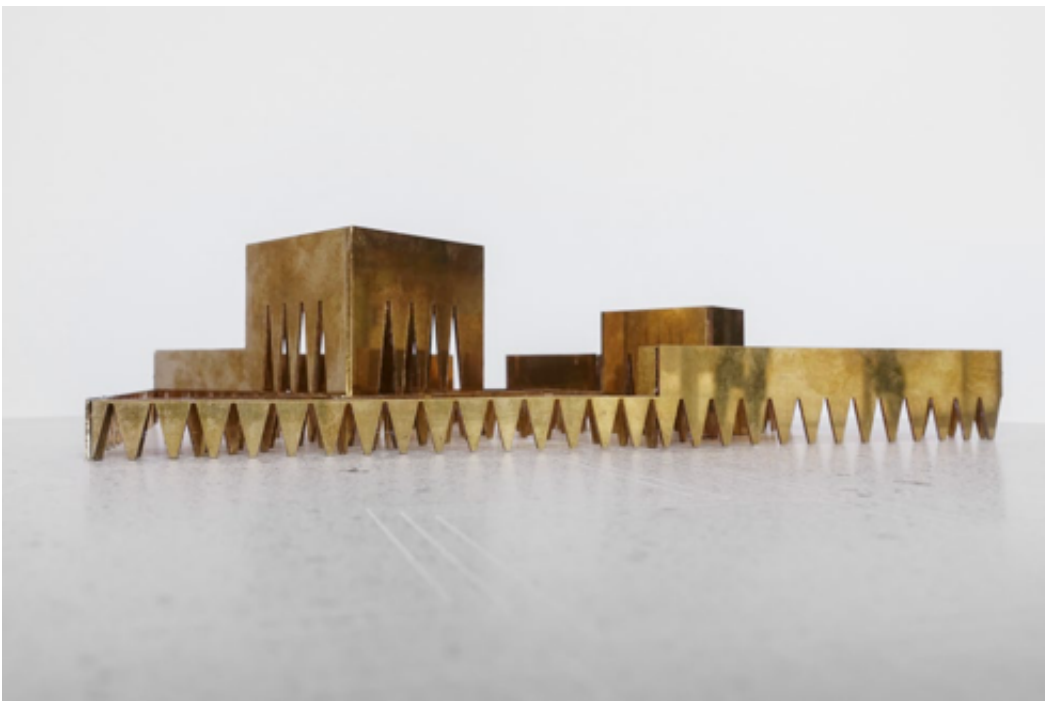
Werkhallen

Op de kavel zijn vier werkhallen bestemd voor overwegend vaste verhuur van studio's, werkplaatsen, ateliers en kantoren voor makers. De vier werkhallen sluiten architectonisch op elkaar aan qua ritmiek, materiaalgebruik en uitstraling, maar laten wel verschillen toe zodat ze afzonderlijk herkenbaar worden. De werkhallen bevinden zich aan de randen van het kavel en zijn in de plint overwegend transparant zodat goed te zien is wat er binnen gebeurt. De ruimtelijke kwaliteit van het interieur wordt gevormd door de constructieve opzet en de daglichttoetreding door het dak. Bij de makers bestaan verschillende behoeften over het type ruimte dat zij willen gebruiken en hoe zij invloed willen hebben

op het proces van het zich toe-eigenen van deze ruimte. Om verschillen toe te laten hebben de architecten vier werkhallen ontworpen waarin het mogelijk is om per hal voor verschillende bouwtechniek te kiezen voor het interieur. De verschillende bouwtechnieken zijn casco, casco plus, compleet afgebouwd of een combinatie daarvan.

De structuren van de culturele voorziening bieden potentie en ruimte en zijn volgens de supervisor van Bureau Coenen boeiend en goed opgezet. In de tekeningen is te zien dat er een hele doordachte analyse voorafgegaan is aan het schetsontwerp, die leidt tot bepaalde composities en werkwijzen, die voor het vervolg behouden moeten worden. Om de continuïteit van de kwaliteit te waarborgen dienen per werkhall spelregels gedefinieerd te worden.

Per werkhall dient ook een goede strategie bedacht te worden voor wat privaat en publiek is. De maker moet geconcentreerd kunnen werken én zichtbaar zijn in de openbare ruimte. In een van de werkhallen is ruimte voor een depot en gedeelde werkplaats voor tentoonstellingsmaterialen, die door programmastichting RAUM beheerd kan worden.



1e Maquette Atlas van Ruimtes

Werkhal A 'casco plus' (4.810 m²)

Werkhal A grenst aan het 'meer informele' achterplein en de groene hoven rond huiskamer 2. De noord-westzijde van de werkhal ligt aan het fietspad met een oplopend talud. Er is een kelder bedacht

die het fietspad als het ware begeleidt. Werkhal A is een open hal met veel glas, dakramen en wandopeningen. De werkhal heeft een grondoppervlakte van 1.160 m² met een hoogte van 15 meter en bestaat uit een kelder (3 meter hoog) en drie verdiepingen van 830 m².



Referentiebeeld uit Atlas van Ruimtes

Werkhal B 'casco' (1.406 m²)

Werkhal B grenst aan de terrasserende achterzijde, het achterplein en de interne straat. Aan de oostzijde komt het woongebouw van Heymans. De gevel van werkhal B aan de zijde van het woongebouw dient functioneel rekening te

houden met dit gebouw. Aan de westzijde dient de gevel voor grote delen opengezet te kunnen worden om aan te sluiten bij het achterplein. De werkhal wordt casco opgeleverd zodat er ruimte is voor de makers om veel invloed te hebben op de kwaliteit van het interieur. Vanaf buiten dient dat zichtbaar te zijn op het achterplein.



Referentiebeeld uit Atlas van Ruimtes

2

Ruimtelijke vertaling

Werkhal C 'casco en casco plus' (2.390 m²)

Werkhal C manifesteert zich duidelijk aan het monumentale voorplein en heeft een interne verbinding met huiskamer 1. Deze

werkhal is geschikt voor een mix van 'casco plus' of 'compleet afgebouwde' werkplekken en ateliers. Deze hal is het best bereikbaar voor vrachtwagens.



Referentiebeeld uit Atlas van Ruimtes

Werkhal D 'casco plus' (1.060 m²)

Deze kleinere werkhal kan een intieme ruimte worden waar een kleiner gezelschap de ruimte krijgt om een eigen identiteit vorm te geven in het eigen gebouwdeel.

De werkhal is groot genoeg om een kleine theaterzaal te herbergen, maar kan ook voor een ander klein makerscollectief gebruikt worden. De schaal laat toe dat iedereen aan het raam kan zitten.



Schetsontwerp Atlas van Ruimtes

Facilitaire paviljoens

Facilitaire paviljoens bezitten ondersteunende functies die zorgen voor een programmatische levendigheid op de kavel. Denk bijvoorbeeld aan een informatiecentrum voor het publiek, woon-werkplekken voor makers-in-residence en productverkoop van makers.

Facilitair I - kantoor en informatiecentrum RAUM (320 m²)

Dit paviljoen bevindt zich op de kruising van de entree van de straat vanaf het Berlijnplein en het voorplein. Facilitaire paviljoen I is bestemd voor de kiosk van programmastichting RAUM, waar bezoekers welkom worden geheten en waar informatie is voor bewoners, bezoekers en voorbijgangers. Ook bevindt zich hier een etalage voor de producten van makers, ruimte voor productverkoop en het kantoor van de programmastichting RAUM. Paviljoen I moet een uitermate uitnodigende entree zijn.

Facilitair II - makers-in-residence (330 m²)

Dit paviljoen ligt ingeklemd tussen een intiem hofje, de grote hal (huiskamer 1) en werkhal C. Dit is een plek van concentratie. Het moet duidelijk zijn dat hier geproduceerd wordt voor de programmering van de grote hal. In de compacte residentiële ruimtes kunnen zowel korte als langdurige makers-trajecten geprogrammeerd worden. Er wordt gedacht aan 6 units van 50 m² en gedeelde keuken.

Facilitair III - makers-in-residence (610 m²)

Dit paviljoen bevat diverse compacte residentiële ruimtes voor zowel korte als langdurige makerstrajecten met elk een eigen sanitaire voorziening. Er wordt gedacht aan vijf ruimtes van 20 m² per unit met daarnaast zo'n vijf aparte atelierruimtes (50 m² per unit) en een grote gedeelde keuken (40 m²). Deze ruimtes kunnen ook verhuurd worden voor een short stay. Daarnaast zijn er werkplekken voor lokaal en internationaal toptalent. Denk aan ontwikkel- en experimenteeruimte voor net-afgestudeerde kunstacademici (vier ruimtes x 50 m²).

Depot (950 m²)

Onder werkhal A bevindt zich een depot van 950 m² voor opslag van materiaal en werk. RAUM heeft een continu wisselend programma waarvoor diverse decor- en tentoonstellingsmaterialen nodig zijn. Ook kan in het depot tijdelijk werk opgeslagen worden. Het depot kan (tegen kosten) gebruikt worden door derden.

Buitenruimten

Tussen de gebouwdelen van de culturele voorziening is een aantal typen openbare ruimtes te onderscheiden die elk anders reageren op het stedenbouwkundig kader van Bureau Coenen voor het omliggend gebied:

- Het voorplein neemt een monumentale positie aan ten aanzien van het Berlijnplein.
- Het achterplein vormt een terrasserend geheel met niveauverschillen oplopend vanaf boerderij Hofstede ter Weide.
- De diagonale binnenstraat zorgt voor verbinding van de verschillende programma-onderdelen en is 24/7 openbaar toegankelijk.
- De drie binnenhoven sluiten aan op de kleine pleinenstructuur van Bureau Coenen en zorgen voor een intiem karakter.

De verschillende buitenruimten op de kavel zijn cruciaal voor het succes van de culturele voorziening. Hier vindt de verbinding plaats tussen het dagelijks leven en de programmering van RAUM en worden (onwetende) voorbijgangers naar binnen gelokt. De buitenruimten zijn divers van aard met pleinen, straten en drie groene hofjes waar het prettig verblijven is. De artists-in-residence, makers uit de regio en ook het publiek werken in de buitenruimtes samen met RAUM aan installaties en activiteiten. Hierdoor ontstaat een continu veranderende beeldentuin waar bezoekers en toevallige passanten doorheen kunnen dwalen en die haast vanzelfsprekend overloopt in aangrenzende binnenruimten.



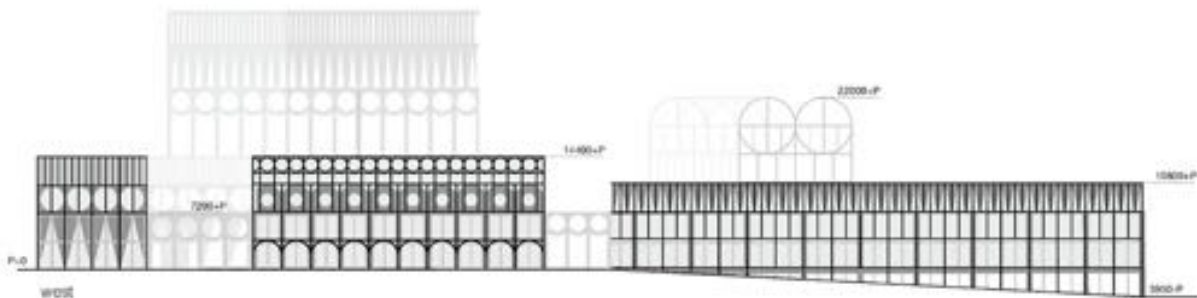
Referentiebeelden uit Atlas van Ruimtes

Architectuur

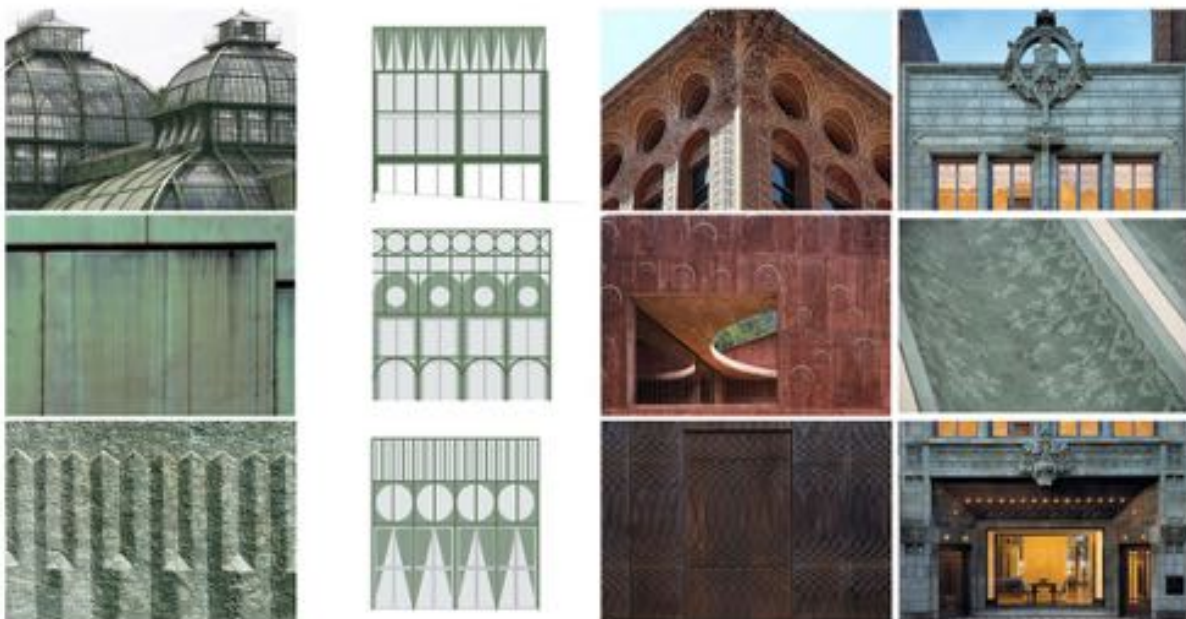
Materialisatie

De culturele voorziening heeft een stevige en herkenbare uitstraling en structuur, waarbinnen variatie zal ontstaan. Het is een zeer stedelijke voorziening in materiaalgebruik, detaillering en kleurgebruik. De culturele voorziening heeft een hoogwaardige en ambachtelijke afwerking waarbij compositie, geleding, ritme en tektoniek een cruciale rol spelen.

De plint heeft een zeer transparante uitstraling en is open en uitnodigend, met een massief kader dat van steenachtige materialen of wellicht van staal kan zijn. Het middendeel is bijvoorbeeld van architectonisch beton dat langzaam overloopt naar een metalen raamwerk.



Schetsontwerp Atlas van Ruimtes



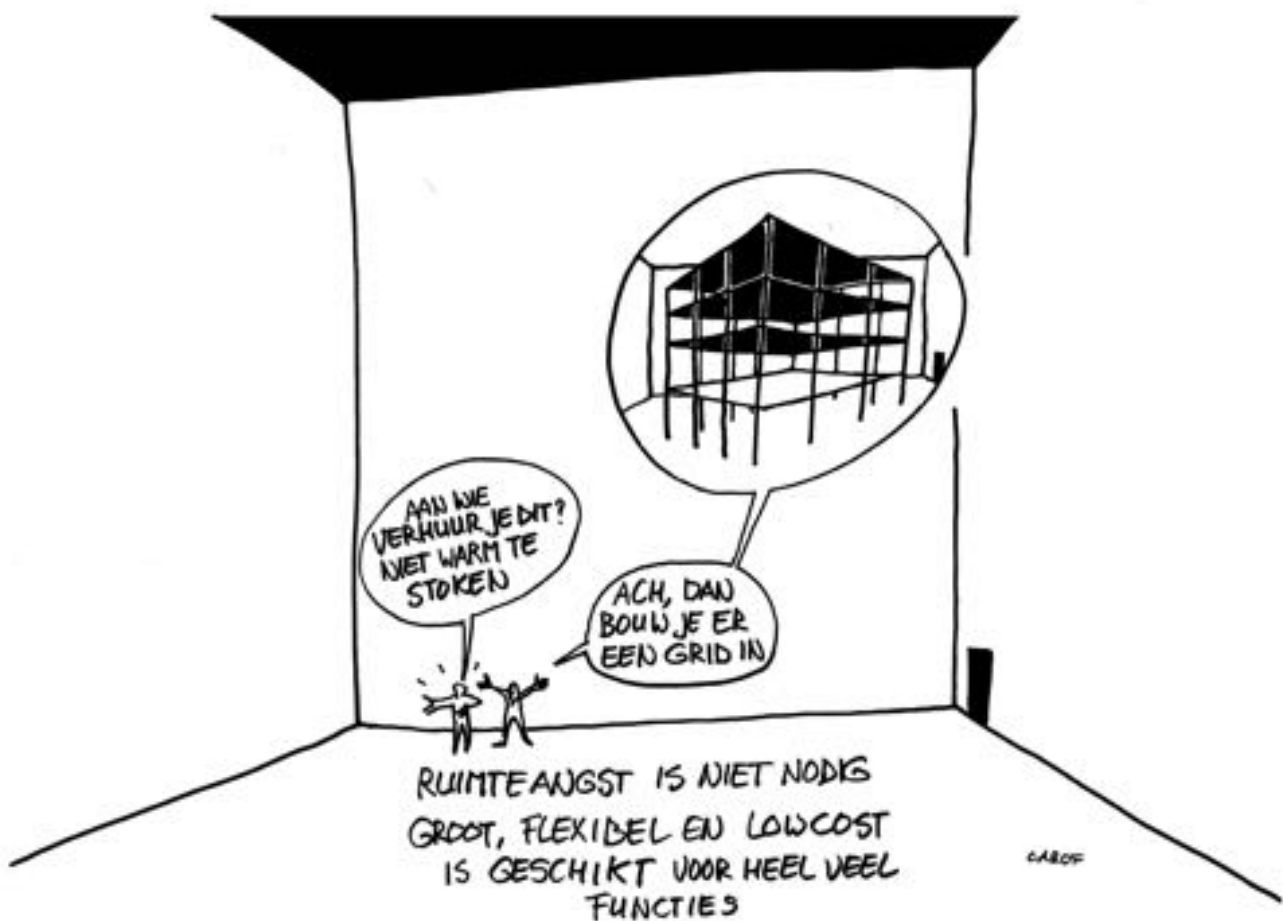
Referentiebeelden uit Atlas van Ruimtes

Duurzaamheid

Een duurzame culturele voorziening is een gebouw dat tijdens zijn lange looptijd flexibel genoeg is om een veelheid aan functies op te nemen. Een flexibele voorziening, die het gebruik van grondstoffen beperkt en openstaat voor hergebruik. Een voorziening, die een vernieuwende invulling kan geven aan de opgave van gezonde verstedelijking van Utrecht. De culturele voorziening dient een voorbeeldproject te zijn waar inhoud wordt gegeven aan circulair en duurzaam bouwen en is nagenoeg energie-neutraal; dit in combinatie met een hoge dichtheid en met aandacht voor een hoge kwaliteit van het verblijfsklimaat.

Flexibiliteit

Uitgangspunt is dat de culturele voorziening 'nooit af' is en continu kan mee veranderen met trends en behoeften. De werkhallen dienen in staat te zijn wisselende vormen van gebruik te adopteren. Dat geldt nog meer voor de publieksruimtes zoals de huiskamers en de facilitaire paviljoens. De ene week wordt er geëxposeerd, de week erna is er een modeshow, in het weekend een markt en daarna een 'underground' feest. In de werkhallen en de huiskamers is gekeken hoe zoveel mogelijk verschillende functies geaccommodeerd kunnen worden.



Tekening opgesteld in de workshop met makers op 5 april 2017

Verdichting

De architecten hebben een verdichtingsstudie gemaakt met meerdere varianten. Naar aanleiding van deze studie is gekozen voor de mediumvariant: een verdichtingsopgave om binnen de werkhallen meer verdiepingen te kunnen realiseren en een nadere studie te doen naar de verdichting aan de achterzijde/parkzijde van de culturele voorziening in het voorlopig ontwerp. Dit wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.

Fasering

De overweging is om de culturele voorziening niet in één keer te bouwen, maar in meerdere fases. Het voordeel van gefaseerd bouwen is dat er ruimte blijft om in te spelen op actuele ontwikkelingen (organisch ontwikkelen) en dat er daadwerkelijk gestart wordt als er voldoende huurders gevonden zijn voor de ruimtes. Het is niet de bedoeling dat er voor leegstand gebouwd wordt.

De programmastichting RAUM geeft aan dat het belangrijk is om met meerdere partijen op de kavel gehuisvest te zijn, zodat kruisbestuiving en inhoudelijke verrijking kunnen plaatsvinden. De inschatting van RAUM is dat er minimaal één werkhal met andere makers gevuld zou moeten zijn om tot een gevarieerde programmering te komen, die meer is dan het culturele programma van de programmastichting zelf.

Vanuit ruimtelijk perspectief is onderzocht welke gebouwen minimaal gerealiseerd zouden moeten worden om een substantiële eerste stap te zetten, die recht doet aan de ambities van de opdrachtgever, aansluit op de stedenbouwkundige structuur in Leidsche Rijn Centrum en die ervoor zorgt dat het complex voldoende samenhang vertoont met de context waarin het gerealiseerd wordt. Vanwege de compositie van volumes op de kavel is vanuit ruimtelijk perspectief aangegeven dat in elk geval twee huiskamers, twee werkhallen (A en C) en de facilitaire ruimtes gerealiseerd zouden moeten worden in fase 1. Tevens dienen

de buitenruimten aangelegd te worden. Op de plek van de toekomstige werkhallen B en D wordt dan een tijdelijke openbare ruimte aangelegd, omkaderd met de kragen die de openbare ruimtes begrenzen.

Publiekrechtelijke randvoorwaarden

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid voldoet aan de beleidsdoeleinden van het rijk, de provincie en de gemeente Utrecht alsmede aan de afspraken die zijn gemaakt met ontwikkelaars in het gebied. Leidsche Rijn Centrum kent een complexe mix van functies die kenmerkend is voor een centrumgebied. Daarom is juist gekozen voor maximale flexibiliteit in het bestemmingsplan.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Opmerking: Kavel F2 heeft een culturele bestemming waarin voornoemde functies zijn toegestaan met voorbehoud dat tijdelijke residentie en detailhandel ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie van een culturele bestemming.

Parkeren (parkeernorm)

In principe gelden de normen uit de Nota Stallen en Parkeren. Dit kan een bottleneck worden in de businesscase als het aantal parkeerplaatsen die behoren bij de functies op de kavel gerealiseerd (en gefinancierd) moeten worden. De opdracht is om ook voor dit type vraagstukken vernieuwende vormen te ontwikkelen en die in de VO fase verder uit te werken. In de voorbereiding van de te bouwen Berlijnplein-garage worden in elk geval 85 parkeerplekken gereserveerd ten behoeve van de culturele voorziening.

“Wanneer twee mensen altijd dezelfde mening hebben is één van hen overbodig.” *Winston Churchill*

Hoe matchen we de behoefte aan juridische eenvoud met de behoefte aan experiment, vernieuwing en verbindende gastvrijheid? Een verkenning van voorwaarden, wensen en mogelijkheden en de voorkeur voor een coöperatief model.

Eigendom, opdrachtgeverschap en huur

De gemeente Utrecht is eigenaar en opdrachtgever van de culturele voorziening en verhuurt ruimtes aan (collectieven van) vaste huurders én aan de programmastichting RAUM, die zich toelegt op publieksgerichte en culturele activiteiten in zowel de binnen- als buitenruimten. Het concept ‘van en voor makers’ nodigt een diversiteit aan makers uit, die zich niet alleen betrokken voelt bij het ontwerp en de programmering, maar ook bij de organisatie en het beheer van de culturele voorziening. In de workshops is een beeld ontstaan van de mogelijkheden hoe hier op coöperatieve wijze invulling aan gegeven kan worden.

Eigenaar

De gemeente Utrecht is de eigenaar van de culturele voorziening, bestaande uit diverse gebouwdelen, kragen en objecten in de openbare ruimte. Op enig moment kan het complex in eigendom of erfpacht overgedragen worden aan een derde partij of aan een organisatie (rechtsvorm) van huurders.

Ontwikkelaar

De gemeente Utrecht is de ontwikkelaar en draagt zorg voor de realisatie van de gebouwde voorzieningen binnen de vastgestelde kaders en randvoorwaarden. De ontwikkelaar treedt op als opdrachtgever voor de bij de planvorming en realisatie betrokken partijen. De ontwikkelaar draagt de kosten van de planvorming. De ontwikkelaar, die voor eigen rekening en risico handelt, zal in een vroeg stadium afspraken willen maken met een of meerdere partijen die de culturele voorziening en/of gebouwdelen op een later moment gaan afnemen.

Huurder

In overweging genomen dient te worden hoeveel rechtspersonen er optreden als huurder. De afdeling Vastgoed van de gemeente Utrecht (UVO) spreekt haar voorkeur uit voor één huurder. Een variant van één huurder per gebouwdeel kan een alternatief zijn. Een keuze voor meerdere huurders vertaalt zich meestal door in een hogere kostenraming en hogere beheerkosten. Voor de wijze waarop de culturele voorziening van en voor makers en de afzonderlijke gebouwdelen op de kavel door de gemeente Utrecht als eigenaar verhuurd worden, zijn drie opties mogelijk:

1. Één huurder of overkoepelende stichting huurt het gehele complex en verhuurt aan individuele eindgebruikers.
2. Één huurder of overkoepelende stichting huurt het gehele complex en verhuurt afzonderlijke gebouwdelen aan collectieve rechtsvormen van huurders.
3. Een beperkt aantal huurderscollectieven huurt elk een afzonderlijk gebouwdeel van de gemeente Utrecht en verhuurt per gebouwdeel onder aan individuele eindgebruikers.

Voorkeursstrategie makers

Makers en programmastichting RAUM spreken de voorkeur uit, dat de gemeente Utrecht de culturele voorziening verhuurt aan een beperkt aantal collectieven van eindgebruikers waaronder de programmastichting RAUM. Hierbij ontstaat de noodzaak voor de eindgebruikers om per gebouwdeel een rechtspersoon op te richten die als huurder optreedt. Het Glaspaviljoen en de vier werkhallen worden elk afzonderlijk verhuurd aan een partij en/of een collectief (rechtsvorm van eindgebruikers). De overige gebouwdelen (grote hal en facilitaire paviljoens) vallen onder verantwoordelijkheid van de programmastichting RAUM. Makers in de workshop waarschuwen dat de exploitatie van de programmastichting geen risico mag vormen voor de exploitatie van de culturele voorziening en/of onderdelen daarvan. Dit dient in de volgende fase van het voorlopig ontwerp (VO) verder uitgewerkt te worden.

Beheerorganisatie

De verhuurder van de culturele voorziening is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de verschillende gebouwdelen. Het beheer van de openbare ruimte valt in het algemeen onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Stadsbedrijven van de gemeente Utrecht. In het schetsontwerp is de openbare ruimte onlosmakelijk verbonden met de programmering van de verschillende gebouwdelen. De gedachte bestaat om een vorm van gezamenlijk beheer voor de buitenruimten te organiseren. Hierover dienen verhuurder en huurders afspraken te maken met Stadsbedrijven.

Beheer en onderhoud gebouwdelen

De gemeente Utrecht verhuurt het complex aan één huurder of aan een beperkt aantal huurderscollectieven die elk een gebouwdeel huren. Dat laatste heeft de voorkeur van zowel de programmastichting RAUM als van de makers die aan de workshops deelnamen. Dit houdt in dat er goede onderlinge afspraken gemaakt dienen te

worden over de kwaliteit van het beheer en het onderhoud van de gebouwdelen en omliggende buitenruimte. Hoe meer taken gedelegeerd worden aan een collectief van huurders, hoe lager de kosten van beheer voor de gemeente Utrecht en hoe lager de huur van het pand. Ook het niveau van oplevering (casco, casco plus, compleet afgebouwd) is van invloed op de hoogte van de huren. Een lager niveau van oplevering betekent uiteraard wel dat er een grotere inspanning van de huurderscollectieven wordt gevraagd bij het afbouwen van het eigen gebouwdeel of de eigen ruimte. In het geval dat huurders zelf een werkhall afbouwen ontstaat een bouw- en onderhoudsplicht en dienen afspraken gemaakt te worden over eventuele overnamekosten bij vertrek. Het huurcontract van de hoofdhuurder met de gemeente Utrecht maakt deel uit van de huurovereenkomst van de hoofdhuurder met de huurderscollectieven en behoort als zodanig tot de afspraken tussen huurder en verhuurder.

Beheer en onderhoud openbare ruimte

Het beheer vraagt bijzondere aandacht, met name ten aanzien van de kragen en binnenruimten tussen de gebouwdelen. Zaken als afstemming van de programmering, beheersbaarheid, onderhoud en aansprakelijkheid dienen goed geregeld te zijn. Als voorbeeld dient de NDSM-werf, eveneens een complex met meerdere gebouwen en buitenruimten waar een doorlopende programmering plaatsvindt. Samen met stadsdeel Amsterdam-Noord en de ontwikkelaar hebben de gebouweigenaren en huurders van de NDSM-werf een professionele uitvoeringsorganisatie (Stichting NDSM-werf) opgericht die zich toelegt op het beheer en de programmering van de openbare ruimte. De kosten van Stichting NDSM-werf worden gefinancierd uit bijdragen van de ontwikkelaar, huurders én het stadsdeel Amsterdam-Noord, verhuur van evenementen en een structurele bijdrage in het kader van het Amsterdamse Kunstenplan.

Invloed van makers

Makers willen graag zelf invulling geven aan de uitstraling, bouw en organisatie van de culturele voorziening zonder teveel sturing van bovenaf. Dit sluit naadloos aan bij de ambitie van de programmastichting RAUM: makers en publiek hebben voortdurend invloed op de fysieke uitstraling en de programmering van de culturele voorzieningen. Het sluit ook aan op de ambitie van de architect en de stedenbouwkundig supervisor. De invloed van makers op de culturele voorziening kan op verschillende manieren georganiseerd worden.

Bouwteam

De keuze voor het concept 'van en voor makers' heeft tot gevolg dat makers al in een vroeg stadium een actieve rol vervullen in de planontwikkeling van de bouw. Het voortraject van 'placemaking door middel van programmering' in de periode 2017 en 2018 geeft richting aan community building en de invulling van de publieksvoorzieningen op de kavel. Parallel aan dit traject dient aldus de werving plaats te vinden van toekomstige vaste huurders en/of collectieven die zich in de werkhallen vestigen.

De gemeente Utrecht is voornemens in de loop van 2018 een start te maken met het samenstellen van een zogenaamd bouwteam. Het bouwteam bestaat uit de opdrachtgever (gemeente Utrecht), de programmastichting RAUM, de architect, de stedenbouwkundige supervisor van Leidsche Rijn en – last but not least – uit een organisatie van makers die voornemens zijn zich te vestigen op de kavel. Het bouwteam werkt toe naar het voorlopig ontwerp van de culturele voorziening. Een intentieverklaring vooraf is aan te raden om vrijblijvendheid zo veel mogelijk te voorkomen. Dit dient nog nader uitgewerkt te worden in overleg met makers.

Programmaraad

Om de artistiek-inhoudelijke doelstellingen van de culturele voorziening mede vorm te geven, is de programmastichting RAUM voornemens een programmaraad op te richten. Deze bestaat uit huurders, programmeurs en overige belanghebbenden. Aan de hand van een programmastatuut worden doelstellingen, samenstelling, bevoegdheden en vergaderfrequentie vastgesteld. De programmaraad toetst om de twee jaar het meerjaren beleidsplan van de programmastichting en komt minimaal één keer per jaar bij elkaar om het programma van RAUM en de programma-activiteiten van de huurders te evalueren.

Werving en selectie huurders

In het vervolgetraject verdient het selectieproces bijzondere aandacht. Er is iemand of een partij nodig die de selectie gaat modereren. Er is behoefte aan een mix van startende en gevestigde makers en uiteenlopende disciplines die zich herkennen in de kernwaarden van RAUM. Met deze verscheidenheid wordt gestreefd naar kruisbestuiving, innovatie én versterking van de economische basis van de culturele voorziening. Een optie is om dit onder te brengen bij de programmaraad die de overkoepelende principes, kernwaarden en selectiecriteria van de culturele voorziening bewaakt. Dit wordt nader uitgewerkt in het vervolgetraject, al is er in de workshops reeds een voorzet gedaan op mogelijke selectiecriteria:

• Diversificatie

Diversificatie leidt tot kruisbestuiving en onverwachte samenwerkingen die tot innovaties kunnen leiden. Nieuwe trends op het gebied van kunst, technologie, design, duurzaamheid, maatschappelijke vernieuwing en internationalisering worden nauw gevolgd en verwelkomd. In navolging van de aanbeveling van de adviescommissie op de Cultuurnota 2017-2020 wordt verdergaande ontschotting van kunstdisciplines aanbevolen.

• Ondernemerschap

Ondernemerschap staat hoog in het vaandel. Er moet voldoende ruimte gegarandeerd worden voor het stimuleren van financieel kwetsbare makers terwijl kapitaalkrachtige ondernemers niet bij voorbaat moeten worden uitgesloten. Er is ruimte voor een wisselwerking van startende en meer gevestigde makers. Van alle huurders wordt verwacht dat zij professioneel werkzaam zijn in de creatieve sector, ingeschreven zijn bij de KvK en een BTW-nummer hebben.

• Inkomen

De ambitie is betaalbare werkplekken te realiseren voor een diverse groep makers. Een quick scan van SWK, Plexat, Makelpunt en Sophies Kunstprojecten geeft inzage in de minimale en maximale huur die de doelgroep kan betalen. Een optie is om een inkomenstoets toe te passen om te voorkomen dat er oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van betaalbare werkruimtes door huurders die zich een hogere huur kunnen veroorloven.

• Natuurlijk verloop versus doorstroming

Natuurlijk verloop is volgens makers veruit te verkiezen boven doorstroming of gedwongen vertrek op basis van een inkomenstoets. Actief participeren, aansluiten bij de gemeenschap, iets toevoegen aan de diversiteit van de culturele voorziening zijn belangrijker dan het kunstmatig hooghouden van een doorlooptijd. Ook het vaststellen van een maximaal aantal toegestane te huren vierkante meters, bijvoorbeeld 50 m² per huurder, leidt tot een natuurlijk verloop. Als een huurder meer gaat verdienen zal de huurder vanzelfsprekend doorstromen naar een andere/duurdere locatie omdat uitbreiding niet mogelijk is.

“Rekenen rekenen: Rendabel investeren, kostendekkende huur, toegankelijke huur, afgestemd op type maker en gebruiker.”

Uitgangspunten financiering en exploitatie

De financiële haalbaarheid van het project wordt bepaald door enerzijds de benodigde investering (stichtingskosten) en anderzijds de te realiseren huuropbrengsten. De actuele raming van stichtingskosten, kostendekkende huren en feitelijk te realiseren huuropbrengsten wordt hierna toegelicht.

Opmerking vooraf: In de businesscase is gerekend met bedragen exclusief BTW. Dat veronderstelt dat minimaal 90% van het te verhuren gebouwoppervlakte wordt verhuurd aan ondernemers met een BTW-nummer.

Stichtingskosten

Op basis van het schetsontwerp ‘Atlas van Ruimtes’ zijn de stichtingskosten geraamd. De stichtingskosten zijn opgebouwd uit bouwkosten, bijkomende kosten en grondkosten. [Zie rekenmodel in de bijlage.](#)

Bouwkosten

- De bouwkosten zijn geraamd door Target Bouwkostenadvies (4 mei 2017). [Zie bijlage.](#)
- De niet-gefaseerde bouwkosten (fase 1 en 2 samen) zijn € 31.904.573
- De gefaseerde bouwkosten in fase 1 zijn € 26.136.973

Opmerking: De prijsverschillen tussen de verschillende hallen wordt veroorzaakt door de verschillende verhoudingen tussen BVO en geveleppervlak. Die verhouding is bij grotere hallen meestal gunstiger. Daarnaast zijn de uitkragende gebouwdelen dure vierkante meters.

Bijkomende kosten

Dit zijn de kosten van de adviseurs, architect, leges, aansluitkosten, etc. Hiervoor is een reservering van 24% van de bouwkosten opgenomen.

Grondkosten

De grondkosten bedragen 1,5 mln euro exclusief BTW. Er wordt verondersteld dat er geen notariële, kadasterkosten, etc. worden gemaakt omdat er geen sprake is van eigendomsoverdracht. In het rekenmodel zijn de grondkosten verdeeld naar rato van de bouwkosten (normaal gesproken naar de waarde van de verschillende onderdelen).

Stichtingskosten

- De totale stichtingskosten in fase 1 en 2 (niet-gefaseerde realisatie) zijn geraamd op € 41.061.671
- De totale stichtingskosten in fase 1 zijn geraamd op € 33.909.847

Kostendekkende huursom

De gemeente Utrecht heeft geadviseerd om het bruto aanvangsrendement (BAR) op 6% te bepalen. De kostendekkende huursom in jaar 1 van de exploitatie moet dus gelijk zijn aan 6% van de investering. In het onderstaande overzicht zijn de geraamde investeringen en de kostendekkende huursommen weergegeven. Verondersteld is dat het verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO) 90% van de bruto vloeroppervlakte (BVO) is.

| Kostendekkende huursom | Investering | Kostendekkende huur jaar 1 |
|------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Niet-gefaseerde realisatie (fase 1 en 2) | € 41.061.671 | € 2.463.700 |
| Gefaseerde realisatie (bedragen fase 1) | € 33.909.847 | € 2.034.591 |

Feitelijke huursom

De feitelijke huursom wordt bepaald door de huren die gevraagd kunnen worden gezien de specifieke aard van het gebruik: de marktconforme aanvangshuren.

| Gebouwdeel | Type | Min.vraaghuur m ² p.j. | Max.vraaghuur m ² p.j. |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Grote Hal | RAUM | 150 | 150 |
| Glaspaviljoen | Commercieel | 231 | 231 |
| Werkhal A | Casco plus | 75 | 95 |
| Werkhal B | Casco | 45 | 60 |
| Werkhal C | Casco plus + compleet afgebouwd | 95 | 115 |
| Werkhal D | Compleet afgebouwd | 115 | 130 |
| Facilitaire paviljoens | RAUM | 150 | 150 |
| Depot | RAUM | 150 | 150 |

Betaalbare ruimte voor de doelgroep

In de quick scan van SWK, Plexat, Makelpunt en Sophies Kunstprojecten van de huurprijzen die gehanteerd worden voor atelierpanden, flexkantoren en reguliere kantoren valt op dat de huurprijzen in de verschillende categorieën andere bandbreedtes hebben. De huurprijzen in de categorie atelierpanden variëren tussen de 45 en de 115 euro per m² per jaar exclusief BTW en servicekosten. Dit komt overeen met de bevindingen in de workshops met makers uit o.a. Atelier 014, The Bakery, EXbunker, Das Spectrum en Kapitaal waarbij de hoogte van de gehanteerde huren afhankelijk is van de mate van zelfbouw en zelforganisatie van de makers.

De marktconforme huursom (jaar 1) kan worden vastgesteld op € 1.721.898 wanneer er niet gefaseerd wordt en € 1.522.008 voor fase 1 bij een gefaseerde realisatie van de culturele voorziening. De genoemde bedragen zijn gebaseerd op de maximale vraaghuren in het voorgaande overzicht van de bandbreedtes van de huren.

Uit het rekenmodel (zie bijlage) volgt dat de marktconforme huursom lager is dan de kostendeckende huursom. Het verschil (€741.802) wordt ten laste gebracht van de programmabegroting. Zie hiervoor paragraaf "Budget voor de culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum".

Total Costs of Ownership

De TCO zijn de stichtingskosten en alle andere kosten die gemoeid zijn met het eigendom en de exploitatie van het complex. In het BAR zijn de beheerkosten en leegstandsrisico verdisconteerd.

Terreinkosten

Het voorstel is de investering die gemoeid is met de terreininrichting (begroot op € 4.444.550, zie bijlage Target Bouwkostenadvies) niet ten laste te brengen van de gebouwexploitatie en de aanvangshuur. De jaarlijkse lasten die met deze investering gemoeid zijn (6% van € 4.444.550 = € 266.673) worden daarentegen ten laste gebracht van het jaarlijkse budget van 3,65 miljoen voor de culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum op de programmabegroting Cultuur - in verband met de meerkosten van een iconische culturele voorziening.

Budget culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum

De gemeente Utrecht heeft een jaarlijkse bijdrage van € 3,65 mln gereserveerd voor de culturele voorziening. Dit bedrag is onder meer bestemd voor de exploitatie en de programmering van de publieksfuncties. Deze publieksfuncties - grote hal, drie facilitaire paviljoens en een depot - worden door de programmastichting RAUM geëxploiteerd. Zie hiervoor de businesscase en begroting van programmastichting RAUM in de bijlagen. Daarnaast dient budget gereserveerd te worden voor de terreininrichting, de parkeerplaatsen en het afdekken van de onrendabele top.

| Exploatiebegroting per jaar | Eenheden | Bedrag | Totaal |
|--------------------------------------------------------------|----------|-------------|--------------------|
| Bijdrage programmering RAUM | | | € 1.450.000 |
| Bijdrage gebouwgebonden kosten RAUM | | | € 1.150.000 |
| Terreininrichting | 6% | € 4.444.550 | € 266.673 |
| Parkeeroplossing Berlijnplein-garage (85 pp) | 6% | € 1.506.694 | € 90.402 |
| Tekort huuropbrengsten (niet gefaseerd + hoogste huurniveau) | | | € 741.802 |
| Totaal | | | € 3.698.877 |

| Dekking | Eenheden | Bedrag | Totaal |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-----------|--------------------|
| Programmabegroting culturele zaken - post culturele voorziening | | | € 3.650.000 |
| Bezuinigingsopgave * | 6% | € 814.611 | € 48.877 |
| Totaal | | | € 3.698.877 |

* Dit bedrag is de taakstellende bezuiniging op de stichtingskosten.

“Van plan naar realisatie - al het voorgaande in ogenschouw nemende”

De businesscase met schetsontwerp en financiële onderbouwing dient aanleiding te geven voor een collegebesluit om over te gaan tot de volgende fase van de planontwikkeling:

- De uitwerking van de consequenties van placemaking voor de organisatie van de programmering van RAUM met andere partijen op de kavel.
- De selectie van partijen die in de culturele voorziening gaan huren. Hiervoor is een partij of organisatie nodig die gaat modereren/selecteren.

- Een ondernemingsplan waar de beheer- en verbouwplannen van de huurderscollectieven deel van uitmaken.
- De selectie van de architect die het schetsontwerp gaat uitwerken tot een voorlopig en definitief Ontwerp en die de uitvoering begeleidt.

Een doorkijk naar de volgende fases wordt hieronder schematisch weergegeven.

| Fase | Proces | Beslisdocument | Afgerond |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Initiatief | Workshops makers, interviews, marktverkenning | Businesscase & schetsontwerp | juli 2017 |
| 2. Planontwikkeling | a. Placemaking dmv programmering b. Werving en selectie potentiële huurderscollectieven c. 'Bouwteam' samenstellen d. Aanbesteding architect e. Voorlopig ontwerp & financiële onderbouwing f. Definitief ontwerp & financiële onderbouwing | a. Intentieverklaringen huurders b. Spelregels kwaliteit per gebouwdeel c. Plan van aanpak, idem per huurders-collectief per gebouwdeel d. Voorlopig ontwerp e. Definitief ontwerp | 2018 |
| 3. Realisatie | a. Voorbereiding b. Aanbesteding c. Uitvoering d. Begeleiding huurderscollectieven | a. Bestek b. Aanvraag vergunningen c. Offerte aannemers | 2019 |
| 4. Beheer | Oplevering en ingebruikname | a. Huurcontracten per gebouwdeel b. Overeenkomst m.b.t. buitenruimtes (Stadsbedrijven) | 2021 |
| 5. Programmering | Programmaraad | Meerjaren beleidsplan RAUM | 2021 |

“Samen ontwerpen, bedenken, werken.”

Een bijzonder ontwikkelingstraject dat recht doet aan de visie voor een culturele voorziening ‘van en voor makers’ waarbij de vorm de inhoud volgt.

In de workshops spraken makers waardering uit voor de uitnodiging van de gemeente Utrecht om samen met het projectteam te werken aan het initiatief en de planontwikkeling van een permanente culturele voorziening in het centrum van Leidsche Rijn. Er zijn zoals te verwachten ook kritische kanttekeningen. Onderstaande aanbevelingen zijn een reflectie van de makers op de uitkomsten van de businesscase en het vervolgtraject.



Makersbijeenkomst 24 mei 2017

Bright, Welcoming, Inspiring and Connecting. Wat maakt dit proces zo bijzonder?

- De coöperatieve aanpak met meerdere partijen en ervaringsdeskundigen maakt dat dit geen standaard bouwproces is. Een respectvolle dialoog verbindt verschillende zienswijzen en verrijkt de planvorming.
- Cultuur als aanjager van stadsontwikkeling mag geen tijdelijk uitgangspunt zijn maar verdient verankerd te worden in beleid voor permanente werkplekken voor culturele ondernemers.
- Door in te spelen op de behoefte aan betaalbare ruimte, zelforganisatie en eigen signatuur, is de planontwikkeling op zichzelf al een uiting van de visie voor de culturele voorziening.
- De visie van de architecten op ‘het ontwerpen van vrijheid’, de wens van de gemeente Utrecht om een iconische voorziening te realiseren en de ‘vorm volgt functie’ filosofie van RAUM vormen samen

een spannende en verrijkende ontmoeting, die perspectief biedt voor het vervolg.

- De gevolgde ontwikkelingsmethode herbergt het openstaan voor trends, maatschappelijke vernieuwing en nieuwe vormen van samenwerking in beheer van gebouwen en openbare ruimte in zich.
- Door eindgebruikers al in een vroeg stadium te betrekken bij de ontwikkeling en het beheer van de culturele voorziening, ontstaat ruimte voor onorthodoxe oplossingen.
- Het proces ‘van en voor makers’ past goed bij de doelstelling van Healthy Urban Living als kenniscentrum voor een gezonde, duurzame en leefbare stad: het eindresultaat (de culturele voorziening) is **economisch duurzaam** want circulair, **sociaal duurzaam** want gedragen door een gemeenschap van makers, **bestuurlijk duurzaam** want (gevoel van) eigenaarschap en zeggenschap van makers is geborgd en tot slot, **technisch duurzaam** want met respect voor omgeving en milieu.

Aanbevelingen makers

- Stel de behoeften van de maker centraal.
- Zorg voor verschillende soorten werkhallen en beheervormen waarbij een deel van de makers gefaciliteerd wordt en een ander deel zichzelf organiseert.
- Heb vertrouwen in het vermogen dat makers zichzelf kunnen organiseren en maak gebruik van de ervaringen van andere culturele plekken (zoals Vechtclub XL) bij de opzet van een beheerorganisatie of de opzet van een beheervorm per werkhal door een collectief van huurders.
- Creëer een voorziening op maat met nieuwe beheersvormen die een aanvulling zijn op bestaande culturele organisaties en plaats die naast bestaande verhuurders zoals SWK en Sophies Kunstprojecten.
- Organiseer dat makers, stichting RAUM en opdrachtgever voortdurend betrokken zijn en blijven bij de ontwikkeling van de culturele voorziening.
- Ga de complexiteit van dit proces niet uit de weg en word als gemeente Utrecht koploper in sociaal-maatschappelijke en culturele vernieuwing. Het biedt een mooie kans om als pilot te dienen voor soortgelijke initiatieven in de toekomst.
- Blijf oog houden voor verbinding met de stad: ontwikkel gemeentebreed beleid voor makers, broedplaatsen en werkplekken en zorg dat ook in makersvoorzieningen op andere plekken en rafelranden geïnvesteerd wordt.
- Sluit intentie-overeenkomsten af met collectieven van gebruikers die voornemens zijn zich in de culturele voorziening te vestigen.

Succesfactoren

- Goede en inhoudelijk sterke afnemers en trekkers.
- Betaalbare ruimtes.
- Geen standaard culturele voorziening.
- Vertrouwen in het programma van RAUM.
- De aanbevelingen van de makers worden meegenomen.
- Financieel haalbaar.
- Passend in het stedenbouwkundige programma van Leidsche Rijn Centrum.

Potentiële huurders

Het Centraal Museum zoekt ruimte voor een depot dat voldoet aan museale eisen. Culturele Zaken onderzoekt welk programma van eisen hiervoor ten grondslag ligt en of dit in te passen is in

het ontwerp van de culturele voorziening. Een aantal partijen heeft belangstelling getoond om zich in de culturele voorziening te vestigen zoals de Snorfabriek, The Bakery en Kunstuitleen. Diverse partijen geven aan vanuit de tijdelijke situatie toe te willen werken naar een permanente partnerschap in de culturele voorziening.

Makersbijeenkomst 24 mei 2017

| <i>Naam</i> | <i>Organisatie</i> |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|
| Amarentske Koopman | Uranus Cultuurlab - beeldend kunstenaar, vormgeefster |
| Annemariëke Piers | Snorfabriek |
| Claudette Halkes | Snorfabriek |
| Daan Brammer | Exbunker / Art Utrecht |
| Daphne de Bruin | De Vrijstaat |
| Fabian Gunzel | The Bakery |
| Frank -Jan van Lunteren | Setup / Open Concept |
| Greg Nottrot | Nieuw Utrechts Toneel |
| Jamie Stulen | Illustratie en animatie |
| Jonathan Straatman | Exbunker |
| Joyce Roskam | Nieuw Utrechts Toneel |
| Just van Rijnberk | HUT |
| Koen Kloosterhuis | Atelier014 |
| Lieke Hoitink | De Vrijstaat |
| Lisanne Ruim | Atelier 014 |
| Lotte Walrave | Brommerbios |
| Max Beekman | The Bakery |
| Paco Kamil | HUT |
| Pim Tieland | Das Spectrum |
| René Veenhuizen | Atelier Remy Veenhuizen |
| Rikkert Paauw | Beeldend kunstenaar |
| Rinke Vreeke | State of Flux/ Programmamaker RAUM |
| Roswitha Warmerdam | Initiatiefnemer Depot |
| Stefan Cammeraat | Beeldend kunstenaar - Atelier 014 |
| Tanja Smeets | Beeldend kunstenaar |
| Tejo Remy | Atelier Remy Veenhuizen |

Overige gesprekspartners

| <i>Naam</i> | <i>Organisatie</i> |
|---------------------|---------------------------|
| Arthur van der Lee | Woonpioniers |
| Daniëlle Arets | artistiek adviesteam RAUM |
| Dina Ziad | A014 platform voor BK |
| Dries Verhoeven | Room With a View |
| Ewald Visser | namens Brouwerij Maximus |
| Frank Koolen | Hoofd Fine Art HKU |
| Gabriëlle Muris | Urban Impact |
| Joop de Boer | artistiek adviesteam RAUM |
| Kelly Leeuwis | communicatie RAUM |
| Marlies Timmermans | Het Utrechts Verbond |
| Paul Feld | Sharing Arts Society |
| Rachel Feugtwand | Baukje Schweigmann |
| Robbert Maas | SOON |
| Xandra van der Eijk | artistiek adviesteam RAUM |

Bijlagen

- 1. Atlas van Ruimtes**
- 2. RAUM Businesscase**
- 3. RAUM begroting 2021 vs. 2018**
- 4. Programmastrategie 'Grensverleggend Makersplein Berlijnplein' van State of Flux**
- 5. Bouwkostenraming Target Bouwkostenadvies**
- 6. Rekenmodel stichtingskosten, aanvangshuren en exploitatieresultaten**

Klik op de bijlagen om direct naar de pagina te gaan

Bijlagen [Klik om naar de inhoudsopgave van de bijlagen te gaan](#)

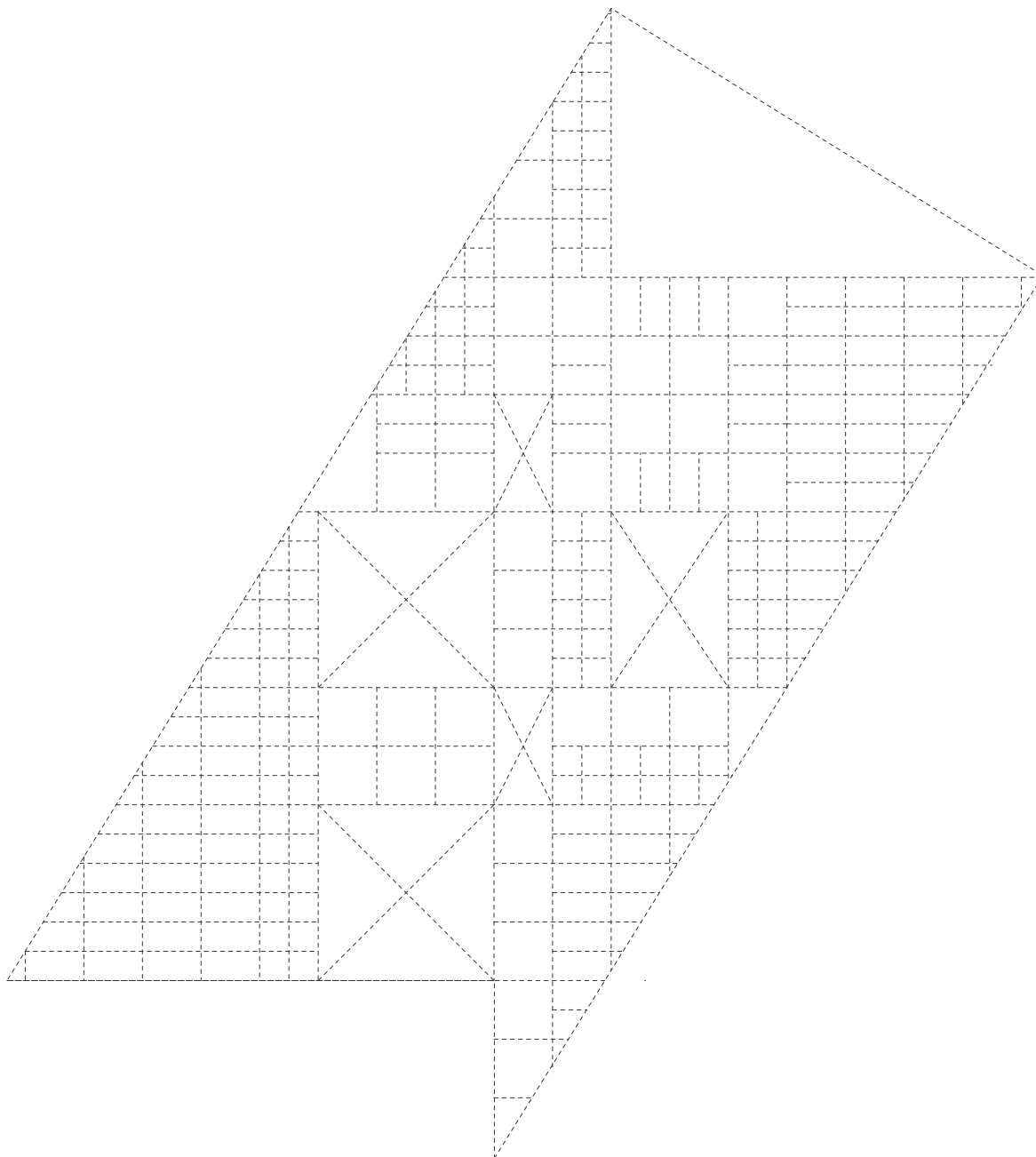
1. Atlas van Ruimtes

ATLAS VAN RUIMTES

CULTURELE VOORZIENING VAN EN VOOR MAKERS

Atlas

1 juni 2017



1. Huiskamer 1 - Grote zaal, RAUM

2. Huiskamer 2 - Glaspaviljoen

A. Hal - publiek, gedeelde werkplaatsen, casco plus

B. Hal - flexibele expositie ruimte, casco

C. Hal - permanente Ateliers, casco plus en compleet afgebouwd

D. Hal - oefenruimte, compleet afgebouwd

I. facilitair - welcome center en kantoor RAUM

II. facilitair - makers in residence RAUM

III. facilitair - makers in residence RAUM

VI. facilitair - bouwdepot RAUM

P1. Voorplein - Cultuur-as Berlijn plein

P2. Voorplein - Cultuur-as vrijstaat

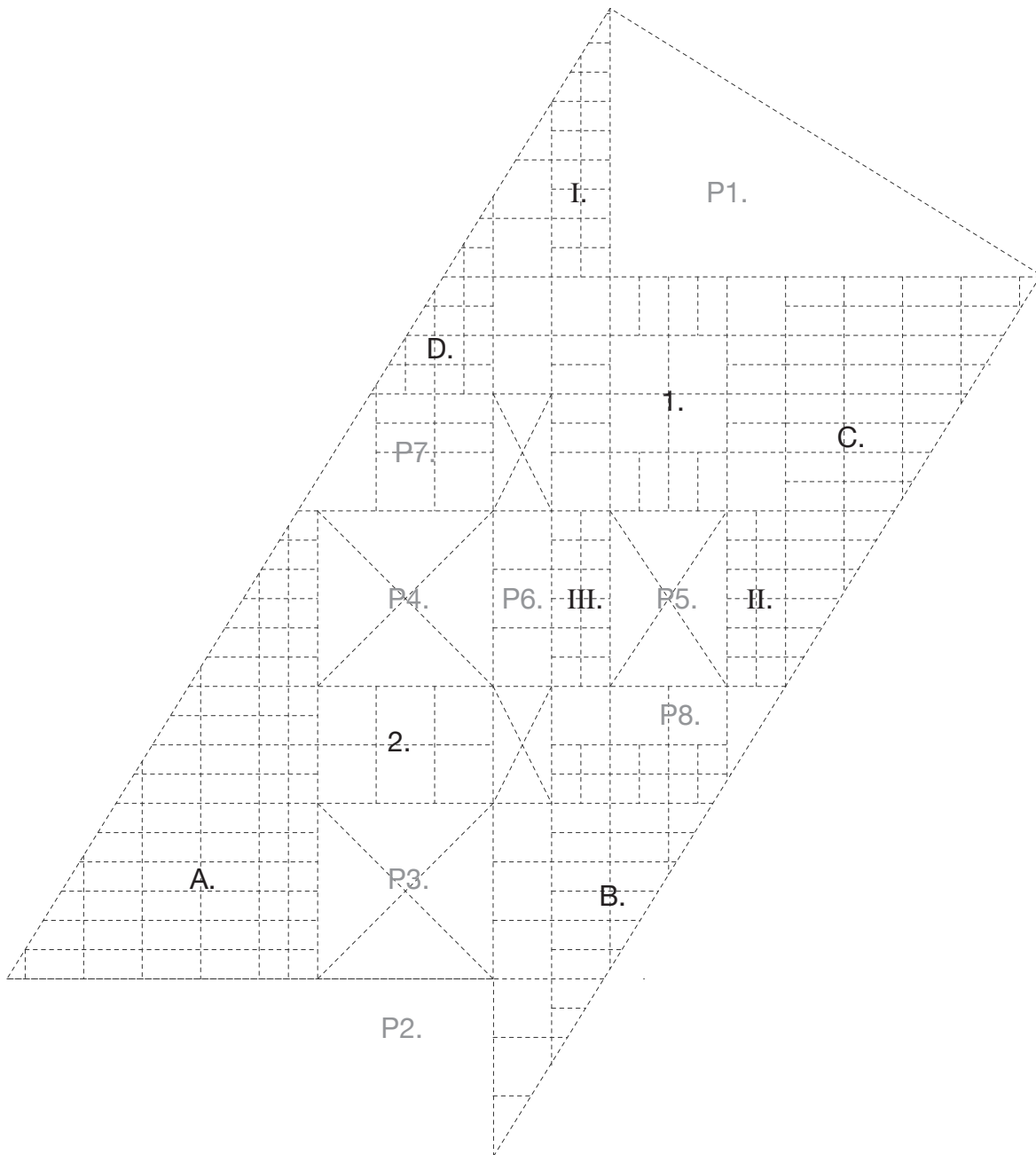
P3. Plein - Huiskamer 2

P4. Plein - Huiskamer 2

P5. Plein - Huiskamer 1

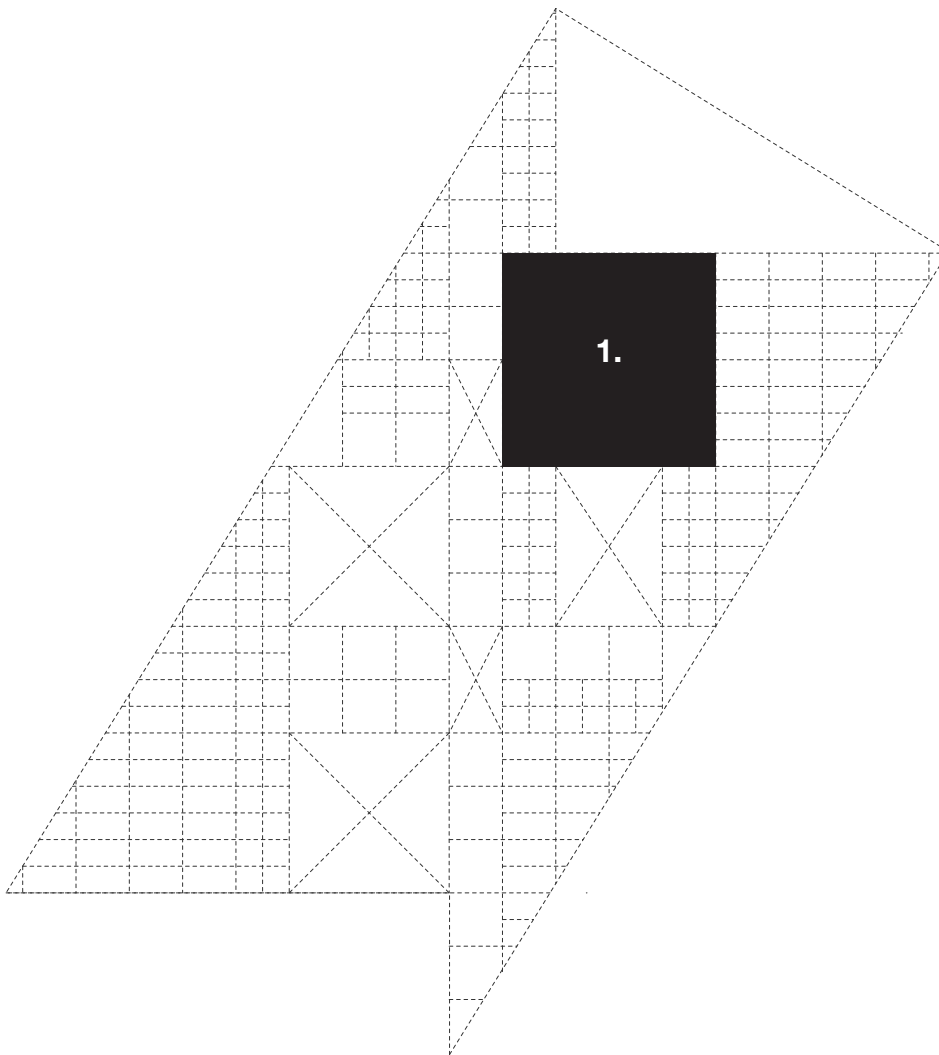
P6. Straat - verbinding Cultuur-as

P7. Plein - verbinding winkelcentrum



Huiskamer 1

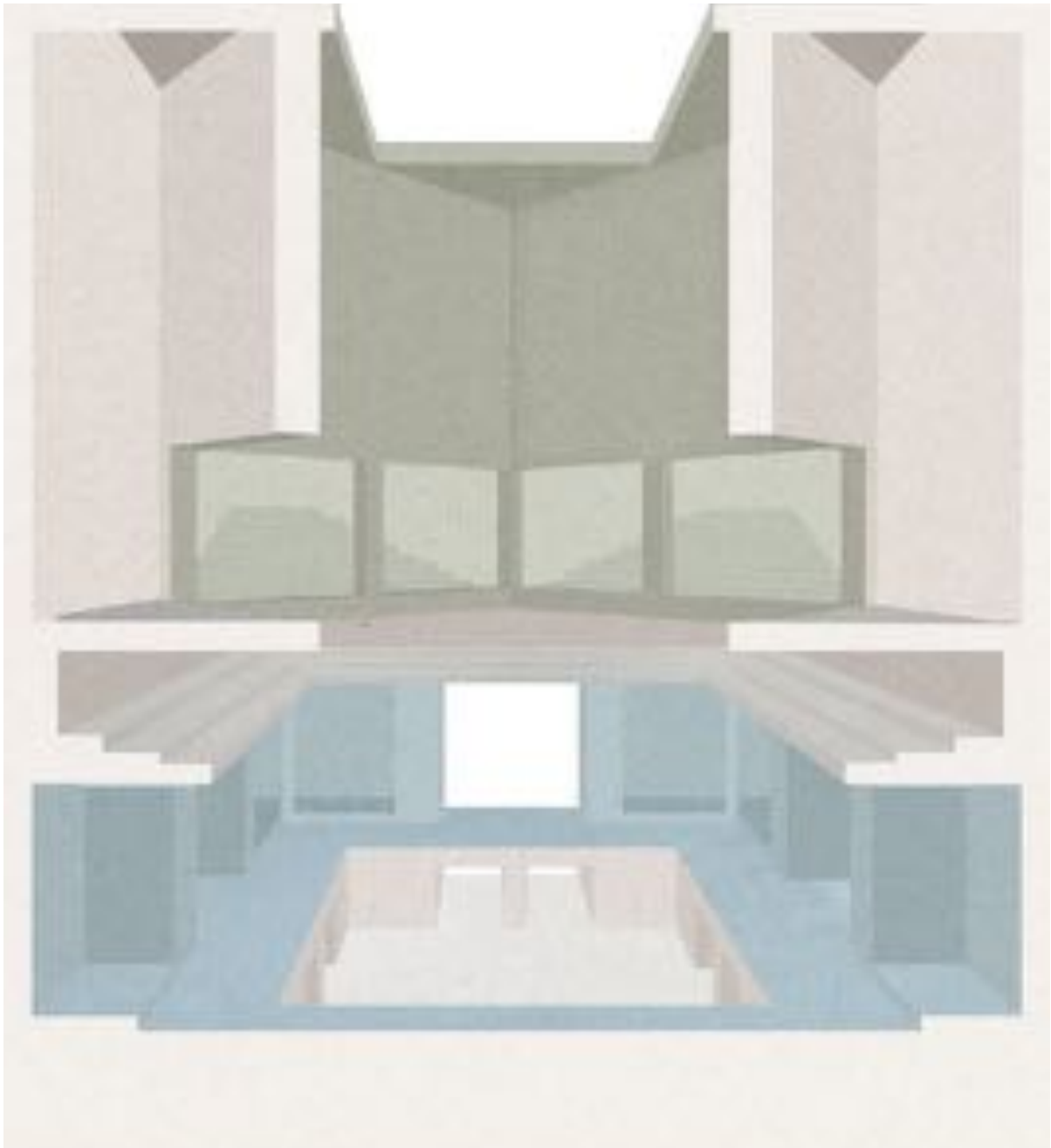
Grote zaal, RAUM

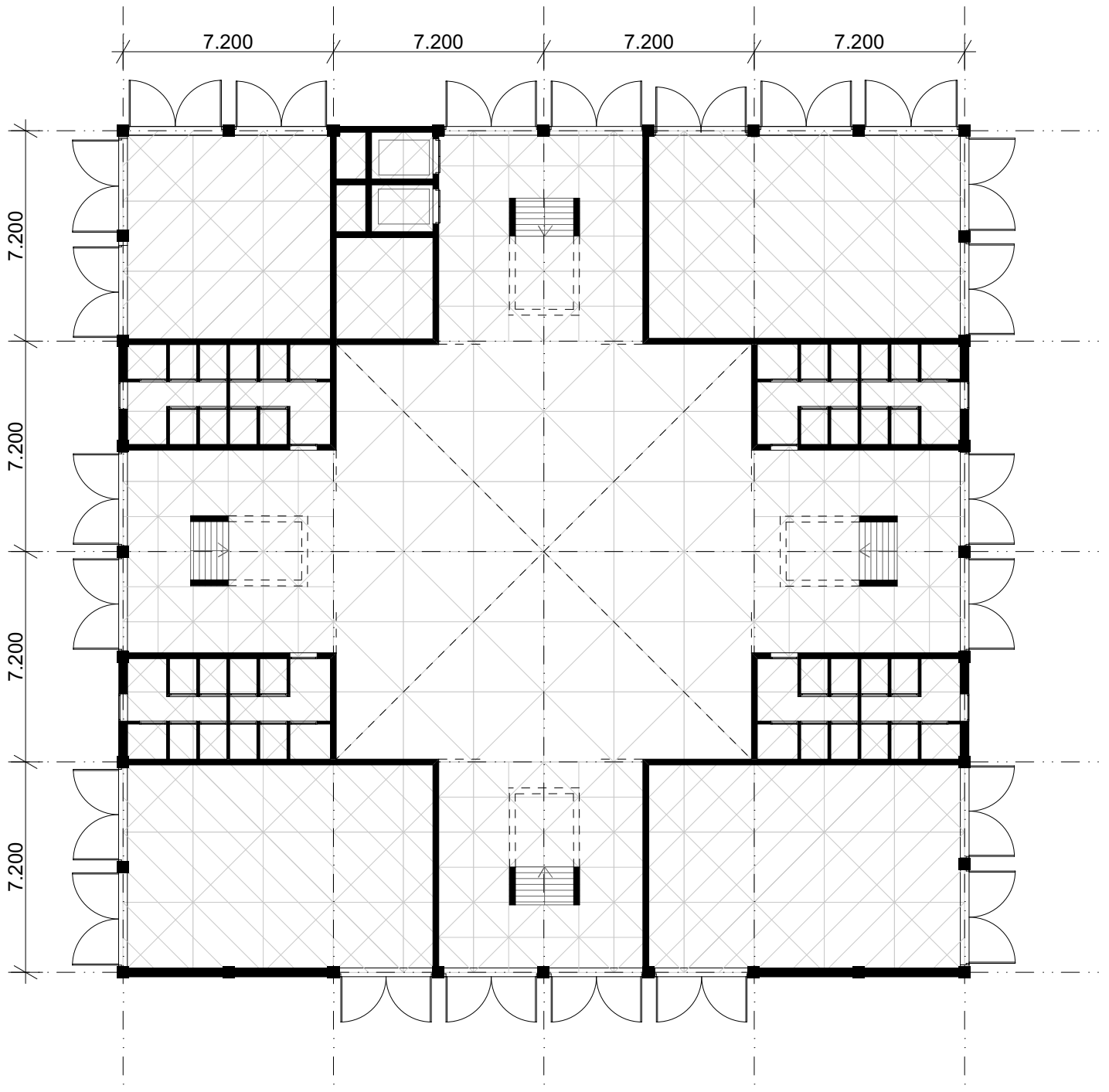


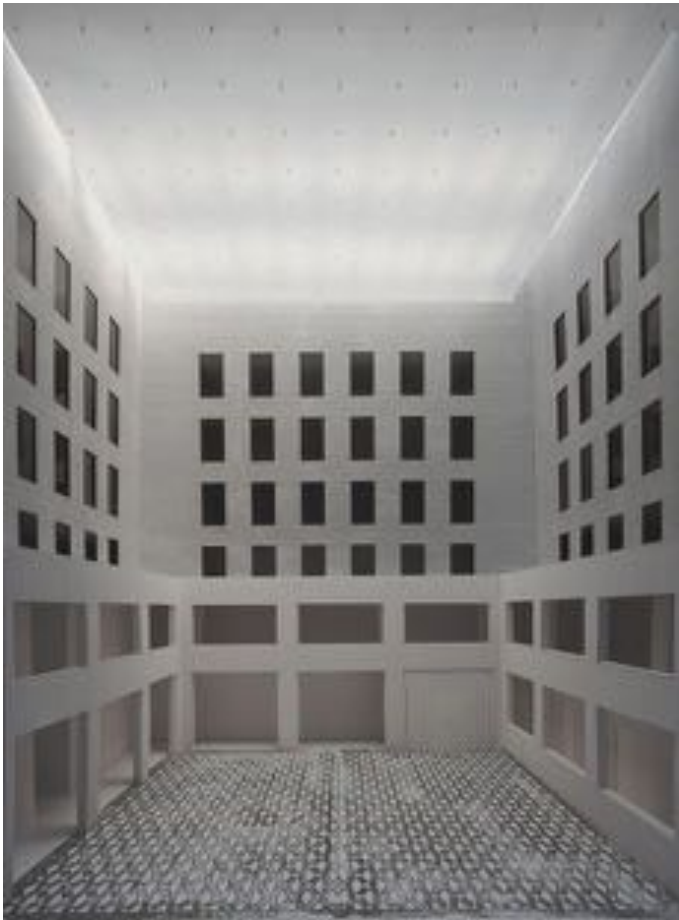
| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Doelgroep | Hoogte |
| (inter) national | 33 meter* |
| Functie | Geluidseisen |
| multifunctione hal | 110 dB |
| Omvang | Temperatuur |
| 1000 m² | 20°C |
| Uitstraling | Volume |
| zeer publiek | transparant (afsluitbaar) |
| Richting | |
| alzijdig | |

bijzonderheden

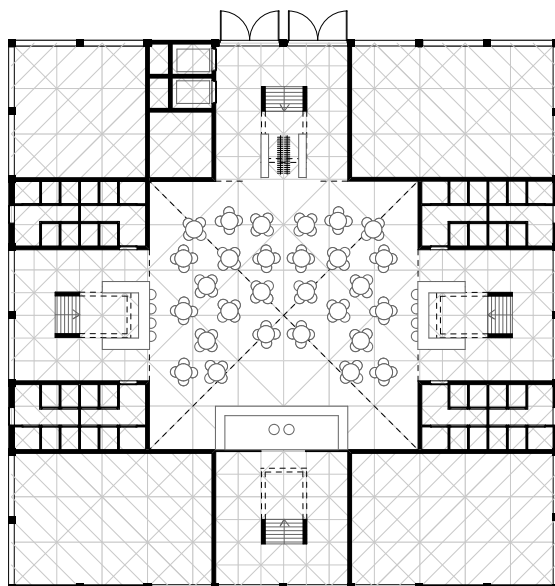
*** Hal is op te delen in een, twee of drie afzonderlijke zalen.
 3 zalen Hoogte = 3.6 m, 10.8 m en 18.6 m
 2 zalen Hoogte = 3.6 m en 29.4 m of 14.4 m en 18.6 m,
 1 zaal Hoogte = 33 m**



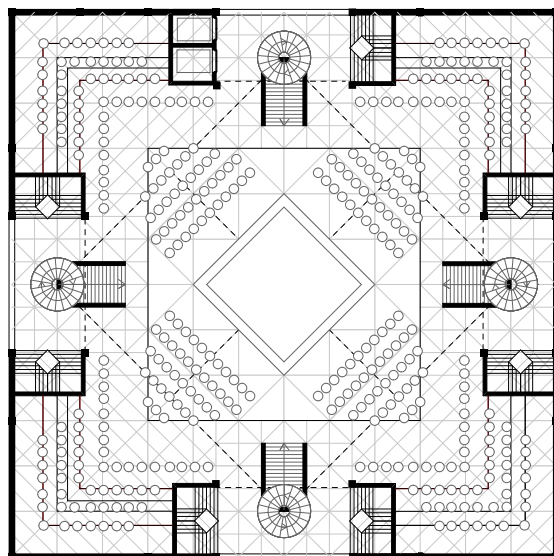




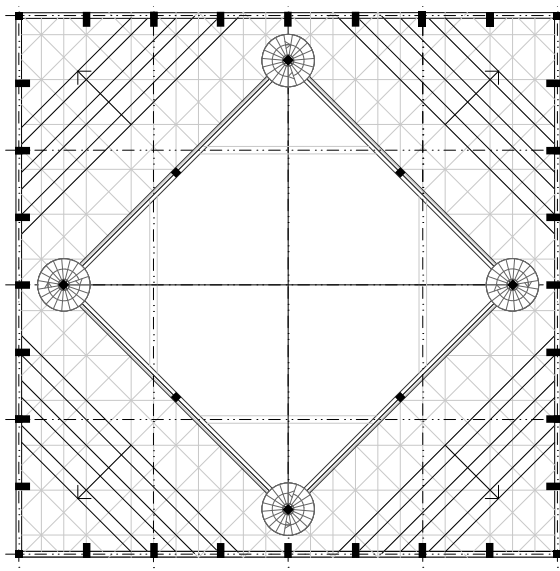




Evenement +/- 600 personen



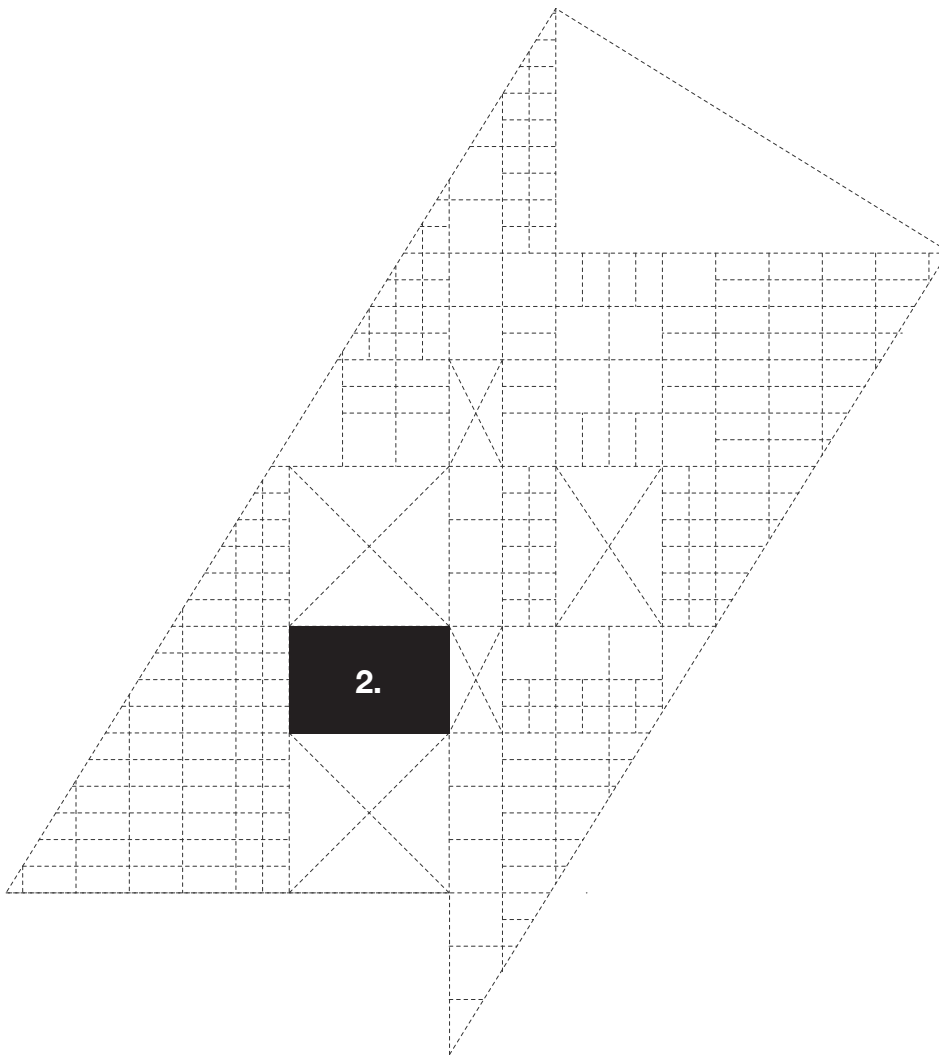
Theater +/- 300 zitplaatsen





Huiskamer 2

Glaspaviljoen



Doelgroep

wijk georiënteerd

Omvang

600 m²

Uitstraling

**zeer publiek,
zeer laagdrempelig**

Richting

alzijdig

Hoogte

22 meter

Geluidseisen

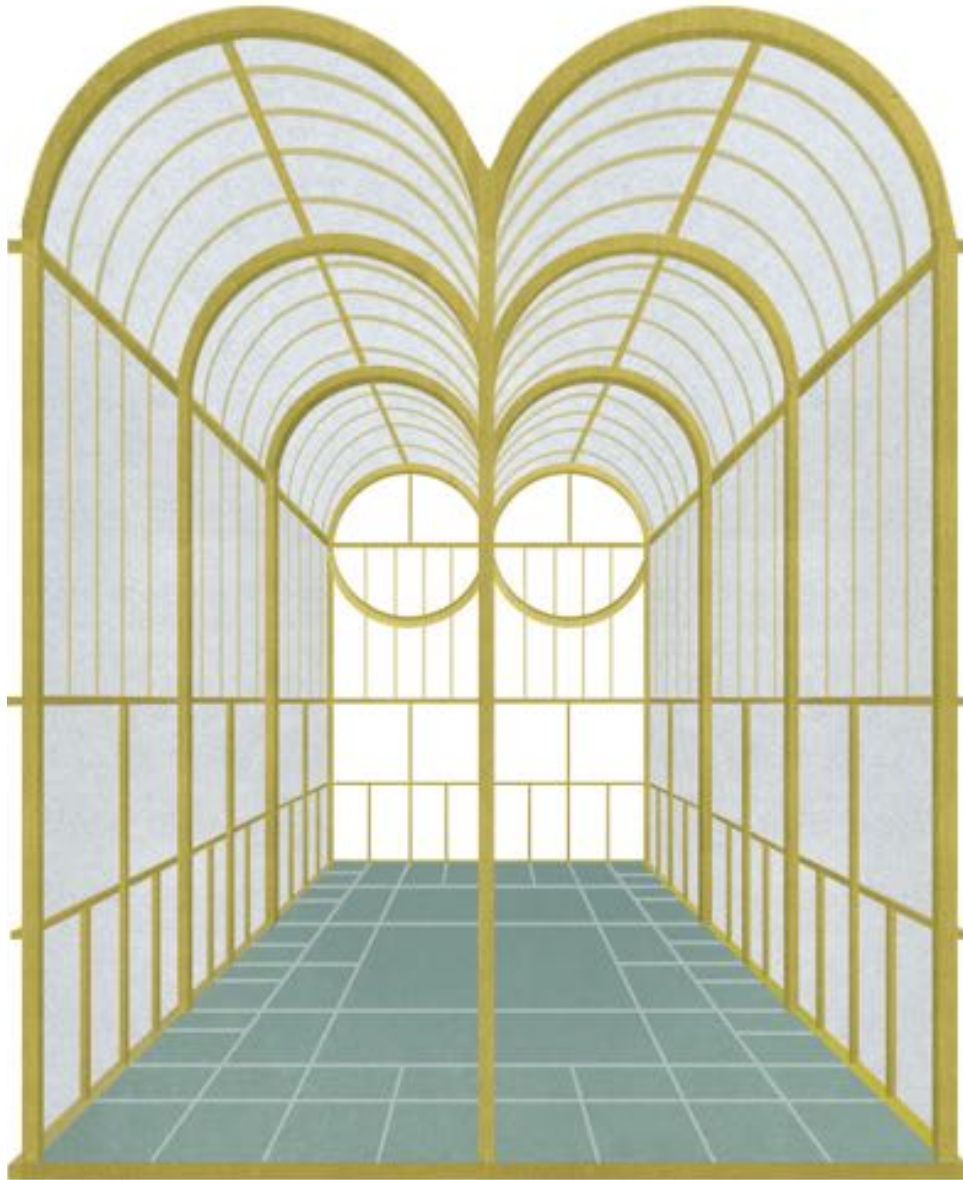
70 dB

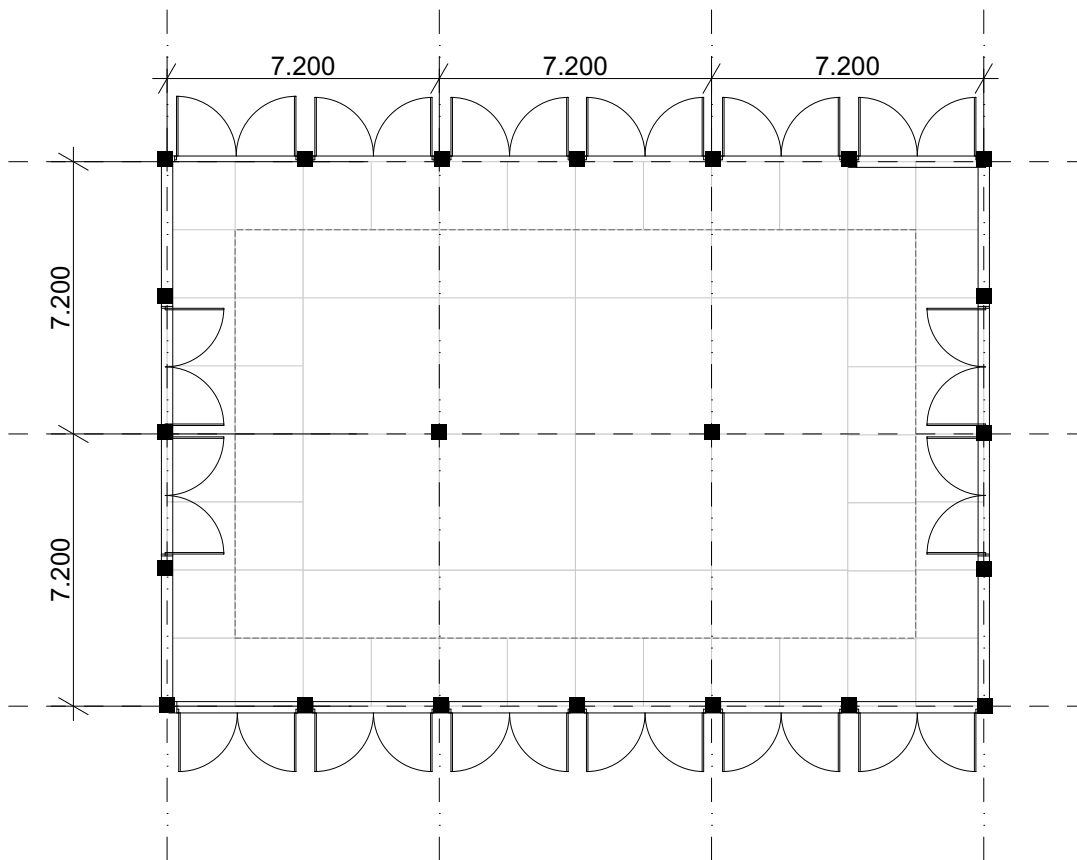
Temperatuur

20°C

Volume

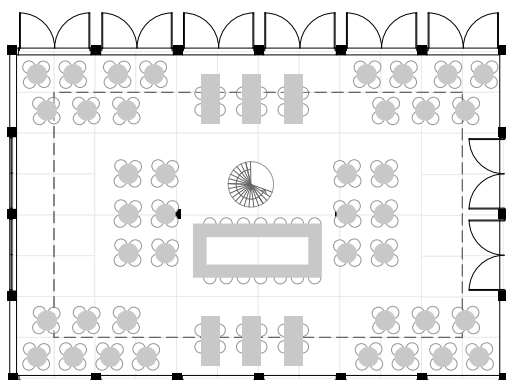
voledig transparant



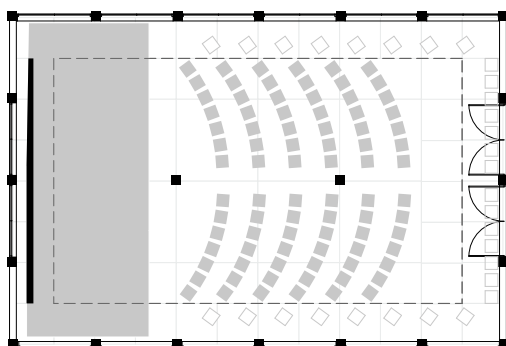




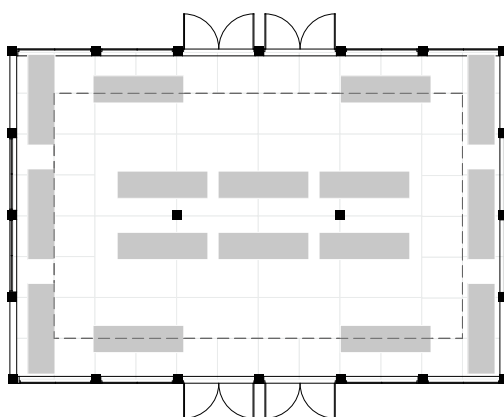




Café Restaurant +/- 150 zitplaatsen



Theater +/- 100 zitplaatsen



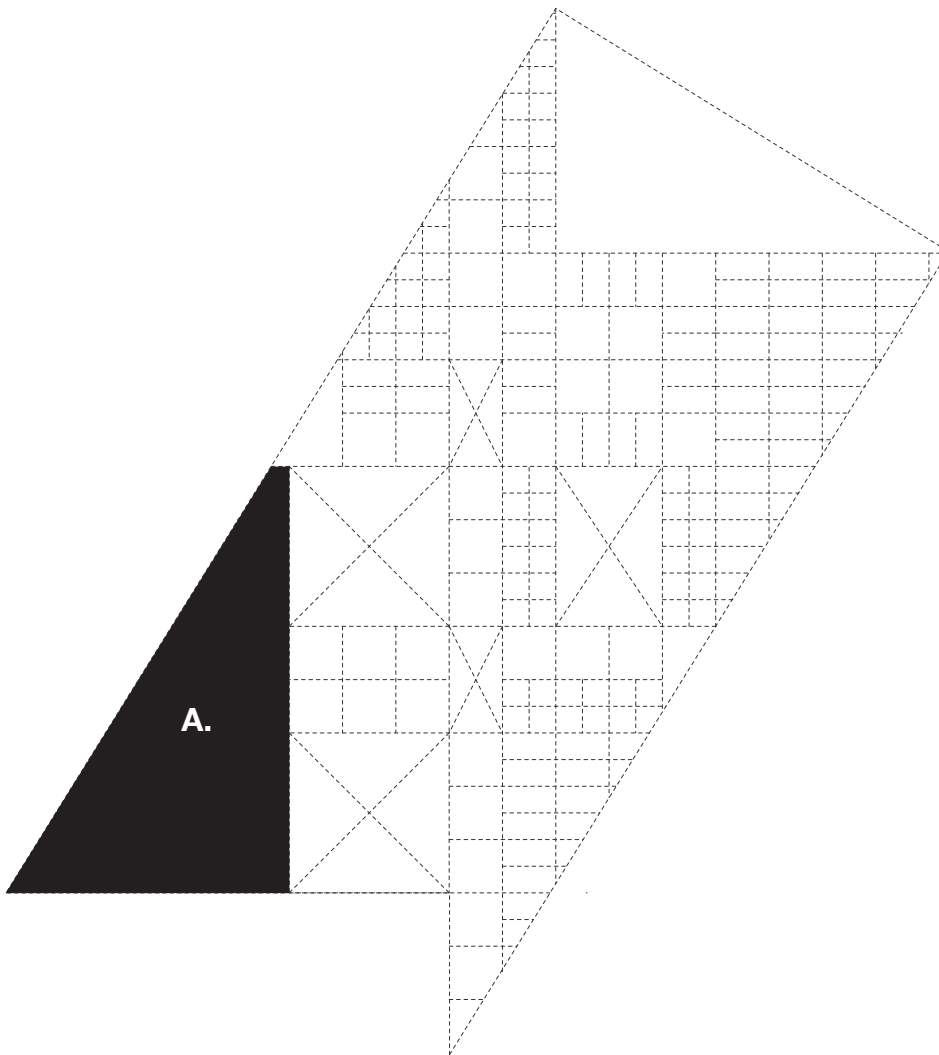
Markt +/- 16 kramen

overig:
Discotheek +/- 300 personen
Evenement +/- 100 zitplaatsen
Theater +/- 100 zitplaatsen



Hal A

publiek, gedeelde werkplaatsen, casco plus



Doelgroep

wijk georiënteerd

Omvang

1500 m²

Uitstraling

zeer publiek, laagdrempelig

Richting

alzijdig

Isolatie

Temperatuur

Geluidseisen

60 dB

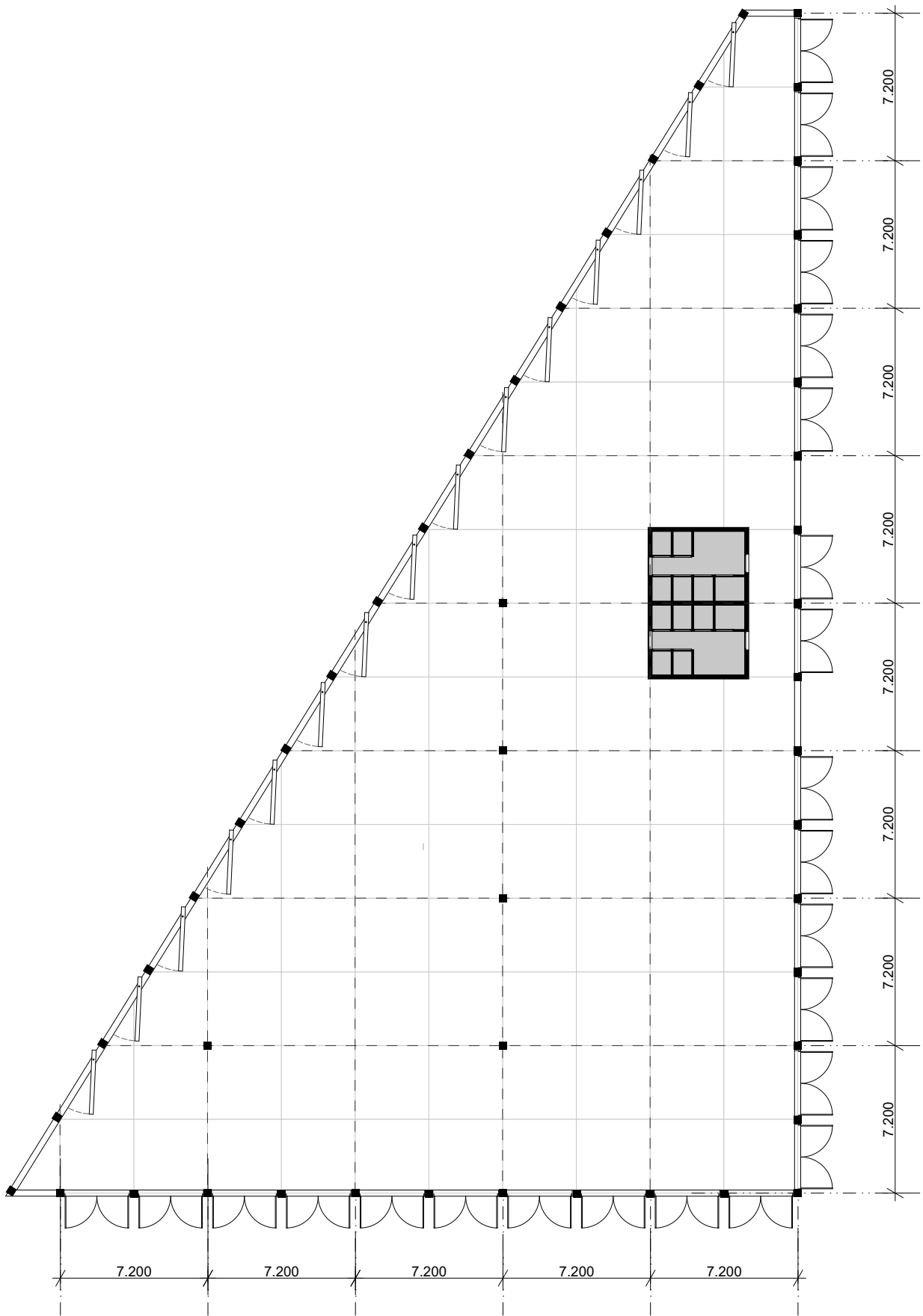
Temperatuur

20°C

Volume

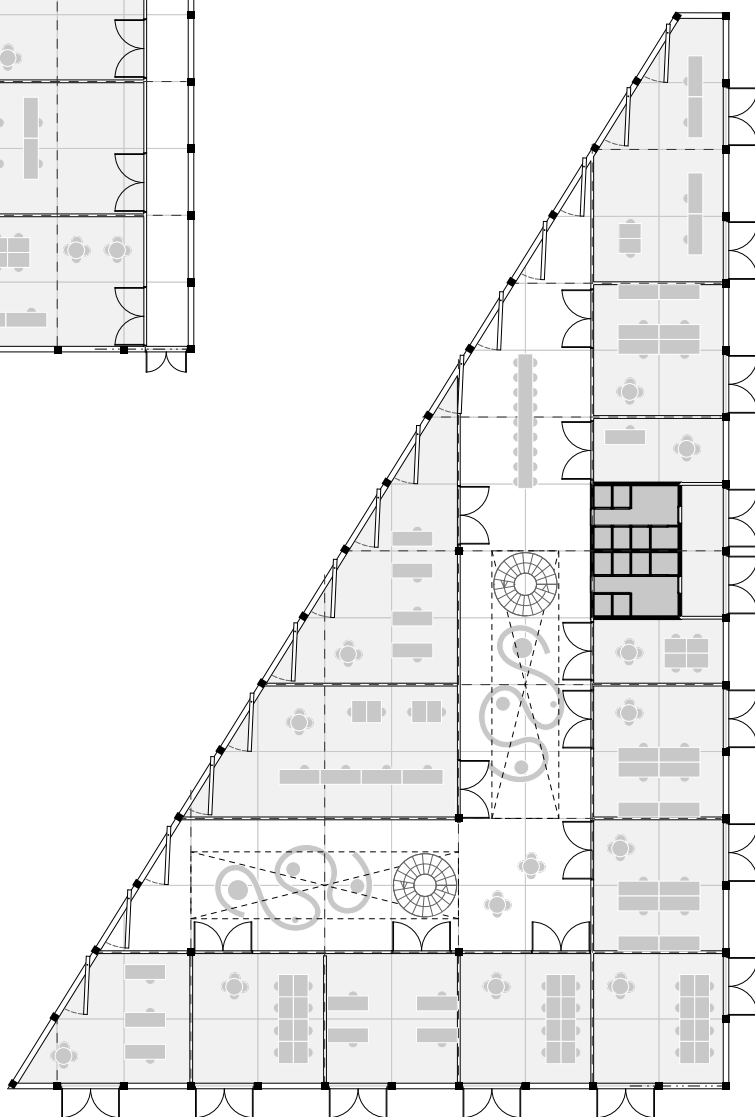
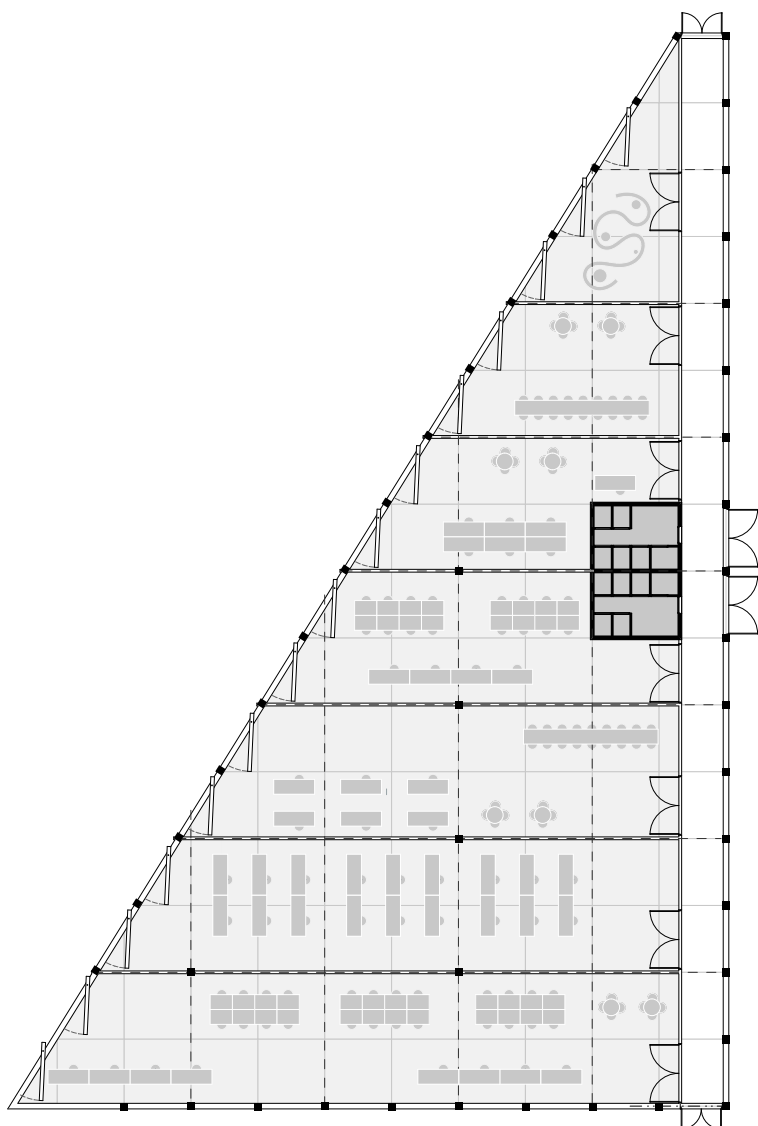
transparant (afsluitbaar)







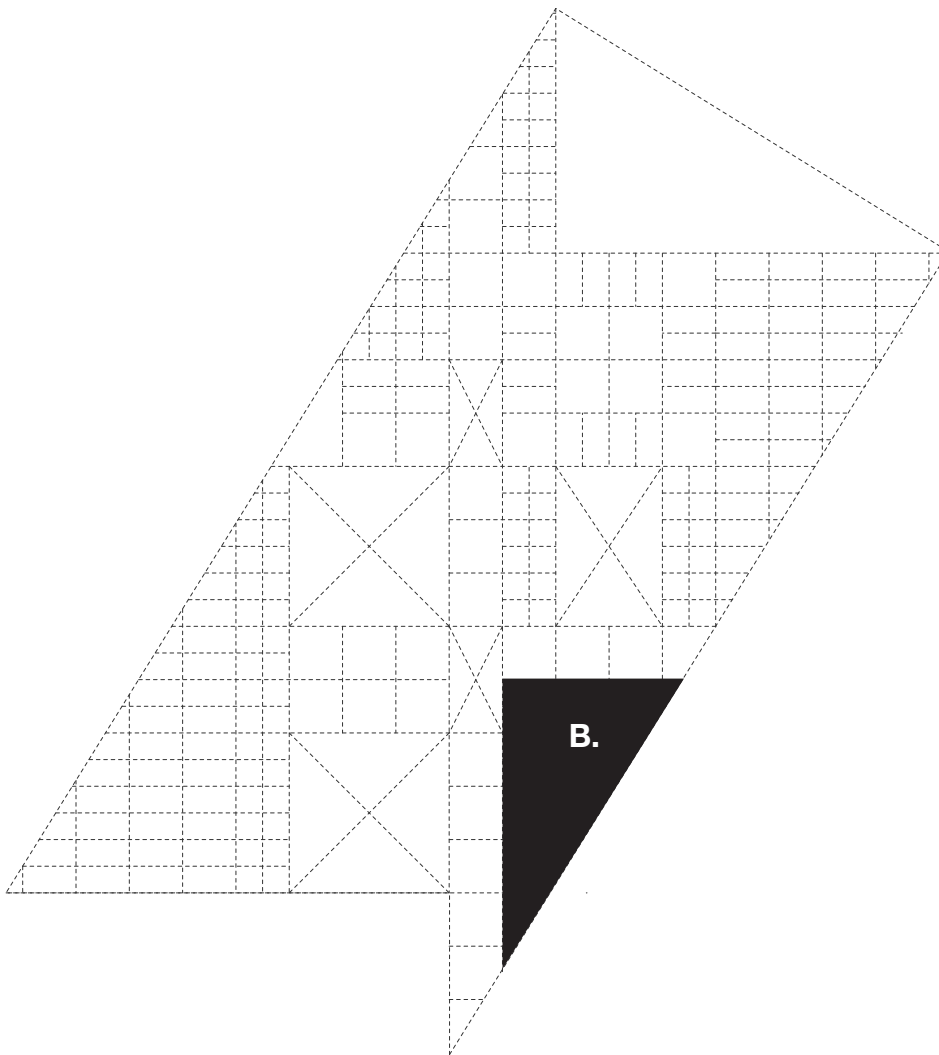






Hal B

flexibele expositie ruimte, casco



Doelgroep

wijk georiënteerd

Omvang

800 m²

Uitstraling

zeer publiek, laagdrempelig

Richting

alzijdig

Isolatie

Temperatuur

Geluidseisen

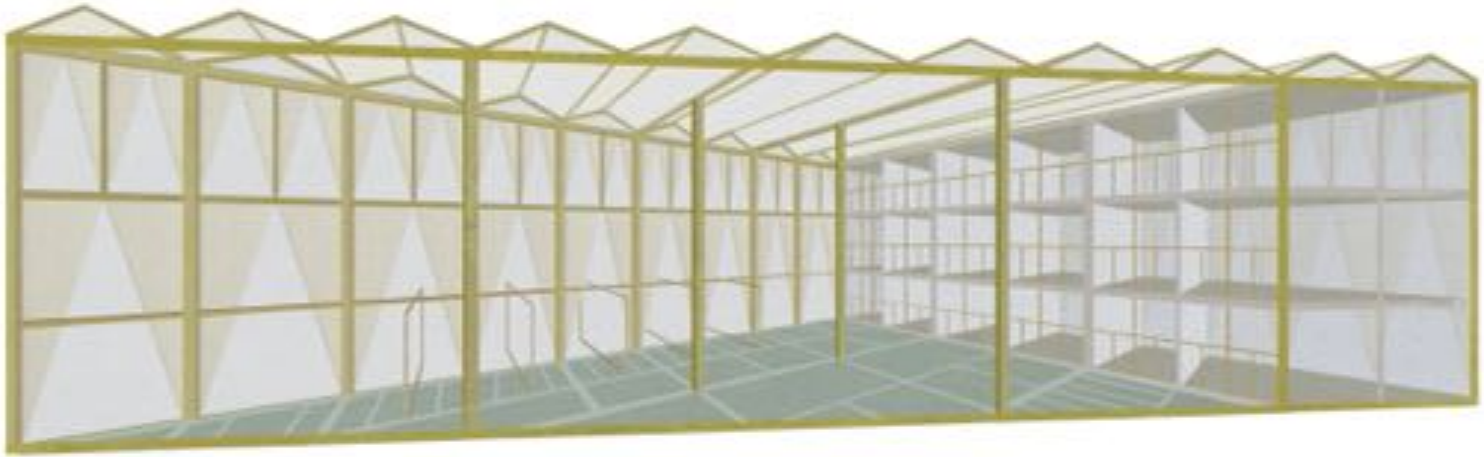
60 dB

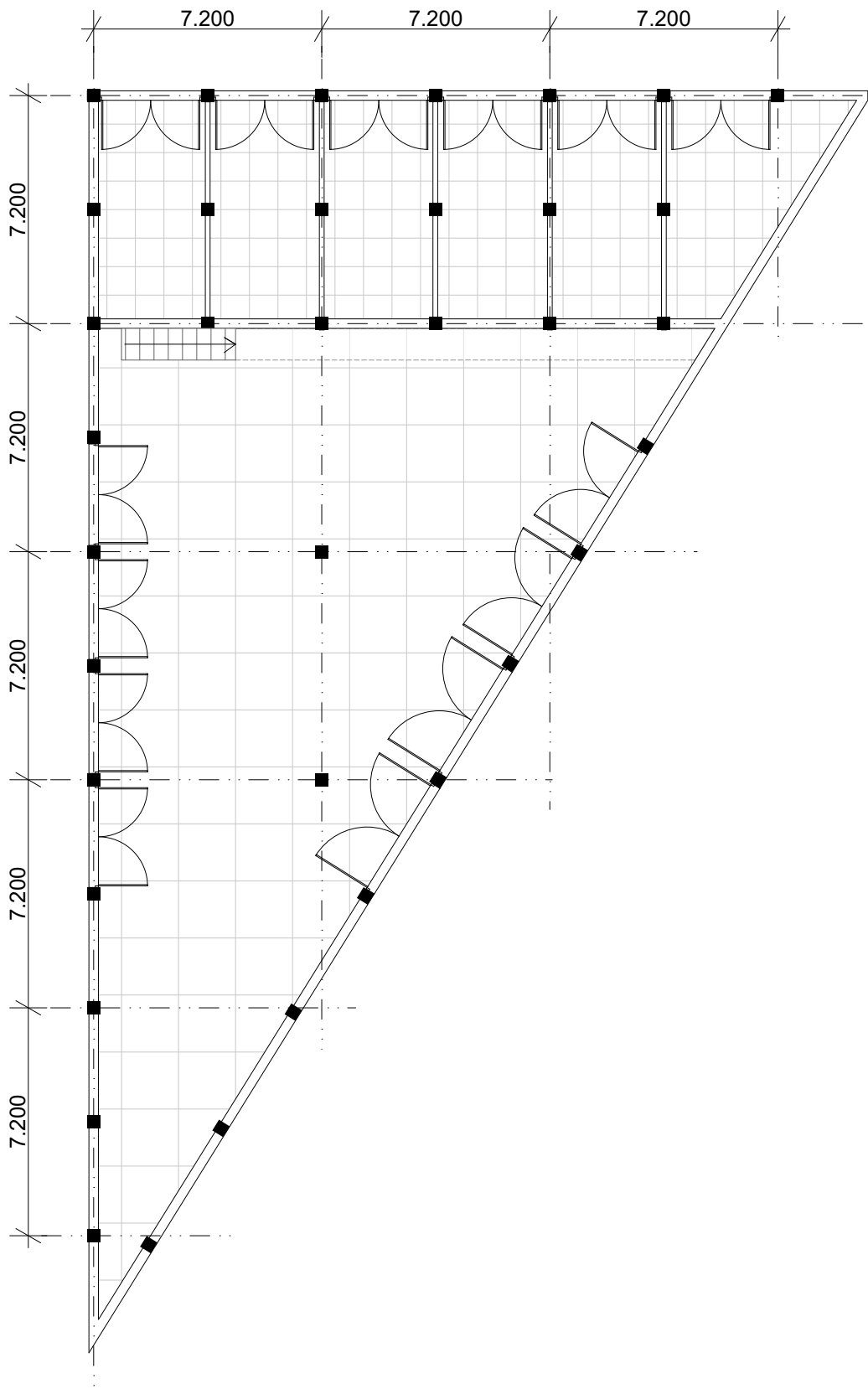
Temperatuur

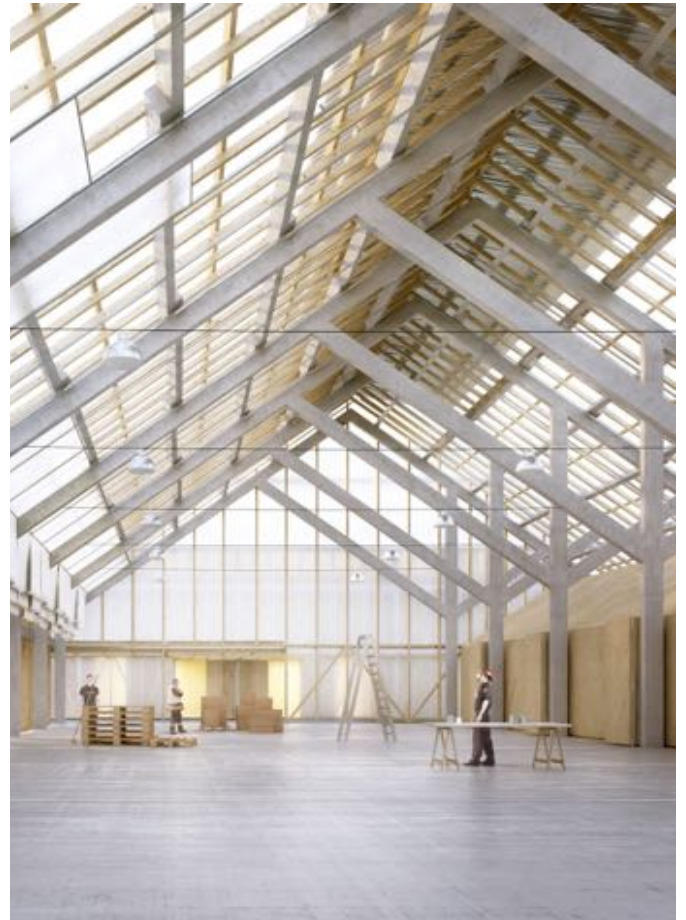
20°C

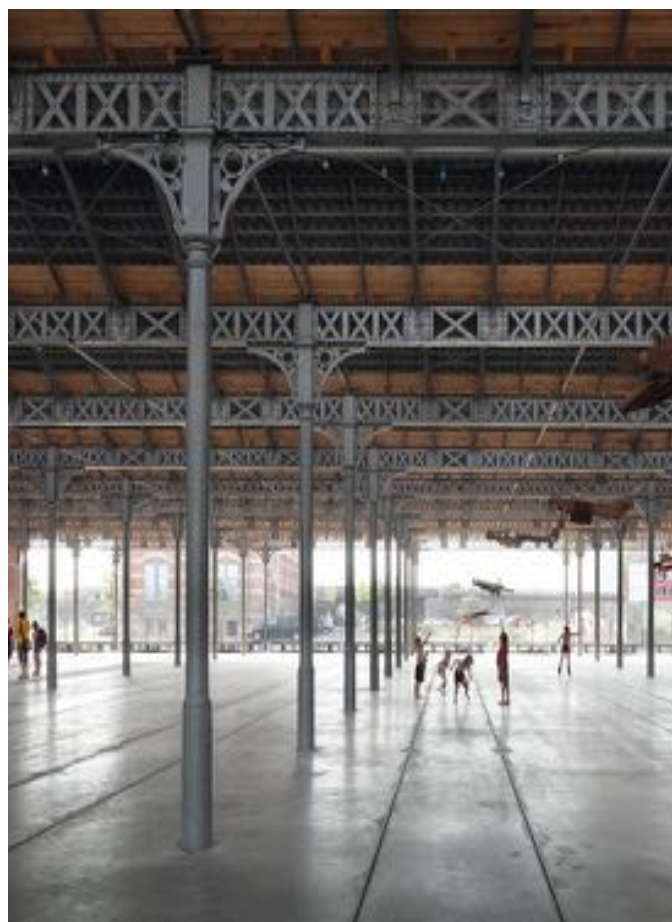
Volume

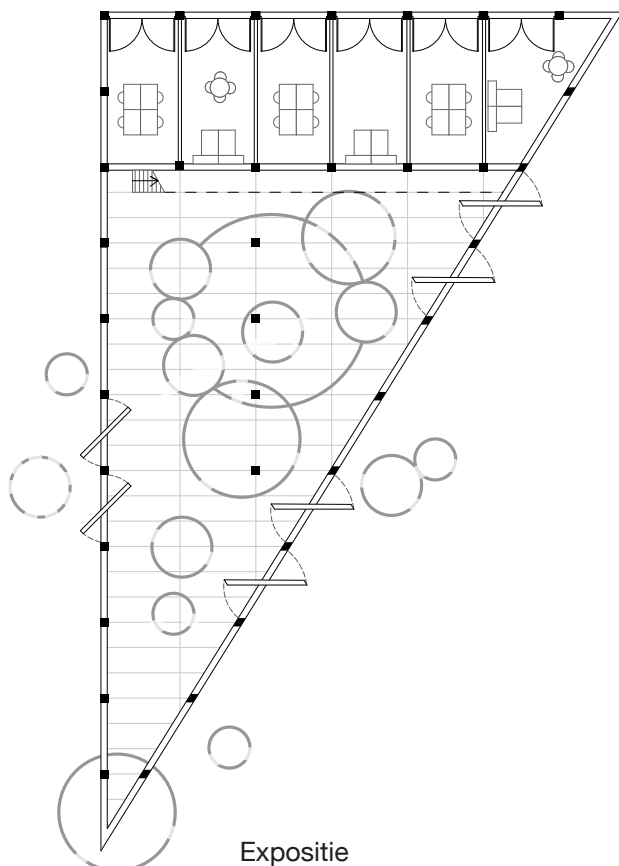
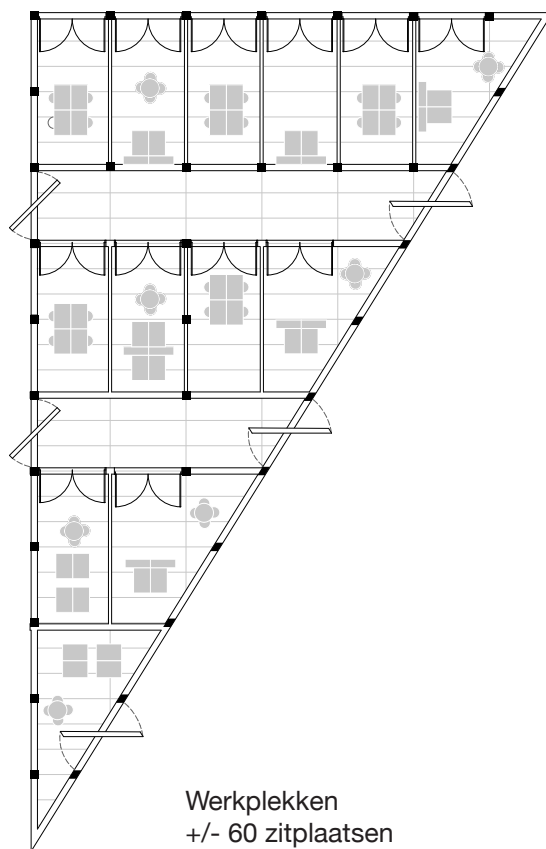
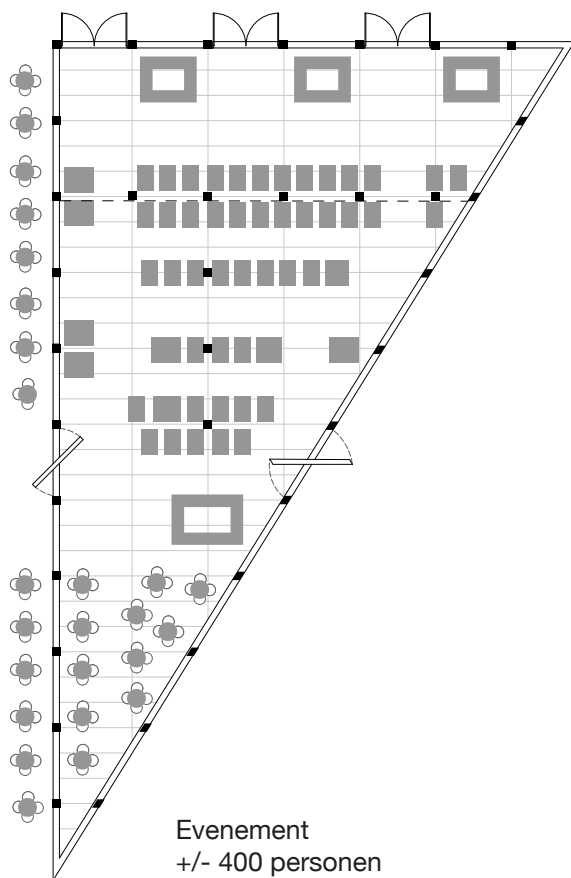
transparant (afsluitbaar)







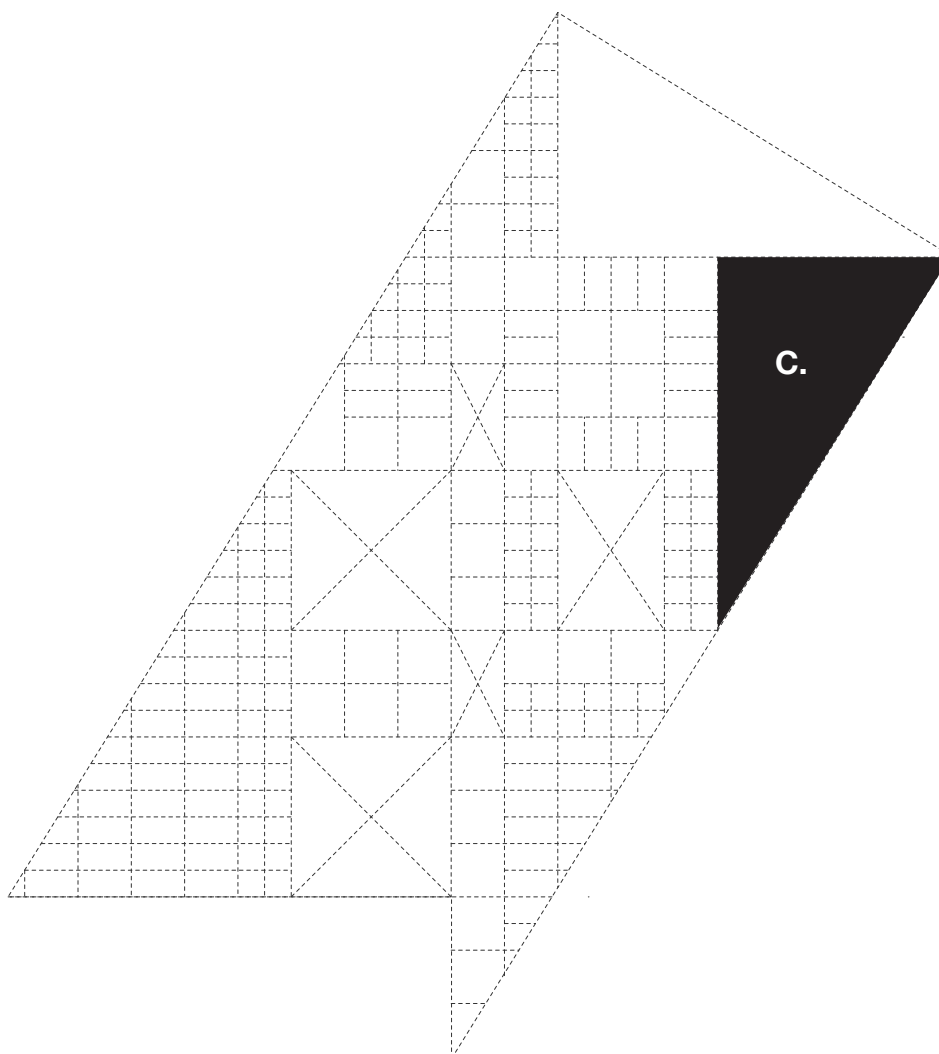






Hal C

permanente Ateliers, casco plus en compleet afgebouwd



Doelgroep

**wijk georiënteerd/
(inter) national**

Omvang

1200 m²

Uitstraling

zeer publiek, laagdrempelig

Richting

alzijdig

Isolatie

Temperatuur

Geluidseisen

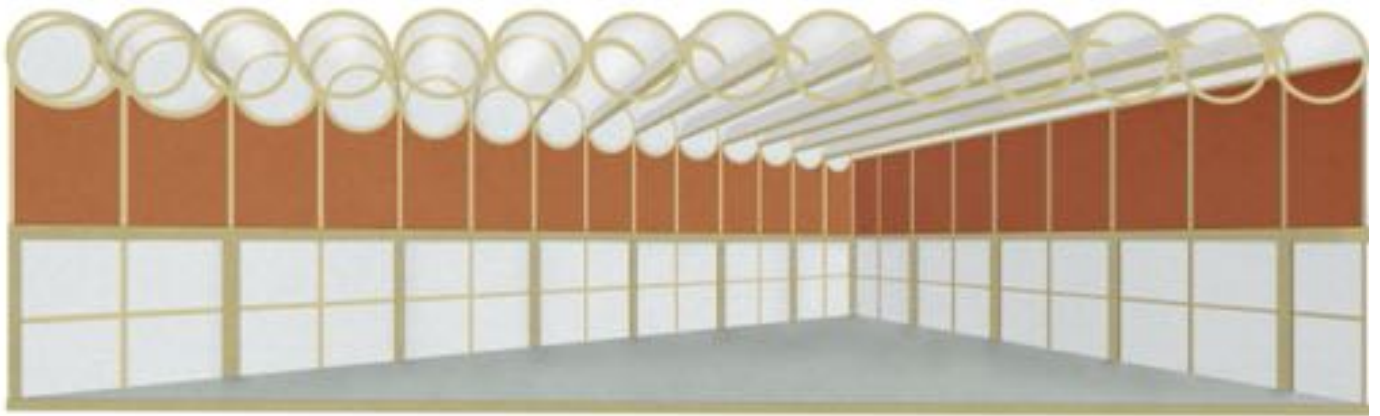
60 dB

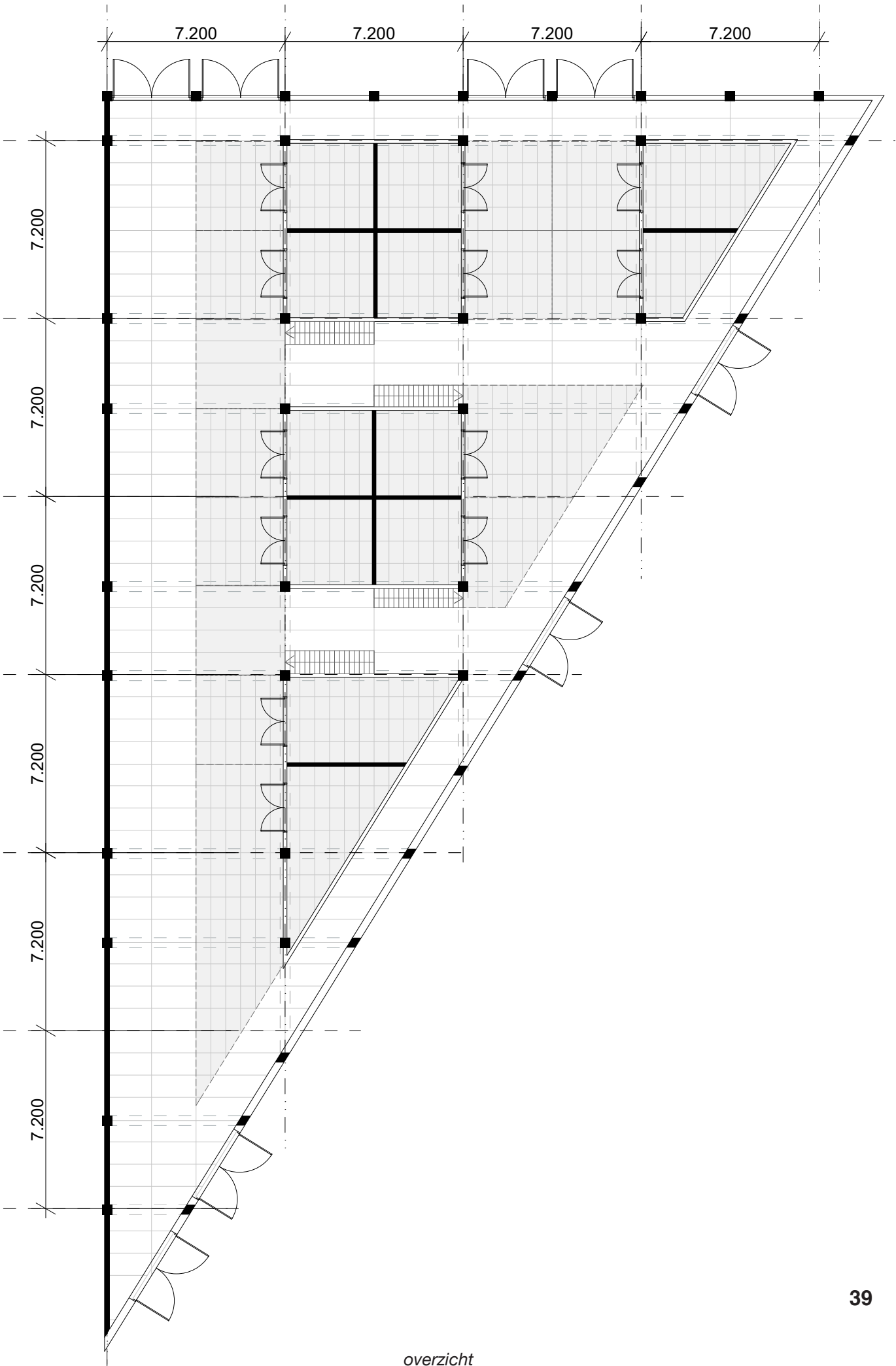
Temperatuur

20°C

Volume

transparant (afsluitbaar)





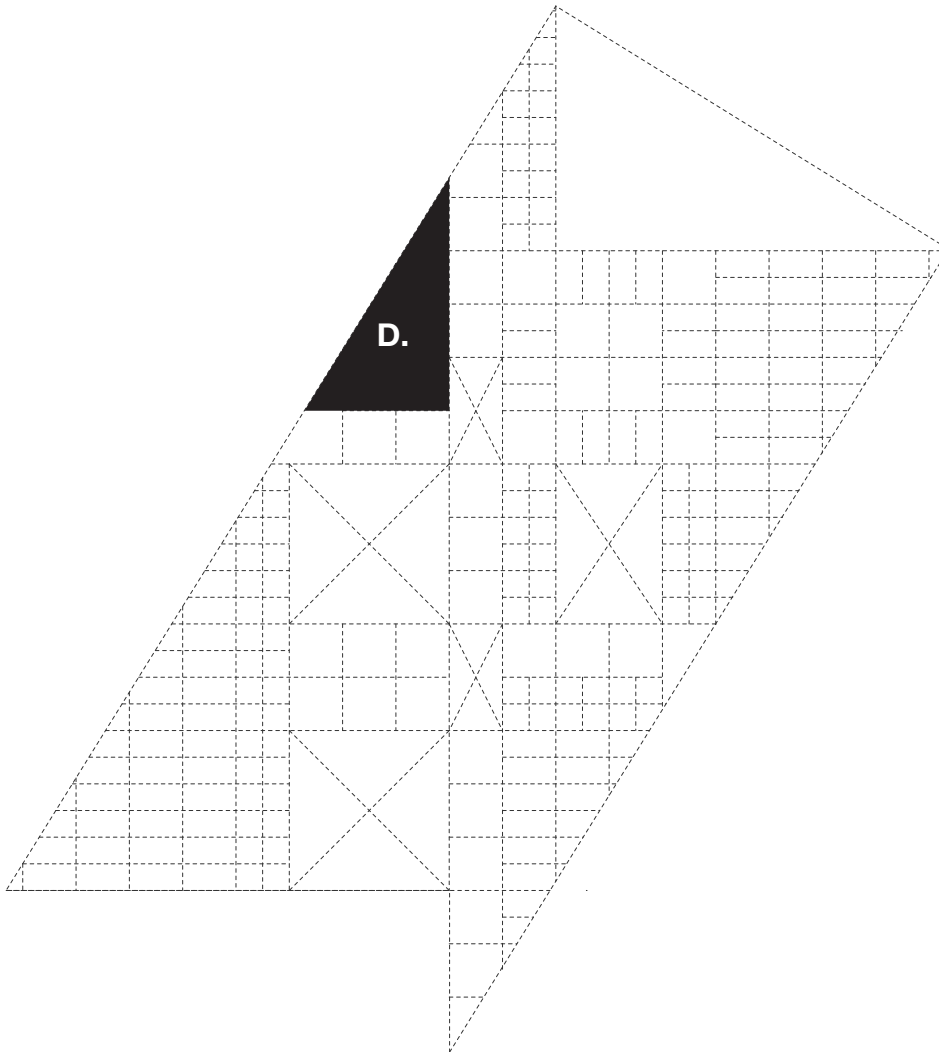
overzicht





Hal D

oefenruimte, compleet afgebouwd



Doelgroep

**wijk georiënteerd/
(inter) nationaal**

Omvang

450 m²

Uitstraling

zeer publiek, laagdrempelig

Richting

alzijdig

Isolatie

Temperatuur

Geluidseisen

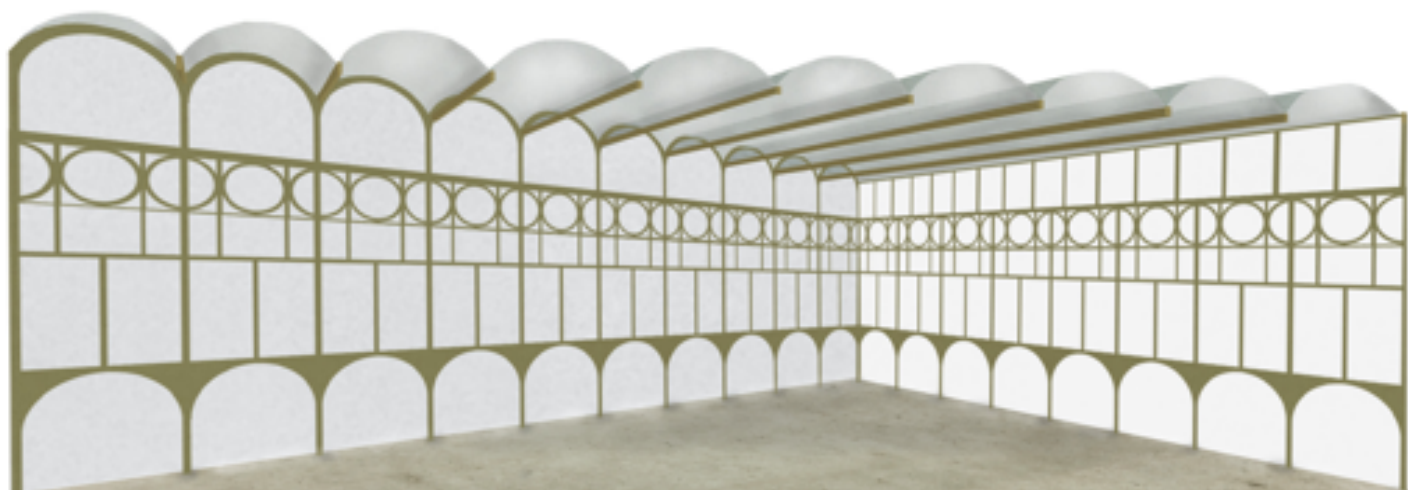
60 dB

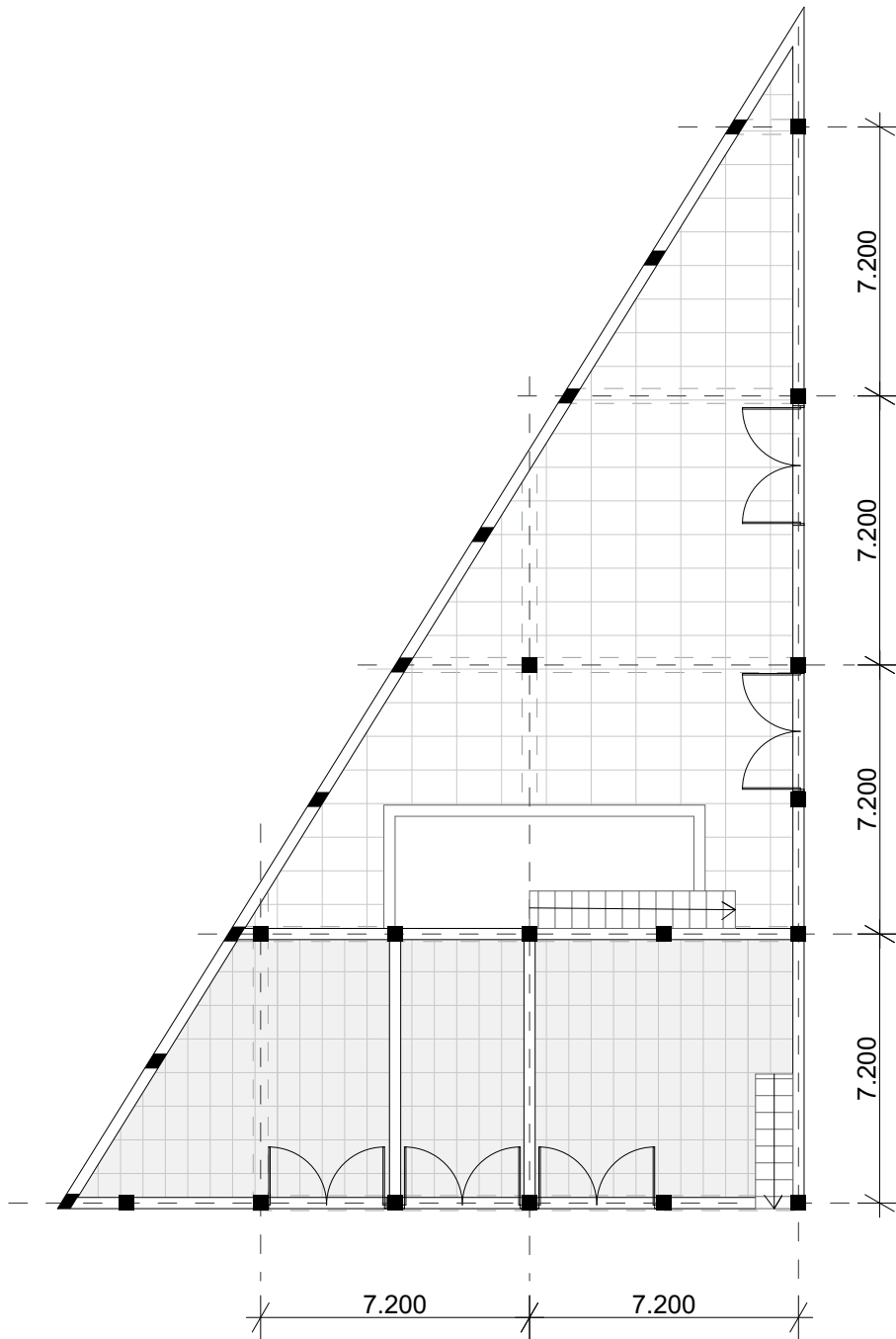
Temperatuur

20°C

Volume

transparant (afsluitbaar)



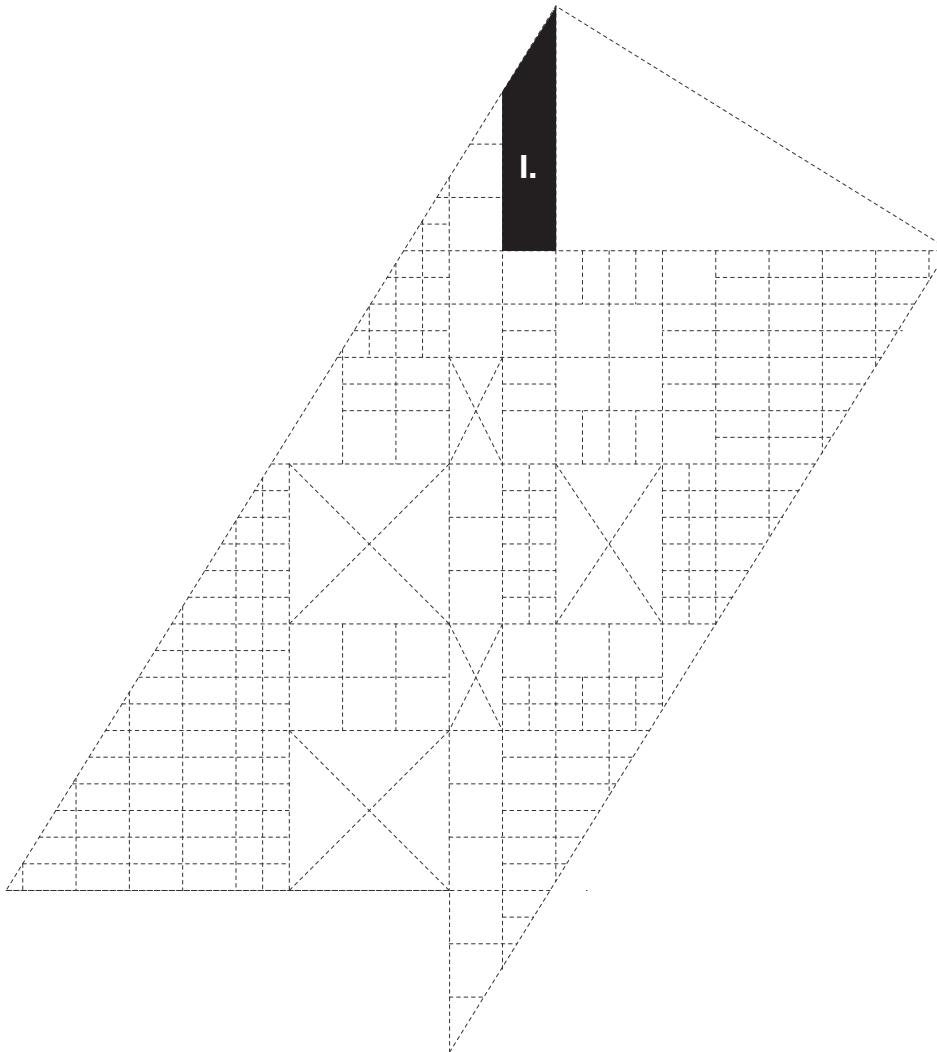






I. Facilitair

welcome center en kantoor RAUM



Doelgroep

(inter) national

Omvang

300 m²

Uitstraling

zeer publiek, laagdrempelig

Richting

alzijdig

Isolatie

temperatuur

Geluidseisen

60 dB

Temperatuur

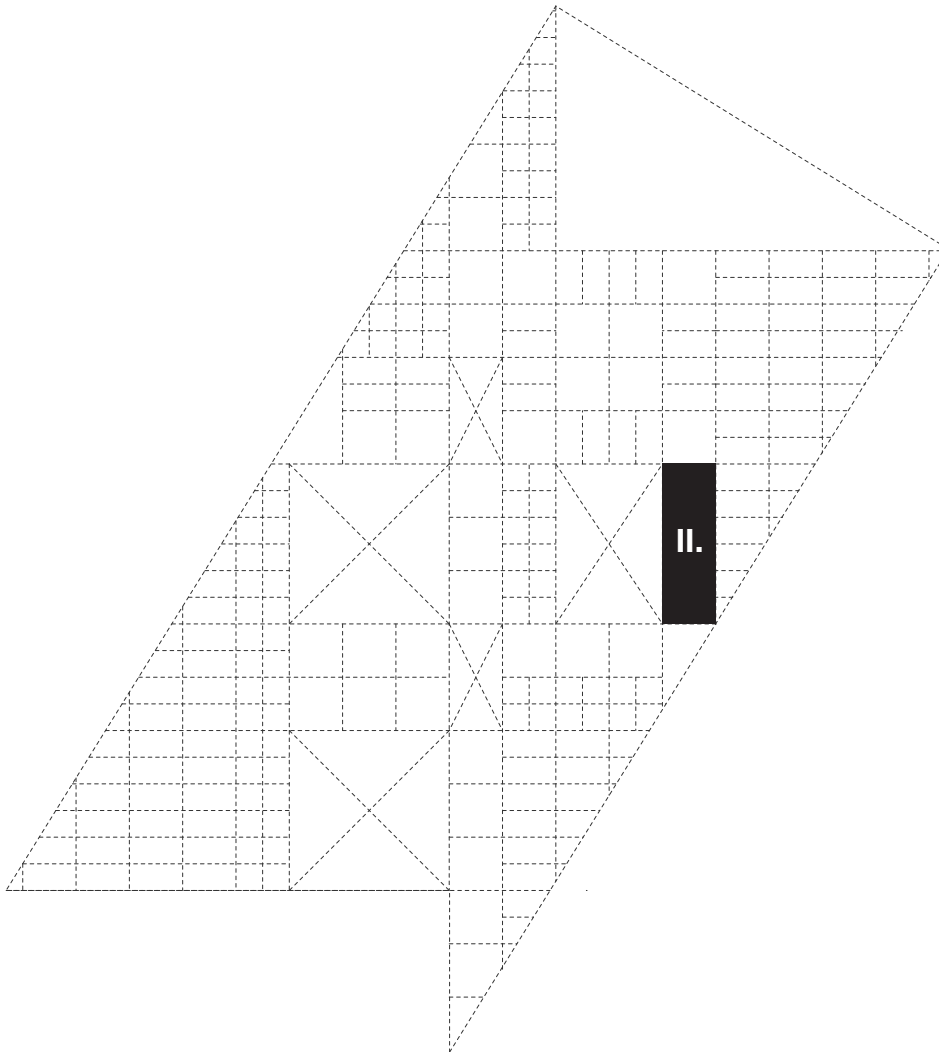
20°C

Volume

transparant (afsluitbaar)

II. Facilitair

makers in residence RAUM



Doelgroep

(inter) national

Omvang

230 m²

Uitstraling

semi-publieke

Richting

naar het plein

Isolatie

Temperatuur

Geluidseisen

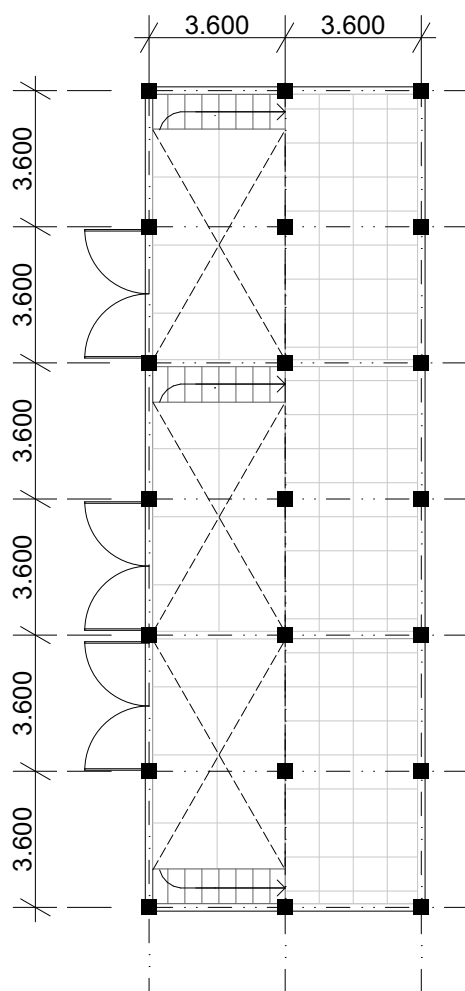
60 dB

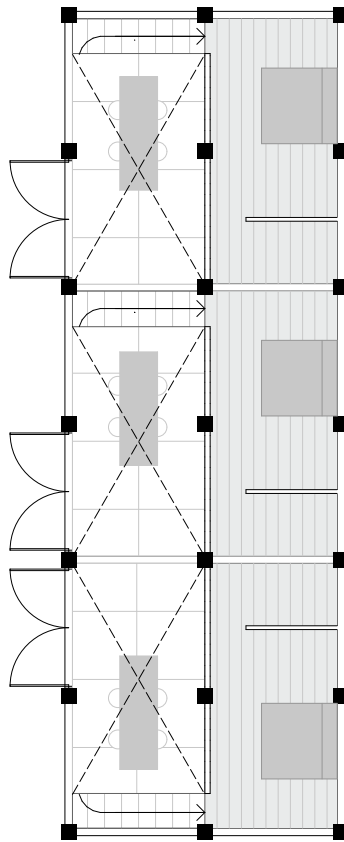
Temperatuur

20°C

Volume

transparant (afsluitbaar)



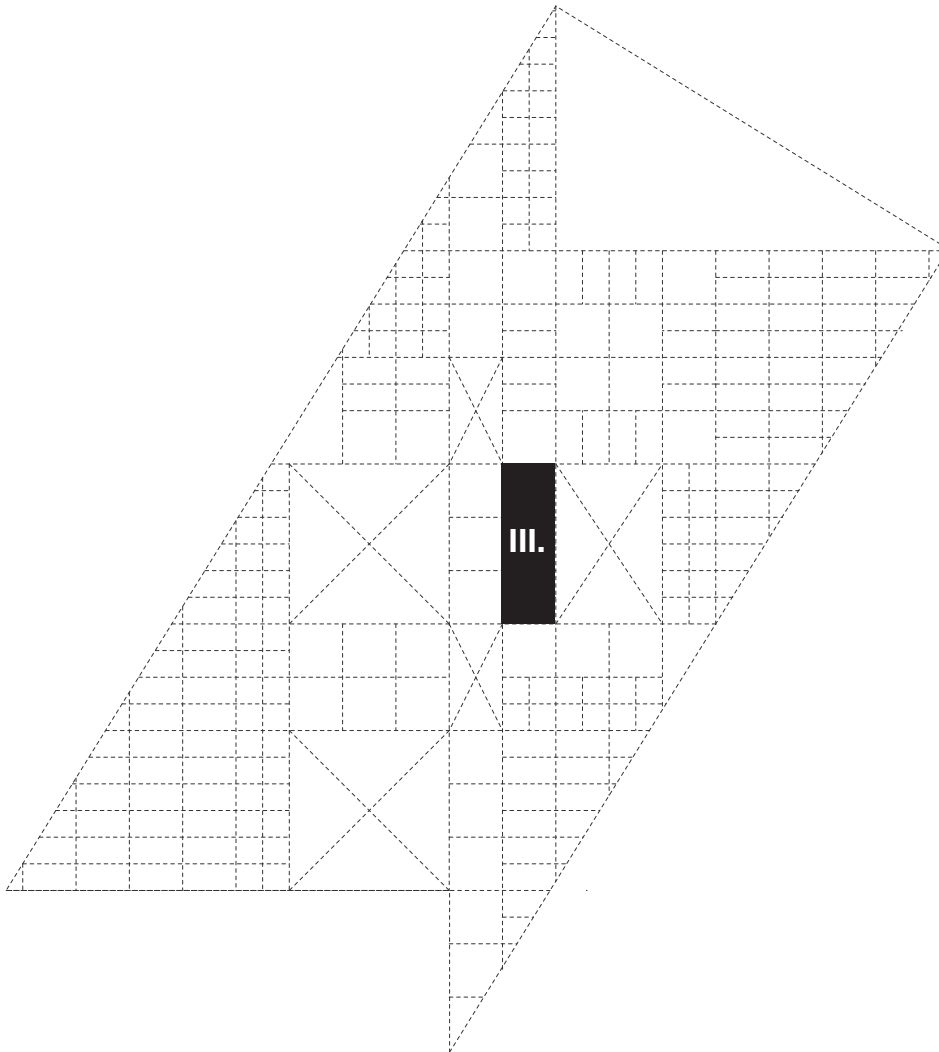


Artists in Residence

3 eenheden

III. Facilitair

makers in residence RAUM



Doelgroep

(inter) national

Omvang

230 m²

Uitstraling

zeer publiek, laagdrempelig

Richting

alzijdig

Isolatie

Temperatuur

Geluidseisen

60 dB

Temperatuur

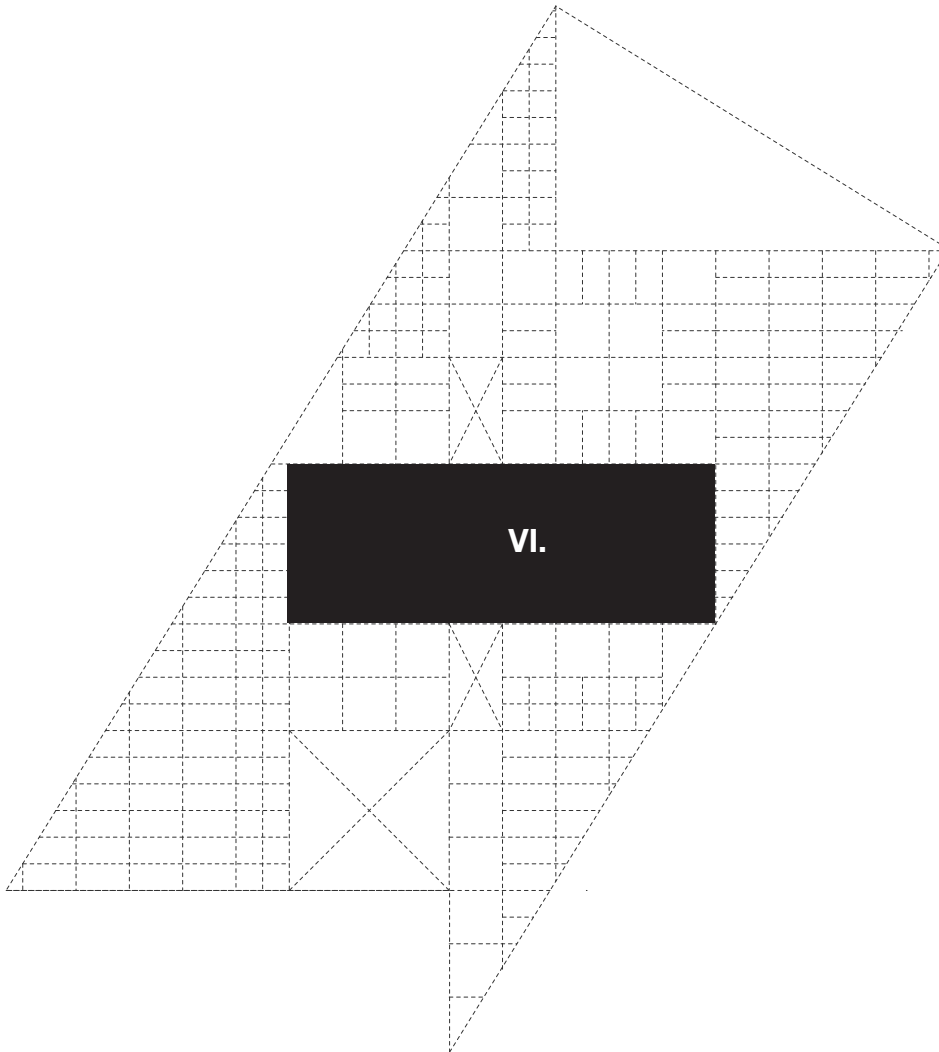
20°C

Volume

transparant (afsluitbaar)

VI. Facilitair

bouwdepot RAUM



Doelgroep

wijk georiënteerd

Omvang

870 m²

Uitstraling

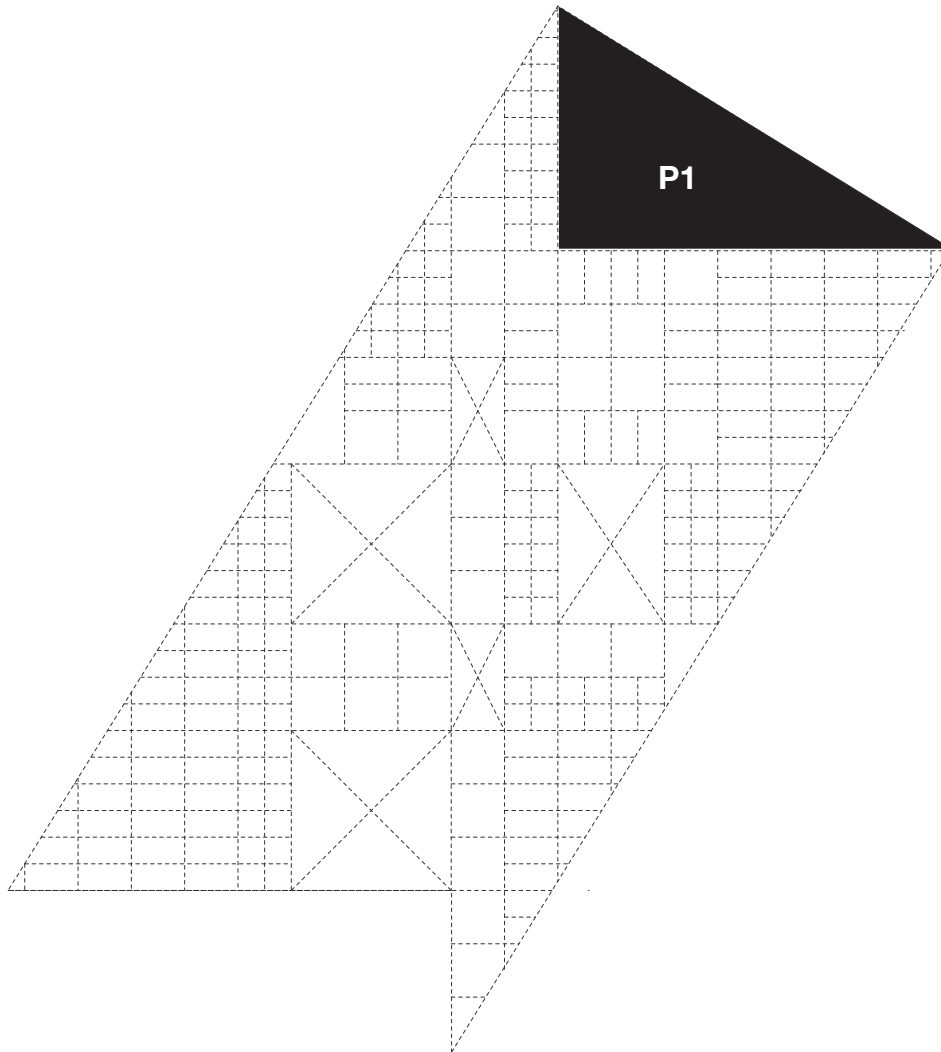
zeer publiek, laagdrempelig

Richting

alzijdig

P1. Voorplein

Cultuur-as Berlijn plein



Doelgroep

(inter) national

Omvang

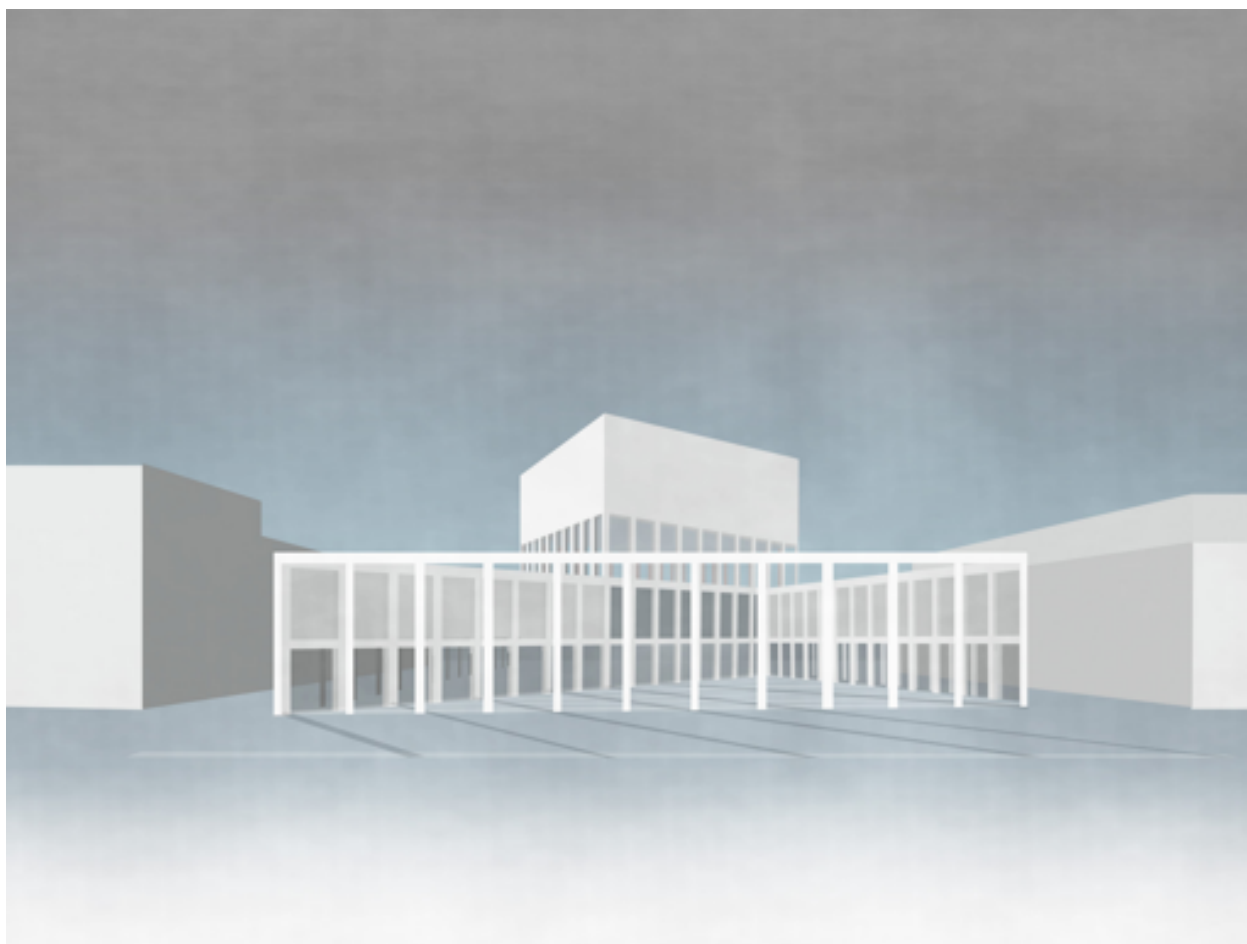
875 m²

Uitstraling

zeer publiek, laagdrempelig

Richting

alzijdig



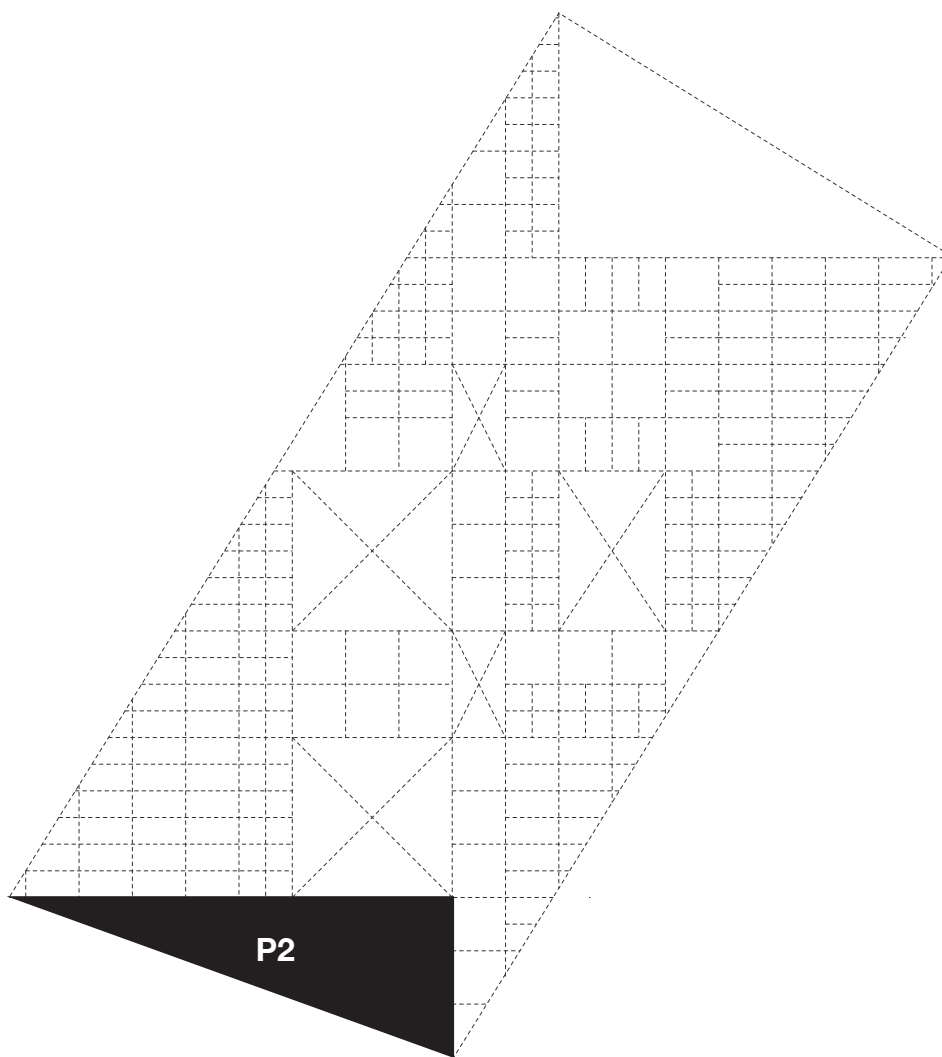






P2. Voorplein

Cultuur-as vrijstaat



Doelgroep

wijk georiënteerd

Omvang

365 m²

Uitstraling

zeer publiek, laagdrempelig

Richting

alzijdig



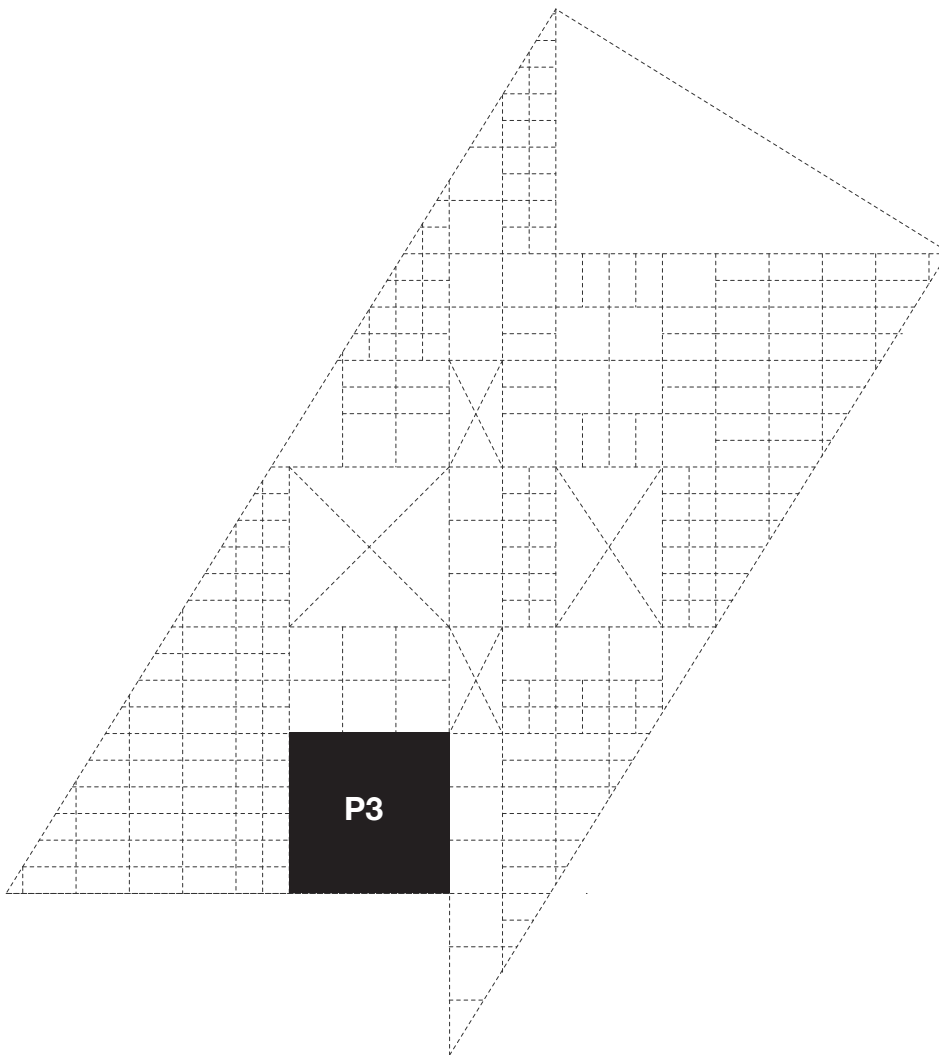






P3. Plein

Huiskamer 2



Doelgroep

wijk georiënteerd

Omvang

460 m²

Uitstraling

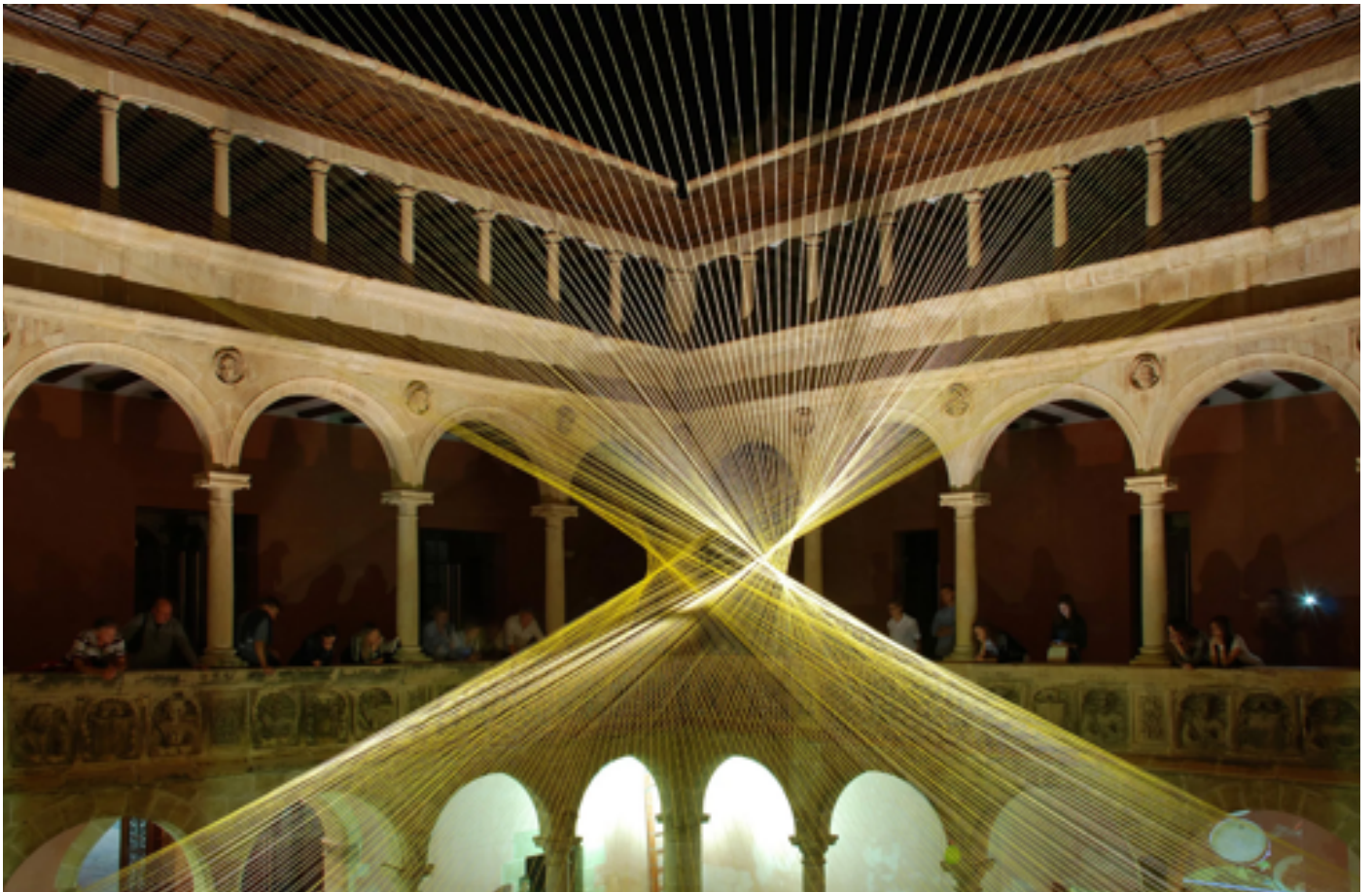
zeer publiek, laagdrempelig

Richting

alzijdig



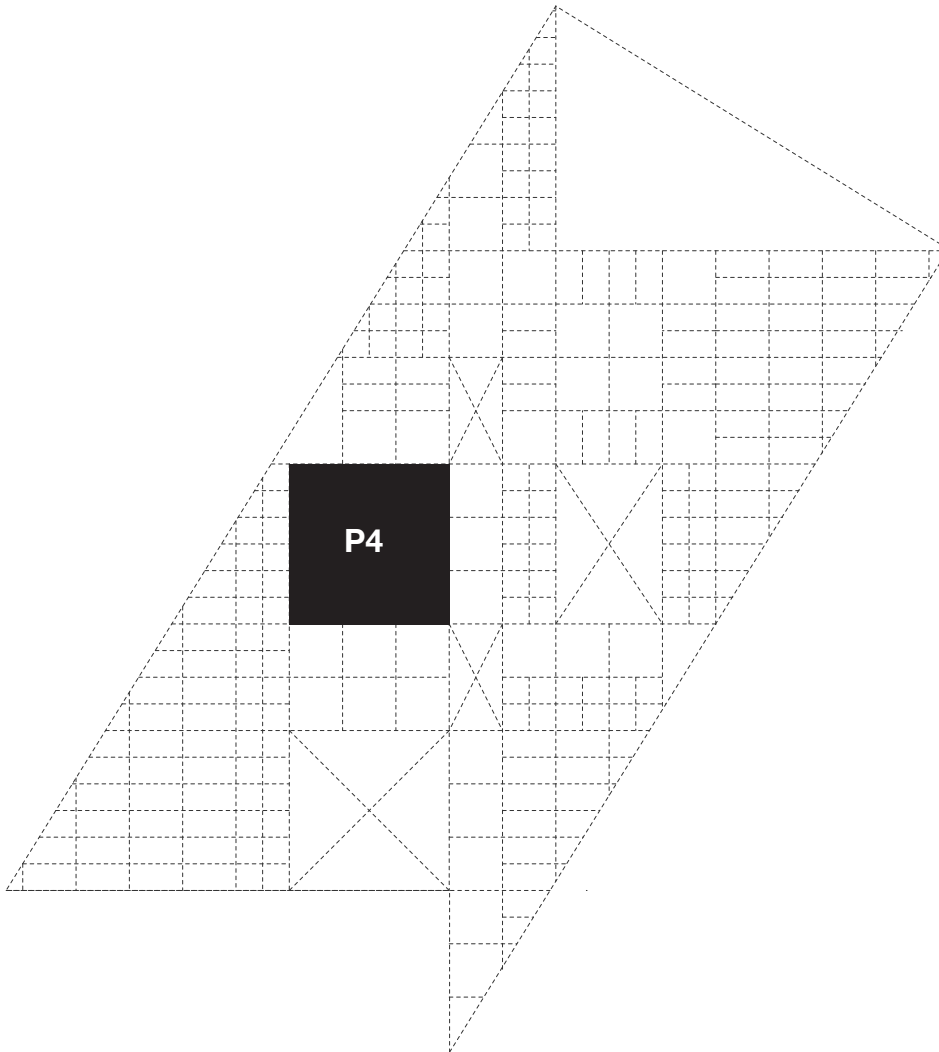






P4. Plein

Huiskamer 2



Doelgroep

wijk georiënteerd / (inter) national

Omvang

460 m²

Uitstraling

zeer publiek, laagdrempelig

Richting

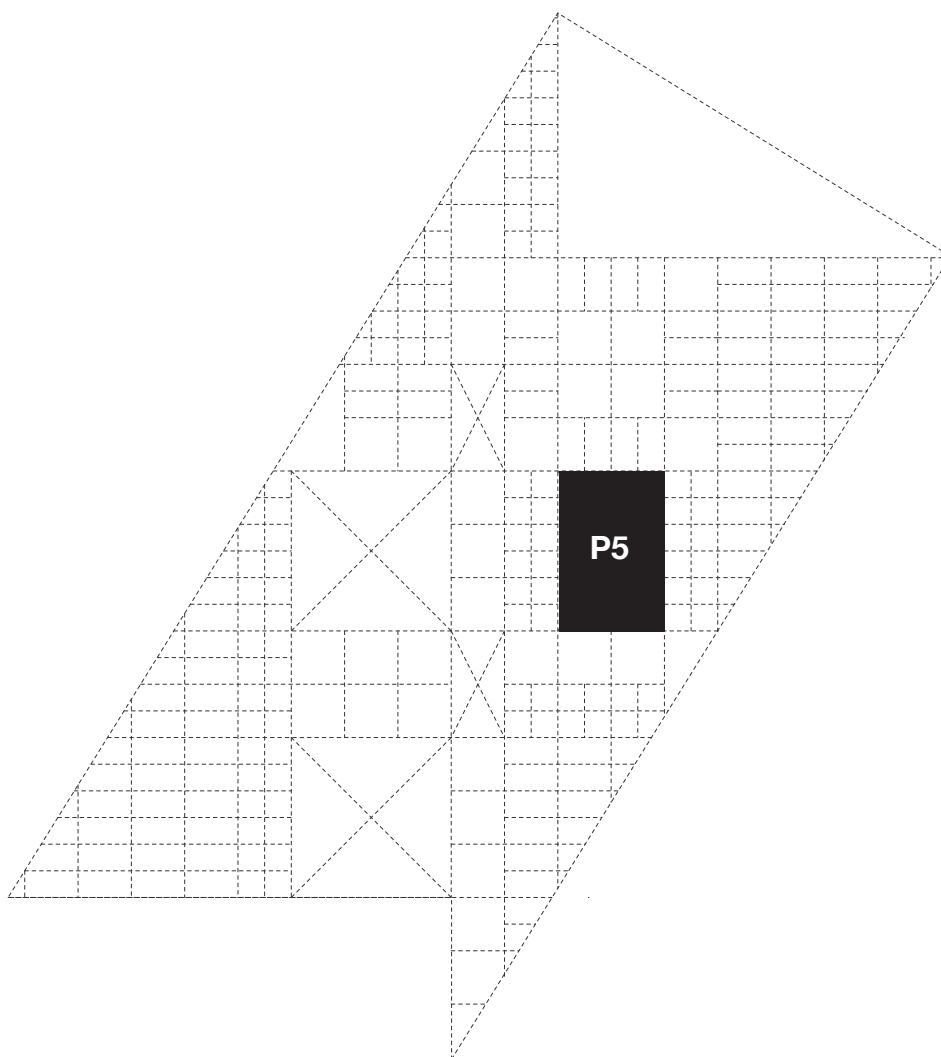
alzijdig





P5. Plein

Huiskamer 1



Doelgroep

(inter) national

Omvang

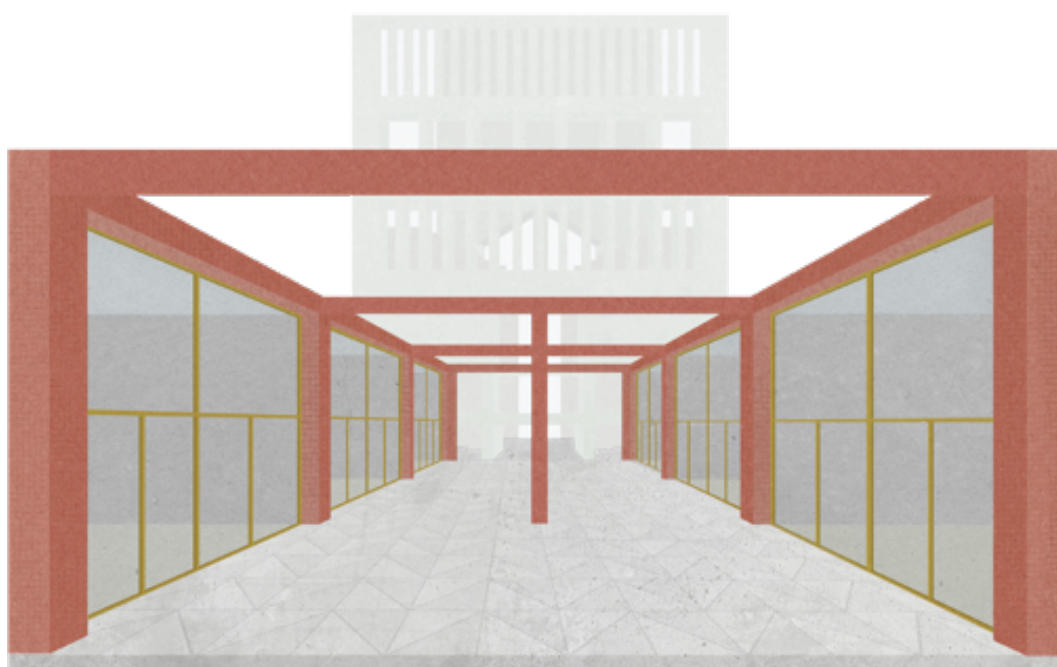
310 m²

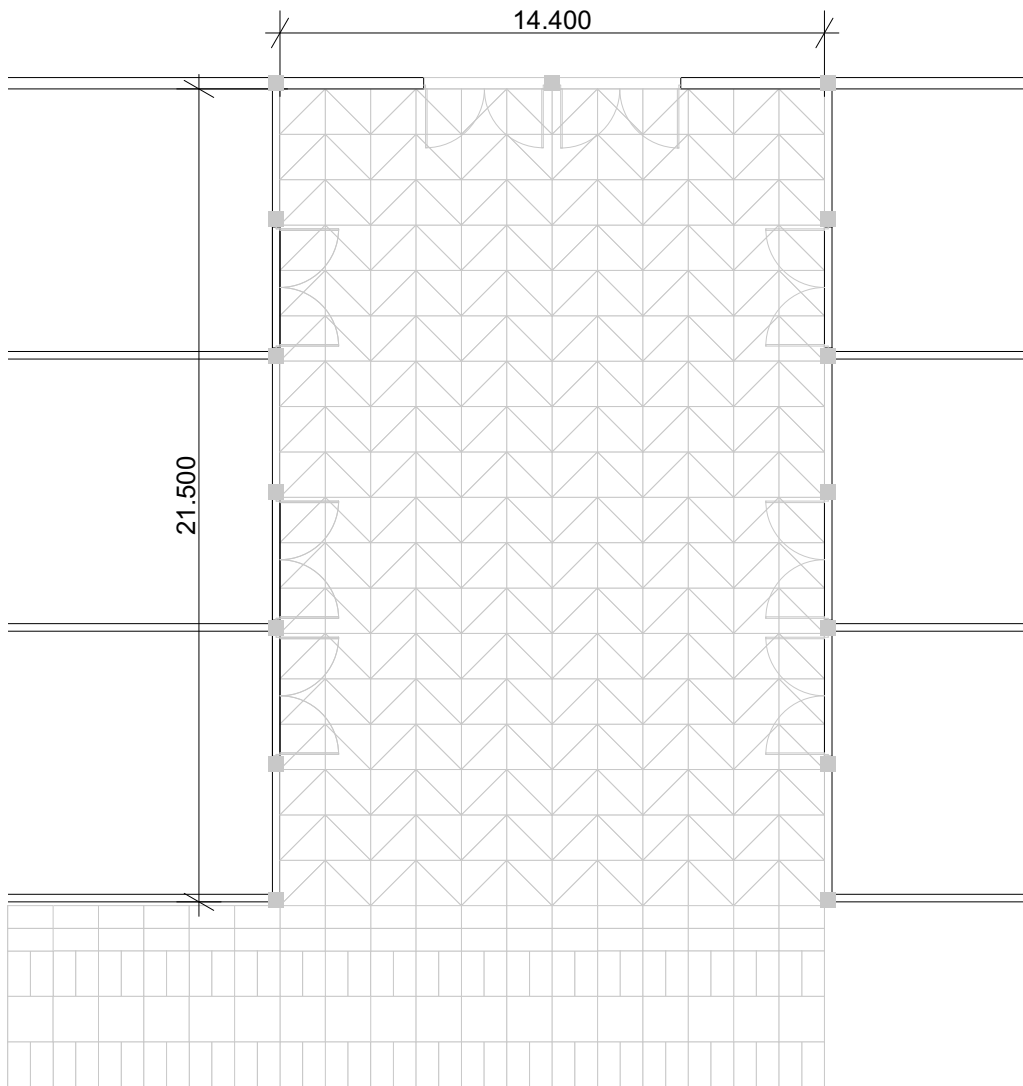
Uitstraling

zeer publiek, laagdrempelig

Richting

alzijdig



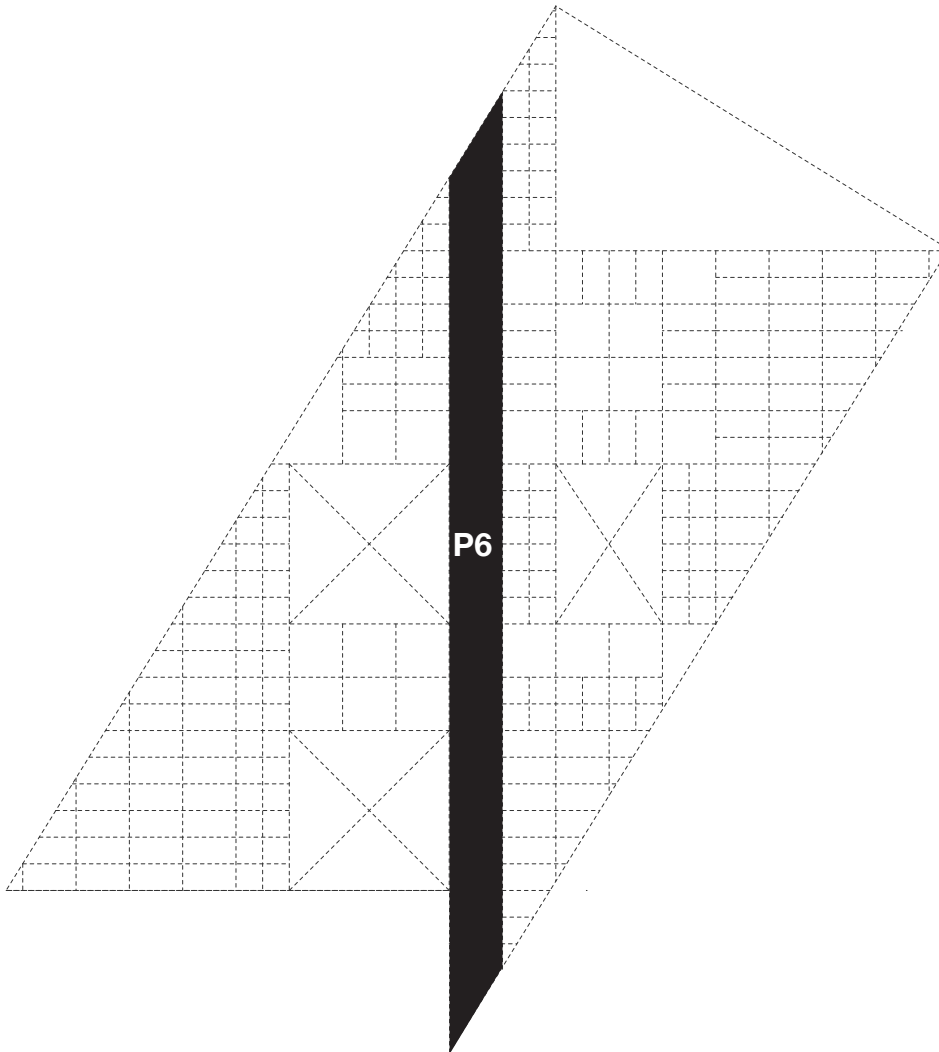






P6. Straat

verbinding Cultuur-as



Doelgroep

wijk georiënteerd

Omvang

770 m²

Uitstraling

zeer publiek, laagdrempelig

Richting

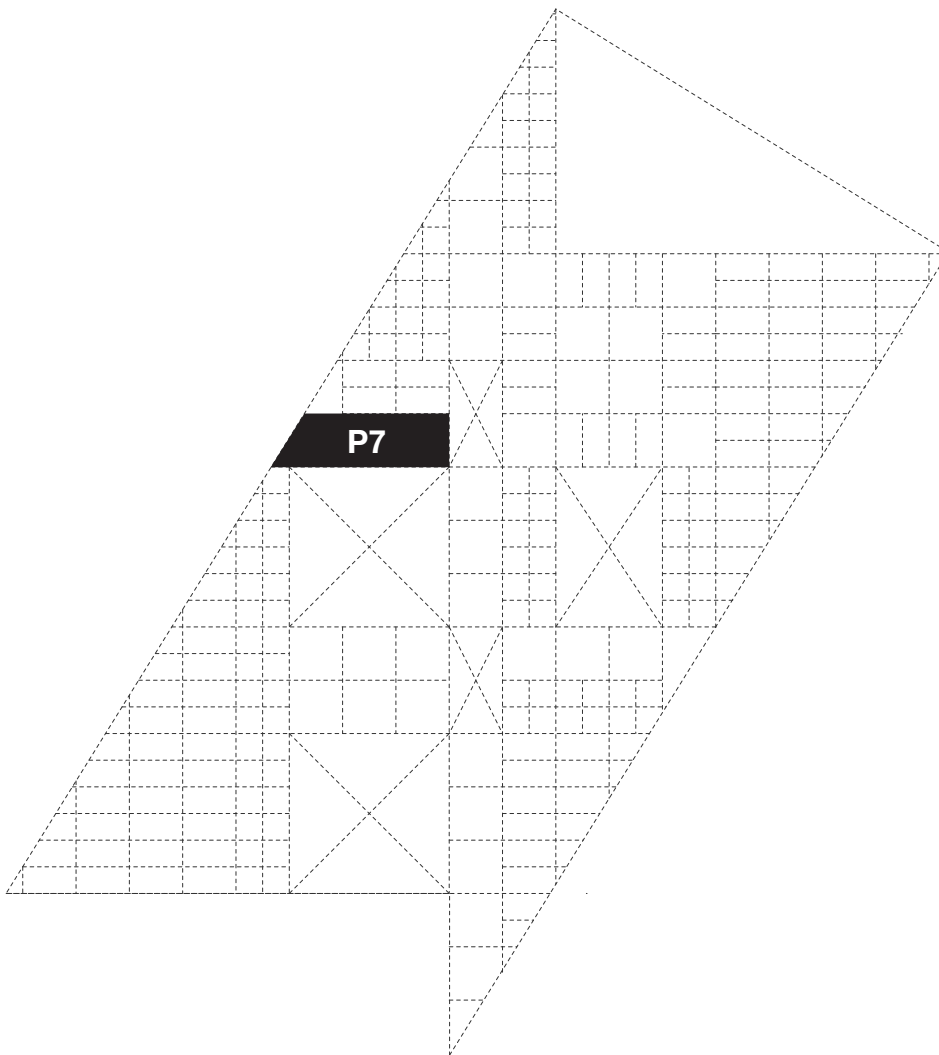
alzijdig





P7. Plein

verbinding winkelcentrum



Doelgroep

wijk georiënteerd

Omvang

155 m²

Uitstraling

zeer publiek, laagdrempelig

Richting

alzijdig

Bijlagen [Klik om naar de inhoudsopgave van de bijlagen te gaan](#)

2. RAUM Businesscase

Bijlage RAUM 2018-2021

Stichting RAUM ziet het als haar kerntaak om programmatisch richting te geven aan de culturele invulling van de nieuwe culturele voorziening op en rond het Berlijnplein. Daarbij draagt zij verantwoordelijkheid voor de eigen vierkante meters die noodzakelijk zijn voor het neerzetten van een toonaangevend programma dat publiek trekt. RAUM is van mening dat het potentiële succes van dit programma mede voortvloeit uit de (samenstelling van de) huurders op de rest van deze culturele kavel. Daarbij is het betrekken van toonaangevende organisaties die zelf identiteit willen en kunnen geven aan de plek cruciaal. Stichting RAUM ziet voor zichzelf een adviserende rol in het cureren en richting geven aan de plek in samenspraak met de gemeente en andere (potentiële) huurders.

Onderstaand zijn de missie, visie en kernwaarden van RAUM beschreven. Deze kaders geven een doorkijkje naar het programma van RAUM in de komende jaren. Aansluitend staat beschreven hoe RAUM zich wil organiseren en wat voor ruimtes het nodig heeft met betrekking tot een permanente culturele voorziening vanaf 2021.

Mission statement en kernwaarden

RAUM heeft sterke drijfveren die aan de basis staan van haar merk. Hieronder staat beschreven waar RAUM voor staat en vanuit welke idealen zij te werk gaat.

WHY ~ RAUM

De wereld om ons heen verandert steeds sneller en nergens zijn transities zó zichtbaar als in de stad, het meest creatieve organisme op onze aardbol. We trekken er massaal naartoe: in 2030 woont meer dan 70% van de wereldbevolking in steden. Het feit dat we met zoveel verschillende mensen op een kleine oppervlakte leven, maakt de stad veerkrachtig en een ultiem podium om te experimenteren met 'wat beter kan'. Of dat nu gaat om klimaat, migratie, vergrijzing of ongelijkheid, in de stad hebben we de beschikking over kennis, kunde en middelen om deze uitdagingen aan te gaan. Maar... om te experimenteren is ruimte nodig: ruimte om tot nieuwe inzichten en visies te komen. Ruimte die prikkelt en vragen stelt. In de alsmaar groeiende stad moeten we deze ruimte voor experiment blijven opeisen en zoveel mogelijk mensen meenemen in hoe leuk de toekomst kan zijn.

HOW ~ RAUM

Ruim 400.000 mensen zullen Utrecht in 2030 hun 'thuis' noemen. De groei vindt met name binnenstedelijk plaats en nergens komt deze groeispurt beter tot uiting dan op het Berlijnplein: nu volop in ontwikkeling en straks het nieuwe, tweede hart van de stad. RAUM creëert hier de ruimte voor het beleven van een nieuwe blik, door op een coöperatieve manier gebruik te maken van de wijsheid van de samenleving en 'meemaken' centraal te stellen. Makers zijn daarin onze pioniers: zij prikkelen met kunst, design en technologie onze collectieve creativiteit en maken de toekomst tastbaar. Maak mee!

WHAT ~ RAUM

RAUM is een publieke maakplaats op het Berlijnplein in Utrecht. We bieden een dynamisch buitenprogramma van installaties, exposities, evenementen, workshops en gesprekken, met een makers-in-residency voor binnen- en buitenlandse makers. Ondertussen werken we toe naar de ontwikkeling van binnenruimtes voor installaties en events, werkplekken, werkplaatsen, horeca, een hotel en meer.



KERNWAARDEN ~ RAUM

Kernwaarden zijn morele doelen of idealen die mensen nastreven, waarderen en motiveren. RAUM is/heeft:

- Lef: is toonaangevend en gaat het experiment aan
- Positief: pakt kansen en neemt mensen daarin mee
- Activistisch: heeft idealen en werkt altijd aan een betere toekomst
- Openminded: is toegankelijk, staat open voor nieuwe dingen en ziet in dat de kracht schuilt in het verschil
- Betrokken: staat in nauwe relatie met de stad en haar inwoners

Doelstellingen voor programma

RAUM wil toonaangevend zijn in het herkennen en presenteren van stedelijke thema's voor een groot publiek. Daarnaast wil RAUM leidend zijn in de wijze waarop zoveel mogelijk mensen betrokken zijn bij het werken aan de toekomstige stad. Op basis hiervan werkt RAUM de komende jaren toe naar het realiseren van een permanente maakplaats die impact genereert in interactie met stad en samenleving met een zo groot mogelijk publieksbereik. Het artistieke beleid van dit programma is gerelateerd aan de kernwaarden van RAUM. Dit resulteert in een toonaangevend programma van installaties en events op het snijvlak van kunst, design en technologie voor een (inter)nationaal publiek.

Programma 2017

Het programma van RAUM is mei 2017 van start gegaan en officieel gelanceerd op 30 juni 2017. RAUM presenteert dit jaar een doorlopend programma van tien makers-in-residence en acht festivals en evenementen. De geselecteerde makers-in-residence van 2017 zijn onder andere :



Leonard van Munster (Amsterdam)

Beeldend kunstenaar Leonard van Munster is gespecialiseerd in locatiegebonden installaties in de openbare ruimte. Voor het Berlijnplein zal hij een imposante rotspartij met vijf-meter-hoge fontein bouwen.



Orizzontale (Rome, Italië)

Architectencollectief Orizzontale uit Rome houden zich bezig met architectuur, kunst en verstedelijking. Voor het Berlijnplein wil het collectief een bootinstallatie bouwen, waarmee ze samen met het publiek, het gebied gaan verkennen.



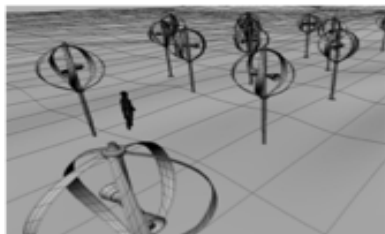
Chloé Rutzerveld (Eindhoven)

Food en concept designer Chloé Rutzerveld creëert alternatieve manieren van voedselproductie. Voor het Berlijnplein maakt ze een food lab om te experimenteren met gewassen teelt van de toekomst. Publiek kan bij Rutzerveld zelf experimenteren en proeven.



Koen Fraijman (Delft)

De industrieel ontwerper Koen Fraijman maakt de culturele as op het Berlijnplein zichtbaar via het 'haasje over pad'. Dit pad zal bestaan uit twintig hazenbeelden waarmee kinderen haasje over kunnen spelen.



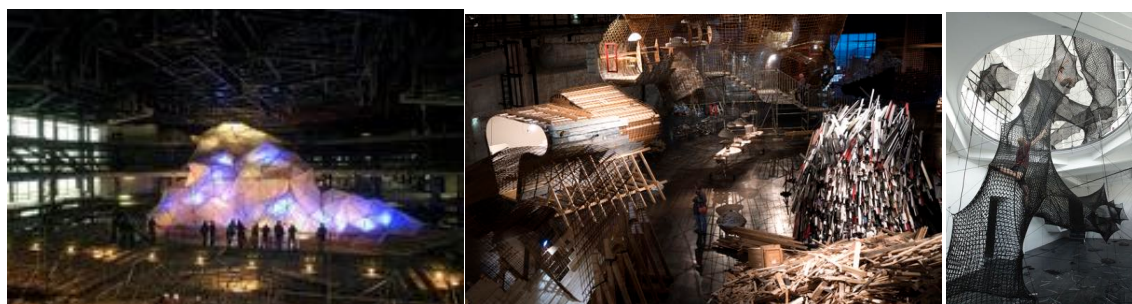
Joris Strijbos (Rotterdam)

Kunstenaar Strijbos exploreert met zijn installaties licht, geluid, tijd en ruimte. Voor het Berlijnplein gaat Strijbos op het dak van de A2 een bijzonder windmolenpark met interactieve soundscape maken.

Programma 2018 en verder

Voor de komende jaren ziet RAUM de volgende programmering voor zich:

- Programma 2018: In 2018 wordt het programma van RAUM in de buitenruimte op en rond het Berlijnplein - aan de hand van de lessen uit 2017 - opgeschaald van 10 naar 15 makers-in-residence, meer (verdiepende) open calls voor aanvullend programma en diverse programmaonderdelen in opdracht, waaronder een tweede editie van het in 2017 opgezette BAUPLAATS festival. Begin 2018 opent ook het winkelcentrum zijn deuren: RAUM wil in gesprek met a.s.r. hier een programma omheen creëren waarin ontwikkeling centraal staat.
- Programma 2019-2020: De basis van de programmaopzet zal overeenkomen met die van 2018 en waar mogelijk inspelen op actuele thema's. Daarbij kan ook gedacht worden aan programma in relatie tot het bouwproces van de permanente voorziening en toewerkend naar het soort programma dat RAUM vanaf 2021 wil leveren. Het programma kan vanaf 2019 mogelijk niet langer op de kavel van de culturele voorziening plaatsvinden - aangezien hier de bouwplaats voor de permanente voorziening is. RAUM zal zich dan concentreren op (kavels rond) het Berlijnplein en aangrenzende gebieden.
- Programma vanaf 2021: RAUM wordt verantwoordelijk voor een continu doorlopend en dynamisch programma van installaties binnen en buiten (zowel in binnen- als buitenruimtes van de culturele voorziening als daarbuiten) en events. Het is een programma met een diversiteit aan installaties vanuit het werken met makers-in-residence, hieraan gekoppelde events, open atelier dagen, verdiepende gesprekken en toegankelijke workshops. In samenwerking met partners kunnen ook concerten en dansfeestjes gegeven worden en verhuurt RAUM ruimtes voor congressen, events, voorstellingen, enzovoorts.



voorbeelden installaties binnenruimtes

Ruimte

RAUM heeft vanaf 2021 diverse buitenruimtes en in ieder geval twee grote binnenruimtes nodig (één met daglicht en één zonder voor o.a. licht- en videokunst) voor het programmeren van installaties en events (de 'Grote Hal' en de daaronder liggende 'kelder'). Daarnaast zijn werkplekken noodzakelijk gekoppeld aan programma (makers-in-residence, ontwikkelplekken en werkplekken) en (gezamenlijke) werkplaatsen en ateliers voor het realiseren van installaties. RAUM beheert ook een informatiecentrum van de culturele voorziening waar publiek en bezoekers wegwijs gemaakt worden. Voor het gebruik van de kleinere binnenruimtes - zoals het Glaspaviljoen - maakt RAUM afspraken met de exploitant(en) hiervan. Gebruik van het Berlijnplein of andere publieke ruimtes in de omgeving voor programmering, wordt aangevraagd via het vergunningetraject van de gemeente Utrecht.

RAUM is volop in ontwikkeling. De organisatie ziet het als cruciaal dat de ervaringen met de programmering - en het betrekken van publiek en partners - in 2017 en 2018 als basis worden genomen voor het definitief ontwikkelen van de permanente voorziening. RAUM kan om deze reden nog lastig benoemen wat het afwerkniveau moet zijn van haar diverse binnen- en buitenruimtes en van de voorziening als geheel. Ze kan daarvoor nu de volgende randvoorwaarden neerleggen:

- De ruimtes voor het programmeren van installaties moeten niet 'af' zijn en voelen maar plekken zijn die makers zelf kunnen vormgeven;
- Voor de toegankelijkheid van de voorziening zijn vloeibare overgangen tussen buiten en binnen noodzakelijk zodat het publiek het gebouw wordt 'ingetrokken';
- RAUM wil blijvend kunnen inspelen op nieuwe trends. Dit vraagt om een flexibele inrichting en diverse functiemogelijkheden;
- Het programma van RAUM vraagt om een gebouw dat een vorm representeert tussen 'iconisch' (inspirerend) en de "menselijke maat" (toegankelijk).
- De culturele voorziening moet in zijn geheel voorzien in een diversiteit aan organisaties én publieke en gedeelde ruimtes zodat publiek en makers een mix aan ervaringen kan beleven.

Organisatie

De programmastichting RAUM is in maart 2017 opgericht, om zorg te dragen voor een gedegen en professionele uitvoer van de in januari 2017 vastgestelde programmastrategie voor een 'Grensverleggend Makersplein' op het Berlijnplein in 2017 en 2018. De organisatie wil deze programmering voortzetten in aanloop naar de permanente culturele voorziening.

De programmastichting van RAUM verzorgt vanaf 2021 de programmering vanuit RAUM, beheert en verhuurt haar ruimtes en heeft een horecavoorziening in de grote hal onder haar hoede. De programmastichting heeft een zakelijk en artistiek directeur en een wisselend programmateam om aan te kunnen blijven haken bij de laatste trends. Daarbij is een sterk productief en communicatief team noodzakelijk en een kleine beheerorganisatie voor de eigen ruimtes. Voor het binnenhalen van fondsen en het inhoudelijk begeleiden van makers worden freelancers ingehuurd.

Publieksaantallen

RAUM bouwt vanaf 2017 aan een stevige achterban en een groeiend publiek. Met de opening van de culturele voorziening hoopt de organisatie naast veel (inter)nationale pers, een basispubliek opgebouwd te hebben van zo'n 75.000 bezoekers per jaar. Vanaf 2021 wil RAUM dit met haar partners op de kavel gestaag uitbouwen naar 150.000 (betalende en niet-betalende) bezoekers per jaar.



Financiën

Exploitatie programmastichting RAUM

Bijgaande raming van de exploitatie en dekking in 2021 staat afgezet tegen de exploitatie van 2018. Dit jaar geldt als basisjaar voor de programmering van 2019-2020 die exclusief in de buitenruimte plaatsvindt. Het makers-in-residence programma in 2021 is –ten opzichte van deze exploitatie- niet zozeer opgeschaald in aantallen als wel in kwaliteit en zal dan ook zoel binnen als buiten plaatsvinden. RAUM verwacht vanaf 2018 een steeds meer diverse en gerenommeerde groep makers aan te kunnen trekken die een groter budget nodig hebben om hun plannen optimaal ten uitvoer te kunnen brengen. Daarnaast zet RAUM wederom in op open calls voor verdiepend, aantrekkelijk en community-programma. Om de identiteit van RAUM sterk neer te zetten produceert RAUM ook zelf programma. In 2021 heeft de organisatie een relatief groot communicatiebudget nodig, dit om een (verdere) internationale doelgroep aan te spreken, de meerkosten van het markten van het gebouw te ondervangen en een restyling te doen van het merk RAUM i.v.m. de opening van de permanente voorziening. De te verwachten kapitaallasten zijn opgenomen vanuit de berekeningen die gemaakt zijn door de architect en de procesbegeleider voortkomend uit de businesscase. De huurprijs van € 150 per m2 voor alle diverse soorten ruimtes die RAUM wil afnemen, is vooralsnog opgenomen in deze exploitatie, maar baart wel zorgen. Deze is mogelijk te hoog (zeker voor het in gebruik nemen van ruimtes die relatief lagere bouwinvesteringen vragen). De beheerskosten, verzekeringskosten en administratieve kosten zijn opgenomen vanuit aannames. Er is een onvoorziene post opgenomen van 10% van het subtotaal van de kosten.

Dekking programmastichting RAUM

RAUM verwacht inkomsten uit entreegelden (vanuit 'exposities' en evenementen), verhuur van ruimtes, fondsenwerving, sponsoring en giften. Het programma van RAUM buiten op de kavel is gratis toegankelijk. Vanaf de horeca in de grote hal zijn de installaties te zien die in de hal staan. Voor het ervaren (lopen, onderzoeken, ontdekken) van de installaties is een entreebewijs nodig. Dit om te zorgen dat het programma van RAUM werkelijk midden in het dagelijks leven staat en de vloeibare overgang tussen binnen en buiten gerealiseerd kan worden. Het programma in de kelders van de grote hal –en in andere ruimtes- zijn ook tegen entree. De organisatie wil ruimtes voor makers-in-residence ook aan andere geïnteresseerden dan makers kunnen verhuren (short-stay) soms in combinatie met atelierhuur. Daarnaast zullen ruimtes verhuurd worden die in de Grote Hal gesitueerd zijn. Vooralsnog is nog niet bekend wat er in deze ruimtes gaat plaatsvinden. Om deze reden vallen de kosten en inkomsten van deze ruimtes in de begroting en dekking tegen elkaar weg. RAUM wil horeca gaan exploiteren. Hiervoor is momenteel nog geen plan of eventuele uitbater beschikbaar. Om deze reden zijn in de exploitatie en de dekking geen kosten en inkomsten hiervoor opgenomen. Om de exploitatie te dekken heeft RAUM -uitgaande van deze businesscase- een subsidie nodig van € 2,6 mln. Dit is een kleine 60% van de totaalbegroting van de organisatie van € 4,2 mln. De organisatie verwacht in de jaren na 2021 verdere inkomsten te kunnen genereren uit onder meer de horeca, productverkoop en verhuur van (aanvullende) ruimtes.



Bijlagen [Klik om naar de inhoudsopgave van de bijlagen te gaan](#)

3. RAUM begroting 2021 vs. 2018

Raming RAUM 2021 (tov 2018)

ex btw, ex evt horecakosten en inkomsten

| Kosten | wat | specificatie | 2018 | 2018 totaal 2018 | 2021 | 2021 totaal 2021 | | |
|--------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Programma | Open call 'makers in residence' | programma/ productiebudget | €550.000,00 | | €750.000,00 | | 15 makers binnen en buiten | |
| | | stipendium | €96.000,00 | | €96.000,00 | | | |
| | | | culturele instelling makers lokaal | €80.000,00 | | €100.000,00 | | 4 instellingen uit Leidsche Rijn en Utrecht |
| | | | stipendium makers cult inst | €19.200,00 | | €19.200,00 | | |
| | | | Totaal | | €745.200,00 | €965.200,00 | | |
| | | Open call programma | diverse open calls programma | €200.000,00 | | €250.000,00 | | aansluitend op makersprogramma, events en communityprogramma |
| | | | Totaal | | €200.000,00 | €250.000,00 | | |
| | | Programma in opdracht | BAU Festival (Triomf) incl letters RAUM lancering gebouw incl streetartist extra programma 1e drie maanden | | | | | |
| | | | Totaal | | €150.000,00 | €250.000,00 | | samenwerking met diverse partijen uit binnen en buitenland jaarlijks festival |
| | | Community programma | kwartaalprogramma open call ideeën community programma met Sharing Arts | €20.000,00 €25.000,00 €30.000,00 | | | | |
| | | Totaal | | €75.000,00 | €100.000,00 | | mee-maak programma jaarlijks open huis kavel | |
| | Sponsor programma | programma/ productiebudget | | €25.000,00 | | €50.000,00 | | |
| Productie | open call Makers | vervoer en onvoorzien | €40.000,00 | | | | | |
| | open call Programma | onvoorzien | €25.000,00 | | | | | |
| | Bouwen 'omgevingen' makers/ inrichting Vergunningen | tbv 'makers in residence' programma | €15.000,00 | | €80.000,00 €20.000,00 | | | |
| | | Totaal | | €80.000,00 | | €100.000,00 | | |
| Communicatie | Identiteit | ontwikkelen | €2.500,00 | | | | | |
| | | ontwerpbegeleiding | €10.000,00 | | | | | |
| | Content marketing | website | €2.500,00 | | | | | |
| | | contentcreatie | €15.000,00 | | | | | |
| | | signing | €10.000,00 | | | | | |
| | Direct marketing | merchandise | €5.000,00 | | | | | |
| | | display campaigns | €7.500,00 | | | | | |
| | | e-mailmarketing | €2.000,00 | | | | | |
| | Reclame | social advertisting | €5.000,00 | | | | | |
| | | advertentie/ branded content | €15.000,00 | | | | | |
| | | buitenreclame/ guerilla | €20.000,00 | | | | | |
| | | drukwerk (incl verspreiding) | €15.000,00 | | | | | |
| | PR | influencers | €10.000,00 | | | | | |
| | | | €10.000,00 | | | | | |
| | | Totaal | | €129.500,00 | €200.000,00 | | | |
| Organisatie | Team <i>incl werkgeverslasten vanaf 2021</i> | directeur | €50.000,00 | | €65.000,00 | | 1 fte | |
| | | artistiek leider | €45.000,00 | | €65.000,00 | | 1 fte | |
| | | programma | €25.000,00 | | €45.500,00 | | 1 fte | |
| | | productie | €40.000,00 | | €91.000,00 | | 2 fte | |
| | | communicatie | €40.000,00 | | €136.500,00 | | 3 fte | |
| | | fondsenwerver | €7.500,00 | | €26.000,00 | | 0,5 fte | |
| | | beheerder | €6.000,00 | | €52.000,00 | | 2 fte | |
| | | begeleiding makers | €3.200,00 | | €10.000,00 | | flexibel | |
| | | assistentie administratie/ financiën | €10.000,00 | | €32.500,00 | | 0,6 fte | |
| | | | Totaal | | €226.700,00 | | €523.500,00 | |
| | | Gebiedsraad | vergadervergoeding | €5.250,00 | | €5.000,00 | | |
| | Artistiek Adviesteam | vergoeding | €4.500,00 | | €7.500,00 | | | |
| | Pogrammaraad | kosten | €0,00 | | €10.000,00 | | | |
| | Belanghebbenden | bijeenkomsten | €2.000,00 | | €5.000,00 | | | |
| | Totaal | | | €11.750,00 | €27.500,00 | | | |

| | | | | | | |
|---------------|------------------------------------|-------------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| Gebouwkosten | kapitaallasten* | grote hal (incl horeca?) | | €166.950,00 | | 830 m2 a 150 per m2 per jaar |
| | *huur/ afschrijving/ servicekosten | kelder grote hal | | €166.950,00 | | 830 m2 a 150 per m2 per jaar |
| | | werkruidtes grote hal | | €208.200,00 | | 1080 m2 a 150 per m2 per jaar |
| | | huur glaspaviljoen incidenteel | | €25.000,00 | | 50x huren a € 500 |
| | | kelder glaspaviljoen | | pm | | |
| | | makers-in-residence/ short-stay | | €92.500,00 | | 330 m2 a 150 per m2 per jaar |
| | | ateliers | | €152.000,00 | | 610 m2 a 150 per m2 per jaar |
| | | kantoor/ kiosk/ winkelruimtes | | €51.250,00 | | 240 m2 a 150 per m2 per jaar |
| | | opslag/ gezamenlijke werkplaatsen | | €185.000,00 | | 950 m2 a 150 per m2 per jaar |
| | | gedeelde ruimtes (toiletten/ hallen/ etc) | | | | opgenomen in huur bovenstaande ruimtes? |
| | | buitenruimtes | | €0,00 | | |
| | Totaal | | | | €1.047.850,00 | |
| | Beheerskosten | energie | | | €100.000,00 | aanname |
| | | water | | | pm | |
| | | schoonmaak | | | pm | |
| | | kleine investeringen | | | pm | |
| | Belastingen | | | | €100.000,00 | aanname |
| Divers | Horecakosten | | | | pm | |
| Overhead | kantoorkosten | gebouwverzekeringen | €10.000,00 | pm | €50.000,00 | aanname |
| | | eventverzekeringen | | pm | | |
| | | verzekeringen divers | | pm | | |
| | administratie | boekhouding | €7.500,00 | | €75.000,00 | |
| | | jaarrekening & verslag met acc verklar | | | €25.000,00 | |
| | | Totaal | | €17.500,00 | €3.864.050,00 | |
| Onvoorzien | | | | €76.266,00 | €386.405,00 | 10% subtotaal |
| Totaal | | | | €1.736.916,00 | €4.250.455,00 | |

Dekking

| Gemeente | Culturele Zaken | subsidieaanvraag 2017 | | | | |
|------------------|-------------------------------------------|--------------------------|--------|----------------------|-------------|--------------------------------------------|
| | Totaal | | | €1.576.916,00 | | €3.106.005,00 |
| Fondsen | divers | | | €100.000,00 | | €200.000,00 |
| Sponsoring | divers | bedrijven met innovaties | | €50.000,00 | | €100.000,00 |
| Crowdfunding | | communityprogramma | | €7.500,00 | | €20.000,00 |
| Giften | | | | €2.500,00 | | |
| tickets | kaartverkoop grote hal | | 100000 | €0,00 | €0,00 | gratis toegang |
| | kaartverkoop kelder grote hal | | 50000 | €7,50 | €375.000,00 | lage entree |
| | kaartverkoop events/ festivals | | 10000 | €10,00 | €100.000,00 | 20 events met 500 man |
| | kaartverkoop debatten/ workshops | | 2500 | €5,00 | €12.500,00 | 50 events a 50 man |
| | | | | | | |
| | | | | | | €487.500,00 |
| | | | | | | |
| Verhuur | grote hal | | 20 | €2.500,00 | €50.000,00 | 20x per jaar verhuur |
| | kelder grote hal | | 20 | €1.500,00 | €30.000,00 | 20x per jaar verhuur |
| | glaspaviljoen | | | | pm | |
| | kelder glaspaviljoen | | | | pm | |
| | makers-in-residence/ short-stay | | 300 | €50,00 | €15.000,00 | 300 dagen per jaar (zijn diverse ruimtes) |
| | ateliers | | 150 | €25,00 | €3.750,00 | 150 dagen per jaar (zijn diverse ateliers) |
| | werkplekken makers (ontwikkelplekken) | | | | pm | |
| | kantoor/ kiosk | | | | pm | |
| | opslag | | | | €10.000,00 | ook opslag verhuren aan derden |
| | gezamenlijke werkplaatsen | | 40 | €500,00 | €20.000,00 | 20 dagen verhuur werkplaats aan deren |
| | gedeelde ruimtes (toiletten/ hallen/ etc) | | | | pm | |
| | werkruimtes grote hal | | | | €208.200,00 | 1-op-1 verhuurkosten en inkomsten |
| | | | | | | €336.950,00 |
| Horeca inkomsten | | | | | | pm |
| Totaal | | | | €1.736.916,00 | | €4.250.455,00 |

0,730746473

Resultaat

€0,00

€0,00

4. Programmastrategie

‘Grensverleggend Makersplein Berlijnplein’ van State of Flux

BERLIJN PLEIN UTRECHT

PROGRAMMA
STRATEGIE
2017 - 2018



INHOUDSOPGAVE

Dit is de programmastrategie van State of Flux voor programmering van het Berlijnplein voor de periode 2017-2018 en verder. De strategie geeft de inhoudelijke basis voor het ontwikkelen en uitvoeren van een programma dat het gebied de grootstedelijke uitstraling geeft die het verdient. Daarbij wordt dieper ingegaan op de randvoorwaarden, concrete voorbeelden van programma en een organisatiemodel. In een afzonderlijk document is het advies te vinden voor een culturele voorziening op het Berlijnplein, zowel in relatie tot deze programmastrategie als met betrekking tot het parallel ingezette spoor van de City Hall. De programmastrategie is niet alleen de concrete uitwerking van een gedragen proces in samenwerking met belanghebbenden. Het dient ook ter inspiratie voor het ontdekken van de mogelijkheden voor het Berlijnplein als de plek waar wijk en stad samensmelt. Dit plan is dan ook niet af: het is continu in ontwikkeling.

| | |
|------------------------------------------------|------|
| SAMENVATTING | ..2 |
| ACHTERGROND | |
| 1.1 De opdracht | ..3 |
| 1.2 Methodiek | ..3 |
| 1.3 Berlijnplein en omgeving | ..4 |
| 1.4 Leidsche Rijn en cultuur | ..6 |
| 1.5 Utrecht en jonge creatieven | ..6 |
| 1.6 Stand van zaken programmering Berlijnplein | ..6 |
| FOCUS OP GRENSVERLEGGEND MAKERSPLEIN | ..8 |
| PROGRAMMA OPZET | |
| 3.1 Makers als plekpioniers | ..10 |
| 3.2 Open call | ..11 |
| 3.3 Verdieping cultuuras | ..11 |
| 3.4 Participatie en draagvlak | ..12 |
| 3.5 Landmark & podium | ..13 |
| PROGRAMMERING | |
| 4.1 Thema 2017: IN MOTION | ..14 |
| 4.2 Programma: makers | ..14 |
| 4.3 Programma: open call | ..15 |
| 4.4 2018 en verder | ..15 |
| ORGANISATIE & FINANCIËN | |
| 5.1 Programmaregie | ..17 |
| 5.2 Curatoren | ..17 |
| 5.3 Gebiedsraad | ..18 |
| 5.4 Financiën | ..18 |
| BIJLAGEN | |
| 1. Begroting | |

SAMENVATTING

Volgens State of Flux heeft het Berlijnplein de potentie uit te groeien tot een locatie met grootstedelijke uitstraling van internationale allure vanuit een programma dat gegrond is in de wijk. De inzet van lokale, nationale en internationale makers - en inbreng vanuit open calls- kan daarin een identiteit creëren die verschillende doelgroepen aanspreekt. Het Berlijnplein heeft (nog) geen identiteit doordat het gebied volop in ontwikkeling is. Sturen op identiteit is dan ook cruciaal. Daarbij is het belangrijk organisch en onderzoekend te bouwen aan deze identiteit. Zo wordt een plein ontwikkeld met een vernieuwende uitstraling. Een spannende keuze, waarvoor het van groot belang is inclusief te werken en het Berlijnplein te zien in relatie tot het omliggende gebied. Zo wordt 'gebouwd' aan een programmering die uniek is in Nederland en aanvullend aan het aanbod in de rest van Utrecht.

Makers zijn hét middel om letterlijk 'de plek te maken'. Zij kunnen de verhalen van het Berlijnplein creëren. Vanaf mei 2017 strijkt er een dynamische makerscollectief neer in het hart van de stedenbouwkundige cultuuras in het gebied. Vanuit een tijdelijk dorp van mobiele woon-werkunits, trekken zij het gebied in en laten hun sporen in zichtbare output achter. Objecten of evenementen die beklijven en nog lang nasudderden in de gedachten van bezoekers. Naast de aanwezigheid van makers (die om de zoveel maanden rouleren) is er een doorlopende open call voor projecten, evenementen, workshops of andere vormen van programma. Een internationale prijsvraag waar iedereen aan mee kan doen. Zo blijft het Berlijnplein zichzelf vernieuwen en ontstaat ruimte voor allerlei partijen om vorm te geven aan de identiteit van het gebied.

State of Flux adviseert om deze programmaregie richting te geven via een jaarlijks thema. In 2017 is het thema: IN MOTION. Aan de hand van projecten op het snijvlak van design, kunst en technologie, performances en andere kunst- en cultuuruitingen wordt beweging in het gebied onderzocht. Zo creëert het programma in 2017 het begin van de identiteit van dit gebied in ontwikkeling. Deze strategie sluit aan op de historie van Leidsche Rijn waar cultuur gebruikt wordt om te pionieren in gebiedsontwikkeling. Beyond - en daaraan gerelateerd het traject Parasite Paradise-zetten ook soortgelijke artist in residence projecten in, evenals RoodNoot, de Vrijstaat en de Metaal Kathedraal uit Leidsche Rijn.

Participatie is binnen de programmaregie (makers & open call) dé rode lijn. Betrokkenheid en deelname van belanghebbenden, bewoners, bezoekers en andere relevante spelers is cruciaal om te zorgen dat het programma ook daadwerkelijk 'landt' in wijk en stad. Alleen dan zal een grote diversiteit aan bezoekers getrokken kunnen worden. Door alle energie die partijen de afgelopen jaren in het gebied gestopt hebben, het zomerprogramma en vanuit de methodiek van State of Flux, is al een goede basis voor betrokkenheid ontstaan. Potentiële bezoekers en bewoners worden verder betrokken door processen open te breken: door hen zelf te laten 'maken', door te stemmen of door mee te denken tijdens bijeenkomsten. Het resultaat is een gedragen programmering in 2017 en 2018 met zicht op een culturele voorziening.

ACHTERGROND

1.1 DE OPDRACHT

Vanaf 2004 werkt de Gemeente Utrecht toe naar het realiseren van een gebouwde culturele voorziening aan het Berlijnplein. Het doel: het nieuw te bouwen Leidsche Rijn Centrum als 'tweede stadshart van Utrecht' neerzetten. Voor het tot stand brengen van deze culturele voorziening zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken gedaan - waaronder onderzoek naar een Stadsschouwburg XL - een marktconsultatie uitgezet en stadsgesprekken gevoerd. In 2015 werd het 'Glazen Circus' door de Gemeente Utrecht bij elkaar gebracht om een plan in te dienen. Dit plan werd in het voorjaar van 2016 door de gemeente afgewezen, onder andere vanwege te grote financiële risico's. Er werd gekozen om een deel van de voorgestelde activiteiten van het Glazen Circus tijdens het zomerprogramma van 2016 uit te voeren, waaronder de Grote Trek en de Showman's Fair.

In een brief naar de raad van april 2016 werd beschreven dat nu met "programmering via placemaking" zal worden toegewerkt naar "een stevig programma dat levendigheid en reuring creëert rond de kavel van de culturele voorziening". Daarvoor stelde de Gemeente Utrecht in augustus 2016 een cultureel intendant aan - Donica Buisman en Rinke Vreeke van State of Flux: "De intendant heeft vooral een verbindende rol en werkt vanuit placemaking aan de opbouw van de identiteit van Leidsche Rijn Centrum." De functie is bij de start van State of Flux benoemd tot programmaregie, en de programmaregisseurs voor het Berlijnplein. De opdracht van State of Flux bestond uit drie onderdelen:

- Het leveren van een programmastrategie voor 2017-2018;
- Het evalueren van het zomerprogramma 2016 op het Berlijnplein;
- Advies over hoe middels programma kan worden toegewerkt naar een gebouwde culturele voorziening, inclusief een advies over het parallel ingezette spoor van de City Hall.

State of Flux heeft voor dit traject uitgebreid deskresearch gedaan, gesproken met zo'n 30 verschillende belanghebbenden en een verdiepende bijeenkomst gehouden in Cinemec met 45 aanwezigen (waaronder culturele instellingen, bewoners en projectontwikkelaar a.s.r.). Aangezien het budget voor deze opdracht afkomstig is van de afdeling Cultuur van de Gemeente Utrecht, is ingezet op een artistiek inhoudelijke visie, met een sterke connectie met de ontwikkelingen in het gebied en de wijk Leidsche Rijn. Als gevolg is met veel belanghebbenden vanuit de culturele sector gesproken.

1.2 METHODIEK

Voor het leveren van de programmastrategie 2017-2018 is bewust gekozen voor een inclusieve methodiek. State of Flux hanteert deze werkwijze in al haar stedelijke opdrachten. Voor een inclusieve werkwijze is het van belang dat zoveel mogelijk belanghebbenden betrokken worden bij het ontwikkelen van plannen. Het is cruciaal voor het creëren van draagvlak en meerwaarde vanuit de omgeving. Door inclusieve ontwikkelprocessen ontstaat niet alleen een natuurlijke verbinding tussen het programma en het benodigde publiek, het is ook dé manier om de unieke kwaliteiten van een plek te doorgronden. De kruisbestuiving tussen bestuurders, culturele partijen,

bewoners en creatieve spelers leidt bovendien tot een meer langdurige, geïntegreerde identiteit. Voor de programmastrategie is de kennis en ervaring van belanghebbenden verweven met de expertise van State of Flux en de wensen en agenda van de Gemeente Utrecht.

BOUWEN AAN IDENTITEIT

De identiteit van een plek of gebied verwijst naar een netwerk van verhalen over -en associaties met- die plek. Deze identiteit ontstaat door de fysieke omgeving maar vooral door de activiteiten die daar plaatsvinden. Eén van de belangrijkste eigenschappen van het Berlijnplein is nu dat de omgeving nog volop in ontwikkeling is, en voorlopig zal blijven. Een concrete identiteit heeft het gebied dan ook (nog) niet.

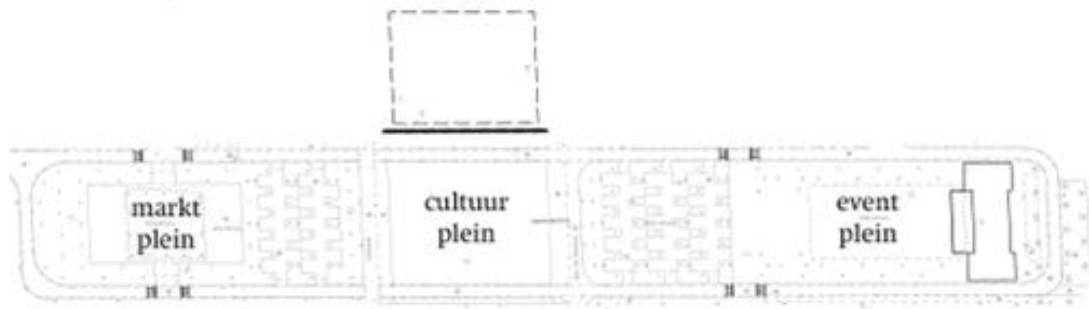
Cultuur wordt in toenemende mate gebruikt als middel om een gebied op de kaart te zetten [place branding]. Eén van de belangrijkste redenen is dat cultuur verschillende 'verhalen' genereert. Deze verhalen - of ook wel 'lagen'- zorgen ervoor dat de stad zich blijft ontwikkelen als een unieke en authentieke plek. Dit is noodzakelijk in het huidige, competitieve karakter van steden wereldwijd. Een gebied wordt dan ook dankzij cultuur een merk, bestaande uit een web van (positieve) associaties. Dit zorgt ervoor dat een plek betekenis krijgt, dat mensen de plek kunnen duiden en een reden hebben voor bezoek. Voorbeelden van succesvolle 'place branding' zijn de NSDM-werf in Amsterdam en het Zollverein in het Duitse Ruhrgebied.

De programmastrategie bouwt aan het creëren van zo'n een gelaagde identiteit voor het Berlijnplein. Voor een gebied waar nog geen identiteit is - en waar grote ambities zijn- is het cruciaal te sturen op het creëren van deze identiteit. Hiervoor moeten keuzes worden gemaakt.

1.3 BERLIJNPLEIN EN OMGEVING

Het Berlijnplein is het geografische middelpunt van Utrecht en ligt aan de rand van Leidsche Rijn. Het grenst daarbij vrijwel direct aan het nieuwe winkelcentrum van Leidsche Rijn Centrum, dat momenteel gebouwd wordt. Projectontwikkelaar a.s.r. maakt zich hard om het meest innovatieve winkelcentrum van Nederland te realiseren. Smart data en nieuwe winkelconcepten zijn voorbeelden van de aanpak om dat doel te bereiken. Het winkelcentrum wordt naar verwachting eind 2017/ begin 2018 in fasen opgeleverd. Rondom het Berlijnplein worden in de komende jaren tevens diverse woningbouwprojecten gerealiseerd waaronder studentenwoningen. Naar verwachting zullen deze ontwikkelingen leiden tot een verhoging van het aantal starters, alleenstaanden en een oudere (vitale) doelgroep in Leidsche Rijn.

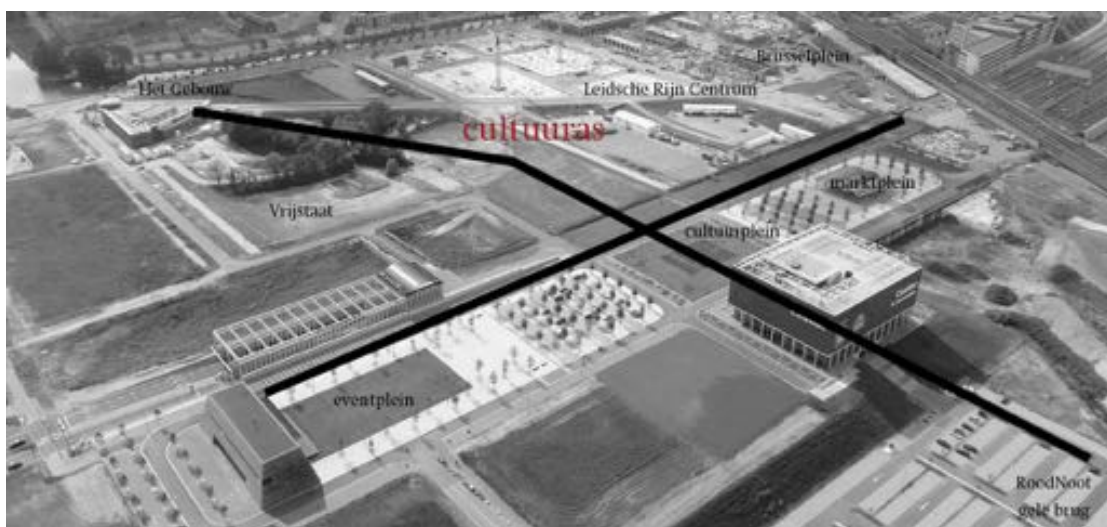
Het Berlijnplein is gebouwd op het dak van de A2 en heeft een oppervlakte van 40.000 m². Het is stedenbouwkundig ingedeeld in drie delen: het marktplein (bij de overkappingen), het cultuurplein (voor de Cinemec) en het evenementenplein (bij de afzuiginstallatie van de A2). De inrichting van het Berlijnplein is af, maar het gebied rondom kent grotendeels geen gebouwde historie. Direct aan het Berlijnplein is nu één gebouw gerealiseerd, de Cinemec. Alle overige kavels staan nog leeg. Er zijn plannen voor een appartementencomplex (oplevering begin 2018), een parkeergarage, een middelbare school, starterswoningen en een horecapaviljoen op het plein (oplevering in 2019). Er worden in de jaren daarna meer woningen in het gebied gerealiseerd.



Een groot deel van de belanghebbenden geeft aan dat het Berlijnplein grootstedelijke potentie heeft. Het programma op het Berlijnplein zou zich zeker niet alleen op de bewoners van Leidsche Rijn moeten richten: het moet dé verbinding tussen wijk en stad worden. Het is volgens State of Flux mede om deze reden cruciaal om het Berlijnplein te zien in relatie tot de omliggende gebieden en spelers. Dat betekent dat verder gekeken moet worden dan de absolute grenzen van het plein. Denk onder andere aan de verbinding met de omliggende leegstaande kavels, de ontwikkeling van de Kanaalzone en het Werkspoorkwartier en het leggen van verbindingen met wijken als Lombok en Oog in Al (met de nieuwe Dafne Schippers brug). Door het Berlijnplein in relatie tot zijn omgeving te bekijken, ontstaat daarbij de mogelijkheid om verhalen te bundelen en te versterken.

CULTUURAS

De kavel recht tegenover Cinemec heeft een culturele bestemming. Hiermee liggen de boerderij van RoodNoot, de Cinemec, de kavel die bestemd is voor een culturele voorziening, de boerderij van de Vrijstaat en Het Gebouw nagenoeg op één lijn. Dit wordt vanuit het stedenbouwkundig plan ook wel de 'cultuuras' genoemd. De cultuuras kan een potentieel interessante, letterlijke verbinding worden tussen wijk en stad. Het zou interessant zijn om bij ontwikkelaars en (culturele) partijen te stimuleren dat deze cultuuras doorgetrokken wordt over de gele brug en verder Leidsche Rijn in. De cultuuras moet in ieder geval inhoudelijk verder uitgediept worden.



1.4 LEIDSCHER RIJN EN CULTUUR

De wijk Leidsche Rijn maakt samen met de wijk Vleuten-De Meern deel uit van het stadsdeel Leidsche Rijn. Leidsche Rijn is sinds 2006 de grootste nieuwbouw- en Vinex-locatie van Nederland. Het stadsdeel (dus inclusief Vleuten-De Meern) telt in 2016 bijna 80.000 inwoners. Zodra alle kavels ten noorden van de A12 bebouwd zijn, zullen er zo'n 100.000 mensen wonen. In Leidsche Rijn wonen relatief veel jonge gezinnen met kinderen, grofweg 30% van het stadsdeel heeft een niet-westerse culturele achtergrond.

Leidsche Rijn heeft een historie met de inzet van cultuur als pionier in gebiedsontwikkeling. Zo is in 2001 het kunstproject Beyond in het leven geroepen in opdracht van de Gemeente Utrecht. Het project verkende de relaties tussen beeldende kunst, het landschap, stedelijk leven en het bouwprogramma in Leidsche Rijn. Beyond was een flexibele strategie die probeerde te anticiperen op Leidsche Rijn als gemeenschap in opbouw. Leidsche Rijn was daarmee zowel locatie als inspiratie voor de kunst. Parasite Paradise was één van de programma's waarmee Beyond inzette op kunst op Leidsche Rijn: een verzamelnaam voor mobiele architectuur en experimentele vormen van lichte stedenbouw waaronder woon-werkruimtes voor kunstenaars die eenvoudig verplaatsbaar zijn en weinig voorzieningen nodig hebben. Beyond kent naast positieve aandacht en onderzoeken ook enkele kritische kanttekeningen. Zo concludeert Vischer in haar masterthesis dat bewoners onvoldoende betrokken werden bij het programma. Ze beschreven het als een 'elitair project', niet in staat te bekliven en sporen achter te laten in de omgeving (op enkele kunstwerken na).

Inmiddels beschikt Leidsche Rijn over een prima culturele infrastructuur, met organisaties als Cultuur19, de Vrijstaat, de Metaalkathedraal, de atelierwoningen van de Kersenboomgaard en podia zoals Azotod, Podium Hoge Woerd en de Cultuurcampus. Zo'n 84% van de inwoners van Leidsche Rijn bezoekt cultuur. Op Kanaleneiland en Overvecht na is Leidsche Rijn echter het meest ontevreden over het aanbod aan cultuur in hun wijk. Opvallend is dat inwoners van Leidsche Rijn iets vaker naar een horecagelegenheid (94%) of film (79%) gaan dan inwoners van Utrecht. Met name concerten en festivals worden minder bezocht dan door inwoners van andere Utrechtse wijken aldus wistudata.

1.5 UTRECHT EN JONGE CREATIEVEN

Utrecht heeft een breed palet aan kunst en cultuur. Veel jonge creatieven trekken na het voltooien van hun opleiding echter naar steden als Amsterdam en Rotterdam. Dit terwijl ingezet wordt op 'de stad als podium', de stad als creatieve ruimte en de stad als leeromgeving. In de Cultuurnota 2017-2020 staat beschreven dat Utrecht meer ruimte moet bieden aan excellentie en talent, inzetten op een zo breed mogelijke stimulering en facilitering van cultureel ondernemerschap en met enkele aansprekende evenementen en projecten accenten op het cultuurbeleid wil markeren. Initiatieven als het Utrechts verbond en de Utrechtse Ruimtemakers zetten zich al jaren in voor meer ruimte voor creativiteit, experiment en het werken met jonge makers.

1.6 STAND VAN ZAKEN PROGRAMMERING BERLIJNPLEIN

Tot nu toe zijn er geen randvoorwaarden of kaders opgesteld waaraan de (programmering van de) culturele voorziening op het Berlijnplein zou moeten voldoen. In de afgelopen jaren zijn diverse sessies geweest om te verkennen wat er leeft onder betrokkenen en belanghebbenden, waaronder een Stadsgesprek en een workshop

'Levendig Leidsche Rijn'. Hoewel de ideeën qua mogelijke invulling uiteenlopen, keren kernwoorden als open, flexibel, storytelling, stadsoverschrijdend, participatie en innovatief steeds terug in de verslagen. In de klankbordgroep van het stadsgesprek van 15 december 2014 zijn wensen geuit als: "(tijdelijke) paviljoens in een pioniersfase", "internationaal tintje", "cultuur als onderdeel van de leefomgeving" en "maakprocessen". De informatie uit dit soort bijeenkomsten is meegenomen in deze programmastrategie.

ZOMERPROGRAMMA

Het zomerprogramma in 2016 op het Berlijnplein was de eerste vorm van placemaking via programmering dat plaatsvond op het Berlijnplein. Dit heeft verschillende lessen opgeleverd met betrekking tot de productie, beleving en bekendheid van het plein. Diverse programma-onderdelen zullen - in alle waarschijnlijkheid- in 2017 worden voortgezet zoals de Grote Trek en Vrijstaat op Safari. Projecten als Schaalkabaal gooiden hoge ogen. Dit is ook het soort projecten waar volgend jaar actief naar gezocht wordt. Vorkje Prik en de Showman's Fair leken aan te sluiten bij de vraag naar meer evenementen in Leidsche Rijn.

De opzet van een prijsvraag voor het zomerprogramma werkte goed om nieuwe ideeën te ontvangen voor het Berlijnplein en een grotere doelgroep te betrekken bij het activeren van het gebied. Deze opzet moet ook worden doorgezet in de programmastrategie. Daarbij is het, gezien de opdracht voor 2017, belangrijk om deze op te schalen en een internationale uitstraling te geven. Een belangrijke conclusie uit de evaluatie van het zomerprogramma was dat een inhoudelijke lijn ontbrak. Om deze reden is het advies neergelegd een tweesporenbeleid voor de programmering in te voeren. Uit bovenstaande, concludeert State of Flux dat de volgende lijnen voor de programmering uitgezet moeten worden:

PROGRAMMASTRATEGIE - TWESPORENBELEID

- 'Vrij' programma binnen kaders vergunningen: iedereen kan evenementen en activiteiten organiseren op het Berlijnplein. Des te meer reuring des te beter.
- Programmaregie: het Berlijnplein laden als artistiek inhoudelijk interessante plek voor wijk én stad.

KADERS PROGRAMMAREGIE

- Culturele identiteitsvorming: al doende bouwen aan identiteit vanuit een artistiek inhoudelijke lijn;
- Verbinden wijk en stad: optimaliseren van potentie Berlijnplein in verbinding met directe omgeving;
- Inclusieve werkwijze: blijvend betrekken van belanghebbenden (participatie) en vertellen waarom doe je wat je doet;

SCENARIO'S

Na gesprekken met zo'n dertig personen (en instellingen) vormden zich drie mogelijke scenario's voor het invullen van de toekomstige identiteit van het Berlijnplein.

- Grootschalig eventplein: Berlijnplein als plek voor evenementen met hoge bezoekersaantallen. Veel en groot. Lokaal, stedelijk en regionaal publiek. Aantrekken van bekende evenementen uit de stad zoals Bevrijdingsfestival.

- Ontmoetplein voor de wijk: Berlijnplein als podium voor de wijk en culturele instellingen, met veel aandacht voor gezinnen en kinderen.
- Grensverleggend makersplein: Berlijnplein als plek voor innovatie, experiment en ontwikkeling. Krijgt identiteit vanuit makers en wordt zo grootstedelijk met internationaal aanzien. Naast consumenten vooral (zelf) produceren.

Deze scenario's zijn uitgediept tijdens de bijeenkomst in Cinemec op 2 november 2016. Hier werd ook gezocht naar mogelijke verbindingen tussen de scenario's. Het verslag van deze bijeenkomst wordt afzonderlijk meegestuurd.

FOCUS OP GRENsverLEGGEND MAKERSPLEIN

Vanuit alle opgehaalde informatie - belanghebbenden, bijeenkomsten, deskresearch - kan geconcludeerd worden dat vanuit de meeste energie en lange termijn-potentie ligt bij het scenario 'Grensverleggend makersplein'. "Over de gele brug daar kan het: toon lef, experimenteer en durf te falen" aldus één van de presentaties tijdens de bijeenkomst in Cinemec. De opgehaalde ideeën samengevat: het Berlijnplein als bouwplaats, openluchtmuseum, werkplek en atelier tegelijk, allen gecreëerd door makers.

Dit scenario komt volgens State of Flux ook het meest tegemoet aan de grootstedelijke potentie van het Berlijnplein. Het sluit daarnaast goed aan bij de inzet van cultuur in Leidsche Rijn tot nu toe waaronder het pionieren met Beyond en Parasite Paradise. Met dit scenario kunnen deze lijnen verder worden doorgetrokken. Tevens sluit het aan bij de roep om ruimte voor Utrechtse creatieven. Om wijk en stad optimaal aan elkaar te verbinden, is het noodzakelijk drie randvoorwaarden te stellen:

1. In het programma moet innovatie en impact (beklijven, sporen achterlaten) voorop staan. Onderzoek en experiment worden niet geschuwd, maar omarmd. Zo kan de grootstedelijke potentie van het Berlijnplein verder worden uitgediept;
2. Er moet sprake zijn van continue betrokkenheid en participatie van een diversiteit aan bewoners en culturele insiders in het gebied, zodat een gedragen identiteit ontstaat;
3. Er moet zoveel mogelijk flexibiliteit in gebruik en regelgeving worden gefaciliteerd vanuit de Gemeente Utrecht: het Berlijnplein moet ingericht kunnen worden (door te schalen) en er moet qua regelgeving ruimte zijn voor experiment.

Vanuit de bijeenkomst in Cinemec werd duidelijk dat het scenario 'Ontmoetplein voor de Wijk' beter past bij het Brusselplein. Hier komt straks het grootste horecaplein van Utrecht, de bibliotheek en speelelementen voor kinderen. Het 'Grootschalig eventplein' sluit aan op de behoefte van jonge stadsgezinnen in de omliggende wijken en de roep om reuring. De vraag is of er binnen de programmastrategie bewust moet worden ingezet op het aantrekken van een breed scala aan evenementen. Gezien de mogelijkheden voor evenementen op het plein - en de vragen die nu al komen vanuit evenementenorganisatoren - zal het Berlijnplein naar alle waarschijnlijkheid als vanzelf

steeds meer evenementen aantrekken. Naamsbekendheid van grote evenementen is daarbij belangrijk om Leidsche Rijn Centrum tot een succesvol tweede stadshart van Utrecht te maken. State of Flux raadt dan ook aan deze evenementen, zoals het Bevrijdingsfestival, te stimuleren om naar het gebied te komen.

AAN DE SLAG

Door te doen, wordt de identiteit van het gebied als vanzelf geladen. State of Flux adviseert het Berlijnplein inhoudelijk te laden vanuit de inzet op twee - aan elkaar gerelateerde- programmalijnen:

1. Geef lokale, nationale en internationale makers ruimte als plekpioniers;
2. Organiseer een doorlopende open call (oproep) voor projecten.

JAARLIJKS THEMA

De inhoudelijke basis van het programma wordt gevormd door een jaarlijks thema. Thematiek geeft richting. Het biedt de mogelijkheid om verhaallijnen te clusteren en daarmee sterker op een identiteit te sturen. State of Flux zet dan ook in op een jaarlijks wisselend programmathema. Daarbij is het noodzakelijk dat het thema verbinding heeft met thema's die spelen in het gebied. Ook moet het thema voldoende inhoudelijke vrijheid bieden én ruimte creëren voor participatie. Voorbeelden van thema's die spelen in het gebied zijn: mobiliteit (A2, Amsterdam Rijnkanaal, gele brug), oud & nieuw (perronkappen, Vrijstaat, Roodnoot, Cinemec, Leidsche Rijn Centrum), energie (Essent) en voedselproductie (Douwe Egberts).



PROGRAMMA OPZET

3.1 MAKERS ALS PLEKPIONIERS

Makers zijn hét middel om letterlijk 'de plek te maken'. Zij kunnen de verhalen -en daarmee de gelaagde identiteit- van het Berlijnplein creëren. State of Flux heeft ervaren dat het gegeven van de (nagenoeg) blanco pagina daarin een spannende en aantrekkelijke uitdaging vormt. Makers zijn mensen die dingen 'maken'. Ze zijn er binnen alle (toegepaste) kunstvormen en daarbuiten.

Voor het Berlijnplein is het doel een vernieuwende en inclusieve identiteit te creëren met een programma dat een breed publiek kan trekken. Dit vraagt in de basis om een specifiek soort makers. Makers die voorop staan in nieuwe ontwikkelingen, die een open werkhouding hebben waarin ze contact zoeken met hun omgeving en die werk maken dat veel mensen aanspreekt. Hiervoor wordt gezocht naar makers op het grensvlak van kunst, technologie en design. Dit zijn een nieuw soort makers die veelal werk voor de openbare ruimte maken. De output moet speciaal gemaakt zijn voor het Berlijnplein en de omgeving zichtbaar veranderen. Bij grote voorkeur is het werk ook interactief. Denk aan ruimtelijke installaties (eventueel) ondersteund door audiovisuele middelen waaronder tijdelijke architectonische bouwwerken, videomapping op gebouwen, streetart die het gebied op de kaart zet en bijzondere lichtinstallaties als Schaalkabaal. Zo wordt een programma gecreëerd dat het Berlijnplein continu in een ander daglicht zet, waar bewoners en gebruikers zich bij betrokken voelen en waarmee de ziel van het Berlijnplein langzaam gaat ontstaan.

De koppeling van de skills van de maker aan de plek creëert altijd een unieke combinatie, want mens en plek zijn nooit hetzelfde. Ter illustratie: de identiteit van Barcelona stoelt mede op de creaties van Gaudí, waar een London een deel van zijn rauwe 'urban' identiteit te danken heeft aan street artist Banksy, die zijn creaties op gebouwen, treinen en straten loslaat. Des te zichtbaarder het werk, des te sneller een effect optreedt en mensen geïnteresseerd raken om zich te verdiepen in het gebied én de maker.

De makers worden ingezet als 'landverkenners': zij gaan het gebied onderzoeken binnen het programmathema. In 2017 wordt begonnen met het werken met drie lokale makers, één nationale maker en één internationale maker. Dit wordt (mogelijk) uitgebreid in 2018. De makers worden geselecteerd door de curatoren. De samenstelling vindt plaats op basis van:

- Snijvlak kunst, technologie & design met uitstapjes naar andere disciplines;
- Diversiteit (generaties / cultureel / disciplines);
- Naamsbekendheid (variatie in schaal: internationaal / landelijk / lokaal);
- Proces (open / participatief);
- Zichtbaarheid van de creatieve output;
- De noodzaak tot het betrekken en laten participeren van belanghebbenden.

Door deze zeer diverse groep aan makers te selecteren, wordt de output multidisciplinair en breed toegankelijk. De inhoudelijke randvoorwaarden dienen zoveel mogelijk te voldoen aan de eisen van de Cultuurnota 2017-2020. De culturele

output hoeft daarbij niet perse plaats te vinden tijdens het verblijf in het tijdelijke collectief. Sommige output vraagt om een ander of later presentatiemoment.

EEN DYNAMISCH MAKERSCOLLECTIEF

Om output te maken die voortkomt uit de omgeving en hiermee in verbinding staat, moeten de makers onderdeel gaan uitmaken van het gebied. Hiervoor gaan makers tijdelijk als collectief op het Berlijnplein verblijven. Op de culturas worden woonunits neergezet dat als vertrekpunt voor de makers gaat dienen. Zo wordt de culturas ook verder verdiept. Hiervoor wordt gewerkt met dé expert op het gebied van nieuwe, mobiele en zelfvoorzienende woonunits in Utrecht: De Woonpioniers.

Er wordt gestart met het creëren van zes woon-werkunits met een centrale ontmoetingsplek waarvan vijf voor makers en één voor de programmaregie. Aangezien de lokale makers hoogstwaarschijnlijk zelf al woonachtig zijn in Utrecht, krijgen zij een werkplek op het Berlijnplein. Desondanks zullen de huizen zo worden ingericht dat zij ook om te vormen zijn tot woon-werkplek. Bij het creëren van het makerscollectief wordt ernaar gestreefd zo dicht mogelijk op nieuwe ontwikkelingen en vraagstukken in de samenleving te zitten zoals energieneutraal wonen.

Aan het einde van het traject zal de maker gevraagd worden om andere/nieuwe makers aan te dragen. Met deze input, de input van de curatoren en de mogelijkheid van makers om zich aan te melden zal al snel een 'pool' ontstaan van potentiële makers die in het gebied willen werken.



Woonpioniers
Leidsche Rijn, Utrecht

3.2 OPEN CALL

Naast het inzetten van makers moet ruimte zijn voor partijen om zelf vorm te geven aan de identiteit van het gebied (binnen het jaarlijkse thema). Uit de evaluatie van het zomerprogramma kwam naar voren dat de uitgezette prijsvraag bij veel mensen in goede aarde viel: het leidde tot nieuwe partners in het gebied en tot nieuwe ideeën voor het gebruik van het gebied - kijk alleen al naar de impact van Schaalkabaal.

Via een open call (oproep) wordt men binnen de programmaregie uitgenodigd om evenementen of projecten aan te dragen. Zo wordt het programma van het Berlijnplein verder verbreed én verdiept. De naam open call is bewust gekozen in plaats van prijsvraag. Tenslotte willen we een internationale doelgroep aanspreken. De open call is ook werkelijk een open vraag. Het is belangrijk dat er geen al te strenge voorwaarden aan verbonden zijn. Zo stelt de programmaregie zich open om verrast te worden. Een team van curatoren en een gebiedsraad toetsen gezamenlijk welke projecten getoond gaan worden.

- Cultureel programma (in de breedste zin van het woord): van events tot fysieke manifestaties en workshops;
- Toegankelijk en zichtbaar voor publiek;
- Passend bij het jaarlijkse thema.

Er moet daarbij een balans zijn tussen partijen uit wijk, stad en land. Hoe deze balans er uit ziet is afhankelijk van de (kwaliteit van de) aanvragen die binnenkomen. De randvoorwaarden hiervoor worden samen met de gebiedsraad ontwikkeld.

3.3 VERDIEPING CULTUURAS

Het Berlijnplein moet permanent meer redenen krijgen voor bezoek. Uiteindelijk zal de culturele voorziening hier (mede) zorg voor dragen. In de tussentijd zal het makerscollectief (gedeeltelijk) invulling geven aan deze functie op de nu leegstaande kavel van de voorziening. Hiermee wordt de cultuuras op korte termijn verder verdiept en een eerste stap gezet naar een mogelijke culturele voorziening. De verbinding met Cinemec en de Vrijstaat staat hierin centraal.

Door het makerscollectief centraal in het gebied op de culturele kavel te plaatsen, kan het de verbinding aangaan met andere delen van het Berlijnplein. Zo kan in het collectief bijvoorbeeld geëxperimenteerd worden met de (toekomstige) horecawensen van Cinemec. Horeca is ook een belangrijk element om bezoek te stimuleren. De culturele kavel is bovendien de plek om verder te experimenteren met ideeën van bewoners voor leegstaande kavels in het gebied. Zo hebben bewoners aangegeven een glijbaan en klimmuur voor zich te zien. Deze ideeën vormen een leuke, speelse basis voor een tijdelijke fysieke verbinding tussen de verschillende (tijdelijke) culturele voorzieningen op de cultuuras. Daarnaast kan dit soort invulling de basis zijn voor de connectie met de buurt. Deze kavel moet vervolgens niet alleen de verbinding worden tussen deze voorzieningen maar ook met het winkelcentrum om zo publiek van de ene naar de andere plek te leiden. Door 'learning by doing' kan het werken op deze kavel bovendien het startpunt zijn voor tijdelijke invulling van andere leegstaande kavels, zoals die tussen het Berlijnplein en het winkelcentrum. Deze kavels komen na oplevering van het winkelcentrum leeg te staan. De vraag voor tijdelijke invulling van deze kavels komt mede vanuit a.s.r.

3.4 PARTICIPATIE EN DRAAGVLAK

Het aangaan van verbinding met bewoners, belanghebbenden en het (omliggende) gebied is dé rode lijn in het programma van de makers en de open call. Betrokkenheid en deelname van belanghebbenden, bewoners, bezoekers en andere relevante spelers is cruciaal om te zorgen dat het programma ook daadwerkelijk 'landt' en dus slaagt in het creëren van een gelaagde identiteit. Dit plan zal ook nog verder getoetst worden bij de belanghebbenden voordat deze publiek wordt gemaakt. Daarbij wordt samen met de belanghebbenden ook verder gewerkt aan randvoorwaarden voor het bereiken en aanspreken van (cultureel) diverse doelgroepen.

OPEN PROCES

De makers gaan te werk op basis van een open proces: tijdens de onderzoeks- en creatiefase worden momenten gecreëerd waarin belanghebbenden en bewoners (in ieder geval vanuit de gebiedsraad) kunnen bijdragen aan het project. Een voorbeeld: maker X wil met restmateriaal een voetbalgoal maken. Door mensen uit te nodigen met hem mee te zoeken naar restmateriaal in de omgeving, of door mensen uit te nodigen

hun restmateriaal bij hem/haar in te leveren, wordt er de mogelijkheid tot participatie geboden. Bij het selectieproces van makers zal dan ook streng worden gekeken naar participatieve mogelijkheden.

PARTICIPATIEF PROGRAMMEREN

Idealiter krijgt de maker de opdracht om - na zijn/haar onderzoeksfase - een tweetal projecten voor te stellen. Bewoners en geïnteresseerden krijgen dan de kans om online te stemmen op het beste idee. Dit idee zal dan worden uitgevoerd. Met de curatoren wordt besproken of deze manier van werken uitvoerbaar is, hierover wordt begin 2017 besloten.

ÉÉN LOKALE MAKER IS EEN CULTURELE INSTELLING UIT LEIDSCHER RIJN

Eén van de lokale makers is altijd een culturele instelling uit Leidsche Rijn. Zo wordt ten alle tijden een verbinding gemaakt tussen het Berlijnplein en (cultureel) Leidsche Rijn. Daarmee wordt onder meer gehoor gegeven aan de roep om het Berlijnplein ook een presentatieplek van culturele instellingen uit Leidsche Rijn te laten zijn. Bij voorkeur zijn deze culturele instellingen ook in staat om jongeren (uit de wijk) te betrekken. Met diverse culturele instellingen uit Leidsche Rijn - waaronder de Metaalkathedraal- wordt gekeken hoe een optimale connectie gemaakt kan worden tussen hun (makers)programma en die op het Berlijnplein.

GEBIEDSRAAD

De gebiedsraad vormt - voor de programmaregie en de makers- de poort tot de bewoners en culturele instellingen in het gebied: het heeft een bepalende factor in het betrekken en samenwerken met personen en partijen uit de omgeving. Meer over de gebiedsraad staat opgenomen onder 'Organisatie en Financiën'.

BIJEENKOMSTEN

De programmaregie zal - in samenwerking met de curatoren en gebiedsraad- tevens twee keer per jaar een bijeenkomst organiseren om de identiteit van het Berlijnplein verder uit te diepen, de programmering te toetsen, ideeën op te halen en mensen aan te sporen zelf aan de slag te gaan.

3.5 LANDMARK & PODIUM

Naast het makerscollectief en de open call zijn er twee fysieke objecten nodig om het programma goed te kunnen faciliteren: allereerst dient er ten alle tijde een groot landmark zichtbaar te zijn. Deze landmark moet symbool staan voor de culturele beweging die teweeg komt in het gebied. Een suggestie hiervoor is al aangedragen: de rode hijskraan uit het Jaarsbeursplein gebied (onderdeel van Public Works - door Studio HeHe). Idealiter wordt deze landmark middenin het dorp van het makerscollectief geplaatst. Dit collectief is in principe al een landmark op zich, maar door de 'grootseheid' van de hijskraan wordt deze verder versterkt. Mogelijk wordt deze landmark op een later tijdstip vervangen door een ander kunstwerk, dit is afhankelijk van de manier waarop het programma zich ontwikkelt. Ten tweede is er behoefte aan een (flexibele) ruimte die gebruikt kan worden voor presentaties, overleg, kleine optredens of een kleine voorstelling. De Spacebuster van Raumlabor (Berlijn) biedt bijvoorbeeld (flexibel) plek aan zo'n 80 personen en is bovenal een bijzondere locatie die direct een duiding in het zakje doet voor de identiteit van het gebied. De Spacebuster kan dan ook op zichzelf al interessante bedrijven en initiatieven aantrekken die op zoek zijn naar een inspirerende omgeving voor bijvoorbeeld een vergadering. Door de

Spacebuster te verhuren aan dit soort partijen wordt zo ook het bedrijfsleven betrokken bij het programma. Ook het paviljoen van het makerdorp kan fungeren als (meer permanent) podium.



HeHe
Frankrijk



Spacebuster - Raumlabor
Berlijn, Duitsland



Woonpioniers
Leidsche Rijn, Utrecht

PROGRAMMERING

In 2017 wordt getest wat wel en niet werkt. Wat verdient verdieping en waar zit de meeste energie? Daarbij wordt specifiek ingezet op:

- Het realiseren van het makerscollectief in relatie tot de cultuuras;
- Het programmeren van twee programmaseizoenen vanuit de makers en een open call;
- Het uitwerken van een plan voor het realiseren van een culturele voorziening.

4.1 THEMA 2017: IN MOTION

Het thema voor 2017 is 'IN MOTION'. Dit thema sluit naadloos aan bij de actualiteit van het gebied. IN MOTION biedt een diversiteit aan inspiratie: mobiliteit, verkeer, bouw, maar ook de flows van mensen en ideeën. Aan de hand van bijvoorbeeld media- en locatiekunst (al dan niet mobiel), performances of andere uitingen wordt de beweging in het gebied onderzocht. Door in beweging te blijven, beweging te stimuleren maar ook door bij beweging stil te staan, schrijft het programma in 2017 het begin van de identiteit van een gebied in ontwikkeling.

4.2 PROGRAMMA: MAKERS

Het programma van 2017 kent twee makers-seizoenen: van mei t/m juli en augustus t/m oktober. Het makerscollectief bestaat in 2017 uit 2x5 makers die in totaal zes maanden actief is. De keuze voor de makers wordt uiteindelijk gedaan door de curatoren. In 2017 zal de programmaregie hier wel een rol in spelen aangezien in dit jaar snel geschakeld moet worden.

LEIDSCHER RIJN & DE STAD

IN MOTION betekent ook dat Utrecht zijn/haar weg moet vinden naar het Berlijnplein. Door samen te werken met makers en evenementen die Utrecht-based zijn - en idealiter zelfs qua afstand zeer dicht rondom Berlijnplein wonen en werken- kan zo al een eerste stap in inhoud én naamsbekendheid worden gezet. Ook Leidsche Rijn kent veel makers (zowel personen als instellingen) zoals die binnen de Kersenboomgaard (atelierwoningen in Leidsche Rijn) en culturele instellingen als de Metaal Kathedraal en Sharing Arts Society. Denk voor 2017 bijvoorbeeld aan:



Stortplaats van Dromen
Leidsche Rijn



Rogier Martens
Utrecht



Front404
Utrecht

NATIONAAL

Nationale makers hebben waarschijnlijk nog geen connectie met het gebied en wellicht zelfs Utrecht. Dit is een uitdaging, maar ook een kans: zij kunnen het gebied met frisse ogen bekijken. De kunst in het betrekken van nationale makers is hen te verleiden het gebied in zijn geheel te gaan ontdekken. Hen laten wonen en werken op het Berlijnplein biedt hier de uitkomst voor. De volgende makers zouden in 2017 hun werk kunnen laten zien:



Atelier van Lieshout
Rotterdam



Wouter Brave
Amsterdam



Bouke Groen
Jerke Mulder
Groningen

INTERNATIONAAL

Een cruciale stap in het verbinden van het Berlijnplein als maakplek voor internationale makers en evenementen is een samenwerking met het Europese platform Connecting Cities. Connecting Cities support en organiseert evenementen, workshops, conferenties, artist in residences en mobiele 'stadsmedia' labs. Verbonden steden zijn onder andere Kuala Lumpur, Venetië, Sao Paulo, Riga, Wenen, New York, Helsinki, Bangkok, Brussel, Hong Kong, Istanbul en veel meer. In 2017 zal deze samenwerking worden opgezocht en gestart, waarna in 2018 voor het eerst met een internationale curator zal worden gewerkt. Daarnaast is het internationale makersnetwerk een onuitputtelijke bron van creativiteit - een initiatief als Connecting Cities is dus ideaal als gids. De programmaregie gaat makers benaderen als:



Alexander Milov
Oekraïne



100architects
China



Uchronians
België

4.3 PROGRAMMA: OPEN CALL

De open call wordt het hele jaar door gehouden en kent een beoordelingsperiode van maximaal één maand. Organisatoren kunnen zelf kiezen of ze voor een korte of lange aanlooperperiode gaan. Dit kunnen ook spin-offs van bestaande evenementen zijn. De open call wordt vanaf februari 2017 uitgezet. Uiteraard is nog niet duidelijk wat voor projecten hieruit voort kunnen komen.

4.4 2018 EN VERDER

In 2018 wordt de programmaregie - aan de hand van de lessen uit 2017 - opgeschaald. Er wordt ingezet op het creëren van vier programmaseizoenen aansluitend op de seizoenen van het jaar. In 2018 opent ook het winkelcentrum zijn deuren. Waar 2017 ook een jaar van onderzoek en experiment zal zijn met jonge, beloftevolle makers, vraagt dit momentum om het werken met kunstenaars van internationale allure. Daar horen ook een aantal grootschalige innovatieve evenementen bij. In 2017 zal een actueel thema voor 2018 worden gekozen.

De inzet op grensverleggend makersplein houdt niet op na 2018. Het is cruciaal dat de identiteit van de komende twee jaren zich in de toekomst gaat voorzetten: nu starten met makers is ook in de toekomst makers een rol blijven geven. Met de komst van een culturele voorziening passend in deze lijn, zal een programma ontwikkeld kunnen worden waarin de grens tussen binnen (culturele voorziening) en buiten (Berlijnplein en omgeving) vloeibaar wordt. Het Berlijnplein zal dan bekend gaan staan als dé plek voor innovatieve makers. Ook in 2019 en verder wordt aangesloten bij momenten van de bouw - of zoals een van de aanwezigen tijdens de bijeenkomst in Cinemec het noemde "werken via PACEmaking".

ORGANISATIE & FINANCIËN

De totale organisatie van het programma op het Berlijnplein bestaat uit:

1. Programmaregie
2. Curatoren
3. Gebiedsraad

5.1 PROGRAMMAREGIE

De programmaregie is de uitvoerende partij en de verbindende factor tussen programma (curatoren) en het gebied (gebiedsraad). De organisatie stimuleert vernieuwing en participatie, zoekt nieuwe partners en verbindingen en begeleidt makers en eventorganisatoren in het realiseren van hun programmering. De vraag is daarbij nog welke productionele taken door de gemeente en welke door de programmaregie worden uitgevoerd.

De organisatie achter de programmering is relatief klein. Er wordt tenslotte niet 24/7 geprogrammeerd maar vooral ingezet op een continuering van makers en het realiseren van een goed inhoudelijk programma. Het team van de programmaregie bestaat uit vijf personen: een zakelijk/strategisch leider, een artistiek leider, een hoofd communicatie, een producent en een lokale beheerder. Bovendien wordt een fondsenwerver aangetrokken.

Voor 2018 zal deze organisatie naar alle waarschijnlijkheid uitgebreid moeten worden. In 2017 wordt onderzocht hoe de organisatie wellicht een meer onafhankelijke positie kan innemen, mogelijk ondersteund door meerdere partijen in het gebied. De mogelijke ontwikkeling van een culturele voorziening in lijn met de programmastrategie is hierin van belang.

COMMUNICATIE

Voor een stevige identiteit en communicatie moet snel van start worden gegaan met een marketing/communicatiebureau. Het doel is namelijk begin februari een open call en een publieke oproep voor makers te plaatsen. Het bureau moet handen en voeten geven aan de gelaagde identiteit van het Berlijnplein, met een eigenzinnige en grootstedelijke uitstraling die een breed publiek aanspreekt (bijvoorbeeld een Utrechts communicatiebureau als Studio Airport of 178 aardige ontwerpers).

De communicatie heeft een focus op het promoten van het Berlijnplein en het bereiken van mensen via de makers en projecten. Zichtbaarheid van de 'verhalen' en projecten is daarbij cruciaal. Dit moet verder doorgezet worden in de communicatie. De 'verhalen' van de makers - en de verbinding met maatschappelijke vraagstukken - bieden naar alle waarschijnlijkheid goede persmomenten. Denk bijvoorbeeld aan de landelijke pers die de kunstenaar met een tentje op het dak van Hoog Catharijne bij Call of the Mall kreeg.

5.2 CURATOREN

De curatoren cureren de makers. Zij zijn experts op het gebied van makers, innovatie, locatiekunst en architectuur. Zij bewaken daarbij de kwaliteit, dragen bij aan het vergroten van het netwerk van makers en zijn de mede-beoordelaars van de open call projecten. De curatoren van het programma 2017-2018 bestaat uit een groep van vijf personen, waarvan drie curatoren, een 'vaste' kennisexpert + één kennisexpert van het

betreffende jaarthema. De curatoren zijn zowel gezamenlijk als onafhankelijk van elkaar in te schakelen voor advies en kennis. Dit omvat hoogstwaarschijnlijk zo'n twee à drie real-life contactmomenten per jaar. De curatoren stellen hun netwerk, inspiratie en kennis beschikbaar om het programma op het Berlijnplein inhoudelijk te verdiepen. Mogelijke curatoren zijn: Danielle Arets (Design Academy Eindhoven), Roos Wijnen (Van Gogh Museum, Museumnacht) en Harry Hamelink (Motel Mozaïque, Parfum de Boom Boom).

5.3 GEBIEDSRAAD

De gebiedsraad bestaat uit bewoners en culturele instellingen die geworteld zijn in het gebied en zijn omgeving. Zij hebben de opdracht de makers en het gebied met elkaar te verbinden, input te geven op het verstevigen van de connectie met de omgeving en zijn mede-beoordelaars van de open call projecten. De programmaraad wisselt jaarlijks van samenstelling. Wanneer programma 'te elitair' dreigt te worden (te ver los komt te staan van bewoners) heeft de programmaraad de verantwoordelijkheid om dit in samenwerking met de maker bij te sturen. Tijdens de bijeenkomst in Cinemec hebben zich negen personen aangemeld om plaats te nemen in de gebiedsraad. Aan de hand van deze programmaregie zal nader gekeken worden wie daarin plaats wil nemen en daarbij ook gelet worden op het vermijden van (grote) belangenverstrengeling met betrekking tot het programma. Dit zal echter niet geheel te vermijden zijn. Het doel van de gebiedsraad is juist garant te staan voor het belang van de omgeving, daar hoort een vorm belangenverstrengeling bij.

5.4 FINANCIËN

Het budget voor 2017 biedt de ruimte om de mogelijkheden van het gebied te laten zien en energie te genereren voor nieuwe (culturele) investeerders. Zo kan op de korte termijn het gebied op de kaart worden gezet in aanloop naar de opening van het nieuwe winkelcentrum. Met het realiseren van een makerscollectief, het aanschaffen van een flexibel podium en het creëren van een landmark wordt veel meer gedaan dan alleen (tijdelijke) evenementen. Er wordt direct gebouwd aan het gebied. Dit vraagt om een aantal investeringen die ook de komende jaren ingezet kunnen worden. De afschrijving voor het makerscollectief en het flexibele podium is om deze reden over twee jaar verspreid. De begroting voor 2018 zal afhankelijk zijn van de lessen en de output van 2017. Het beeld is echter dat, met de opening van het winkelcentrum, juist dan de grootste kansen zijn om het gebied op de (inter)nationale kaart te zetten.

Bijlagen [Klik om naar de inhoudsopgave van de bijlagen te gaan](#)

5. Bouwkostenraming Target Bouwkostenadvies

Cultuurcluster Leidsche Rijn

planfase: orientatie
 model dd 04-05-2017 Fase C

prijspeil: 01-01-2017

| code | fase | omschrijving | hoev | ehd | prijs/ehd | kosten element | subtotaal | totaal |
|------|------|---------------------------|------|-----|-----------|----------------|-----------|--------|
| A | | GRONDKOSTEN | | | | | | |
| 2 | | Sloopwerken | | | | | | |
| | | terrein bouwrijp | | | | | | |
| | | Sloopwerken | | | | | - | |
| A | | Totaal GRONDKOSTEN | | | | | | - |

| | | | | | | | | |
|---|--|-------------------|--|--|--|--|--|---|
| B | | BOUWKOSTEN | | | | | | - |
|---|--|-------------------|--|--|--|--|--|---|

| | | | | | | | | |
|--------|--|---------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| 1 en 2 | | BOUWKUNDIGE WERKEN, INCLUSIEF INSTALLATIES | | | | | | |
|--------|--|---------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|---|--|-----------------------------------------------------------|-----------|-------|----------|--------------|--------------|--|
| 1 | | Muziekhal | | | | | | |
| 1 | | kelder, br. hoogte 3,60m | 3.029,50 | m3 | 280,00 | 848.260,00 | | |
| 1 | | 830m2 bbo, hoogte 33m | 27.390,00 | m3 | 250,00 | 6.847.500,00 | | |
| | | kostenreferentie Heineken Music Hal, excl theatertechniek | | | | | - | |
| 1 | | 830 m2 kelder | | | | | | |
| 1 | | 830 m2 bg | | | | | | |
| 1 | | 360 m2 1e | | | | | | |
| 1 | | 360 m2 2e | | | | | | |
| 1 | | 360 m2 3e | | | | | | |
| 1 | | 2.740 m2 bvo totaal | | | | | | |
| | | Muziekhal | 2.740,00 | m2bvo | 2.808,67 | | 7.695.760,00 | |
| 2 | | Glaspaviljoen | | | | | | |
| 1 | | 300 m2 kelder, br. hoogte 3,60m | 1.080,00 | m3 | 280,00 | 302.400,00 | | |
| 1 | | - incl standaard klimaatbeheersing | | | | | | |
| 1 | | 300m2 bbo, hoogte 22m | 6.600,00 | m3 | 334,00 | 2.204.400,00 | | |
| 1 | | 300 m2 kelder | | | | | | |
| 1 | | 300 m2 bg | | | | | | |
| 1 | | 170 m2 1e | | | | | | |
| 1 | | 170 m2 2e | | | | | | |
| 1 | | 940 m2 bvo totaal | | | | | | |
| 1 | | geïsoleerd, klimaatinstallatie met topkoeling, zonwering | | | | | - | |
| 1 | | glasdak en -gevels | | | | | - | |
| 1 | | casco afbouw | | | | | - | |
| | | Glaspaviljoen | 940,00 | m2bvo | 2.666,81 | | 2.506.800,00 | |

| code | fase | omschrijving | hoev | ehd | prijs/ehd | kosten element | subtotaal | totaal |
|----------|------|--------------------------------------------------|-----------|--------|-----------|----------------|---------------------|--------|
| A | | Hal A; activiteiten | | | | | | |
| 1 | | 1160m2 kelder, br. hoogte 3,60m | 4.176,00 | m3 | 280,00 | 1.169.280,00 | | |
| 1 | | - incl standaard klimaatbeheersing | | | | | | |
| 1 | | 1160m2 bbo, hoogte 15m | 17.400,00 | m3 | 290,00 | 5.046.000,00 | | |
| 1 | | klimaatinstallatie met topkoeling | | | | | | |
| 1 | | veel glasdak/sheddak en wandopeningen | | | | | | |
| 1 | | geen verdiepingsvloer | | | | | | |
| 1 | | extra verdiepingsvloeren, incl constructie | 2.490,00 | m2 | 240,00 | 597.600,00 | | |
| 1 | | 1160 m2 kelder | | | | | | |
| 1 | | 1160 m2 bg | | | | | | |
| 1 | | 830 m2 1e | | | | | | |
| 1 | | 830 m2 2e | | | | | | |
| 1 | | 830 m2 3e | | | | | | |
| 1 | | <hr/> 4.810 m2 bvo totaal | | | | | | |
| 1 | | afbouw casco+ kelder | 1.160,00 | m2 | 250,00 | 290.000,00 | | |
| 1 | | afbouw casco+ bg+verd | 3.650,00 | m2 | 250,00 | 912.500,00 | | |
| | | <hr/> Hal A; activiteiten | 4.810,00 | m2 bvo | 1.666,40 | | 8.015.380,00 | |
| B | | Hal B; werkhal casco | | | | | | |
| 2 | | 460m2 bbo, hoogte 15m | 6.900,00 | m3 | 330,00 | 2.277.000,00 | | |
| 2 | | 320 m2 overkragende aanbouwen, hoogte 3m (netto) | 1.280,00 | m3 | 650,00 | 832.000,00 | | |
| 2 | | 460 m2 bg | | | | | | |
| 2 | | 315 m2 1e | | | | | | |
| 2 | | 310 m2 2e | | | | | | |
| 2 | | 160 m2 3e | | | | | | |
| 2 | | 160 m2 4e | | | | | | |
| 2 | | <hr/> 1.405 m2 bvo totaal | | | | | | |
| 2 | | exclusief klimaatinstallatie | | | | | - | |
| | | <hr/> Hal B; werkhal casco | 1.405,00 | m2 bvo | 2.212,81 | | 3.109.000,00 | |
| C | | Hal C; werkplaatsen | | | | | | |
| 1 | | 800m2 bbo, hoogte 15m | 12.000,00 | m3 | 295,00 | 3.540.000,00 | | |
| 1 | | gevel en dak geïsoleerd, glazen sheddak | | | | | | |
| 1 | | 800 m2 bg | | | | | - | |
| 1 | | 530 m2 1e | | | | | | |
| 1 | | 530 m2 2e | | | | | | |
| 1 | | 530 m2 3e | | | | | | |
| 1 | | <hr/> 2.390 m2 bvo totaal | | | | | | |
| 1 | | klimaatinstallatie met topkoeling | | | | | | |
| 1 | | excl inbouw, incl sanitaire groepen, stijgpunten | | | | | | |
| 1 | | afbouw casco+ | 2.390,00 | m2 bvo | 250,00 | 597.500,00 | | |
| 1 | | <hr/> Hal C; werkplaatsen | 2.390,00 | m2 bvo | 1.731,17 | | 4.137.500,00 | |
| D | | Hal D | | | | | | |
| 2 | | 300m2 bbo, hoogte 15m | 4.500,00 | m3 | 330,00 | 1.485.000,00 | | |
| 2 | | 413 m2 overkragende aanbouwen, hoogte 3m (netto) | 1.652,00 | m3 | 550,00 | 908.600,00 | | |
| 2 | | gevel en dak geïsoleerd, glazen sheddak | | | | | | |
| 2 | | 300 m2 bg | | | | | | |
| 2 | | 380 m2 1e | | | | | | |
| 2 | | 380 m2 2e | | | | | | |
| 2 | | <hr/> 1.060 m2 bvo totaal | | | | | | |
| 2 | | klimaatinstallatie met topkoeling | | | | | | |
| 2 | | excl inbouw, incl sanitaire groepen, stijgpunten | | | | | | |
| 2 | | toeslag casco + | 1.060,00 | m2 bvo | 250,00 | 265.000,00 | | |
| | | <hr/> Hal D | 1.060,00 | m2 bvo | 2.508,11 | | 2.658.600,00 | |

| code | fase | omschrijving | hoev | ehd | prijs/ehd | kosten element | subtotaal | totaal |
|------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|-----------|----------------|---------------------|----------------------|
| I | | Facilitair paviljoen I (3-zijdig vrijstaand) | | | | | | |
| | 1 | 160m2 bbo, hoogte 10m, diepte 6,5m | 1.600,00 | m3 | 400,00 | 640.000,00 | | |
| | 1 | 160 m2 bg | | | | | | |
| | 1 | 80 m2 1e | | | | | | |
| | 1 | 240 m2 bvo totaal | | | | | | |
| | 1 | klimaatinstallatie met topkoeling | | | | | | |
| | 1 | referentie: ontvangstgebouw/kantoor | | | | | - | |
| | | Facilitair paviljoen I (3-zijdig vrijstaand) | 240,00 | m2 bvo | 2.666,67 | | 640.000,00 | |
| II | | Facilitair paviljoen II (2-zijdig vrijstaand) | | | | | | |
| | 1 | 150m2 bbo, hoogte 7m, diepte 6,5m | 1.050,00 | m3 | 430,00 | 451.500,00 | | |
| | 1 | 30 m2 overkragende aanbouwen, hoogte 3m (netto) | 120,00 | m3 | 650,00 | 78.000,00 | | |
| | 1 | 150 m2 bg | | | | | | |
| | 1 | 180 m2 1e | | | | | | |
| | | 330 m2 bvo totaal | | | | | | |
| | | klimaatinstallatie met topkoeling | | | | | | |
| | | referentie: ontvangstgebouw/kantoor | | | | | | |
| | | Facilitair paviljoen II (2-zijdig vrijstaand) | 330,00 | m2 bvo | 1.604,55 | | 529.500,00 | |
| III | | Facilitair paviljoen III (2-zijdig vrijstaand) | | | | | | |
| | 1 | 150m2 bbo, hoogte 15m, diepte 6,5m | 2.250,00 | m3 | 500,00 | 1.125.000,00 | | |
| | 1 | 80 m2 overkragende aanbouw, 2 laags hoogte 8m | 640,00 | m3 | 580,00 | 371.200,00 | | |
| | 1 | 150 m2 bg | | | | | | |
| | 1 | 230 m2 1e | | | | | | |
| | 1 | 230 m2 2e | | | | | | |
| | 1 | 610 m2 bvo totaal | | | | | | |
| | 1 | klimaatinstallatie met topkoeling | | | | | | |
| | 1 | referentie: ontvangstgebouw/kantoor | | | | | | |
| | | Facilitair paviljoen III (2-zijdig vrijstaand) | 610,00 | m2 bvo | 2.452,79 | | 1.496.200,00 | |
| IV | | Facilitair depot | | | | | | |
| | 1 | kelder, br. hoogte 3,60m | 950,00 | m2 | 950,00 | 902.500,00 | | |
| | 1 | exclusief klimaatinstallatie opslag voor bouwmaterialen e.d. <i>gerekend dat depot onder een ander bouwdeel wordt gepositioneerd</i> | | | | | | |
| | | Facilitair depot | 950,00 | m2 bvo | 950,00 | | 902.500,00 | |
| 1 en 2 | | Totaal BOUWKUNDIGE WERKEN incl INSTALLATIES | | | | | | 31.691.240,00 |

| | | | | | | | | |
|---|----------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|---|---|
| 3 | VASTE INRICHTING | | | | | | | |
| 3 | Vaste inrichtingen en -voorzieningen exclusief | | | | | | | |
| | Vaste inrichtingen en -voorzieningen | | | | | | - | |
| 3 | TOTAAL VASTE INRICHTINGEN | | | | | | | - |

| code | fase | omschrijving | hoev | ehd | prijs/ehd | kosten element | subtotaal | totaal |
|--------|------|---------------------------------------------------------|-------------|-----|-----------|----------------|---------------------|---------------------|
| 4 | | TERREIN | | | | | | |
| | | Zuilenwanden | | | | | | |
| 1 | | hoogte 10m | 500,00 m2 | | 920,00 | 460.000,00 | | |
| 1 | | hoogte 7m | 2.940,00 m2 | | 995,00 | 2.925.300,00 | | |
| 1 | | dubbel uitgevoerde betonwand met hoogwaardige afwerking | | | | - | | |
| 1 | | koperen muurafdekking | | | | - | | |
| 1 | | bogen/wandopeningen ca 9m2 h.o.h. 5m1 | | | | - | | |
| 1 | | bijzondere afwerking van de wandopeningen/bogen | | | | - | | |
| | | Zuilenwanden | | | | | 3.385.300,00 | |
| | | Luifels | | | | | | |
| 1 | | glasdakconstructies tussen de zuilenwanden | 600,00 m2 | | 600,00 | 360.000,00 | | |
| | | Luifels | | | | | 360.000,00 | |
| | | Terreinafwerkingen | | | | | | |
| 1 | | bestrating voorplein noord / Berlijnplein | 880,00 m2 | | 150,00 | 132.000,00 | | |
| 1 | | inrichtingselementen voorplein | 1,00 pst | | 30.000,00 | 30.000,00 | | |
| 1 | | bestrating/groen achterplein | 970,00 m2 | | 50,00 | 48.500,00 | | |
| 1 | | inrichtingselementen achterplein | 1,00 pst | | 20.000,00 | 20.000,00 | | |
| 1 | | bestrating/groen hof 1 | 470,00 m2 | | 120,00 | 56.400,00 | | |
| 1 | | bestrating/groen hof 2 | 470,00 m2 | | 120,00 | 56.400,00 | | |
| 1 | | bestrating/groen hof 3 | 310,00 m2 | | 120,00 | 37.200,00 | | |
| 1 | | inrichtingselementen hof 1, 2 en 3 | 3,00 pst | | 20.000,00 | 60.000,00 | | |
| 1 | | bestrating hoofdstraat | 730,00 m2 | | 100,00 | 73.000,00 | | |
| 1 | | inrichtingselementen hoofdstraat | 1,00 pst | | 20.000,00 | 20.000,00 | | |
| 1 | | zone met trap 1 | 160,00 m2 | | 175,00 | 28.000,00 | | |
| 1 | | zone met trap 2 | 190,00 m2 | | 175,00 | 33.250,00 | | |
| | | Terreinafwerkingen | | | | | 594.750,00 | |
| 5B(90) | | Terrein, werktuigbouwkundige installaties | | | | | | |
| | | installatie vijver | | nvt | | - | | |
| | | HWA opgenomen in eenheidsprijzen bestrating | | pm | | - | | |
| | | Terrein, werktuigbouwkundige installaties | | | | | - | |
| 5C(90) | | Terrein, elektrotechnische installaties | | | | | | |
| 1 | | terreinverlichting | 4.180,00 m2 | | 25,00 | 104.500,00 | | |
| | | Terrein, elektrotechnische installaties | | | | | 104.500,00 | |
| 5 | | Totaal TERREIN | | | | | | 4.444.550,00 |

| code | fase | omschrijving | hoev | ehd | prijs/ehd | kosten element | subtotaal | totaal |
|------|------|--------------|------|-----|-----------|----------------|-----------|--------|
|------|------|--------------|------|-----|-----------|----------------|-----------|--------|

| TOTAALBLAD | | | | | | | 36.135.790,00 | 36.135.790,00 | 36.135.790,00 |
|-------------------|--|-----------------------------------|--|--|--|------|---------------|----------------------|---------------|
| | | SLOOPWERKEN | | | | | | - | |
| | | BOUWKUNDIGE WERKEN | | | | | | 31.691.240,00 | |
| | | INSTALLATIEVE WERKEN | | | | incl | | | |
| | | VASTE INRICHTING | | | | | | - | |
| | | TERREININRICHTING | | | | | | 4.444.550,00 | |
| | | TOTAAL BOUWKOSTEN EXCL BTW | | | | | | 36.135.790,00 | |

1a EXTRA TERREININRICHTING BIJ GEFASEERDE OPZET

| | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------------------------------|-----------|--|--------|--|------------|---------------------|
| | | tijdelijke terreinafwerkingen tpv B | 460,00 m2 | | 60,00 | | 27.600,00 | |
| | | tijdelijke terreinafwerkingen tpv D | 300,00 m2 | | 60,00 | | 18.000,00 | |
| | | zuilenwand hoog 7m tpv toekomstige gevel B | 599,20 m2 | | 995,00 | | 596.204,00 | |
| | | zuilenwand hoog 7m tpv toekomstige gevel D | 487,20 m2 | | 995,00 | | 484.764,00 | |
| | | EXTRA TERREININRICHTING BIJ GEFASEERDE OPZET | | | | | | 1.126.568,00 |

TOTAALBLAD FASE 1

| | | | | | | | | |
|------|--|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|------|--|----------------------|
| | | SLOOPWERKEN | | | | | | - |
| 1 | | BOUWKUNDIGE WERKEN | | | | | | 25.923.640,00 |
| | | INSTALLATIEVE WERKEN | | | | incl | | |
| | | VASTE INRICHTING | | | | | | - |
| 1+1a | | TERREININRICHTING incl extra voorzieningen bij gefaseerde opzet | | | | | | 5.571.118,00 |
| | | TOTAAL BOUWKOSTEN EXCL BTW FASE 1 | | | | | | 31.494.758,00 |

NB de zuilenwanden ter plaatse van toekomstige hallen B en D zullen deel van de gevels worden van die gebouwen.

2a MEER/MINDER-KOSTEN TWEEDE FASE

| | | | | | | | | |
|--|--|-------------------------------------------------|-----------|--|---------|--|-------------|--------------------|
| | | verwijderen tijdelijke terreinafwerkingen tpv B | 460,00 m2 | | 15,00 | | 6.900,00 | |
| | | verwijderen tijdelijke terreinafwerkingen tpv D | 300,00 m2 | | 15,00 | | 4.500,00 | |
| | | zuilenwand wordt deel van gevel B | 599,20 m2 | | 250,00- | | 149.800,00- | |
| | | zuilenwand wordt deel van gevel D | 487,20 m2 | | 250,00- | | 121.800,00- | |
| | | MEER/MINDER-KOSTEN TWEEDE FASE | | | | | | 260.200,00- |

TOTAALBLAD FASE 2 (prijspeil 1-1-2017)

| | | | | | | | | |
|---|--|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|------|--|---------------------|
| | | SLOOPWERKEN (verwijderen terreinafwerking tpv werkhallen B en D) | | | | | | 11.400,00 |
| 2 | | BOUWKUNDIGE WERKEN (werkhallen B en D, incl minderkosten ivm gebruik zuilenwand als gevel) | | | | | | 5.496.000,00 |
| | | INSTALLATIEVE WERKEN | | | | incl | | |
| | | VASTE INRICHTING | | | | | | - |
| | | TERREININRICHTING | | | | | | - |
| | | TOTAAL BOUWKOSTEN EXCL BTW FASE 2 | | | | | | 5.507.400,00 |

TOTAALBLAD FASE 1 + 2 (prijspeil 1-1-2017)

| | | | | | | | | |
|------|--|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|------|--|----------------------|
| | | SLOOPWERKEN | | | | | | 11.400,00 |
| 2 | | BOUWKUNDIGE WERKEN | | | | | | 31.419.640,00 |
| | | INSTALLATIEVE WERKEN | | | | incl | | |
| | | VASTE INRICHTING | | | | | | - |
| 1+1a | | TERREININRICHTING incl extra voorzieningen ivm gefaseerde opzet | | | | | | 5.571.118,00 |
| | | TOTAAL BOUWKOSTEN EXCL BTW FASE 1 + 2 | | | | | | 37.002.158,00 |

prijzen zijn exclusief:

- btw
- honoraria en advieskosten
- grondkosten
- leges/vergunningen
- financieringskosten
- prijswijzigingen na prijspeil

6. Rekenmodel stichtingskosten, aanvangshuren en exploitatieresultaten

Bijlage - Rekenmodel Culturele Voorziening Leidsche Rijn Centrum - 7 juni 2017

Stichtingskosten, aanvangshuren en exploitatieresultaat

| A | B | C | D | E | F | G | bijkomende kosten (% vd bouwkosten): | | I | J | VVO in % | | laagste huur niveaus | | | hoogste huur niveaus | | | T | |
|--------------------|------------|-------------------------------------------|-----------|-----------------------|---------------------------------|--------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|----------------------------------------------|------------|--|
| | | | | | | | H | K | | | L | M | N | O | P | Q | R | S | | |
| # | ruimte nr. | type | bouw-laag | m ² BVO | bouwkosten / m ² BVO | bouwkosten | bijkomende kosten | 24,0% | grondwaarde: € 1.500.000 | kosten-dekkende aanvangshuur jaar 1 | VVO | kosten-dekkende aanvangshuur /m ² VVO jaar | vraaghuur per m ² VVO/jaar | saldo huur | exploitatie-resultaat jaar 1 (saldo x VVO) | vraaghuur per m ² VVO/jaar 2 | saldo huur 2 | exploitatie-resultaat jaar 1 (saldo x VVO) 2 | 1e fase | |
| 1 | 1 | Grote hal - RAUM | -1 | 830 m ² | € 1.022 | € 848.260 | € 203.582 | € 48.682 | € 1.100.524 | € 66.031 | 747 m ² | € 88 | € 150 | € 62 | € 46.019 | € 150 | € 62 | € 46.019 | 1 | |
| 2 | 1 | Grote hal - RAUM | 0 | 830 m ² | € 3.585 | € 2.975.615 | € 714.148 | € 170.770 | € 3.860.533 | € 231.632 | 747 m ² | € 310 | € 150 | -€ 160 | -€ 119.582 | € 150 | -€ 160 | -€ 119.582 | 1 | |
| 3 | 1 | Grote hal - RAUM | 1 | 360 m ² | € 3.585 | € 1.290.628 | € 309.751 | € 74.069 | € 1.674.448 | € 100.467 | 324 m ² | € 310 | € 150 | -€ 160 | -€ 51.867 | € 150 | -€ 160 | -€ 51.867 | 1 | |
| 4 | 1 | Grote hal - RAUM | 2 | 360 m ² | € 3.585 | € 1.290.628 | € 309.751 | € 74.069 | € 1.674.448 | € 100.467 | 324 m ² | € 310 | € 150 | -€ 160 | -€ 51.867 | € 150 | -€ 160 | -€ 51.867 | 1 | |
| 5 | 1 | Grote hal - RAUM | 3 | 360 m ² | € 3.585 | € 1.290.628 | € 309.751 | € 74.069 | € 1.674.448 | € 100.467 | 324 m ² | € 310 | € 150 | -€ 160 | -€ 51.867 | € 150 | -€ 160 | -€ 51.867 | 1 | |
| 6 | 2 | Glaspaviljoen - Commercieel | -1 | 300 m ² | € 1.008 | € 302.400 | € 72.576 | € 17.355 | € 392.331 | € 23.540 | 270 m ² | € 87 | € 87 | € 0 | € 0 | € 87 | € 0 | € 0 | 1 | |
| 7 | 2 | Glaspaviljoen - Commercieel | 0 | 300 m ² | € 3.444 | € 1.033.313 | € 247.995 | € 59.302 | € 1.340.609 | € 80.437 | 270 m ² | € 298 | € 298 | € 0 | € 0 | € 298 | € 0 | € 0 | 1 | |
| 8 | 2 | Glaspaviljoen - Commercieel | 1 | 170 m ² | € 3.444 | € 585.544 | € 140.531 | € 33.604 | € 759.679 | € 45.581 | 153 m ² | € 298 | € 298 | € 0 | € 0 | € 298 | € 0 | € 0 | 1 | |
| 9 | 2 | Glaspaviljoen - Commercieel | 2 | 170 m ² | € 3.444 | € 585.544 | € 140.531 | € 33.604 | € 759.679 | € 45.581 | 153 m ² | € 298 | € 298 | € 0 | € 0 | € 298 | € 0 | € 0 | 1 | |
| 10 | A | Werkhal - Casco Plus | -1 | 1.160 m ² | € 1.258 | € 1.459.280 | € 350.227 | € 83.748 | € 1.893.255 | € 113.595 | 1.044 m ² | € 109 | € 75 | -€ 34 | -€ 35.295 | € 95 | -€ 14 | -€ 14.415 | 1 | |
| 11 | A | Werkhal - Casco Plus | 0 | 1.160 m ² | € 1.796 | € 2.083.582 | € 500.060 | € 119.577 | € 2.703.219 | € 162.193 | 1.044 m ² | € 155 | € 75 | -€ 80 | -€ 83.893 | € 95 | -€ 60 | -€ 63.013 | 1 | |
| 12 | A | Werkhal - Casco Plus | 1 | 830 m ² | € 1.796 | € 1.490.839 | € 357.801 | € 85.559 | € 1.934.200 | € 116.052 | 747 m ² | € 155 | € 75 | -€ 80 | -€ 60.027 | € 95 | -€ 60 | -€ 45.087 | 1 | |
| 13 | A | Werkhal - Casco Plus | 2 | 830 m ² | € 1.796 | € 1.490.839 | € 357.801 | € 85.559 | € 1.934.200 | € 116.052 | 747 m ² | € 155 | € 75 | -€ 80 | -€ 60.027 | € 95 | -€ 60 | -€ 45.087 | 1 | |
| 14 | A | Werkhal - Casco Plus | 3 | 830 m ² | € 1.796 | € 1.490.839 | € 357.801 | € 85.559 | € 1.934.200 | € 116.052 | 747 m ² | € 155 | € 75 | -€ 80 | -€ 60.027 | € 95 | -€ 60 | -€ 45.087 | 1 | |
| 15 | B | Werkhal - Casco | 0 | 460 m ² | € 2.213 | € 1.017.893 | € 244.294 | € 0 | € 1.262.188 | € 75.731 | 414 m ² | € 183 | € 45 | -€ 138 | -€ 57.101 | € 60 | -€ 123 | -€ 50.891 | 0 | |
| 16 | B | Werkhal - Casco | 1 | 315 m ² | € 2.213 | € 697.036 | € 167.289 | € 0 | € 864.324 | € 51.859 | 284 m ² | € 183 | € 45 | -€ 138 | -€ 39.102 | € 60 | -€ 123 | -€ 34.849 | 0 | |
| 17 | B | Werkhal - Casco | 2 | 310 m ² | € 2.213 | € 685.972 | € 164.633 | € 0 | € 850.605 | € 51.036 | 279 m ² | € 183 | € 45 | -€ 138 | -€ 38.481 | € 60 | -€ 123 | -€ 34.296 | 0 | |
| 18 | B | Werkhal - Casco | 3 | 160 m ² | € 2.213 | € 354.050 | € 84.972 | € 0 | € 439.022 | € 26.341 | 144 m ² | € 183 | € 45 | -€ 138 | -€ 19.861 | € 60 | -€ 123 | -€ 17.701 | 0 | |
| 19 | B | Werkhal - Casco | 4 | 160 m ² | € 2.213 | € 354.050 | € 84.972 | € 0 | € 439.022 | € 26.341 | 144 m ² | € 183 | € 45 | -€ 138 | -€ 19.861 | € 60 | -€ 123 | -€ 17.701 | 0 | |
| 20 | C | Werkhal - Compleet afgebouwd + Casco Plus | 0 | 800 m ² | € 1.731 | € 1.384.937 | € 332.385 | € 79.482 | € 1.796.804 | € 107.808 | 720 m ² | € 150 | € 95 | -€ 55 | -€ 39.408 | € 115 | -€ 35 | -€ 25.008 | 1 | |
| 21 | C | Werkhal - Compleet afgebouwd + Casco Plus | 1 | 530 m ² | € 1.731 | € 917.521 | € 220.205 | € 52.656 | € 1.190.382 | € 71.423 | 477 m ² | € 150 | € 95 | -€ 55 | -€ 26.108 | € 115 | -€ 35 | -€ 16.568 | 1 | |
| 22 | C | Werkhal - Compleet afgebouwd + Casco Plus | 2 | 530 m ² | € 1.731 | € 917.521 | € 220.205 | € 52.656 | € 1.190.382 | € 71.423 | 477 m ² | € 150 | € 95 | -€ 55 | -€ 26.108 | € 115 | -€ 35 | -€ 16.568 | 1 | |
| 23 | C | Werkhal - Compleet afgebouwd + Casco Plus | 3 | 530 m ² | € 1.731 | € 917.521 | € 220.205 | € 52.656 | € 1.190.382 | € 71.423 | 477 m ² | € 150 | € 95 | -€ 55 | -€ 26.108 | € 115 | -€ 35 | -€ 16.568 | 1 | |
| 24 | D | Werkhal - Compleet afgebouwd | 0 | 300 m ² | € 2.508 | € 752.434 | € 180.584 | € 0 | € 933.018 | € 55.981 | 270 m ² | € 207 | € 115 | -€ 92 | -€ 24.931 | € 130 | -€ 77 | -€ 20.881 | 0 | |
| 25 | D | Werkhal - Compleet afgebouwd | 1 | 380 m ² | € 2.508 | € 953.083 | € 228.740 | € 0 | € 1.181.823 | € 70.909 | 342 m ² | € 207 | € 115 | -€ 92 | -€ 31.579 | € 130 | -€ 77 | -€ 26.449 | 0 | |
| 26 | D | Werkhal - Compleet afgebouwd | 2 | 380 m ² | € 2.508 | € 953.083 | € 228.740 | € 0 | € 1.181.823 | € 70.909 | 342 m ² | € 207 | € 115 | -€ 92 | -€ 31.579 | € 130 | -€ 77 | -€ 26.449 | 0 | |
| 27 | I | Facilitair - Info Centre RAUM | 0 | 240 m ² | € 2.667 | € 640.000 | € 153.600 | € 36.730 | € 830.330 | € 49.820 | 216 m ² | € 231 | € 150 | -€ 81 | -€ 17.420 | € 150 | -€ 81 | -€ 17.420 | 1 | |
| 28 | I | Facilitair - Kantoor RAUM | 1 | 80 m ² | € 2.667 | € 213.333 | € 51.200 | € 12.243 | € 276.777 | € 16.607 | 72 m ² | € 231 | € 150 | -€ 81 | -€ 5.807 | € 150 | -€ 81 | -€ 5.807 | 1 | |
| 29 | II | Facilitair - Makers in residence | 0 | 150 m ² | € 1.605 | € 240.682 | € 57.764 | € 13.813 | € 312.258 | € 18.735 | 135 m ² | € 139 | € 150 | € 11 | € 1.515 | € 150 | € 11 | € 1.515 | 1 | |
| 30 | II | Facilitair - Makers in residence | 1 | 180 m ² | € 1.605 | € 288.818 | € 69.316 | € 16.575 | € 374.710 | € 22.483 | 162 m ² | € 139 | € 150 | € 11 | € 1.817 | € 150 | € 11 | € 1.817 | 1 | |
| 31 | III | Facilitair - Makers in residence | 0 | 150 m ² | € 2.453 | € 367.918 | € 88.300 | € 21.115 | € 477.333 | € 28.640 | 135 m ² | € 212 | € 150 | -€ 62 | -€ 8.390 | € 150 | -€ 62 | -€ 8.390 | 1 | |
| 32 | III | Facilitair - Makers in residence | 1 | 230 m ² | € 2.453 | € 564.141 | € 135.394 | € 32.376 | € 731.911 | € 43.915 | 207 m ² | € 212 | € 150 | -€ 62 | -€ 12.865 | € 150 | -€ 62 | -€ 12.865 | 1 | |
| 33 | III | Facilitair - Makers in residence | 2 | 230 m ² | € 2.453 | € 564.141 | € 135.394 | € 32.376 | € 731.911 | € 43.915 | 207 m ² | € 212 | € 150 | -€ 62 | -€ 12.865 | € 150 | -€ 62 | -€ 12.865 | 1 | |
| 34 | IV | Facilitair depot RAUM | -1 | 950 m ² | € 950 | € 902.500 | € 216.600 | € 51.794 | € 1.170.894 | € 70.254 | 855 m ² | € 82 | € 150 | € 68 | € 57.996 | € 150 | € 68 | € 57.996 | 1 | |
| Totaal fase 1 en 2 | | | | 15.555 m ² | | € 31.904.573 | € 7.657.098 | € 1.500.000 | € 41.061.671 | € 2.463.700 | 14.000 m ² | | | | -€ 904.680 | | | -€ 741.802 | | |
| Totaal fase 1 | | | | 13.090 m ² | | € 26.136.973 | € 888.300 | € 1.500.000 | € 33.909.874 | € 2.034.591 | 11.781 m ² | | | | | -€ 642.183 | | | -€ 512.583 | |
| Totaal fase 2 | | | | 2.465 m ² | | € 5.767.600 | € 1.384.224 | € 0 | € 7.151.824 | € 429.109 | 2.219 m ² | | | | | -€ 262.497 | | | -€ 229.219 | |