



*Samenwerken
met ambitie*

Theater aan de Parade

deelproject Gebouw

Functioneel Ontwerp – Totaal rapport inclusief bijlagen

30 april 2018 rev2

Opdrachtgever	: Gemeente 's-Hertogenbosch Wolvenhoek 1 's-Hertogenbosch
Contactpersonen	: Gertjan Arts Huub Van Cleef
Adviseur	: STEVENS VAN DIJCK bouwmanagers en adviseurs B.V. <i>Bezoekadres:</i> Victorialaan 15 5213 JG 's-Hertogenbosch <i>Postadres:</i> Boerhaavelaan 34 2713 HX ZOETERMEER
Contactpersonen	: Dick Westerduin
Project	: Theater aan de Parade – deelproject Gebouw
Betreft	: Functioneel Ontwerp – Totaal rapport incl. bijlagen
Datum	: 30 april 2018 rev1
Status	: definitief
Kenmerk	: 20180430 4057 DWE 01
Aantal pagina's	: 16 + 19 pagina's in de bijlagen
Auteur	: Dick Westerduin
Paraaf	:





INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.01	Doel van dit rapport	2
1.02	Opzet van dit rapport	3
2	UITGANGSPUNTEN NIEUW PLAN.....	4
3	HET FUNCTIONEEL ONTWERP	5
4	TOELICHTING OP HET FUNCTIONEEL ONTWERP	5
4.01	Basis opzet van het plan.....	5
4.02	Behoud van de kelder	6
4.03	De grote zaal	7
4.04	Rolstoelplaatsen Grote Zaal.....	10
4.05	De Paradezaal	11
4.06	Horecafunctie.....	12
4.07	Evenementcatering	13
4.08	Commerciële ruimten	13
4.09	Kantoren theaterorganisatie (ZNTM).....	14
5	DUURZAAMHEID SASPECTEN	15
5.01	Hergebruik bestaande onderdelen	15
5.02	Energiegebruik.....	15
6	BOUWKOSTEN	15
7	PLANNING	16
BIJLAGE 1 – TEKENINGEN FUNCTIONEEL ONTWERP (VERSIE 30-4-2018)		18
BIJLAGE 2 – KOSTENRAMING FUNCTIONEEL ONTWERP.....		29



1 INLEIDING

1.01 Doel van dit rapport

Door de raad zijn in de vergadering van 11 juli 2017 uitgangspunten en kaders geformuleerd met betrekking tot het realiseren van een nieuw Theater aan de Parade.

Naar aanleiding van het raadsbesluit is door de gemeente een Projectgroep ingesteld die weer is opgedeeld in drie deelprojectgroepen, te weten:

- Deelproject Cultuur
- Deelproject Exploitatie
- Deelproject Gebouw

De deelprojectgroep Gebouw heeft in het kader van haar opdracht de volgende werkzaamheden verricht:

- Het maken van een Functioneel Ontwerp (FO)
- Het maken van een Kostenraming behorend bij het FO
- Het maken van een Amendement op het PvE uit 2014 op basis van het FO
- Het adviseren over de Aanbestedingsstrategie

Dit rapport omvat het Functioneel Ontwerp (in eerdere rapportages noemden we dat het getekende Programma van Eisen) en ondersteunende documenten.

Dit Functioneel Ontwerp is in eerste instantie gemaakt om te onderzoeken of en zo ja op welke wijze het programma voor het nieuwe theater ingepast kan worden binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan en met behoud van de bestaande kelder en tevens of het plan te realiseren is binnen de financiële kaders.

Het Functioneel Ontwerp maakt het opstellen van een kostenraming in een vroeg stadium van het project beter mogelijk. Er is op deze wijze meer informatie beschikbaar met betrekking tot oppervlakten en hoeveelheden materialen dan wanneer alleen een geschreven PvE voorhanden is. Dit maakt dat de kostenraming op basis van een FO een hogere mate van betrouwbaarheid heeft dan wanneer deze uitsluitend op basis van kentallen en aannames wordt gemaakt.

Voor zover niet alle wensen volledig gerealiseerd zouden kunnen worden, hetzij ruimtelijk hetzij financieel, moet duidelijk worden welke concessies dan gedaan moeten worden om het plan eventueel wel haalbaar te maken.

Nadrukkelijk geldt dat dit Functioneel Ontwerp niet gezien moet worden als een architectonisch ontwerp; het is bedoeld als ruimtelijke vertaling van het Programma van Eisen. Er wordt duidelijk gemaakt hoe en waar de verschillende functies in het gebouw kunnen worden ondergebracht en hoe de logistiek is geregeld.

Dit Functioneel Ontwerp kan samen met het nog op te stellen herziend Programma van Eisen worden gebruikt als aanbestedingsdocument ten behoeve van de selectie van architect en adviseurs (het ontwerpteam). Ons advies is om in het kader van de selectie van het ontwerpteam, de inschrijvers te vragen – tegen betaling - een Schetsontwerp aan te leveren gebaseerd op het voorliggende Functioneel Ontwerp. In dat Schetsontwerp zou dan in het bijzonder aandacht besteed moeten worden aan de architectuur van de Paradegevel, de look & feel van het interieur. Die aspecten zouden naar onze mening belangrijke beoordelingscriteria moeten zijn bij de keuze van het ontwerpteam.



Doordat al veel zaken in dit Functioneel Ontwerp zijn onderzocht en uitgewerkt is het voor inschrijvers mogelijk om zich de opgave snel eigen te maken. Zo zijn er in het Functioneel Ontwerp al vergaande studies gedaan naar bijvoorbeeld de vorm van de zalen, de stoelenplannen, zichtlijnen, de podia, de afmetingen en voorzieningen van het toneelhuis, de theatertechniek, de aan- en afvoer, de logistiek in het gebouw en de vluchtwegen.

Uiteraard zal aan inschrijvers die meedingen naar de ontwerp opdracht de mogelijkheid geboden worden om planoptimalisaties voor te stellen.

1.02 Opzet van dit rapport

Dit Functioneel Ontwerp is gemaakt in samenwerking met Jim Klinkhamer (architect) en Yvan Veninga (interieurarchitect). Jim, Yvan en de opsteller van dit rapport hebben samen veel ervaring met het ontwerpen en realiseren van theatergebouwen. Die ervaring omvat onder meer projecten als De Stadsschouwburg te Amsterdam, Theater De Vest Alkmaar, Het Wilink Theater te Enschede, Het Energiehuis te Dordrecht, Theater De Bussel Oosterhout en De Lawei Drachten.

De adviesbureaus PB theater & akoestiek uit Uden en Huisman & Van Muijen installatieadviseurs uit 's-Hertogenbosch hebben vanuit hun respectievelijke disciplines eveneens een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van dit Functioneel Ontwerp en de bijbehorende bouwkostenraming.

De informatie in deze rapportage betreft omvat de volgende onderdelen:

- De uitgangspunten voor het nieuwe plan
- Het Functioneel Ontwerp (plattegronden, doorsneden, perspectieven)
- Een toelichting op het Functioneel Ontwerp
- Een toelichting op duurzaamheid aspecten
- De kostenraming behorend bij het Functioneel Ontwerp
- Een indicatie van de planning.

Omwillen van de leesbaarheid van dit rapport is het volledige FO als bijlage in dit rapport opgenomen. Het FO omvat de plattegronden, doorsneden en perspectieven. Datzelfde geldt voor de bouwkostenraming.



Door de raad zijn in de vergadering van 11 juli 2017 als uitgangspunten voor het nieuwe plan de volgende zaken geformuleerd (overgenomen uit het getekende raadsbesluit):

Besluit

Beslispunt 3 en beslispunt 5 als volgt gewijzigd vast te stellen:

3. Een alternatief nieuwbouwplan uit te werken, samen met het Theater aan de Parade, om daarmee op een andere manier invulling te geven aan de culturele ambities, met de volgende uitgangspunten:
 - a. De locatie blijft 'aan de Parade' (de huidige locatie).
 - b. Het alternatief moet een oplossing zijn voor een jaar of 30 a 40, maar moet ook vanuit het oogpunt van exploitatie toekomstbestendig zijn.
 - c. De functie van de grote zaal blijft op deze locatie, waarmee (inter)nationale voorstellingen in de toekomst zoveel als mogelijk ontvangen kunnen blijven worden in 's-Hertogenbosch. In een multifunctionele ruimte/ tweede zaal vinden minder grote voorstellingen plaats en een deel van de stadsprogrammering. De grote zaal en de multifunctionele ruimte/ tweede zaal voorzien samen met een foyer in de functie van 'huiskamer van de stad'.
 - d. De bestaande podiumstructuur wordt verrijkt door samen met het Theater aan de Parade en de gezamenlijke podiumvoorzieningen een stedelijke/ regionale programmering uit te werken en actief op te pakken. Dit met als uitgangspunt gebruik te maken van de bestaande podia in onze gemeente en de regio. Ook het aanbod dat mogelijk niet terecht kan in het nieuwe theater krijgt hierin een plek.
 - e. Een stevige horecafunctie wordt toegevoegd, ten faveure van de theaterexploitatie.
 - f. In het Programma van Eisen zitten minimaal een grote zaal met circa 1.000 stoelen en een optimaal, voldoende groot podium en backstage, een multifunctionele ruimte/ tweede zaal zonder toren, een foyer, een stevige horecafunctie en een zoveel als mogelijk interne oplossing voor laden en lossen. Met dit Programma van Eisen krijgt het theater volop ruimte voor cultureel ondernemerschap.
 - g. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de locatie, de kelder wordt behouden en waar dat kan worden bestaande elementen gebruikt.
 - h. Uitgangspunt is om binnen het vigerende bestemmingsplan te blijven.
 - i. Kwaliteitsniveau in architectuur en inrichting is: met uitstraling, maar ook functioneel, duurzaam en doelmatig. Dit zijn belangrijke criteria bij de architectenkeuze.
 - j. De tijd waarbinnen het theater gebruik moet maken van een tijdelijke oplossing (de slooptijd en de bouwtijd van het nieuwe theater) moet zo kort mogelijk zijn, zodat geen onnodige kosten gemaakt worden.
5. Het bestaande financiële kader (50 miljoen Euro, prijspeil 2013, exclusief indexatie) als uitgangspunt aan te houden en dat als taakstellend te zien.

Door de deelprojectgroep Gebouw zijn die ruimtelijke en programmatische kaders voor de nieuwbouw als volgt geïnterpreteerd:

- Gezien de achterliggende gedachte van beperking risico's is behoud van de kelder uitgelegd als behoud van in ieder geval de vloer en de buitenwanden van de kelder. Mede gezien de noodzakelijke asbestsanering zal in de kelder zelf het merendeel van de wanden gesloopt moeten worden.
- De rooilijnen van het nieuwe gebouw mogen de actuele rooilijnen niet te buiten gaan, met andere woorden het nieuwe gebouw moet passen op de footprint van het huidige theater;
- De bebouwingshoogten zoals aangegeven in het bestemmingsplan mogen niet worden overschreden;
- Er moet een stevige horecafunctie komen die, i.v.m. beperking exploitatiekosten, na een voorstelling moet kunnen functioneren zonder dat daarvoor de rest van het theater open moet blijven;
- Er moet ruimte gecreëerd worden voor commerciële verhuur (congressen, workshops, vergaderen);



- Een Grote Zaal met toneeltoren en capaciteit voor ca. 1.000 zitplaatsen;
- Een Paradezaal zonder toneelhuis maar wel met adequate theatertechnische voorzieningen en capaciteit voor ca. 480 zitplaatsen of 1.000 staanplaatsen (zie de aanbevelingen uit het Rapport Langeveld);
- Inpandig laden en lossen; de huidige regelgeving maakt inpandig laden en lossen op deze locatie min of meer noodzakelijk (zie o.a. regelgeving ministerie van Infrastructuur en Waterstaat - AMvB-bedrijven: Geluidsvoorschriften voor laden en lossen);
- Aandacht voor hergebruik bestaande gebouwonderdelen.

3 HET FUNCTIONEEL ONTWERP

Als basis voor het Functioneel Ontwerp (hierna te noemen FO) gelden de uitgangspunten zoals hiervoor genoemd en verder voor zoveel als mogelijk en haalbaar de eisen zoals vastgelegd in het Programma van Eisen uit 2014. Gezien de ruimtelijke restricties die voor het nieuwe plan gelden kunnen niet alle eisen uit het PvE van 2014 onverkort worden gerealiseerd.

Op basis van het FO is door deelprojectgroep Gebouw ook een Amendement op het PvE 2014 gemaakt, waarin is aangegeven op welke onderdelen het FO afwijkt van c.q. niet voldoet aan het PvE 2014.

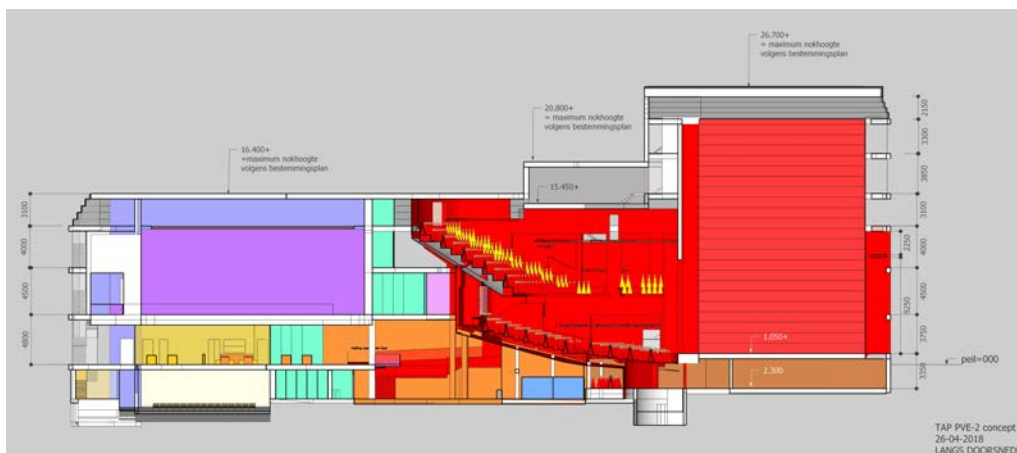
Het Functioneel Ontwerp is in zijn geheel als Bijlage 1 in dit rapport ingevoegd.

4 TOELICHTING OP HET FUNCTIONEEL ONTWERP

4.01 Basis opzet van het plan

Het programma omvat drie omvangrijke functies die in belangrijke mate de opzet van het nieuwe plan dicteren. De onderstaande langsdoorsnede, met als onderste laag het bestaande keldervolume, geeft deze functies en hun ligging in het gebouw weer. Deze functies zijn:

- de Grote Zaal (het rode gebied in de illustratie hieronder)
- de Paradezaal (het paarse gebied)
- de horecavoorziening (het okerkleurige gebied)





De kelder moet behouden blijven waarbij grote nieuwe constructieve voorzieningen in de kelder zoveel mogelijk beperkt moeten worden. Dit leidt tot het uitgangspunt dat de put voor de prosceniumheffer (het voortoneel) hergebruikt zal worden.

Gezien de in het bestemmingsplan aangegeven maximale bouwhoogten en het aangegeven bouwvlak moet de voorste begrenzing van het toneelhuis (de noordelijke begrenzing) op dezelfde plaats blijven als bij het huidige gebouw. Het nieuwe en sterk vergrote toneel kan dus uitsluitend aan de zuidkant van die bestaande voorste begrenzing worden geplaatst. Daarmee is de positie en oriëntatie van het toneelhuis en dus ook van de grote zaal in het nieuwe plan bepaald.

De Paradezaal komt dan automatisch aan de noordzijde van het gebouw. Omdat er tevens ruimte gemaakt moet worden voor de belangrijke horecafunctie, die om goed te kunnen functioneren op de begane grond aan de Parade moet komen te liggen, wordt de Paradezaal op de eerste verdieping van het gebouw gelegd. Dit is nog juist passend te maken binnen de daar geldende maximale bestemmingsplanhoogte van 16,4 meter.

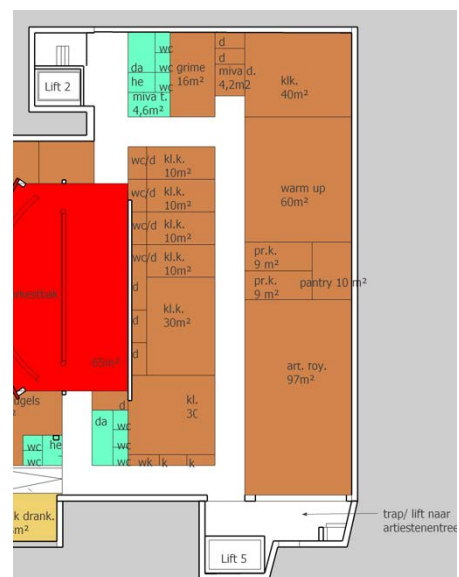
Met de positie van die drie bepalende functies is in basis de opzet voor het plan bepaald. Tevens is ernaar gestreefd de bestaande constructielijnen zoveel mogelijk over te nemen om nieuwe constructieve voorzieningen in de ondergrond te beperken tot het strikt noodzakelijke.

Het totale plan omvat totaal ca. 11.500 m² bruto vloeroppervlak, inclusief de kelder.

4.02 Behoud van de kelder

Uitgangspunt is dat de kelder gehandhaafd wordt, dit om procedurele, technische en financiële risico's te beperken. Het behoud van de kelder is door de deelprojectgroep Gebouw uitgelegd als het behouden van de bestaande kelderbak, dus keldervloer en buitenwanden van de kelder. Behoud van de binnenwanden in de kelder is technisch ondoenlijk omdat tussen het overgrote deel van de binnenwanden en de begane grondvloer asbest aanwezig is wat gesaneerd moet worden en waardoor behoud van die binnenwanden geen zinnige optie is. Dit nog los van het feit dat deze wanden niet zijn in te passen in de nieuwe functies die in de kelder zijn geprojecteerd.

Om het programma van eisen op een goede manier te kunnen inpassen is het wel noodzakelijk om twee kleine uitbreidingen aan de kelder te doen om de noodzakelijke liften te kunnen inpassen. In de illustratie zijn deze respectievelijk als Lift 2 en Lift 5 aangegeven. Deze uitbreidingen zijn ondergeschikt van aard en brengen geen risico's met zich mee. Ze worden aangebracht in geroerde grond zodat er geen archeologische vondsten aan de orde zullen zijn. Vanuit technisch oogpunt is er ook weinig bezwaar aangezien deze twee kleine uitbreidingen gemaakt kunnen worden zonder dat er bemaling (verlaging grondwaterstand) nodig is. Anders dan ten behoeve van de twee genoemde liften worden er geen uitbreidingen aan de kelder gedaan.





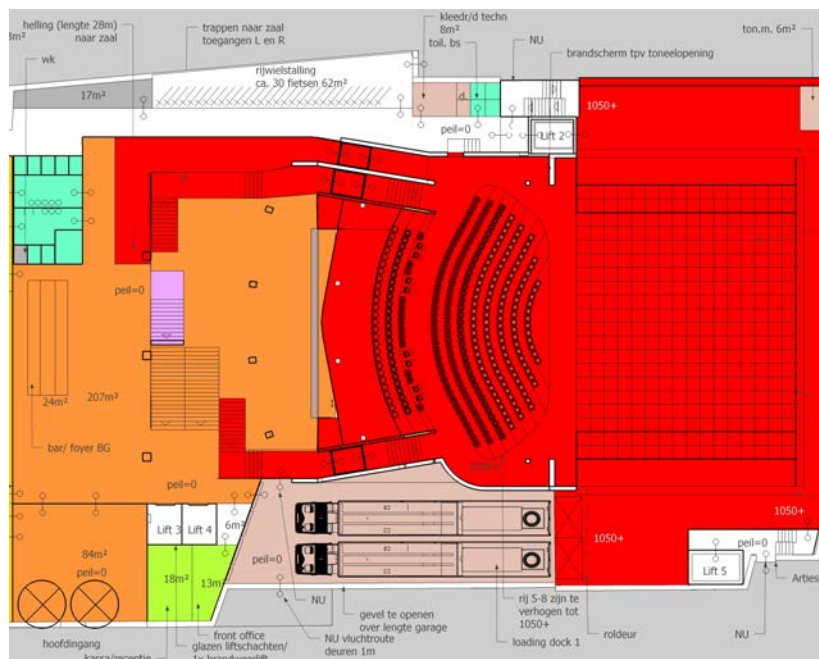
Om de kans van opdrijven van de kelder in geval van incidenteel hoge grondwaterstanden te voorkomen, zal de kelder tijdens de sloopwerkzaamheden en gedurende de eerste fasen van de nieuwbouw geballast moeten worden.

Om de nieuwbouw op de bestaande kelder te kunnen realiseren is het van belang dat kelder het gewicht van het nieuwe gebouw kan dragen. Aangezien het huidige gebouw is uitgevoerd met veel zware betonconstructies, verwachten wij dat dit technisch opgelost kan worden; met de tegenwoordige constructietechnieken kan er lichter geconstrueerd worden dan vroeger en verder is bij de opzet van het Functioneel Ontwerp zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande constructielijnen in de kelder.

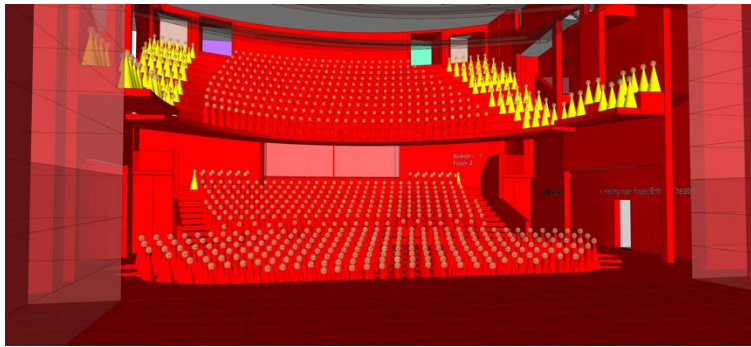
In de vertaling van het FO naar de latere ontwerpfasen zullen de constructieve aspecten nader onderzocht en meer in detail uitgewerkt worden en zal bekeken worden of en zo ja welke aanpassingen aan de fundering eventueel gedaan moeten worden. Daarbij zou het mogelijk kunnen zijn dat er een aantal extra funderingspalen gemaakt moet worden. Dit kan dan gebeuren door gebruik te maken van boorpalen, een trilling arme techniek, waarbij geen verdichting van de ondergrond plaatsvindt.

4.03 De grote zaal

Om te kunnen laden en lossen bij het toneel van de Grote zaal zonder dat vrachtwagens in verticale zin getransporteerd hoeven te worden, komt het toneel op ongeveer één meter boven straatniveau te liggen. Dan blijft er net voldoende hoogte over om daarboven de toneeltoren te realiseren binnen de daar geldende maximale bestemmingsplanhoogte van 26,7 meter. De trekhoogte die op die manier gerealiseerd wordt is iets minder dan de in het PvE 2014 gevraagde maat; 21,7 meter versus 22,5 meter. Echter dit vormt geen belemmering voor de programmering; de trekhoogte van 21,7 meter is voldoende voor ook de grote producties.



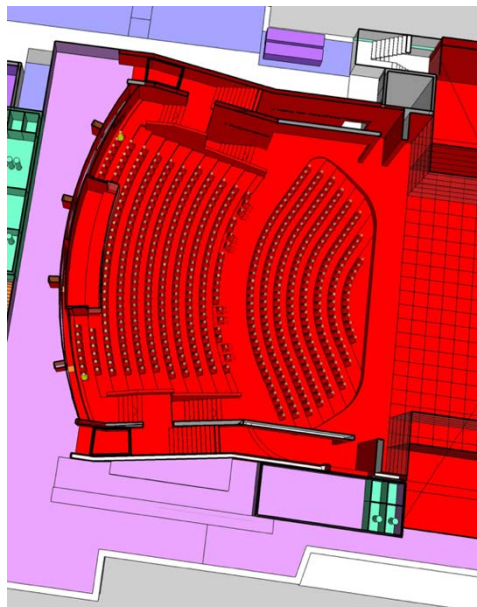
Onder het toneel is er in de bestaande kelder voldoende hoogte om de kleedkamers en de artiestenfoyer te realiseren. Omdat de toneelvloer ca. 1 meter boven straatniveau ligt is het mogelijk daglicht te verzorgen in de kleedkamers en de artiestenfoyer waar die ruimten aan de buitenwanden liggen.



In het beeld hiernaast zijn de plaatsen die bij een toneelopening van 16 meter breed geen volledig zicht hebben in geel weergegeven. Totaal betreft dat 90 stoelen; 88 stoelen op het balkon en de loges en 2 stoelen achter in de zaal.

De grote garderobe met een capaciteit van 2300 jassen is ondergebracht in de publiekshal in de kelder, onder de hellende zaal wat voor een mooi ruimtelijk effect zorgt. Hier bevindt zich ook een grote toiletgroep. Vanuit de hoofdentree komt het publiek via een brede trap (de oranje trap in de illustratie hiernaast) in de publiekshal in de kelder.

Vanuit de kelderfoyer kan men de zaal links of rechts ingaan via de zaaltrappen (de rode trappen in de illustratie hiernaast) of met de lift terug naar de begane grond, waar de zaal via de hellingbaan bereikt kan worden.



Van de kenmerkende betonschijven die in het huidige gebouw aanwezig zijn en die het zaalbalkon dragen, worden de zware waaivormige funderingsbalken en funderingspalen hergebruikt. De bestaande schijven worden echter vervangen door nieuwe kolommen, als rechthoekjes in waaivorm ingetekend in de plattegrond; deze dragen de nieuwe zaal en balkon.

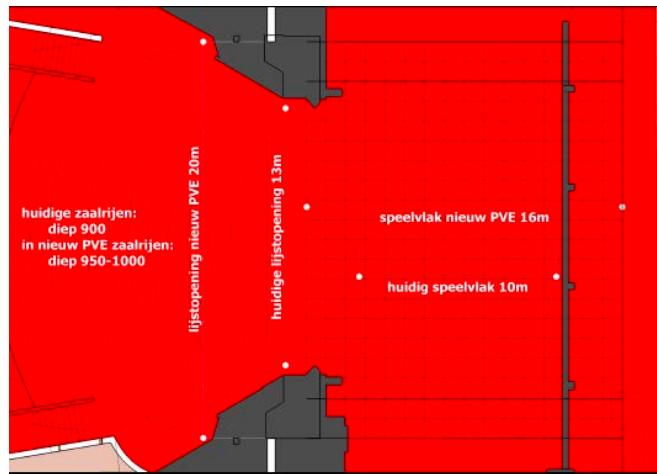
Via de trappen vanuit de publiekshal in de kelder (de kelderfoyer) of via de hellingbaan vanaf de begane grond foyer komt men de zaal binnen op niveau 1050+. Dat is de zogenaamde "omloop" die op toneelniveau ligt. In de huidige zaal is deze omloop ook aanwezig en deze voorziening wordt gewaardeerd vanwege de extra mogelijkheden die dat in het gebruik van de zaal oplevert.

Bijzonder is ook dat men het balkon niet alleen via de hogere foyers kan bereiken, maar ook vanuit de zaal zelf via trappenlinks en rechts in de zaal.



De theatertechniek in de Grote Zaal voldoet aan de eisen voor de grote theaterproducties en het beweegbare voortoneel voorziet in de mogelijkheid van een orkestbak.

Het speelvlak van de Grote zaal wordt vergroot naar maximaal 20 x 16 meter. Omdat, zoals eerder aangegeven, de voorlijn van het toneelhuis op de huidige positie moet blijven, is er geen ruimte meer voor een achtertoneel, maar slechts voor een achteromloop. Een consequentie van het bestaande bestemmingsplan en van het handhaven c.q. hergebruiken van de bestaande kelderput voor de prosceniumheffer.



Illustratie hiernaast: het verschil tussen het speelvlak van de bestaande grote zaal (donkergrijs) en het speelvlak en lijstbreedte in de nieuwe situatie (wit met rode invulling). De maximale diepte van het toneel neemt in vergelijking met de oude situatie toe van 10 naar 16 meter. De breedte van de lijstopening neemt toe van 13 meter naar maximaal 20 meter. De trekhoogte voor decors neemt toe van ca. 18,50 meter naar ca. 21,7 meter.

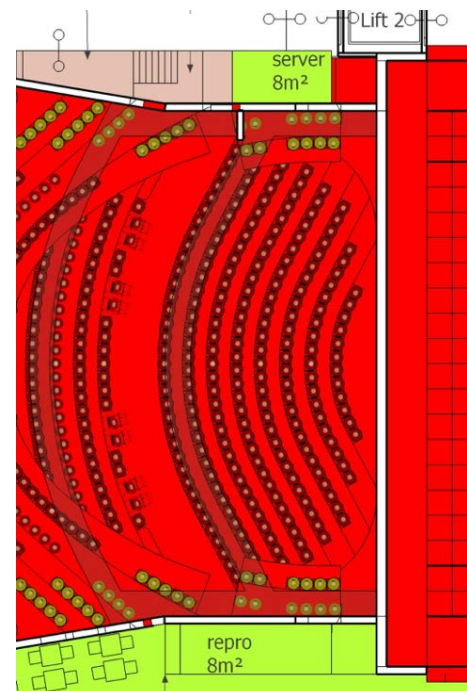
4.04 Rolstoelplaatsen Grote Zaal

Rolstoelplaatsen zijn voorzien op rij 9, dat is de "rondloop" op toneelniveau (niveau 1050+ mm). De stoelen van deze rij zijn uitneembaar. Het niveau van rij 9 is via een hellingbaan vanuit de foyer op de begane grond bereikbaar. Er is op rij 9 plaats voor 10 rolstoelen met de begeleider naast de rolstoel of voor 16 rolstoelen met de begeleider op de rij erachter.

Ter illustratie zijn in de afbeelding hiernaast 8 rolstoelplaatsen ingenomen op rij 9.

De Miva-toiletten zijn gesitueerd op elke verdieping bij de overige toiletten. De toegangsdeuren van de Miva toiletten zijn voorzien van elektrische deuropeners.

Mindervaliden kunnen van de lift bij de hoofdentree gebruik maken om naar de garderobes in de kelder te gaan en naar de toegankelijke entrees van de zalen, foyers en werkgebieden.

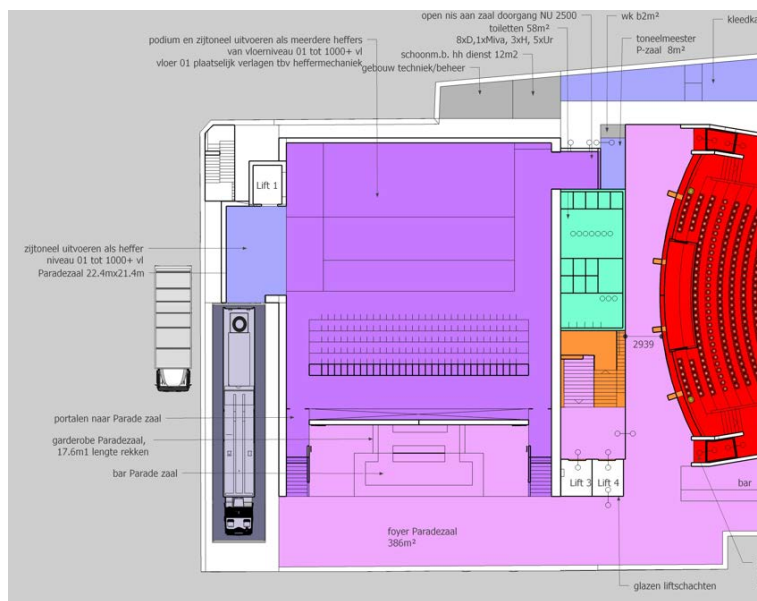




4.05

De Paradezaal

De Paradezaal wordt op de eerste verdieping gesitueerd. De zaal krijgt geen toneeltoren, maar wel wordt er een trekkeninstallatie gerealiseerd en een regiecabine. Ook zal er een beweegbaar podium zijn dat uit meerdere segmenten bestaat en een inschuifbarre publiektribune. Daardoor kan de Paradezaal zowel als vlakke vloerzaal gebruikt worden als zaal met een podium, met zittend of staand publiek, waarbij verschillende afmetingen van het speelvlak mogelijk zijn.

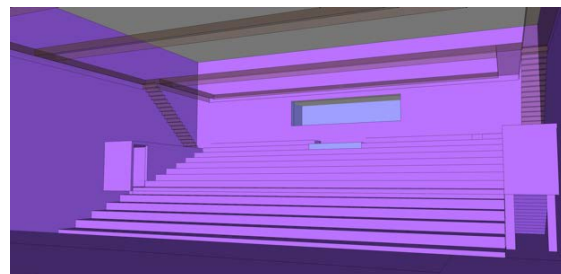


De Paradezaal is bereikbaar via een trap (paars) vanaf de begane grond foyer of via de twee personenliften. Toegangsportalen naar deze zaal zijn aan weerszijden achterin de zaal geplaatst. Boven deze portalen zijn de toegangsportalen van het vaste balkon. Tussen de toegangen zijn een aparte garderobe en een bar geplaatst.

Tussen de Grote Zaal en de Paradezaal en voor de beide zalen langs liggen de foyergebieden op de eerste en tweede verdieping. Het foyergebied voor de Paradezaal kan naar de foyer op de begane grond en/of tweede verdieping worden uitgebreid, maar kan ook strikt gescheiden functioneren van de foyers voor de Grote Zaal in de kelder, op de begane grond en de tweede verdieping. Op alle drie de foyergebieden zijn aansluitend toiletgroepen en Miva-toiletten.

De vrachtwagen wordt middels een in pandige vrachtwagenheffer vanaf de begane grond naar de eerste verdieping getild om op het gewenste niveau te kunnen laden en lossen. Het zijtoneel waarop de vrachtwagen wordt gelost is beweegbaar waardoor eenvoudig aangesloten kan worden op het ingestelde podiumniveau.

De ca. 480 zitplaatsen worden gerealiseerd op twee schuiftribunes. Een tribune staat in de zaal, de andere op het vaste balkon. Deze tribunes kunnen ingeschoven worden zodat een zaal met alleen staanplaatsen ontstaat. De toegang van de Paradezaal is in de foyer met uitzicht op en ook duidelijk zichtbaar vanaf de Parade.



Rolstoelen krijgen een plaats op de voorste rij. Eventueel kan de tribune daartoe een rij worden ingeschoven.

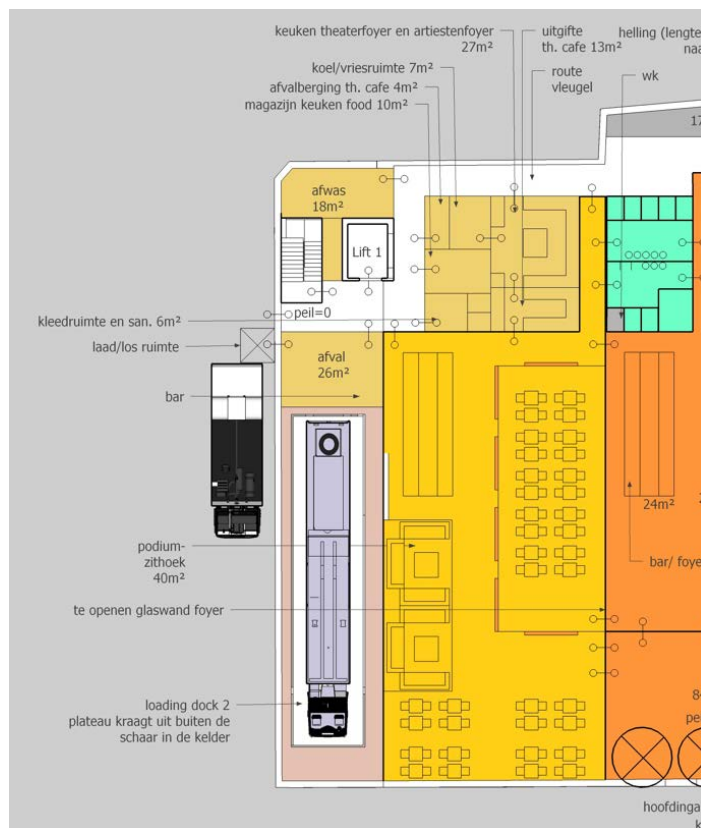


Het merendeel van de kleedkamers voor de Paradezaal ligt op de tweede verdieping, maar er zijn ook twee kleedkamers op de eerste verdieping.

4.06 Horecafunctie

Door LAGroup is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor implementatie van de horecafunctie en de commerciële verhuur (zie rapportage LAGroup).

Naar aanleiding daarvan wordt de horecafaciliteit gerealiseerd op de begane grond, gericht naar de Parade.



De horeca heeft een eigen keuken, horeca-opslag en eigen bevoorrading. De toiletgroep op de begane grond is zo geplaatst dat deze gebruikt kan worden door horecabezoekers zonder dat de rest van theatergedeelte toegankelijk moet zijn.

Zo kan het theater worden afgesloten terwijl de horeca nog geopend is. Dit biedt voordelen voor beheersbaarheid en exploitatie.

De scheiding tussen de horecavoorziening en de foyer op de begane grond is transparant en kan geopend worden zodat de horeca ruimtelijk bij de foyer wordt betrokken. Voor het ca. 13m brede front van de horeca kan eventueel een terras worden ingericht.

De getekende inrichting is geen ontwerp, het is een aanduiding van de capaciteit van de ruimte en een mogelijke functieverdeling in de ruimte, die als theaterrestaurant met ca. 100 couverts dienst kan doen en ook als theatercafé.

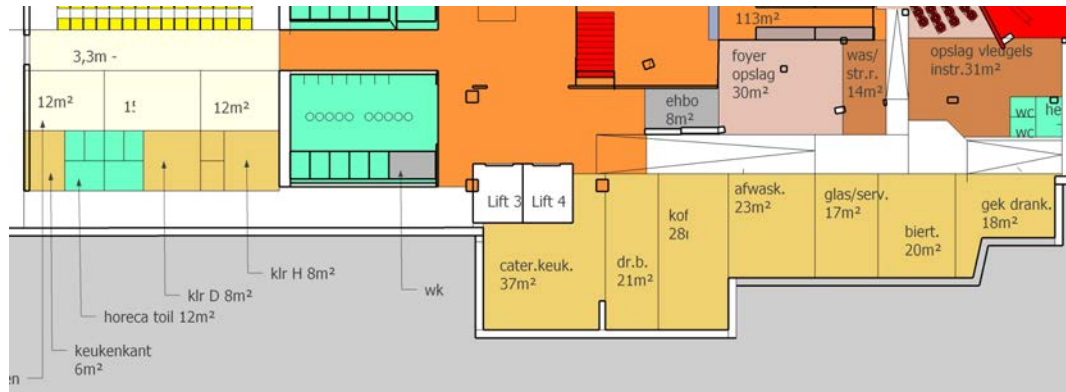
Zo is ook een verhoging in de vloer ingetekend die als podium kan worden gebruikt voor bijvoorbeeld akoestische live-muziek, maar ook als lounge-zithoek. Een halfhoog afgescheiden gedeelte in de horecaruimte kan bij de begane grondfoyer betrokken worden, terwijl de overige ruimte in het horecadeel voor horecabezoekers in gebruik blijft.



4.07

Evenementcatering

In de kelder zijn horecavoorzieningen aanwezig voor evenementcatering door externe cateraars. Deze voorzieningen omvatten een catering keuken, horecaopslag, koeling, kleedruimten en sanitaire voorzieningen. Ook de biertanks worden in de kelder ondergebracht

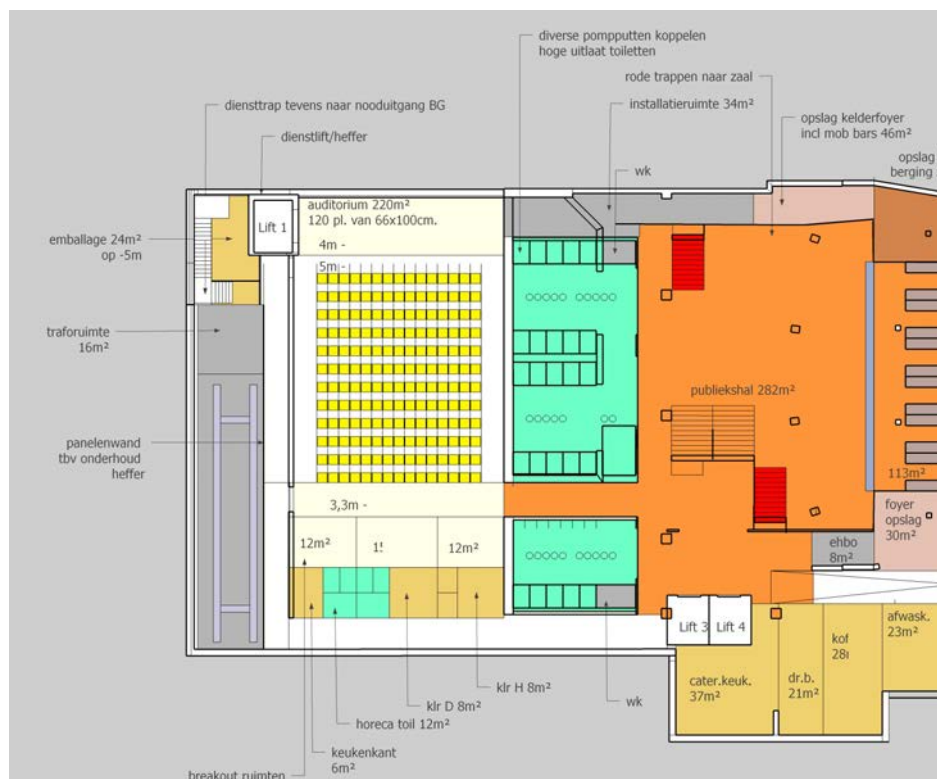


De hoger gelegen verdiepingen zijn bereikbaar middels de direct naast de cateringkeuken gelegen lift.

4.08

Commerciële ruimten

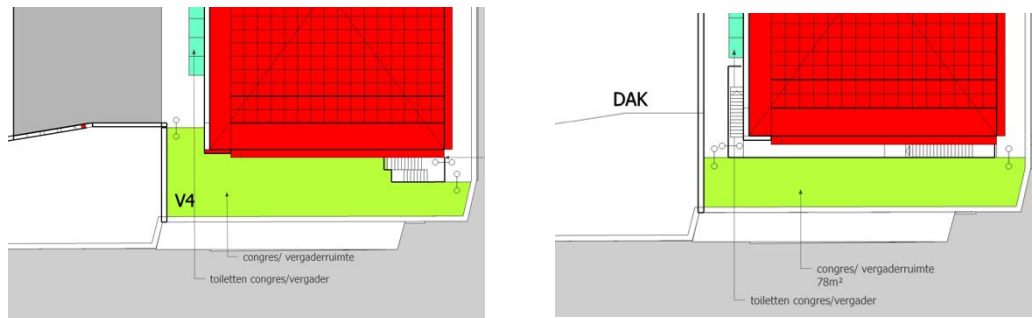
In het huidige theater is in de kelder een ruimte met hellende vloer aanwezig. Deze ruimte werd voorheen als filmzaal gebruikt. In het nieuwe plan is voorzien om deze ruimte te hergebruiken als auditorium met 120 zitplaatsen voor bijvoorbeeld een congres, symposium of lezing (zie illustratie hieronder). Ook kan de ruimte bijvoorbeeld gebruikt worden om ongestoord de inleiding te houden voor bijvoorbeeld een operavoorstelling in de Grote Zaal.





Ten behoeve van symposia en workshops en dergelijke wordt ook voorzien in een aantal break-out ruimten die vanuit het auditorium bereikbaar zijn. Het auditorium is bereikbaar vanuit de publiekshal in de kelder (de kelderfoyer).

Er zijn ook congres-/vergaderruimten gerealiseerd gesitueerd op de hogere verdiepingen, met name op de vierde en vijfde verdieping tegen de westelijke zijwand van de toneeltoren. Deze ruimten hebben elk een oppervlak van ruim 75 m².



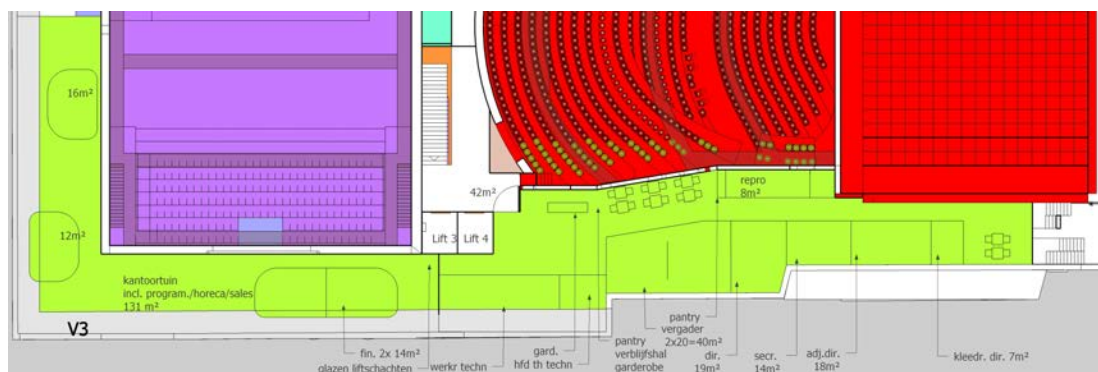
Deze aan de Parade gelegen congres-vergaderruimten krijgen een transparante gevel en hebben daardoor een prachtig overzicht over De Parade. Ze zijn per lift (niet zichtbaar in de afbeeldingen) bereikbaar en er zijn ook sanitaire voorzieningen aanwezig op dezelfde verdieping.

4.09 Kantoren theaterorganisatie (ZNTM)

De kantoren voor de theaterorganisatie komen op de derde verdieping, boven de foyers. De kantoren liggen in hoofdzaak langs de Paradezaal en lenen zich goed om als kantoortuin te worden ingericht, aangevuld met concentratiewerkplekken en spreekruimten. Kantoorvertrekken voor directie en secretariaat alsmede de vergaderruimten liggen eveneens aan de Parade, langs de Grote zaal en de toneeltoren.

Doordat de kantoorvertrekken relatief ondiep zijn is er veel daglichttoetreding en een plezierig uitzicht op de Parade. Daarmee zijn het aangename werkplekken. Praktisch is dat de werkvertrekken voor ZNTM allemaal op dezelfde verdieping liggen, inclusief de werkplaats en de ruimte voor techniek en beheer.

Het kantoorgedeelte kan worden afgesloten van de publieksruimten zodat het beheer en de beveiliging goed geregeld kan worden.



De op deze derde verdieping gesitueerde vergaderruimten kunnen eventueel ook verhuurd worden aan derden. Deze vergaderzalen liggen mooi gesitueerd met uitzicht op de Parade hetgeen ze aantrekkelijker maakt voor verhuur.



5 DUURZAAMHEID ASPECTEN

5.01 Hergebruik bestaande onderdelen

Geredeneerd vanuit de gedachte van duurzaamheid en circulair bouwen is in het nieuwe plan aandacht gegeven aan het hergebruik van bestaande elementen van het huidige gebouw. Dat heeft uiteraard betrekking op het handhaven van de kelder (kelderwanden en keldervloer) zoals in het raadsbesluit aangegeven. Echter meer bestaande onderdelen worden hergebruikt:

- De prosceniumheffer put;
- De belangrijkste funderingsstroken en funderingslijnen met de funderingspalen eronder;
- De filmzaal in de kelder >> deze wordt omgevormd tot auditorium waarbij de hellende vloer hergebruikt wordt maar ook geoptimaliseerd om betere zichtlijnen te krijgen
- De zware betonwand midden in het theater met het gebouchardeerde oppervlak: deze kan deels behouden blijven, met name in de kelder waar deze als herinnering aan het verleden zichtbaar kan blijven.
- De zware funderingsbalken onder de bestaande betonnen schijven die de vloer van de huidige grote zaal en balkon dragen ook in het FO de belasting van de nieuwe zaal en balkon.

5.02 Energiegebruik

Er zal in het technisch ontwerp veel aandacht geschonken worden aan het realiseren van een energiearm theater. Aangezien theaters relatief veel energie gebruiken vanwege alle techniek die erin is opgenomen, is een volledig energie neutraal gebouw op dit moment eigenlijk geen optie.

Echter het ontwerp zal voldoen aan de vereisten van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), de nieuwe normering die in de plaats komt van de huidige EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt). Vanaf 2020 moet alle nieuwbouw in Nederland aan de BENG-eisen voldoen.

Het voldoen aan de BENG-eisen brengt onder andere met zich mee dat het gebouw voorzien zal worden van PV-panelen ("zonnepanelen"), warmtepompen (in plaats van cv-ketels) en zo mogelijk een WKO-installatie (warmte-koude opslag in de bodem). Of een WKO-installatie op deze locatie technisch realiseerbaar is moet nog nader worden onderzocht.

Verder wordt er in het kader van de BENG-eisen veel aandacht geschonken aan de thermische isolatie en de luchtdichtheid van het gebouw.

6 BOUWKOSTEN

Om de financiële haalbaarheid van het plan te toetsen is op basis van het Functioneel Ontwerp een bouwkostenraming opgesteld (zie Bijlage 2).

Uit deze raming blijken de volgende bedragen (prijsspeil heden):

- Bouwkosten inclusief sloop en asbestsanering: € 34,3 miljoen
- Inrichting en theatertechniek € 9,8 miljoen
- Overige Projectkosten incl. kosten gemeente € 6,5 miljoen

Rekening houdend met toekomstige loon- en prijsstijgingen tot aan de oplevering van het project moeten deze bedragen als volgt geïndexeerd worden:

- Bouwkosten inclusief sloop en asbestsanering: € 37,4 miljoen
- Inrichting en theatertechniek € 10,6 miljoen



- Overige Projectkosten incl. kosten gemeente € 7,1 miljoen

De totale berekende kosten komen daarmee uit op € 55,1 miljoen excl. btw (prijspeil einde werk).

Het bedrag voor bouwkosten ad € 37,4 is inclusief een post planuitwerking van € 2,3 miljoen (zijnde 10% van de directe bouwkundige kosten), die is opgenomen voor mogelijk kostenverhogende ontwerpkeuzes in de nadere uitwerking van het FO naar Technisch Ontwerp.

Het taakstellende budget is bepaald op € 60,26 miljoen, zodat binnen dat budget dus nog een post onvoorzien overblijft van afgerond € 5,2 miljoen overeenkomend met 13,7% van de bouwkosten per einde werk. Deze post wordt als toereikend beschouwd, rekening houdend met de projectrisico's en de complexiteit van het gebouw.

7 PLANNING

De planning is op activiteitsniveau mede afhankelijk van de aanbestedingsstrategie en het soort aannemingsovereenkomst waarvoor wordt gekozen. Vanuit de deelprojectgroep Gebouw wordt geadviseerd om te kiezen voor een bouwteamconstructie. De motivering hiervoor is aangegeven in een aparte notitie waarin de voor- en nadelen van een aantal mogelijke aanbestedingsstrategieën wordt besproken.

Indien de gemeente deze zomer goedkeuring zou geven om het project Theater aan de Parade voort te zetten, en indien daarbij inderdaad zou worden gekozen voor een bouwteamconstructie, dan is oplevering voor de zomer van 2023 zonder meer haalbaar zodat aansluitend voldoende getest kan worden en de ingebruikname plaats kan vinden zodat het seizoen 2023 – 2024 in het nieuwe theater kan worden geprogrammeerd.

In een best case scenario zouden kortere doorlooptijden van met name de ontwerp en voorbereidingswerkzaamheden mogelijk moeten zijn, zodanig dat de oplevering eind 2022 plaats zou kunnen vinden. Zie voor een nadere onderbouwing van deze doorlooptijd het schema op de volgende pagina.

De selectie van het bouwteam zal in de tweede helft van 2018 moeten plaatsvinden zodat het ontwerpteam in december 2018 is gecontracteerd en met het Voorontwerp kan starten. De selectie van de bouwteamaannemer start begin 2019 zodat deze in de loop van de Definitief Ontwerpfase kan instromen in de projectorganisatie.

Voor de uitvoeringswerkzaamheden gaan we vooralsnog uit van ca. 6 maanden sloop en asbestsanering en 24 maanden voor de bouw en inrichting van het theater tot en met de oplevering. Totaal dus 30 maanden bouwtijd. De aangegeven bouw tijden zijn netto doorlooptijden, waarbij ervan is uitgegaan dat in de bouwvak niet wordt doorgewerkt.

De planning voor het project zou er dan in grote lijnen uit kunnen zien als in het schema hierna aangegeven:



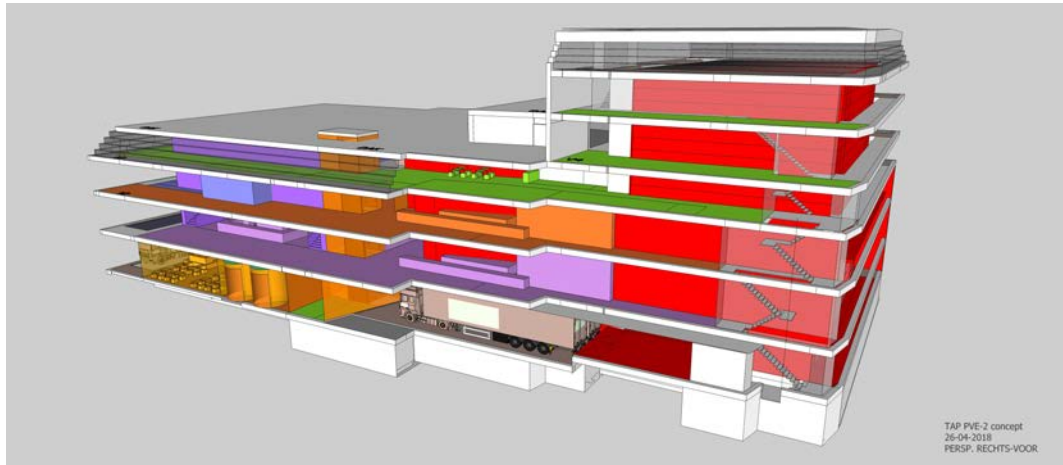
onderdeel	doorlooptijd	2018					2019					2020							
		jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Besluit gemeente GO / NO-GO	PM																		
Selectie ontwerpteam	5 mnd																		
Selectie bouwteampartners	5 mnd																		
Selectie leveranciers theatertechniek	15 mnd																		
Omgevingsvergunning	4 mnd																		
Voorontwerpfase	3 mnd																		
Definitief Ontwerpfase	4 mnd																		
Technisch Ontwerpfase	4 mnd																		
Prijs- en contractvorming	2 mnd																		
Bouwvoorbereiding	9 mnd																		
Sloop incl. asbestsanering	6 mnd																		
Bouwwerkzaamheden	24 mnd																		
Ingebruikname																			

onderdeel	doorlooptijd	2021					2022						
		jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Besluit gemeente GO / NO GO													
Selectie ontwerpteam													
Selectie bouwteampartners													
Selectie leveranciers theatertechniek	14 mnd												
Omgevingsvergunning													
Voorontwerpfase													
Definitief Ontwerpfase													
Technisch Ontwerpfase													
Prijs- en contractvorming													
Bouwvoorbereiding													
Sloop incl. asbestsanering													
Bouwwerkzaamheden	24 mnd												
Ingebruikname	2 mnd												

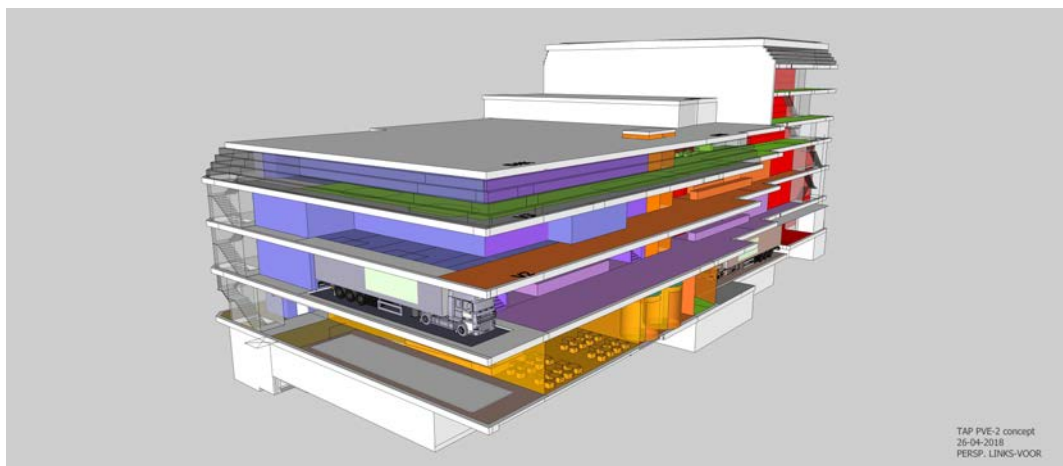


Bijlage 1 behorend bij rapportage Functioneel Ontwerp d.d. 30-04-2018

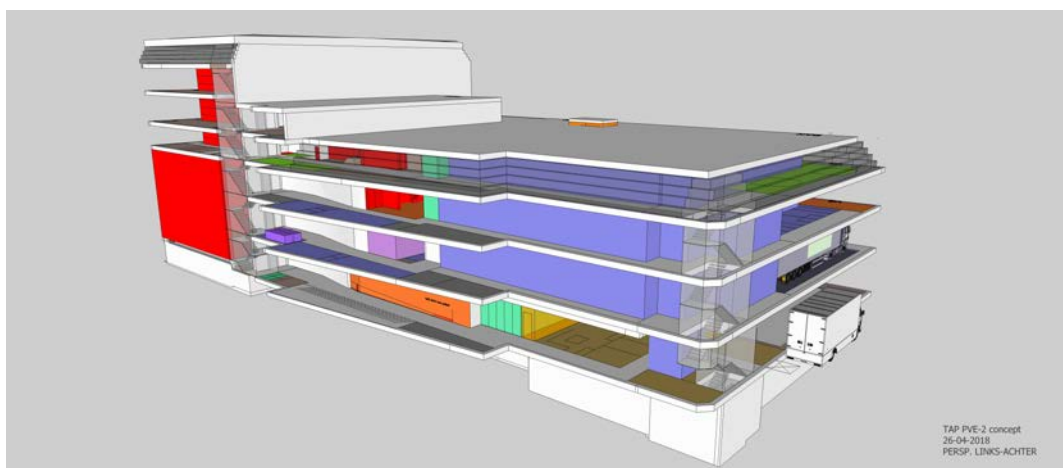
BIJLAGE 1 –TEKENINGEN FUNCTIONEEL ONTWERP (versie 30-4-2018)



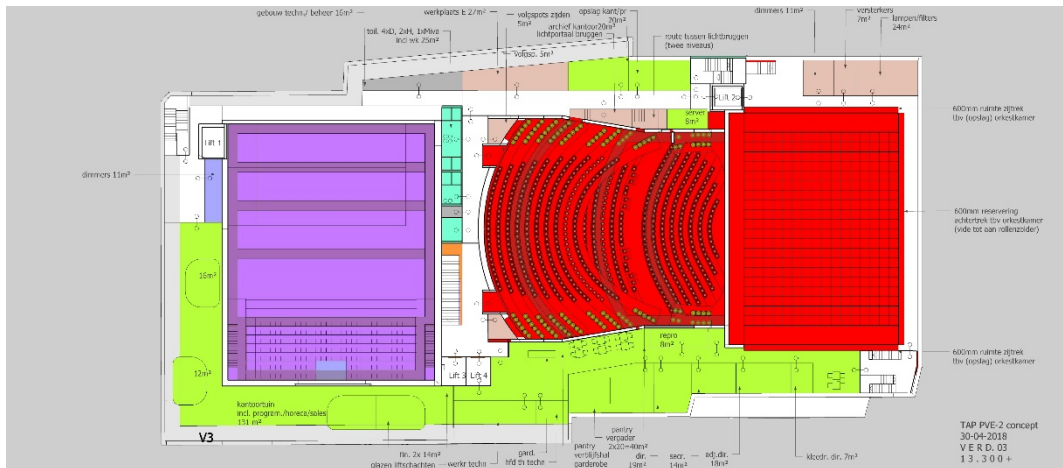
Perspectief overhoeks gezien vanaf Parade



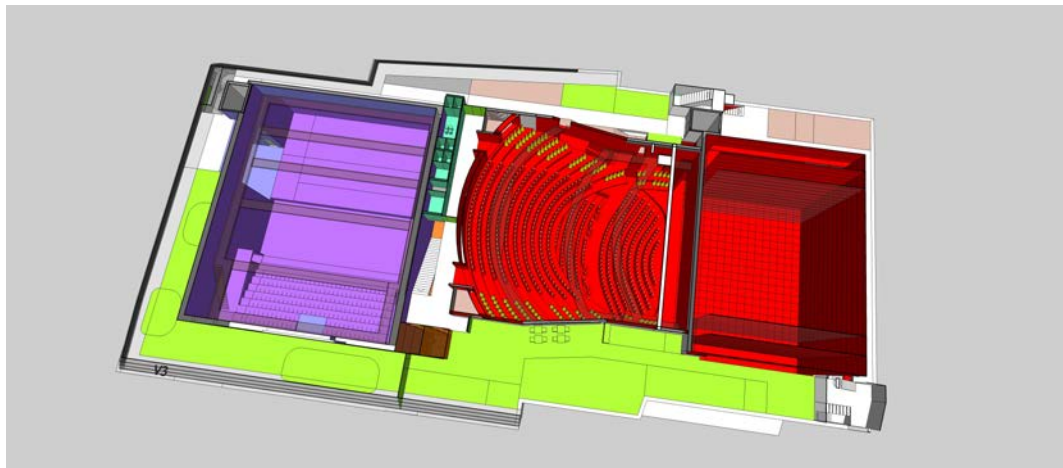
Perspectief overhoeks gezien vanuit richting St Jan



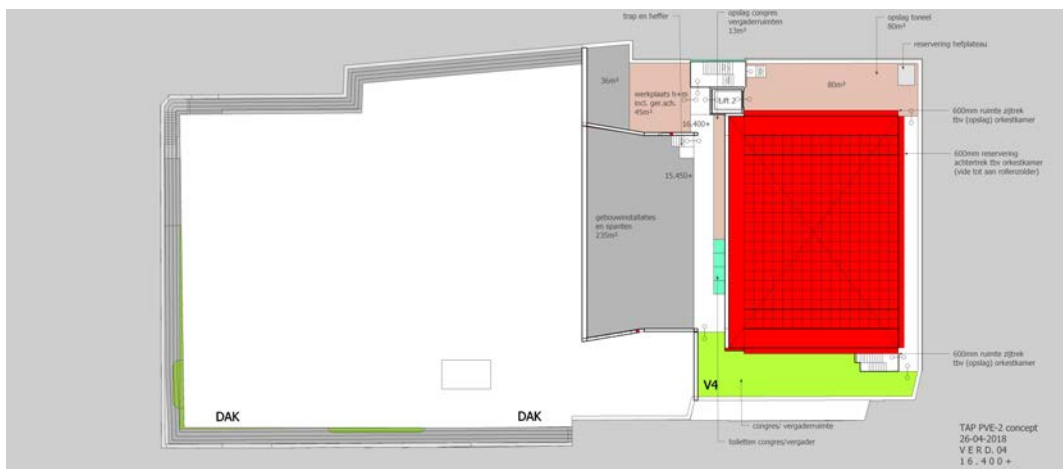
Perspectief overhoeks achterzijde



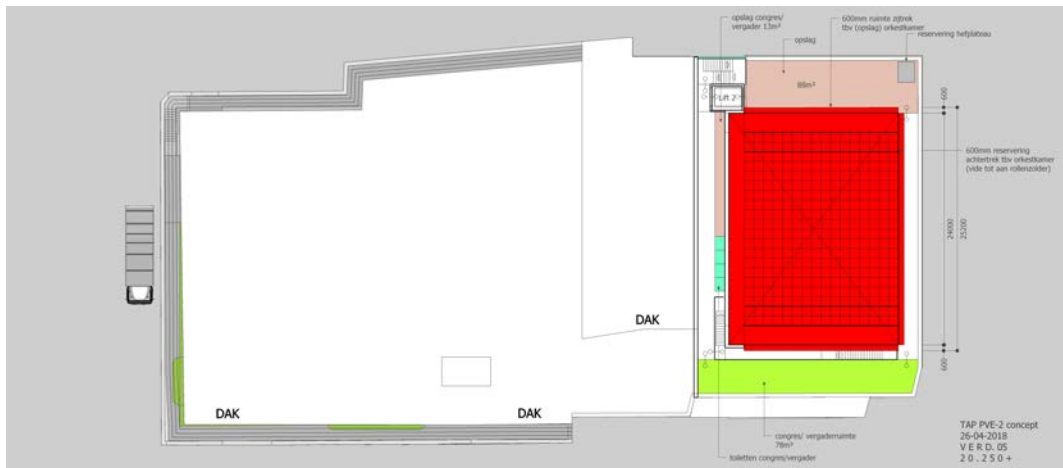
Derde verdieping (niveau 3)



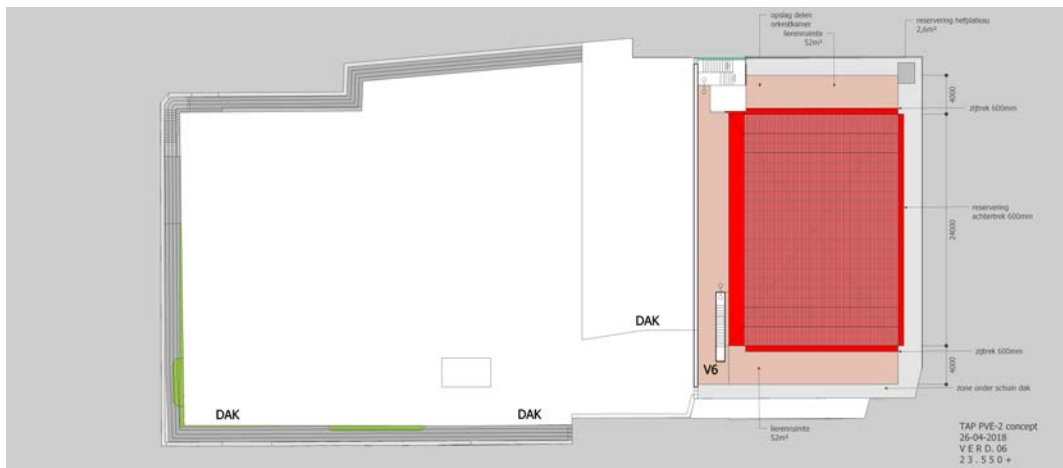
Perspectief derde verdieping



Vierde verdieping (niveau 4)



Vijfde verdieping (niveau 5)



Zesde verdieping (niveau 6)



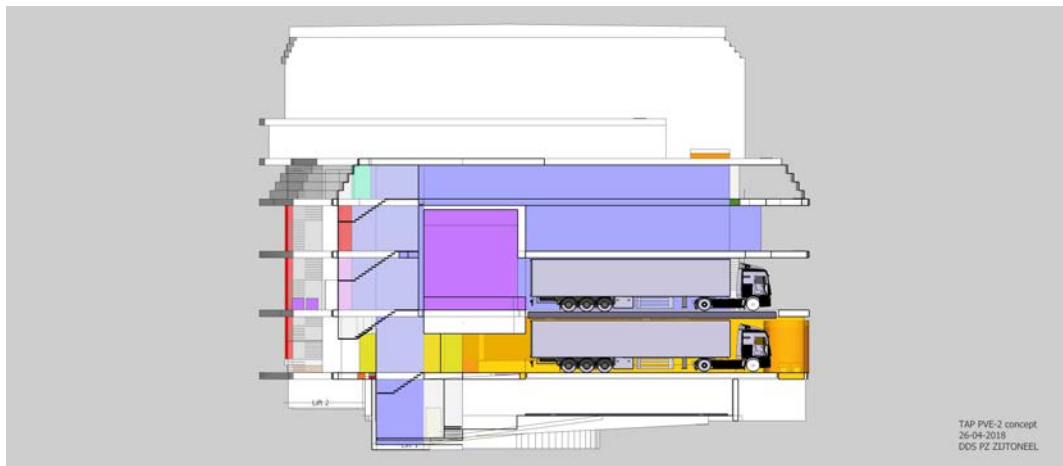
Dakverdieping (niveau 7)



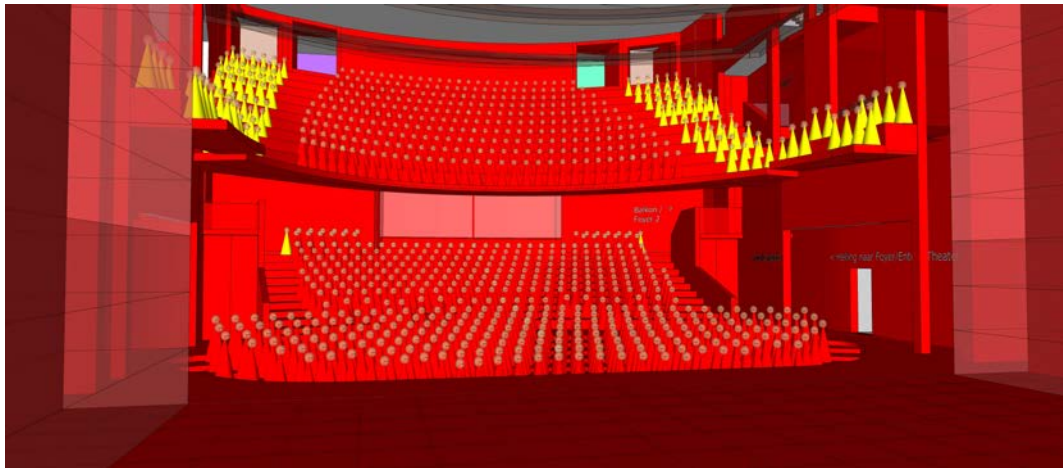
Langsdoorsnede over grote zaal



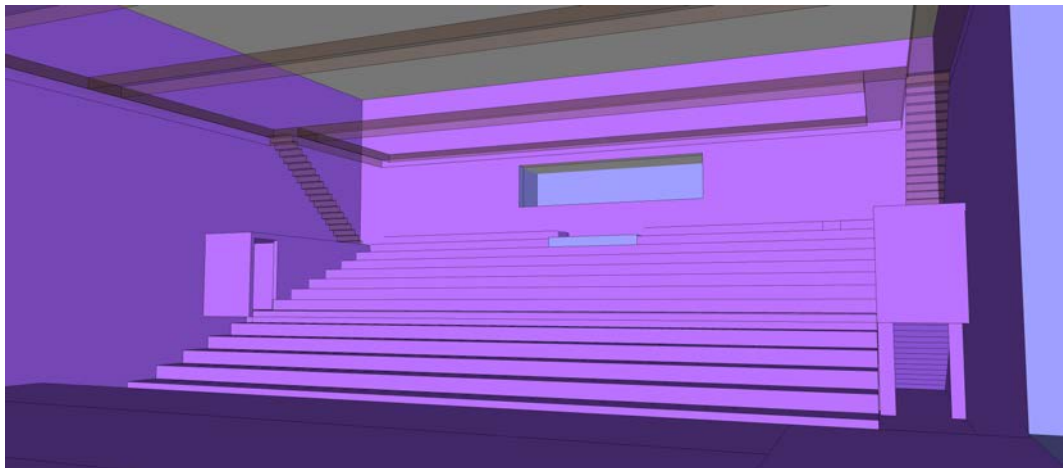
Dwarsdoorsnede over Paradezaal



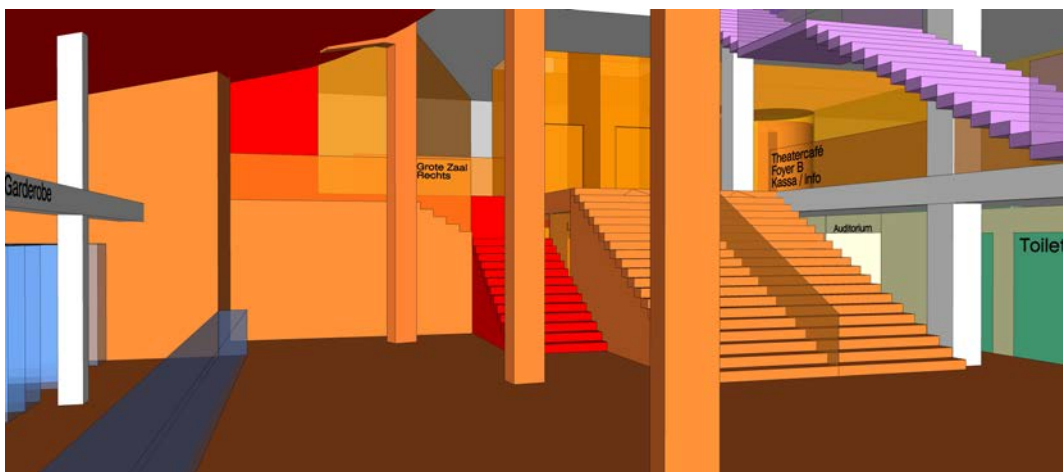
Dwarsdoorsnede over Paradezaal zijtoneel



Grote zaal



Paradezaal



Perspectief vanuit kelderfoyer
(rode trap naar Grote Zaal, gele trappen naar foyer BG, paarse trap naar Paradezaal)



Perspectief kelderfoyer

Telling zaalstoelen Grote Zaal

TELLING 26 APRIL 2018										
zaalstoelen	L	M	R	subtotalen		balkonstoelen	L	M	R	subtotalen
rij 1	6		6	12		rij B1	22		22	44
rij 2	9	1	9	19		rij B2	20	1	20	41
rij 3	13		13	26		rij B3	21		21	42
rij 4	14	1	14	29		rij B4	20	1	20	41
rij 5	16		16	32		rij B5	15		15	30
rij 6	17	1	17	35		rij B6	20	1	20	41
rij 7	18		18	36		rij B7	20		20	40
rij 8	18	1	18	37		rij B8	19	1	19	39
middenpad				0		rij B9	19		19	38
rij 9	12	1	12	25		rij B10	18	1	18	37
rij 10	13		13	26						393
rij 11	13	1	13	27						
rij 12	14		14	28		zijloges	L		R	
rij 13	14	1	14	29			12		12	24
rij 14	14		14	28						24
rij 15	14	1	14	29						
rij 16	15		15	30		zaalstoelen (st.)				505
rij 17	15	1	15	31		balkonstoelen				393
rij 18	6		6	12		zijloges				24
rij 19	7		7	14						
					505	subtotaal (zonder zaalregie en zonder rolstoelplaatsen)				922
						Af: zaalregie, schatting				-9
						Af: st. tbv rolstoelplaatsen op rij 9 schatting 8 st à 1,5 st.				-12
						Bij: rolstoelplaatsen op rij 9				8
						Totaal na aftrek zaalregie en rolstoelplaatsen				909

Overzicht zaalstoelen Grote Zaal



Ruimtestaat behorend bij het FO PvE 2014 (gele kolommen) versus Functioneel Ontwerp (roze kolommen)

THEATER AAN DE PARADE DEN BOSCH, RUIMTESTAAT				PVE 1 (2014)			PVE 2 (2018)			Opmerkingen	Opmerkingen
nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuk]	totaal [m ²]	ruimte [m ²]	aantal [stuk]	totaal [m ²]				
PUBLIEKVOORZIENINGEN				2128	1868	2793	2462				
pub.01	algemeen										
pub.02a	entreehal	80	1	80	84	1	84	BG			
pub.02b	kassa/receptiehal	20	1	20	19	1	19	BG			
pub.02c	werkplek front office medewerkers "on the floor"	6	1	6	13	1	13	BG	ind w.o. hier naar		
pub.03	werkplek herenmanager "on the floor"	6	1	6							
pub.04	garderobe	176	1	176	120	1	120	K	72m ² roede, 15 ja/m ² , twee hoogtes, dus 2650 mensen (207x105)		
pub.04a	foyer ruimte Grote Zaal	1100	1	1100	999	1	999	K	K (252) + BG (250) + BG theatercafe (97) + 2x (223+184)	per verdieping een gedeelte zittend publiek ("voorstellingssal")	
pub.04b	foyer Paradaal				386	1	386	1*	01		
pub.04c	uitg/Receptie foyer	20	3	60	115	3	115	BG	BG (24) + 1x (45) + 2x (46)		
pub.04d	vip foyer	50	1	50	41	1	41	1*	1x (41) + 2x (41) end bar, zeer snell	bij foyer te trekken als er geen vip's zijn	
pub.05	congres/vergader ruimte	70	2	140	106	2	212	4* en 2*	4* en 2* (70)	ook te gebruiken als extra foier ruimte	
pub.06	opslag congres/vergader ruimte				13	2	26	4* en 2*			
pub.07	achterruimte buffetten/opstap ruimte cateraar	20	3	60	3	66	3	66	div	K (20) + BG (6) + 1x (23) + 2x (23)	
pub.07a	publiekstolletten D, H (ind urin.)	2,5	60	150	68	279	68	279	K (11+44) + BG (40) + 1x (58) + 2x (28) kant.zoel op 3,4 en 5 zie kantoren		
pub.07b	publiekstolletten nivea	5	3	15	4	27	4	27	div	K (5) + BG (5) + 1x (5) + 2x (5) zie bijl. gereskend	
pub.07c	tolletten vip foyer	2,5	2	5	7	4	14	1*	1* en 2*	1x (7) + 2x (7) gekocon optie bar-bergingen kleiner tgv vip tolletten	
cafe.01a	Theatercafe/restaurant				260						
cafe.01a	theatercafe/restaurant tribune	225	1	225	327	1	327	BG	BG, vast deel cafe + variabel deel foyer 230+97		
cafe.01b	opslag theatercafe/restaurant: zie herenruimte	20	1	20	24	1	24				
cafe.01c	keukenruimte: zie herenruimte										
cafe.02	publiekstolletten theatercafe/restaurant	2,5	6	15,0	0	11	0	0	div	zie tolletten foyer, combinatie 5x0, 3xH, 2xH, 2x MVA	
GROTE ZAAL				2031	1891	4881	4881				
gz.01a	Zaal				749			800			
gz.01a	theaterzaal, publiekgedeelte	488	1	488	472	1	472	800	BG	zaal: 517 stoelen, rijbreedte rij 1, 2, 3: 100cm, rij 4, 5, 6, 7, 8: 95cm, rij 9: hoekrij, rij 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19: 95cm, balkoverrijen 100cm, stoelbr. 53cm. Totaal 952 stoelen (hiervan 74 tgv. proscenium, rij 1, 2, 3, 4, 5 tgv. galkolofend, PM tgv. rijenafsluiters.)	810 stoelen, hiervan ca. 85 stoelen t.p.v. orkestbak, end. stoelen t.p.v. galkolofend
gz.01b	opstapruimte geluid/lichtregie in zaal incl.	6	1	6	6	1	6	1	BG	rij 9 en 10, registratie rijb. via helling/zaalpad 6m ² opp. open. in tribune	ca. 9 zaalstoelen
gz.01c	theaterzaal, balkon (incl. loges)	238	1	238	321	1	321				
gz.01d	lichtkoven incl.	4	2	8	4	2	8		div.	38m ² opp. Opgenomen in publiekdeel	
gz.01e	volgspotruimte	3	3	9	div	3	9	18	3*	op 3e verd, 5 + 6 + 5, middellange volgspot op lichtbrug	
gz.02	zaalkolun (licht/geluidwering)	6	6	36	div	9	42	268	div	NC, 1*, 2*, 3*, op de 4* twee lichtrijen ten behoeve van techniek	
gz.03	regiecabine	24	1	24	16	1	16				
gz.04	orkestbak	120	1	120	122	1	122		div.	orkestbak 65 + proscenium 57	
gz.05a	berging zaalstoelen orkestbak	50	1	50	85	1	85				
gz.05b	berging orkeststoelen en lesenaars	20	1	20						80 personen	
gz.06	berging uitneembare zaalstoelen	20	1	20						zie berging zaalstoelen orkestbak	
gz.06	zaaltrappen	niet bouwk.								op niveau 5, vang te trappen door schuifdeur	
ton.01a	Toneelbühne				1022			778			
ton.01a	toneel over volle hoogte bed 28 x 18 m	504	1	504	422	1	422	778	BG	24m ² 6m, end. achteromloop bruto breed 2,3m (netto ca. 1,8m)	end. lierenruimte
ton.01a	zijtoneel bed 6 x 18 m	108	2	216	83,9	1	83,9	83	BG	1,5,2,5m ² 5,8 (vanaf 24m, effectief 7,25m vanaf lijnopening)	
ton.01c	achtertonnel bed 28 x 5 m	140	1	140	52,6	1	52,6	52	BG	K, 1,2m ² 7,8 (vanaf 24m, effectief 5,1m vanaf lijnopening)	is ook achteromloop geschikt voor snelle vertredingen
ton.01c	opslag toneel: zie backstage orkestkamerberging: zie backstage achterbrug, zijbruggen										
ton.02	rollenruimte	niet bouwk.									
ton.03	lierenruimte	65	1	65	70	1	70	141	4*	4m ² 7,6m en 4x 16	
THEATER AAN DE PARADE DEN BOSCH, RUIMTESTAAT				PVE 1 (2014)		PVE 2 (2018)			Opmerkingen	Opmerkingen	
nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuk]	totaal [m ²]	ruimte [m ²]	aantal [stuk]	totaal [m ²]				
ton.03	diner ruimte	10	1	10	11	1	11	3*			
ton.04	versterker ruimte	6	1	6	7	1	7	3*			
ton.05	werkplek toneelmeester "on the floor"	6	1	6	6	1	6	BG			
THEATER AAN DE PARADE DEN BOSCH, RUIMTESTAAT				PVE 1 (2014)		PVE 2 (2018)			Opmerkingen	Opmerkingen	
nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuk]	totaal [m ²]	ruimte [m ²]	aantal [stuk]	totaal [m ²]				
PARADAZAAL				880	718	715	654				
par.01a	publiekgedeelte Paradaal	270	1	270	188	1	188	654	1*	10,4m ² 2,4m=22m ² (20m ² opstapruimte ingeschoven tribune, 14m ² portalen)	ca. 1000 stapelstoelen bij concert; ca. 1200 bij evenement, 290 stoelen
par.01b	opstapruimte geluid/lichtregie	1	6	6	6	6	6	2*			
par.01c	opstapruimte ingeschoven tribune				20	1	20	1*			
par.01d	vaste bar Paradaal	1	20	33	33	1	33	1*			
par.01e	garderobe Paradaal				17	1	17	1*			
par.01e	toneel bed 21 x 12 m	1	252	252	257	1	257	1*		ca. 1000 stapelstoelen bij concert; ca. 1200 bij evenement, 290 stoelen	
par.02	zaalkolun	4	24	7,2	2	24	14	1*			
par.03	regiecabine	1	20	20	20	1	20	2*			
par.03	bruggen							3*			
par.04	opslag toneel: zie backstage										
par.04	rollenruimte	2	36	72	36	1	36	1*			
par.05	lierenruimte	1	10	11	11	1	11	3*			
par.06	versterker ruimte	1	6	6	6	1	6	2*			
par.07	werkplek toneelmeester "on the floor"	1	6	6	6	1	6	1*			
BACKSTAGE				1154	1154	1195	1195				
bua.00	Archieven				11	1	11	560	BG		2 à 4 pers. per ruimte 20 pers. per ruimte 30 pers. per ruimte
bua.00	secundaire ingang tgv artiesten/vip's op afspraak	6	1	6	11	1	11	560			
bua.01a	kleedruimte Grote Zaal klein/vip	10	4	40	30	4	40	K		1 hiervan op toneelniveau	
bua.01b	kleedruimte Grote Zaal middel	30	2	60	30	2	60	K		1 hiervan nabij orkestbak en akoestisch geschikt voor halzen	
bua.01c	kleedruimte Grote Zaal groot	40	1	40	40	1	40	K		ook geschikt als break out room congres	
bua.01d	sanitair/foosches kleedruimte Grote Zaal	3	8	24	2,2	10	22	K		direct aan kleedruimte	
bua.02a	kleedruimte Paradaal klein/vip	10	4	40	11	4	44	2*		1 hiervan op speelfoorniveau	
bua.02b	kleedruimte Paradaal middel	30	1	30	33	1	33	2*		ook geschikt als break out room congres	
bua.02c	kleedruimte Paradaal groot	PM	0	0	0	0	0	1*			
bua.02d	sanitair/foosches kleedruimte Paradaal	3	4	12	div	6	14	div.			
bua.03	grimeer ruimte Grote zaal	1	24	24	17	1	17	K		direct aan kleedruimte, totaal aantal kleedplekken ca. 122 met aftrijving 1vm haarlak e.d.	
bua.04	warming op				60	1	60	K		ca. 5 m hoog, ruimteverb. 8 x 10 m, spiegel, barres, verende vloer	
bua.05	ruimte/repeteruimte/orkestkleedruimte										
bua.05	productiekantoor gezelschap	2	16	8	2	16	8	K			
bua.06	wu/droog/vrijruimte	2	16	8	14	1	14	K			
bua.07a	tolletten artiesten	3	18	54	div	13	26	K			
bua.07b	nivea toilet	1	5	5	4,6	1	4,6	K			
bua.07c	nivea douche	1	5	5	4,3	1	4,3	K			
bua.08	artiestenfoyer/verdielruimte theatertheeld	1	100	100	94	1	94	K			
bua.09	pantry/opslag artiestenfoyer	1	10	10	10	1	10	K			



THEATER AAN DE PARADE DEN BOSCH, BUMTESTAAT		PVE 1 (2014)			PVE 2 (2018)			Opmerkingen	Opmerkingen
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m²]	aantal [stuks]	totaal [m²]	ruimte [m²]	aantal [stuks]	totaal [m²]		
Theatertechniek									
bst.01a	laad- en losruimte Grote Zaal	90	2	180	190	1	190	BG	Industrie-/vloer/ruimte. Gevel geheel te openen ind. knik sluit aan op rechter zijtonnel
bst.01b	opstelmateriaal 4,5 x 20 m	27	2	54	44	1	44	BG	
bst.02a	laad- en losruimte Paradesaal	90	1	90	130	1	130	BG	
bst.02b	opstelmateriaal 4,5 x 20 m	27	1	27	37	1	37	1*	+ bewegbaar zijtonnel
bst.03a	opslag tonnel Grote Zaal	80	1	80	div.	1	231	K/4*	10x20x145 4e 80m² en 5e 88m²
bst.03b	orkestkamerberging	12	2	24	19	1	19	3*	NIJ zij- en achtertrekken in tonneloren
bst.04	lampen- en filterberging	30	1	30	33	1	33	K	
bst.05	vliesgebergberging	60	1	60	div.	1	44	12*	
bst.06	kantoor hoofd theatertechniek: zie kantoren	45	1	45	45	1	45	4*	
bst.07	werkplaats elektra/audio/video ind berging	24	1	24	27	1	27	3*	
bst.08	tuiletten backstage	2,5	2	5	4,0	1	4	BG	
bst.09	kleedruimte technici	10	1	10	6	1	6	BG	
bst.10	directie technici	3	1	3	3	1	3	BG	
bst.11	WERKRUIMTES	863		322	970		430		
kan.01a	werkruimte directeur	18	1	18	18	1	18	3*	
kan.01b	werkruimte adjunct-directeur	18	1	18	18	1	18	3*	
kan.01c	werkruimte secretariaat/plo	14	1	14	14	1	14	3*	
kan.02a	werkruimte hoofd theatertechniek	8	1	8	8	1	8	3*	
kan.02b	werkruimte techniek	21	1	21	23	1	23	3*	
kan.03a	werkruimte programmering, marketing en publiciteit	56	1	56	56	1	56	3*	In kantoorruim
kan.03b	werkruimte horeca, en sales	28	1	28	28	1	28	3*	In kantoorruim
kan.03c	werkruimte financiële administratie en kasier	14	1	14	14	1	14	3*	
kan.03d	werkruimte financiële administratie facturering	14	1	14	14	1	14	3*	
kan.03e	werkruimte overig (accountant, arbo arts etc.)	8	1	8	8	1	8	3*	
kan.04	kantoorruim overig	0	0	0	47	1	47	3*	over Rowland
kan.04	vergaderruimte: zie publiekvoorzieningen	20	2	40	20	2	40	3*	
kan.05a	pauseruimte personeel: in theatercafé				40	1	40	3*	pauseruimte personeel in verblijfbal kantoren 03
kan.05b	opstelmateriaal 4,5 x 20 m	12	1	12	12	1	12	3*	
kan.05c	opslag kantoorinval en pr materiaal	20	1	20	20	1	20	3*	
kan.06	archief	20	1	20	20	1	20	3*	
kan.07	serverruimte	8	1	8	8	1	8	3*	
kan.08	pantry kantoorruimtes	4	1	4	4	1	4	3*	
kan.09	tuiletten kantoor	2,5	4	10	35	1	38	3*	3e 4eD, 2eH 21,5m², 1e Miva 5,6m², 4e 1eD, 1eH 5,6m², 5e 1eD, 1eH 5,6m²
kan.10	garderobe kantoor	3	1	3	3	1	3	3*	
kan.11	kleedruimte (directie)	6	1	6	7	1	7	3*	
Horeca/ruimtes									
hor.01a	keuken theatercafé en artiestenfoyer	26	1	26	27	1	27	BG	
hor.01b	afvalruimte theatercafé	10	1	10	10	1	10	BG	
hor.01c	afvalruimte theatercafé/restaurant	16	1	16	18	1	18	BG	
hor.02a	keukenruimte, vriesruimte	8	1	8	7	1	7	BG	
hor.02b	imgaaflijn keuken/foed	10	1	10	10	1	10	BG	
hor.02c	emballage theatercafé	6	1	6	6	1	6	BG	
hor.03	personeelruimte theatercafé	6	1	6	6,5	1	6,5	BG	Inclusief personeelruimte
hor.04	afvalberging theatercafé	2	1	2	4,4	1	4,4	BG	
hor.05	keuken/afvalruimte en foyerruimtes	30	1	30	28	1	28	K	
hor.06	afvalberging	24	1	24	23	1	23	K	
hor.07a	afvalberging	30	1	30	23	1	23	K	
hor.07b	afvalberging	18	1	18	18	1	18	K	
hor.07c	emballage	24	1	24	24	1	24	K	
hor.08	glazen/servies/bestek/linnenberging	20	1	20	17	1	17	K	
hor.09	biertankruimte, gekoelde ruimte	20	1	20	20	1	20	K	
hor.10	keukenkastoor bestellingen en voorraadbeheer	6	1	6	6	1	6	K	
hor.11a	kleedruimte horecamedewerkers	8	2	16	8	1	8	K	
hor.11b	sanitair/douche/ruimte horecamedewerkers	6	2	12	7	2	14	K	
hor.12	laad- en losruimte horeca	2,5	4	10	12,5	4	12,5	K	
serv.01	kleedruimte algemeen	10	1	10	9	1	9	K	
serv.02	opstelmateriaal algemeen (foyer/wedstrijd, seizoensfestijn)	60	1	60	div.	1	45	K	30x15
serv.03	opslagruimte mobiele bars	30	1	30	15	1	15	1*	
serv.04	schoolaankomst/berging	12	1	12	12	1	12	1*	
serv.05	werkruimtes	4	30	40	40	1	40	div.	8,2 + 8,0 1 + 0,1 + 0,2 2 + 0,8 1 + 0,4 1 (2,8+2,8+1,4+1,4+2+2+1,4)
serv.06	afvalcontainingberging	30	1	30	26	1	26	BG	
serv.07	rijwielstalling medewerkers	65	1	65	62	1	62	BG	ruimte is 4,1 hoog, 30 Betan
INSTALLATIE RUIMTES									
inst.01	gebouwinstallaties/ installaties	0	0	0	33	1	33	464	
inst.02	gebouwinstallaties	0	0	0	15	1	15	K	
inst.03	gebouwinstallaties	0	0	0	23	1	23	BG	
inst.04	gebouwinstallaties	0	0	0	29	1	29	1*	
inst.05	gebouwinstallaties	0	0	0	29	1	29	2*	
inst.06	gebouwinstallaties	0	0	0	43	1	43	3*	
inst.07	gebouwinstallaties	0	0	0	div.	1	271	4*	35 en 235m²
TOTALEN									
Totaal		2.128		2.733				VERSCHILLEN	
Totaal		2.031		1.831					628
Totaal		880		715					-180
Totaal		1.194		1.375					-195
Totaal		953		970					171
Totaal		7.056		7.668					307
Totaal		1.411	5%	1.227	werklijst				435
Totaal		706	30%	644	werklijst				-262
Totaal		9.173		9.770	industrial				0
Totaal		1.101	12%	242					597
Totaal		10.274		11.099					546
Totaal									-324



Bijlage 2 behorend bij rapportage Functioneel Ontwerp d.d. 30-04-2018

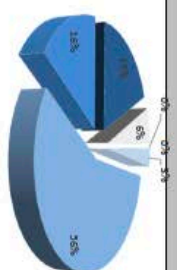
BIJLAGE 2 – KOSTENRAMING FUNCTIONEEL ONTWERP



Project: Nieuwbouw Theater aan de Parade - Hertogenboech
 Projectnummer: 4057
 Datum: 11-4-2018
 Opsteller: Marcel van de Poppel
 Kenmerk: 20183101_4057_MP_EZ.10.11

Onderdeel: Investeringskosten - Plus variant
 Fase: Initiatief
 Status: Rev.2
 Peildatum: apr-18

Overzicht	Totaal investering	Grondkosten	BVO	BI	Eenh.	Kengetallen
1 A	€ 57.000.000,08	€ 1.754.190,50	3%	€ 152	€ 4.930	per m2
2 B	€ 32.199.999,91	€ 1.754.190,50	56%	€ 2.785	€ 837	per m3
3 C	€ 6.951.086,35	€ 1.754.190,50	16%	€ 774	€ 131	473
4 D	€ 10.621.851,95	€ 1.754.190,50	19%	€ 919	€ 156	131
5 E	€ 3.479.263,37	€ 1.754.190,50	6%	€ 301	€ 51	156
6 F	€ -	€ -	0%	€ -	€ -	51
7 G	€ -	€ -	0%	€ -	€ -	-
X	€ 6.392,00	€ -	0%	€ -	€ -	-
Kengetallen						
BVO	€ 11.563	m2	€ 4.930	per m2		
BI	€ 68.140	m3	€ 837	per m3		
Eenh.	1	p	€ 57.000.000	per eenh.		



soort	omschrijving	hoeveelheid	eenh.	indef. euro	waarde euro	bedragting
A	Grondkosten					
A-1	Verweringskosten		excl.			
A-2	Sloopwerken - milieukosten					
A-2-A	Bouw(w)erk					
	Sloopkosten bestaand theater (excl. kelder/over/wanden)	1 p	p	€ 1.300.000	€ 1.300.000	incl. asbestsanering
A-2-B	Ondergrond	10,488 m3	excl.	€ 15	€ 157,316	l.b.v. opdrifwaaier
	Kelder vullen met zand					
	Vervullen grond (saren)		excl.			
A-3	Infrastructurale voorzieningen					
A-3-A	Grondwerken		ip			
A-3-B	Verhandingen					
A-3-C	(Hood)straten en (nood)pijpen	675 m2		€ 25	€ 16.875	opnemen bestrating incl. tijdelijke herinrichting openbaar gebied
A-3-D	Rioleringen		bb			
A-3-E	Verleggen hoofdriolering		bb			
A-3-F	Verleggen nutriolering		bb			
A-3-G	Verleggen aansluiting traf	1 p	p	€ 250.000	€ 250.000	ratio incl. wijkvoorzieningen
A-3-H	Kunstwerken		bb			
	Bouw(w)erken					
	Milieuhydrologisch	1 p	p	€ 5.000	€ 5.000	
	Architectonisch	1 p	p	€ 10.000	€ 10.000	
	Adbezoek (actualiseren)	1 p	p	€ 15.000	€ 15.000	
	Totaal grondkosten				€ 1.754.191	



code	omschrijving	hoeveelheid	eenh.	prijs euro	hoeveel. euro	bedrijfsnaam
B	Bouwkosten					
B-1	Bouwkundige werken					
B-1-0	Sloopwerkzaamheden					
10	- Boorwerkzaamheden keldervloer t.b.v. extra helpelen	33	st	€ 150	€ 4.950	C
B-1-A	Fundering					
11	Boortvoorzieningen	11.563	m2	€ 4	€ 40.471	
	- Rastervoering algemeen	465	m2	€ 15	€ 6.975	
13	Vloer op grondslag	90	m2	€ 95	€ 8.550	Buiten kelderbak t.p.v. loadingdock 1
16	Funderingsconstructies	149	m1	€ 125	€ 18.625	
	- Aanpassen kelderwand t.p.v. nieuwe fundering	106	m1	€ 115	€ 12.190	
	- Herstel lekkages kelderwanden/vloeren	1	p	€ 50.000	€ 50.000	
	- Liftput (buiten bestaande kelder)	1	st	€ 6.500	€ 6.500	
	- Liftput (binnen bestaande kelder)	1	st	€ 9.500	€ 9.500	
	- Trafoput (positie nader te bepalen)	3	st	€ 8.500	€ 25.500	
	- Pomptuit	1	p	€ 1.500	€ 1.500	
	- Bouwkundige voorzieningen loadingdock 1	1	p	€ 100.000	€ 100.000	
17	Paalfundering	93	st	€ 950	€ 88.350	C
	- Stoupspelen lengte 10m1					
B-1-B	Skelet					
21	Binnenwanden (skelet)	15.679	m2	€ 95	€ 1.489.547	
22	Buitenwanden (skelet)	2.393	m2	€ 85	€ 203.405	
23	Vloeren (skelet)	465	m2	€ 85	€ 39.525	
	- Kanalplaat Rc 5,0 + druklaag	2.002	m2	€ 125	€ 250.303	
	- Betonvloer op kst. 0300mm	6.383	m2	€ 85	€ 542.519	
	- Kanalplaat + druklaag	862	m2	€ 95	€ 81.848	
	- Toesl. Zwenwende druklaag	2.973	m2	€ 55	€ 163.515	
	- Kanalplaat					
27	Hoofdraagconstructies	160	st	€ 850	€ 136.000	
	- H.d.constr., kolom t.h.w.g.	1.125	m1	€ 450	€ 506.025	
	- H.d.constr., balk t.h.w.g.	1.340	m2	€ 250	€ 335.000	T.b.v. balkon
	- H.d.constr., staal	1.340	m2	€ 45	€ 60.300	
	- H.d.constr., brandw.Detrim.	11.563	p	€ 25	€ 289.076	
B-1-C	Dakbouw / dakwerking					
27	Dakrand	350	m1	€ 155	€ 54.250	C
37	Dakopeningen	3	st	€ 4.500	€ 13.500	
47	Dakwerkningen	3.073	m2	€ 95	€ 291.935	
B-1-D	Geveldbouw / gevelwerking					
21	Buitenwandelbouwconstructies	473	m2	€ 250	€ 118.140	
	- Gevel "van de Parade"	2.183	m2	€ 155	€ 338.427	
	- Gevel "overige"	465	m2	€ 225	€ 104.625	
	- Rootergevel installaties dak 5+	2.656	m2	€ 55	€ 146.078	
	- Toesl. Inpakken /verdichting gevel (Qv:10 waarde 0,3)	2.656	m2	€ 100	€ 265.600	
31	Buitenwandelopeningen "Aan de Parade"	1.890	m2	€ 850	€ 1.606.704	
	- Buitenwandelopeningen overig	546	m2	€ 625	€ 341.156	
	- Tournoquet	2	st	€ 15.000	€ 30.000	
	- Bewegbare gevel loading dock 1	155	m2	€ 650	€ 100.425	



code	omschrijving	hoeveelheid	eenh.	prijs	bedrag	bedrag	bedrag	bedrag	bedrag
				euro	euro	euro	euro	euro	euro
	- Horca/Keuken	200							
	- Café Restaurant	359 m2	€	55	€	19.743			
	- Bar/ Foyer	55	€	55	€	20.936			
	- Etrede/kassa	476 m2	€	165	€	44.735			
	- Foyer	1.020 m2	€	55	€	6.859			
	- Grote zaal	1.579 m2	€	165	€	168.266			
	- Paradezaal	775 m2	€	210	€	331.651			
	- Kantoor	476 m2	€	30	€	162.835			
	- Instalateruimten	nvt	€	30	€	14.283			
	- Toesl. vorngewing plafonds	1 p	€	100.000	€	100.000			
B-2	Instalaties								709
B-2-A	Werkijobouw: vloestof- en gasinstalaties								
51	Brandbestrijding werkijobouwkundig	1 p	€	654.000	€	654.000			
52	Afvoeren	1 p	€	254.500	€	254.500			
53	Water	1 p	€	100.000	€	100.000			
54	Gassen	nvt							
B-2-B	Werkijobouw: klimaatinstalaties								
55	Koeling	1 p	€	489.500	€	489.500			
56	Verwarming	1 p	€	1.277.000	€	1.277.000			
57	Luchtbehandeling	1 p	€	1.696.000	€	1.696.000			
B-2-C	Werkijobouw: regelingen								
58	Regel werkijobouwkundige instalaties	1 p	€	492.000	€	492.000			
B-2-D	Elektrotechniek: centraal								
61	Centrale elektrische opwekking en distributie	300 st	€	400	€	120.000			
B-2-E	Elektrotechniek: decentraal energie								
62	Elektrotechniek l.b.v. apparatuur	1 p	€	682.000	€	682.000			
63	Elektrotechniek l.b.v. verlichting en armaturen	1 p	€	1.188.500	€	1.188.500			
B-2-F	Elektrotechniek: decentraal signaal								
64	Communicatie	1 p	€	98.600	€	98.600			
65	Bewijling	1 p	€	287.800	€	287.800			
B-2-G	Transport								
66	Transportinstalaties	1 p	€	450.000	€	450.000			
B-2-H	Voorzieningen								
B-2-I	Bouwkundige voorzieningen l.b.v. instalaties								
B-3	Vaste inrichting								
B-3-A	Vaste inrichting								
71	Vaste Verkeersvoorzieningen	11.563 m2	€	3	€	28.908			
72	- Bewegwijzering e.d. Vaste gebruikersvoorzieningen	1 p	€	25.000	€	25.000			
	- Balie gasterobe	1 p	€	25.000	€	25.000			
	- Bar Foyer BG	1 p	€	25.000	€	25.000			
	- Bar café / restaurant	1 p	€	25.000	€	25.000			
	- Bar Foyer Paradezaal	1 p	€	25.000	€	25.000			
	- Bar Foyer balkon grote zaal	1 p	€	25.000	€	25.000			
	- Pentry entree/kassa	1 p	€	1.500	€	1.500			
	- Pentry kantoorruim	1 p	€	10.000	€	10.000			
	- Regiecabine	2 st	€	15.000	€	30.000			
73	Vaste keukenvoorzieningen	1 p	€	350.000	€	350.000			
74	- Groodkeuken / catering keuken	1 p	€	122.500	€	122.500			
75	Vaste sanitairvoorzieningen	nvt							
76	Vaste opslagvoorzieningen	1 p	€	7.500	€	7.500			
B-4	Tereninrichting								
B-4-E	Tereninrichting								
	Inrichting openbaar gebied	675 m2	€	150	€	101.250			
	Buiteninrichting en drainage	1 p	€	30.000	€	30.000			
B-5	Algemene uitvoeringskosten / Diversen								
B-5-A	Nader te detaileren								
B-5-B	Algemene uitvoeringskosten	10,00%			€	2.289.622			
		13,50%			€	3.400.099			
									516.500
									58



Overeenkomst		omschrijving	hoeveelheid	eenh.	unitaire waarde	bedrag euro	toelichting
1		Proces-/projectmanagement	32.200,000	1 p	2,5%	€ 805.000	
2		Juridischonderzoek		1 p		€ 60.000	
3		Vergoeding architecteetde		1 p		€ 200.000	
4		Architect	32.200,000	1 p	5,0%	€ 1.610.000	
5		Toezicht en TSS		75 wk		€ 225.000	
6		Constructeur	32.200,000	1 p	1,1%	€ 354.200	
7		Adviseur bouw/fysica / akoustiek	32.200,000	1 p	0,8%	€ 257.600	
8		Adviseur theatertechniek	8.603,086	1 p	5%	€ 430.154	
9		Adviseur brandveiligheid		1 p		€ 150.000	
10		Grondmechanisch onderzoek en - advies		1 p		€ 15.000	
11		Adviseur gebouwinstallaties	7.942,400	1 p	5,0%	€ 397.120	
12		Binnenruimtearchitect		1 p		€ 50.000	
13		Bouwkostendeskundige	32.200,000	1 p	0,5%	€ 144.900	
14		Overige honoraria t.b.v. bouw					
-		Certificatiekosten BREEAM					
-		Expertise rapport / opname belendingen		1 p		€ 50.000	
D-2-C		Aansluitkosten					
1		Aansluitkosten		1 p		€ -	
2		Aansluitkosten riolering		1 p		€ 7.500	
3		Aansluitkosten gas, water, elektriciteit		1 p		€ -	
4		Aansluitkosten aardgas		1 p		€ -	
5		Aansluitkosten water		1 p		€ 15.000	
6		Aansluitkosten elektra		1 p		€ 25.000	
7		Aansluitkosten telecom.		1 p		€ 1.500	
8		Aansluitkosten centr. ant.		1 p		€ 1.500	
9		Trafokosten		1 p		€ 400.000	
D-2-D		Heffingen					
1		Leges bouw/afvalrings		1 p		€ 48.750	
2		Precairie		1 p		€ 36.563	
D-2-E		Verzekeringen					
1		Car		1 p		€ -	
2		VVA		1 p		€ -	
D-2-F		Risicoverzekening					
1		Loon- en prijsstijgingen tot aanbesteding		2 jaar		€ 1.610.000	
2		Afloop van loon- en prijsstijgingen		4%		€ 32.200,000	€ 1.288.000
D-2-G		Kunst					
1		Kunst		1 p		€ 15.000	€ 15.000
D-4		Aanloopkosten (bedrijfsruimtehuizing)					
D-4-D		Schoonmaken eerste oplevering					
1		Schoonmaakkosten	11.563 m2	5		€ 57.815	
D-4-E		Verhuiskosten					
1		Verhuiskosten		excl.		€ -	
D-4-F		Openingskosten					
1		Openingskosten		excl.		€ -	
D-4-H		Tijdelijke huizing					
1		Tijdelijke huizing		excl.		€ -	
D-4-I		Bedrijfskapitaal/Kas					
1		Bedrijfskapitaal/Kas		excl.		€ -	
		Totaal bijkomende kosten				€ 10.621.852	+
E		Onvoorzien					
E-1		Onvoorzien					
E-1-A		Onvoorzien algemeen	53.527,129	6,5%		€ 3.479.263	
		Totaal onvoorzien				€ 3.479.263	+



Investering		bouwbedrijf	aanb. prijs euro	kosten euro	toelichting
code	omschrijving				
F	Belastingen				
F-1	Omzetbelasting				
F-1-A	Omzetbelasting binnenland	excl.	##### €	-	+
	Totaal belastingen				
G	Financiering				
G-2	Financieringskosten / rente (bouw)	excl.	##### €	-	+
G-1-B	Bouwrente				
	Totaal financiering				
	Afronding		##### €	6.392-	
	Totaal investering		€ 57.000.000	excl. BTW	