

DECEMBER 2013

Programma van eisen

De vernieuwde Flint



Flint

Flint theater
evenementen
congressen

Theaterhart Amersfoort

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Bedrijfsstrategie	9
3.	Uitgangspunten planvorming	11
4.	Analyse huidige huisvesting	12
5.	Randvoorwaarden	16
6.	Relatieschema ruimten/functies	21
7.	Communicatie	23
8.	Horeca-concept	28
9.	Wensen en eisen per functie	30
10.	Ruimtes buiten	43
11.	Planning	47
12.	Investeringsraming	48
	Bijlage: Planning	51
	Bijlage: Polisvoorwaarden brandverzekering	52



1.1 Inhoud Programma van Eisen

Theater de Flint in Amersfoort heeft een levendige geschiedenis achter de rug. Het theater werd gebouwd in 1977. Door een brand in 1990 is ongeveer de helft van het theater verloren gegaan. Tijdens herstelwerkzaamheden in 1994 is een nieuwe toneeltoren gebouwd; in 2004 is de keuken uitgebreid. Het gebouw bestaat nu uit twee grote zalen en een apart restaurant met keuken. Aan de voorzijde zijn kantoren gevestigd. Tussen de verschillende delen van het gebouw bevinden zich grote foyers. Het gebouw waar nu Scholen in de Kunst is gevestigd, is als een soort schiereiland aan het gebouw verbonden.

De afgelopen jaren zijn er plannen geweest om een nieuw theater te bouwen, op een andere locatie in Amersfoort. Inmiddels is echter besloten om het pand op de huidige locatie te vernieuwen en tegelijkertijd het achterstallige meerjarenonderhoudsplan uit te voeren.

Dit Programma van Eisen (PvE) is opgesteld in nauwe samenwerking met de verschillende stuur-, project- en werkgroepen. We hebben de optimalisatie van alle plannen uitgewerkt, binnen de taakstellende budgetten.

Dit PvE vormt de basis voor de werkzaamheden van de te contracteren partijen. De opdracht is om binnen het gegeven budget (taakstellend) een plan te maken dat past binnen het Programma van Eisen en uiteraard voldoet aan de wettelijke regelgeving. Het PvE zal ook het toetsingskader zijn voor de verdere fasen van het bouwproces.

1.2 Informatie

Welke documenten hebben we bestudeerd in de aanloop naar dit Programma van Eisen? Een overzicht.

1.2.1 Rapportages Vernieuwing

De vernieuwde Flint

Definitief plan voor de revitalisering van Flint theater, evenementen en congressen.

Opgesteld: de Flint, oktober 2013

Dit rapport vormt de uitgangspunt voor het Programma van Eisen.

Haalbaarheidsonderzoek de Flint (Eindrapport)

2013-047 rp 02

Opgesteld: LA Group, 16 september 2013

Investeringsvoorstel de Flint

Financiële en maatschappelijke vertaling van het masterplan 'De vernieuwde Flint'.

Opgesteld: de Flint, 1 juli 2013

Masterplan De vernieuwde Flint

Opgesteld: de Flint, april 2013

De vernieuwde Flint

Opgesteld: Greiner van Goor Huiten Architecten BV, april 2013



1. Inleiding

1.2.2 Overige info

Gebruiksvergunning juli 1999
Brandveiligheidstekeningen Chubb Varel (.dwg)
Kelder Revisie 25-03-2011

Strategisch plan De Flint 211-2015
Meerjarenonderhoudsplannen 2013-2016
Plannen Stadsacupunctuur

Tekeningen:
Plattegrond BG (30-01-98 pdf)
Plattegrond Verd (30-01-98 pdf)
Plattegronden en gevelaanzichten (jpg)
Oppervlaktestaat (xls) huidige situatie plus tekeningen (pdf)

Verzekeringsgegevens:
Polisblad t/m 1 juli 2013
Clausules diverse (brandgevaarlijke) werkzaamheden

1.2.3 Energie en duurzaamheid

Energieprestatiecertificaat: EnerDeCo, 30 juni 2009
EnergiePrestatieAdvies: EnerDeCo, 6 augustus 2009
QuickScan de Flint
Royal HaskoningDHV Conceptrapport, 7 februari 2013
Onderzoek verduurzaming Meerjarenonderhoudsplan de Flint



1.2.4 Input Meerjarenonderhoudsplannen

Begroting 2014.xlsx
BOUWK JAARSNEDE FLINT.xlsx
BOUWK JAARSNEDE GEMEENTE.xlsx
E JAARSNEDE GEMEENTE FLINT.xlsx
W JAARSNEDE GEMEENTE FLINT.xlsx

1.3 Projectorganisatie

Voor het project De vernieuwde Flint wordt de volgende projectorganisatie voorgesteld.

Stuurgroep

Leden stuurgroep: directie, controller, procesmanager en eventueel een RVC-lid en iemand van de gemeente. De stuurgroep neemt besluiten op advies van de procesmanager.

Projectgroep

Leden projectgroep: procesmanager, projectmanager, adviseurs en vertegenwoordigers van de werkgroepen. De projectgroep verzorgt de realisatie van het totale project binnen gestelde kaders.

Wergroepen

Horeca

Binnenruimten
De Flint

Buitenruimten

Scholen in de
Kunst

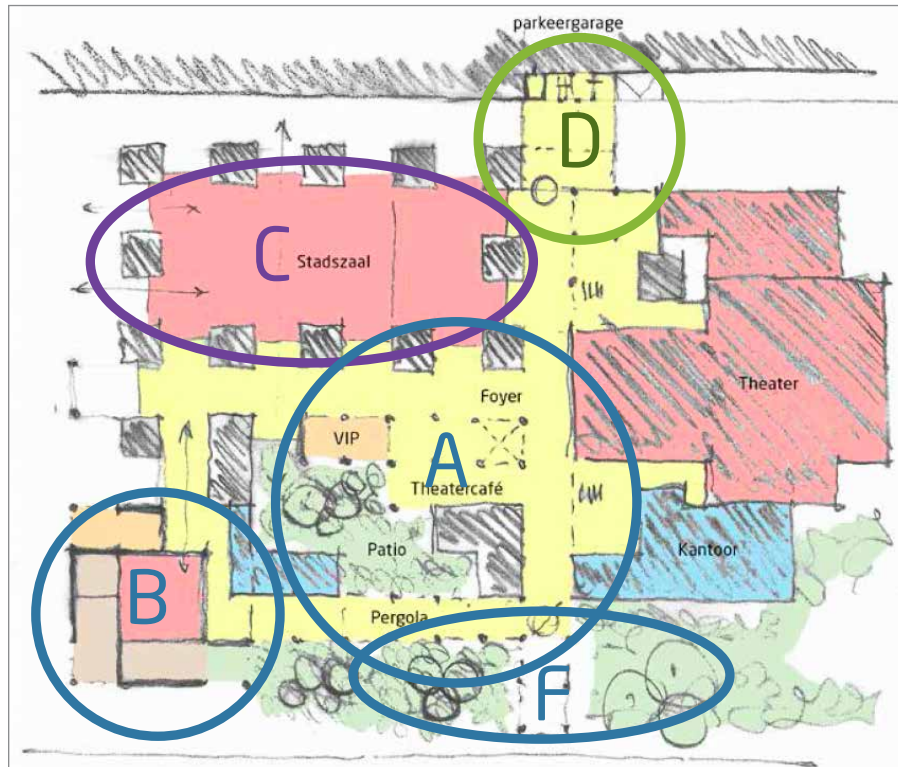
Leden werkgroep: inhoudelijk deskundigen, met name medewerkers van de Flint-organisatie. Zij worden periodiek aangevuld met de projectmanager en een externe adviseur. De werkgroepen formuleren binnen de gestelde kaders hun eisen en wensen. Alle opdrachten en contracten worden (zoveel mogelijk) taakstellend verstrekt, uit naam van de procesmanager en ondertekend door de directie. Significante afwijkingen en/of calamiteiten worden direct gemeld aan de stuurgroep, en met een advies van de procesmanager voorgelegd.

1.4 Fasering

We hebben een fasering voor verdere planuitwerking vastgesteld. De gedetailleerde uitvoeringsfasering zal zoveel mogelijk worden afgestemd op de dagelijkse exploitatie van de Flint, rekeninghoudend met de agenda van de voorstellingen. Binnen dit proces nemen we de uitgangspunten van De vernieuwde Flint als leidraad. Ook het ontwerp en de uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan zullen binnen deze context worden ingebracht.

1.5 Vernieuwing van de Flint

Eindbeeld van de vernieuwde Flint, omstreeks 2020



Uitvoering zomer 2014

Fase A Herontwikkeling van het hart van de Flint: foyers, horeca en Gijs Bakker-foyer

Fase F Verbetering van de ingang aan de Coninckstraat

Fase B-2 Herontwikkeling van het door Scholen in de Kunst te verlaten bouwdeel

Uitvoering zomer 2015

Fase C Upgrade van de Stadszaal

Uitvoering zomer 2017

Fase D Facelift van de entree aan de Walikerstraat (bij de parkeergarage)

Fase E Verbetering van het Flintplein - deze fase vervalt.

1.6 Meerjarenonderhoudsplan

Het onderhoud voor de jaren 2014, 2015 en 2016 is uitgewerkt in een MJO (Meerjarenonderhoudsplan). In de bijlage nemen we een samenvatting op met alle voorgestelde maatregelen voor de komende drie jaar, zowel op bouwtechnisch als op installatietechnisch gebied. De werkzaamheden zoals geformuleerd in de rapportages voor verduurzaming van het gebouw zijn hierin ook opgenomen. De gemeente Amersfoort moet nog instemmen met het MJO. De voorgestelde maatregelen vormen onderdeel van de planuitwerking; waar mogelijk is een geïntegreerde uitvoering van de werkzaamheden gewenst.

1.6.1 Verduurzaming

In de rapportages verduurzaming zijn de volgende maatregelen voorgesteld. Medio februari 2013 is er onderzoek gedaan naar energiebesparende maatregelen van de Flint en het aanpalende Coninckstraat 58, ofwel het gebouw van Scholen in de Kunst (SidK). Na een visuele controle is de conditie van het gebouw en de installaties vastgesteld en zijn een aantal maatregelen voorgesteld. Deze maatregelen kunnen ofwel in combinatie met de onderhoudsplannen, ofwel separaat worden uitgevoerd.

Gezien de investeringen is ervoor gekozen de maatregelen zoveel mogelijk te koppelen aan de uitvoering van het planmatig onderhoud; de investeringen zijn opgenomen in de onderhoudsplannen. De verbetermaatregelen zijn verdeeld in bouwkundige en installatietechnische maatregelen. Daarnaast komt er in het kader van het masterplan circa 25% van de beglazing te vervallen, met name door het overdekken van de patio. Het effect op het energieverbruik van deze verbouwing is echter nihil en daarmee verwaarloosbaar. Wat betreft comfort en functionaliteit zal het wel voordelen hebben.

Bouwkundige maatregelen

De bouwkundige verbetermaatregelen zijn vooral gericht op het aanbrengen van isolatie van de daken, gevels en vloeren. De daken zijn allemaal op korte termijn aan planmatig onderhoud toe; dat maakt de investering minder hoog. De tentdaken van de Flint (inclusief Stadszaal) zijn momenteel niet geïsoleerd.

De buitengevels van de Stadszaal, het restaurant en de keuken dateren nog van 1977 en zijn nauwelijks geïsoleerd. De vloeren van de Stadszaal, Stadszaalfoyer, het restaurant en de keuken dateren nog van 1977 en zijn niet geïsoleerd. Het is theoretisch mogelijk om deze te isoleren, omdat er een kruipruimte aanwezig is. De buitenbeglazing is momenteel uitgevoerd in een slecht isolerende mix van dubbel- en enkelglas. Het aanbrengen van speciale folie verbetert de Rc-waarde met circa 45%. In totaal is er ongeveer 315 m² glas, exclusief het glas rond de patio.

Maatregel	Investering	Moment	Besparing per jaar	Terugverdientijd
Gevels isoleren	€ 30.000	Niet planmatig 2014	€ 4.400	6,8 jaar
Platte daken isoleren	€ 34.000	Planmatig 2016	€ 4.000	8,5 jaar
Tentdaken isoleren	€ 165.000	Planmatig 2014, 2015, 2016	€ 17.640	8,5 jaar
Vloeren isoleren	€ 96.000	Niet planmatig 2014, 2015, 2016	€ 17.600	5,4 jaar
Glasfolie aanbrengen	€ 22.000	Niet planmatig 2014	€ 3.600	6,1 jaar
Totaal	€ 347.000		€ 47.240	ca. 7.3 jaar

Installatietechnische maatregelen

Maatregel	Investering	Besparing	Terugverdientijd
Gasketel vervangen	€ 122.000	€ 4.000	30 jaar
Toerengeregelde pompen	€ 20.000	€ 1.200	17 jaar
Koelmachine vervangen	€ 35.000	€ 700	50 jaar
LBK Grote Zaal vervangen	€ 100.000	€ 4.300	25 jaar
LBK Foyer vervangen	€ 65.000	€ 2.100	31 jaar
LBK Artiesten vervangen	€ 18.000	€ 500	36 jaar
Energiemonitoring	€ 10.000	10% ennergiekosten	1 jaar
Verlichting TL	€ 36.000	€ 2.100	17 jaar
Verlichting gloeilampen	€ 29.000	€ 370	> 50 jaar

In bovenstaande tabel staan de investeringen op basis van nieuwprijs, besparingen en terugverdientijden van mogelijke verduurzamingsmaatregelen. De verbetermaatregelen voor installaties zijn niet aantrekkelijk, omdat de investeringen niet lonend zijn gezien de terugverdientijd. Als vervanging op een natuurlijk vervangmoment plaats vindt, en dus de installatie al is afgeschreven, is de investering fors lager en de terugverdientijd gering en kan daarmee wel rendabel zijn. Een mini-WKK kan interessant zijn gezien het totale energieverbruik; dit wordt onderzocht. Voor de overige zaken - koelmachine, LBK's, gasketels en pompen - dient het onderhoudsplan te worden gevolgd.

Samenvatting verbetermaatregelen

In de tabel zijn de investeringsbedragen weergegeven op basis van nieuwprijs. De besparingen, en daarmee de terugverdientijden, zijn indicaties. De daken die de komende drie jaar moeten worden vernieuwd zijn op dit gebied zonder meer aantrekkelijk. Ook de overige maatregelen zijn gezien de opbrengsten en terugverdientijden aantrekkelijk. Als alle isolerende maatregelen worden uitgevoerd geeft dit een optimaal resultaat. Volgens onderstaande tabel zijn alle maatregelen in 2016 uitgevoerd, waarmee jaarlijks circa € 47.240 aan energie wordt bespaard.

1.6.2 MJO-budget

De maatregelen in het kader van de verduurzaming zijn integraal opgenomen in de meerjarenonderhoudsbudgetten. Instemming van de gemeente op deze budgetten wordt eind 2013 verwacht. De uitvoering is verspreid over de jaren 2014 tm 2016; in de planvorming dienen de relevante werkzaamheden opgenomen te zijn. (zie hoofdstuk 11)

1.7 Subsidies

Een verhoging van het budget met behulp van subsidies en investeringsbijdragen behoort tot de mogelijkheden. Daarbij speelt de eigendomssituatie - waarbij de gemeente eigenaar is - een rol.

De bedrijfsstrategie is zowel in een strategisch plan als in de rapportages ten behoeve van De vernieuwde Flint vastgelegd.



2.1 Strategisch plan

De Flint zet in haar Strategisch plan 2011-2015 vooral in op het uitbouwen en verder professionaliseren van de commerciële activiteiten, in combinatie met het stroomlijnen en efficiënter maken van de organisatie.

De Flint moet prominenter op de culturele kaart van Amersfoort en regio komen. Hierbij spelen vier ambities een grote rol. Rondom deze ambities, in combinatie met de visie en missie van de Flint, zullen alle activiteiten worden ontplooid. De ambities zijn:

- **Totaalbeleving van het theatergebouw**
- **Cultureel hart van de stad/regio**
- **Stevige identiteit en positief imago**
- **Top of mind bij bezoekers**

Centraal staat het creëren van een totaalbeleving, zowel op cultureel gebied als ook in de markt van de eendaagse bijeenkomsten. De Flint formuleert nieuwe product-markt-combinaties, gericht op het combineren van commerciële en culturele activiteiten. Daarnaast zoekt de Flint samenwerking met andere culturele podia in Amersfoort om synergievoordelen te bereiken, vooral in de backoffice-activiteiten. Daarnaast wil De Flint midden in de Amersfoortse samenleving staan en het culturele hart van de regio zijn. Hierbij speelt de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de Flint een belangrijke rol.

We citeren een aantal relevante onderdelen uit het Strategisch plan de Flint 2011-2015, met een focus op zaken die voor de huisvesting van belang zijn.

2.1.1 Visie en Missie

Visie

De Flint is een eigentijds theater met lef. Het is een plek waar mensen worden meegenomen in het karakteristieke gevoel van theater; een heerlijke plek om te zijn. Daarom biedt de Flint - persoonlijk en oprecht - kwaliteitstheater voor de gasten en een unieke unieke ontmoeting of congreservaring voor bedrijven en organisaties. De Flint is proactief en zoekt voortdurend naar nieuwe manieren om mensen welkom te heten, (cultuur) te laten beleven, te ontmoeten en te ontdekken. De Flint is sociaal maatschappelijk betrokken en draagt bij aan het behoud van kwalitatieve podiumkunsten in Nederland. Het is een (culturele) ontmoetingsplek waar de belevingswaarde authentiek en intens is.

Kernwaarden voor de Flint zijn:

- **Theatergevoel**
- **Lef**
- **Plezier**
- **Proactief**
- **Persoonlijke aandacht**

Missie

De Flint biedt een totaalbeleving, op het gebied van podiumkunsten én op de markt van bijeenkomsten en evenementen. De verschillende activiteiten versterken elkaar, zodat totaalbeleving ontstaat en wordt gereflecteerd in de mensen, de programmering, de samenwerking en de maatschappelijke rol die de Flint inneemt in de Amersfoortse gemeenschap.

2.1.2 Trends & ontwikkelingen

- Grote theaterproducties willen langere tijd verblijven in één theater met een capaciteit van meer dan duizend personen.
- De reisbereidheid neemt toe, mits de aantrekkingskracht en kwaliteit van het aanbod voldoende groot zijn.
- Er is minder vraag naar accommodaties voor grootschalige bijeenkomsten, als gevolg van de economische crisis.
- Het aanbod van evenementenlocaties stijgt, omdat veel organisaties eendaagse bijeenkomsten aanbieden als alternatief product (bijvoorbeeld dierentuinen, musea, kerken, sporthallen).
- Deelnemers en sponsors zijn zelfbewust en kritisch, met een toenemende roep om het aantonen van resultaten en de Return Of Investment (ROI). 'What's in it for us?' is een vaak terugkerende vraag. Toon de waarde van meetings aan.
- Er is een toenemende vraag naar alternatieve locaties, anders dan de traditionele congreslocaties.
- Technologische ontwikkelingen hebben invloed: virtuele/nieuwe media worden ingezet voor webinars, video-conferencing, webbased learning tools... Deze technieken kunnen een evenement vervangen of juist aanvullend zijn.
- Er is meer aandacht voor 'meeting architecture': het ontwerpen van congressen met als doel de totaalbeleving en effectiviteit van de bijeenkomst zo groot mogelijk te maken.
- We signaleren toenemende aandacht voor veiligheid, risk management en crowd management.

2.1.3 Vertaling positionering naar huisvestingsvisie

De ambities van de Flint zijn, zoals eerder aangegeven, geformuleerd in vier speerpunten:

1. **Totaalbeleving van het theatergebouw**
2. **Cultureel hart van de stad/regio**
3. **Sterke identiteit en een positief imago**
4. **Top-of-mind bij de bezoeker**

We vertalen de gewenste positionering van de Flint naar de huisvestingsbehoefte. Wat is van invloed? Het realiseren van een consistente totaalbeleving staat centraal.

De Flint is een totaalpodium, een theater met beleving. De Flint houdt niet vast aan vaste structuren en muren. De ruimte is ondergeschikt aan het doel. Er worden zowel culturele als commerciële concepten ontwikkeld die uniek zijn voor de Flint. Het idee van totaalbeleving betekent dat bezoekers, in alle contactmomenten met de Flint, op een consistente wijze ervaren waar de Flint voor staat. Het effect hiervan is vergelijkbaar met het gevoel van een bezoek aan de Efteling; aan alles is gedacht, het concept is uitgewerkt tot de details. Hierdoor ontstaat een zeer sterke beleving, die de bezoeker aanspreekt. Hij of zij zal dit associëren met kwaliteit en waarde. Gemotiveerde en gastvrije medewerkers, die de bezoeker centraal stellen, spelen hierin een sleutelrol.

De Flint wordt als geheel omarmd door de Amersfoorters en krijgt een herkenbaar sociaal-cultureel gezicht. Kernwoorden zijn: menselijk, herkenbaar, focus op de klant/gast, een betrouwbare partner, streven naar een gezamenlijk doel, in de huid van de gasten kruipen.

Ook het horecaconcept heeft een belangrijk aandeel in de totaalbeleving. Dit versterkt de krachtige eigen identiteit en ondersteunt een positief imago.

De Flint verwerft een top-of-mind positie bij potentiële klanten en gasten, door een onderscheidende presentatie, het zoeken van onverwachte contactmomenten, verrassende wijze van communiceren in de media en een uitstekende verzorging van evenementen die in het gebouw plaatsvinden.

De uitstraling van de inrichting dient aan te sluiten bij alle gewenste ambities.



3.1 Interieur

Op grond van eerdere plannen en het verwachte raadsbesluit van 10 december 2013 zijn de volgende plannen onderwerp van dit Programma van Eisen.

Fase A Herontwikkeling van de foyers en de horeca

De ontwikkeling van de Gijs Bakker-foyer op de derde verdieping behoort tot de eerste fase. Met name ten behoeve van de zakelijke markt verdient deze ruimte een kwalitatieve en prikkelende uitstraling. De foyer biedt een schitterend uitzicht over de stad en kan na de benodigde aanpassingen uitstekend worden ingezet als locatie voor feesten, partijen, ontvangsten en recepties.

De horeca is op dit moment uitbested. De Flint ontvangt pacht op basis van de geregistreerde omzet. Deze inkomsten kunnen op termijn worden verbeterd door het vernieuwde horecaconcept. Door een eigentijds horecaconcept te ontwikkelen en het restaurant bij de foyers te betrekken zal er een bruisend hart ontstaan.

Fase B (optie 2) Herontwikkeling van het door Scholen in de Kunst te verlaten bouwdeel

Nieuwe invulling met break-out zalen voor congressen en de noodzakelijke herontwikkeling om de ruimte van Scholen in de Kunst opnieuw te kunnen verhuren. De huuropbrengsten zijn een belangrijk onderdeel van de huidige exploitatie. De eerste verdieping wordt volledig verhuurd aan Theaterschool de Springplank; deze huurovereenkomst schrijft een aantal maatregelen voor die nog moeten worden genomen.

Fase C Verbouwing van de Stadszaal

Upgrade van de Stadszaal, zowel ten behoeve van jongeren als voor de zakelijke markt. Hier is van alles mogelijk: van festival tot concert en van show tot productlancering. Deze investering resulteert in een aantrekkelijkere zaal, die beter en makkelijker verhuurbaar zal zijn. Dit zorgt voor een sterke verbetering van de kwalitatieve omgeving. We maken de Stadszaal geschikt voor muziek, zowel versterkt als akoestisch.

3.2 Exterieur

Fase F Verbetering van de ingang aan de Coninckstraat

Wij willen graag aansluiten bij het voorstel van een werkgroep omwonenden, om de groene gordel door te zetten in de Coninckstraat. Er zou zo een interessante route kunnen ontstaan: vanaf de groene gordel, door de Coninckstraat, naar het Flintplein. Dit sluit bovendien aan bij de startnotitie bestemmingsplan binnenstad.

Fase D Facelift van de entree (bij de parkeergarage) aan de Walikerstraat

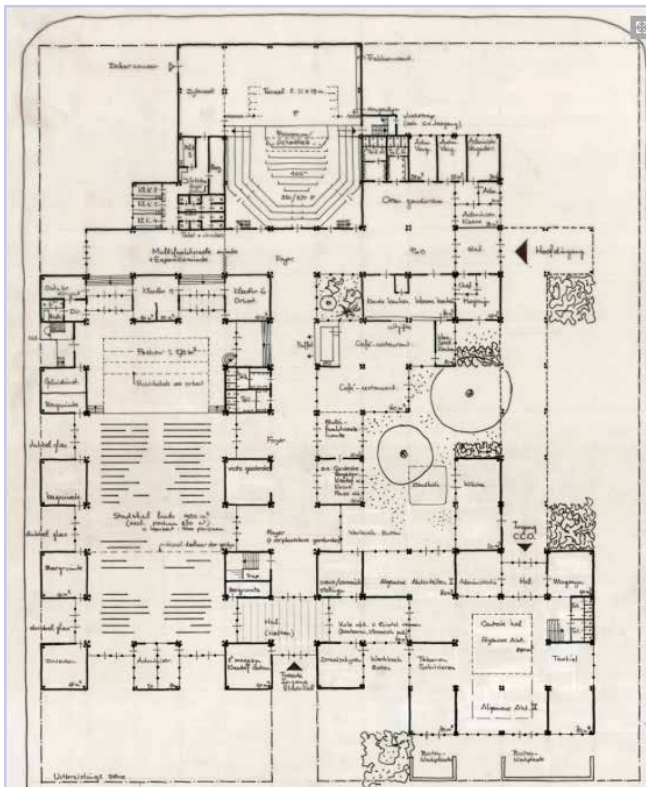
Deze ingang wordt intensief gebruikt. Hier willen we het gebouw 'openen', toegankelijker maken. In plaats van een kale doorgangsroute begint hier de avond uit: een warm welkom in theater de Flint.

Analyse huidige huisvesting



We analyseren de huidige accommodatie op het gebied van gebruik, functionaliteit en uitstraling. Hierbij gaan we voornamelijk in op de ruimtes die binnen de planvorming zullen worden vernieuwd. Om een integrale verbetering te bereiken, nemen we de overige bestaande ruimtes ook mee in de bespreking.

Het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw uit 1970 heeft meerdere ruimtelijke en functionele aanpassingen gehad. De nieuwbouw van de Theaterzaal in de jaren negentig vormt daarin het meest kenmerkende element.



Oorspronkelijke ontwerp

4.1 Gebruik

4.1.1 Programmering

Grofweg vinden in de Flint de volgende typen evenementen plaats (in alle genres):

- Voorstellingen (toneel, opera, show, cabaret, klassiek etc.) waarvoor zowel de Theaterzaal als de Stadszaal beschikbaar zijn, met goede zichtlijnen en een geschikte toneeloutillage.
- Voorstellingen in een kleinere zaalopstelling, waarbij goede zichtlijnen en een geschikte toneeloutillage nodig zijn.
- Concerten van grote en kleine omvang: van grote concerten met staand publiek (grote aantallen bezoekers) tot kamermuziek in intieme setting, voor een klein publiek.
- Festivals waarbij alle ruimtes worden ingezet, evenals buitenpodia.
- Bijzondere theaterproducties of theatrale activiteiten, soms in festivalsetting, zowel binnen als (in relatie tot) de buitenruimte. Hierbij is veel flexibiliteit nodig.
- Congressen, symposia en vergaderingen, van kleinere gezelschappen tot grote publieksstromen.
- Beurzen, bedrijfspresentaties, bedrijfsfeesten, amateurvoorstellingen..
- Alle vormen van ondersteunende horeca bij de genoemde activiteiten.

Deze activiteiten zullen vanuit de Flint worden gefaciliteerd, waarbij het van belang is dat we slim en efficiënt omgaan met de beschikbare ruimten.

4.1.2 Bezoekersaantallen

De huidige voorstellingen en bezoekersaantallen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

	2012 - 2013		2011 - 2012		2010 - 2011	
	Voorstellingen	Bezoekers	Voorstellingen	Bezoekers	Voorstellingen	Bezoekers
Theaterzaal	144	70.236	136	63.757	120	62.284
Stadszaal	31	7.606	37	8.707	51	16.522
Aegtenkapel	15	1.780	248	3.012	24	2.274
Totaal	190	79.622	197	74.476	195	81.080

Bron: Jaarrekeningen De Flint

We hebben een prognose gemaakt voor de toekomstige bezoekersaantallen

	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018
Aantal culturele voorstelling:	175	175	185	185	195
Bezoekersaantallen Culturele voorstellingen	72.187	74.235	80.719	81.840	87.445
Bezettingspercentage	68%	70%	72%	73%	74%
Aantal Evenementen & congressen	190	198	206	214	222
Bezoekersaantallen Evenementen & congressen	53.105	55.235	57.365	59.495	61.625

4.1.3 Capaciteit

CAPACITEIT THEATERZAAL:	personen
zaal	417
1e balkon	216
2e balkon	171
Totaal	804
CAPACITEIT STADSZAAL	personen
100 tot maximaal 1.300 personen	1300
theater opstelling congressen schuiftribune 800 zitplaatsen	
theater opstelling voorstellingen ruimere stoelen 600 zitplaatsen	
In theater opstelling met gebruik van de schuiftribune 800 zitplaatsen	800
Totaal	800
CAPACITEIT HORECA	Nuttig VO
Capaciteit restaurant	176 m ²
Capaciteit VIP ruimte	67 m ²
Totaal TZ	243 m^{2w}

De totale capaciteit van de gebruiksvergunning is onbekend.

4.2 Functionaliteit

4.2.1 Algemeen

Voorstellingen en concerten worden technisch steeds complexer. Tegelijk worden de voorstellingen met steeds minder mensen opgebouwd en begeleid. Bovendien is de opbouwtijd steeds korter. Dat stelt dus hoge eisen aan de functionaliteit en de gebruiksvriendelijkheid van de zalen en de theatertechnische apparatuur.

De meeste publieksruimtes moeten geschikt zijn voor meerdere functies.

FUNCTIONALITEIT	Theaterzaal	Foyers	Stadszaal	VIP-room	Restaurant
muzikale optredens en concerten	ja	ja	ja	ja	ja
kleinschalige optredens	ja	ja	ja	ja	ja
recepties en ontvangsten	ja	ja	ja	ja	ja
congressen	ja	ja	ja	ja	ja
toespraken	ja	ja	ja	ja	ja
muziekfestivals	ja	ja	ja	ja	ja
bijeenkomsten	ja	ja	ja	ja	ja

4.2.2 Positief en negatief

Tijdens de werkgroepvergaderingen zijn positieve en negatieve punten verzameld, ten aanzien van de functionaliteit van de verschillende ruimtes.

POSITIEF

- 1 De afstand tussen horeca en zaal is klein, alles is dichtbij.
- 2 Er zijn drie verschillende entrees, waardoor opsplitsing mogelijk is.
- 3 De ruimtes zijn deelbaar.
- 4 De ruimtes kunnen exclusief worden verhuurd aan één partij.
- 5 Er bestaat een combinatie van zowel gemeenschappelijke als apart op te splitsen ruimtes.
- 6 De foyers zijn multifunctioneel inzetbaar.
- 7 De parkeergarage is dichtbij.
- 8 De kleedkamers en artiestenfoyer bevinden zich aan de achterkant van het toneel.
- 9 Bij de artiestenfoyer is een rookruimte.
- 10 De binnenplaats geeft meerwaarde.
- 11 Theatertechnisch is het loading dock (laadplatform) goed aangesloten op zowel het podium van de Theaterzaal als van de Stadszaal.
- 12 De VIP-room kan zowel bij het restaurant als bij de Stadszaalfoyer als bij de Theaterfoyer worden gevoegd.

NEGATIEF

- 1 Door de drie entrees ontstaat onduidelijkheid: de 'hoofdentree' is vaak niet de juiste entree.
- 2 Het restaurant is fysiek wel dichtbij, maar niet vindbaar.
- 3 Het restaurant is niet van buitenaf bereikbaar.
- 4 De routing van artiestenfoyer naar de Stadszaal is complex én loopt via publieksruimtes.
- 5 De foyers (met vides) zijn gehorig.
- 6 Het ontbreekt aan ophangsystemen.
- 7 De Gijs Bakker-foyer is niet te verduisteren.
- 8 De foyers worden te warm bij zonnig weer.
- 9 Het restaurant is niet bruikbaar als subruimte, vanwege de doorgang/toegang tot de keuken.
- 10 De VIP-ruimte niet bereikbaar vanuit het theatergedeelte (via restaurant of Stadszaal-foyer).
- 11 Het gebouw van Scholen in de Kunst is niet intern bereikbaar.
- 12 Alles is naar binnen gericht.
- 13 De buitenruimte slecht toegankelijk en niet functioneel.
- 14 De Stadszaal heeft geen eigen loading dock en het laden en lossen gebeurt in de buitenlucht.
- 15 De vindbaarheid van toegangsdeuren is een probleem.
- 16 Opstoppingen bij de kassa Walikerstraat i.v.m. de entree die hier erg kort op uit komt garderobes die te klein zijn

4.3 Uitstraling

Onderstaande punten zijn aan de orde gekomen in het werkgroepoverleg, met betrekking tot de uitstraling van het gebouw.

POSITIEF

- 1 De hoofdstructuur van het gebouw nodigt uit tot ontmoeten.
- 2 De Gijs Bakker-foyer biedt mooi uitzicht over de stad.
- 3 De vides zorgen voor interactie, ook al wordt dit niet volledig benut.
- 4 De houten stroken op het plafond vormen een constant element (al is dit wel het enige).
- 5 De foyers op de verdiepingen hebben veel natuurlijke lichtinval.
- 6 De uitstraling van de artiestenfoyer klopt.
- 7 De uitstraling van de Theaterzaal is aangenaam.
- 8 Het materiaal van de trap wordt als positief beschouwd.

NEGATIEF

- 1 Het gebouw heeft een jaren 70-uitstraling, en voelt meer aan als 'wijk' dan als gebouw.
- 2 De entrees zijn weinig uitnodigend.
- 3 Er heerst geen uniforme sfeer.
- 4 De zakelijke, kille uitstraling overheerst.
- 5 De verlichting is enkel functioneel: er is geen sfeerverlichting.
- 6 De gangen zijn slechts verkeerszones, daar is geen interactie of beleving.
- 7 Onduidelijke bewegwijzering.
- 8 Het gebouw maakt een rommelige indruk, door veel losse (interieur)elementen.
- 9 De trappenhuizen zijn weinig aantrekkelijk.
- 10 Het gevoel van een 'warm welkom' ontbreekt.
- 11 De rode loper maakt de hoofdstraat visueel smal; de restruimte is te weinig functioneel.
- 12 Het is onduidelijk waar de ingangen zijn.
- 13 Op de eerste en tweede verdieping heb je uitzicht op de installaties op de daken.
- 14 De trappenhuizen zijn donker en gesloten.
- 15 Er zijn teveel verschillende kleuren en materialen gebruikt: geen uniformiteit.
- 16 De blauwe kozijnen en deuren ogen gedateerd.
- 17 De gelige kleur op de wanden oogt gedateerd.
- 18 De VIP-ruimte is niet onderscheidend.
- 19 Het restaurant is koud, tochtig en sfeerloos.
- 20 De garderobes zijn niet representatief.
- 21 De kunstwerken sluiten niet aan bij het theater.
- 22 Al het meubilair doet ouderwets en rommelig aan.
- 23 Het glas in de foyers op de verdiepingen staat een intieme sfeer in de weg.
- 24 De entree aan de kant van de parkeergarage is lelijk.
- 25 Bij de artiestenfoyer is er zicht op een binnenplaatsje met opslag en containers.
- 26 De uitstraling van de patio blijft achter.
- 27 De uitstraling van de rookruimte bij de artiestenfoyer is lelijk.
- 28 De fietsenstalling en vuilcontainer op de binnenplaats zijn lelijk.

4.3.1 Wensen uitstraling

Op basis van de kernwaarden uit het Strategisch plan en de rapportage De vernieuwde Flint van april en oktober 2103, streven we naar één consistente totaalbeleving in theatersfeer. Dit houdt in:

- 1 Uitstraling van een theater met lef!
- 2 We willen dat mensen worden verwonderd door het pand.
- 3 De Flint wordt opener van buitenaf: je moet kunnen zien dat er binnen iets gaande is.
- 4 Het logo en de vlaggen van de Flint moeten buiten goed zichtbaar zijn, ook als het donker is.
- 5 We zoeken naar een eigentijdse, theatrale inrichting.
- 6 De ingang aan de parkeerzijde willen we meer open en licht maken.
- 7 Gasten moeten de Flint vanaf de parkeergarage droog kunnen bereiken.
- 8 De Walikerstraat geven we een groene uitstraling, met een wandelroute vol begroeiing.



5.1 Wetten, normen, richtlijnen en voorschriften

Het gebouw (in dit geval de gebouwaanpassingen) en de daarin aanwezige installaties voldoen minimaal aan de geldende eisen, de regelgeving en de procedurevereisten. Dit betreft zowel landelijke, gemeentelijke als specifieke wet- en regelgeving.

Het ontwerp dient te voldoen aan de eisen die de wetgever aan het gebouw stelt. Alle werkzaamheden moeten, ongeacht of het een vergunningplichtige activiteit is, voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit 2012, het bestemmingsplan, de Arbo-wet en overige plaatselijke verordeningen. Daarnaast dient het gebouw te voldoen aan de brandweervoorschriften "Omgevingsvergunning brandveilig gebruik (wabo)", de normen van het Nederlands Normalisatie-instituut (NEN) en buitenlandse normen die als Nederlandse norm zijn aanvaard. Richtlijnen en voorschriften zijn van toepassing voor zover deze algemeen worden gebruikt. Met name, maar niet uitsluitend, wordt gedacht aan het Handboek voor Toegankelijkheid, richtinggevende publicaties van de Arbeidsinspectie (arbo-omstandigheden voor organisaties in de podiumkunsten en geluidswering) en de eisen van het Liftinstituut. Verder zijn de eisen van de Voedsel- en Warenautoriteit (VWA) de Drank- en Horecawet en de Tabakswet van toepassing.

De aanpassingen moet zoveel mogelijk passen binnen de bestaande gebruiksvergunning. Het is een taak van de ontwerpers en adviseurs om de opdrachtgever te wijzen op keuzes die mogelijk invloed hebben op de gebruiksvergunning.

In de ontwerpfase moet rekening worden gehouden met de arbeidsomstandigheden op de bouwplaats. Uitgangspunt daarbij is dat gevaren in beginsel worden voorkomen of bestreden bij de bron. Om dit te kunnen bereiken moet een V&G-plan Ontwerpfase worden opgesteld.

De aanvraag voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie type A is inmiddels ingediend bij de gemeente.

De uitvoering van de werkzaamheden moet zodanig worden gepland dat overlastgevendende zaken tijdens de zomervakantie (seizoensluiting) plaatsvinden. Eventuele overige werkzaamheden mogen de activiteiten van de Flint niet hinderen bij de exploitatie van de bedrijfsvoering.

Bij de uitwerking van het ontwerp dienen de belangen van de bewoners van de omliggende woningen in de afwegingen te worden betrokken. De omwonenden zullen tijdens de ontwerpfase moeten worden ingelicht over de plannen.

Verzekeringseisen

In principe zal de aannemer een CAR-verzekering voor de werkzaamheden inclusief gevolgschade moeten af sluiten. Dit dient schriftelijk te worden bevestigd. De wettelijke eisen en de verzekeringsvoorwaarden met betrekking tot inbraakwering zijn van toepassing. De meest relevante verzekeringsvoorwaarden uit de 'Extra Uitgebreide Brand Polis', van toepassing op deze werkzaamheden, zijn opgenomen in de bijlage.

5.2 Duurzaamheid en energiezuinigheid

Het project betreft de aanpassing van een bestaand gebouw, waarbij in het ontwerp zoveel mogelijk rekening moet worden gehouden met aspecten als beperking van het energiegebruik, het materiaalgebruik, de kwaliteit van het binnenklimaat en de leefbaarheid van de omgeving. Indien dit niet leidt tot een verhoging van de investering in de betreffende gebouwdelen, hebben vernieuwbare en duurzame primaire grondstoffen, kringloopmaterialen en industriële reststoffen als bouwstoffen de voorkeur. De milieubelasting van bouwmaterialen kan worden geminimaliseerd door bijvoorbeeld het materiaalverlies te beperken, tijdens de bouw en als gevolg van onderhoud. De detaillering dient bij voorkeur zodanig te zijn dat vervanging van gebouwonderdelen mogelijk is en de te verwijderen materialen herbruikbaar zijn.

Het milieu en de exploitatie kunnen door energiezuinigheid worden verbeterd. Daar waar mogelijk kiezen we voor oplossingen die, zonder een verhoging van de investeringskosten voor het betreffende gebouwonderdeel, een beperking van het energieverbruik tot gevolg hebben. Maatregelen waarvan het resultaat niet of slechts beperkt afhankelijk is van de medewerking van de mensen die het gebouw gebruiken, krijgen voorrang boven andere mogelijke maatregelen.

In de verdere planvorming wordt nader onderzoek verricht naar de concrete invulling van milieuthema's, zoals geluid, luchtkwaliteit, afval, water en bodem. Om optimaal te profiteren van de mogelijkheden ten aanzien van duurzaamheid en intensief ruimtegebruik, zal het planproces zoveel mogelijk gebruik moeten maken van het creatieve, oplossende vermogen van de architect(en) en andere betrokken partijen.

5.3 Flexibiliteit en multifunctionaliteit

Flexibiliteit heeft betrekking op zowel terreinniveau (uitbreiding of inkrimping van gebouwen), gebouwniveau (functionaliteit van ruimteverdeling en ruimtegebruik) als op werkplekniveau (gebruik en kwaliteit van werkplekken). Want: gebouwen moeten als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen, technische vernieuwingen of organisatorische veranderingen kunnen wijzigen. Multifunctionaliteit draagt ook bij aan de mate waarin een ruimte voor meerdere functies kan worden ingezet. Hierdoor neemt de gebruiksfrequentie toe en de relatieve exploitatielast af. Dit is van groot belang voor de vernieuwing van de Flint.

5.4 Onderhoud en beheer

Het ontwerp dient zodanig te zijn dat dit gunstig is voor het gebouwbeheer en de beheerkosten. Denk daarbij aan onderhoud van het gebouw, de levensduur van materialen, de schoonmaak, het energiegebruik etc. De keuze voor de te gebruiken materialen en installaties wordt mede bepaald door de kosten van het onderhoud. Detaillering en positionering van de gebouwonderdelen moeten dagelijks en periodiek kunnen worden onderhouden en/of vervangen, tegen minimale kosten. In het algemeen geldt dat voor materialen en constructie zowel binnen als buiten 'krasvast', en 'vandalismebestendig' materiaal nodig is. Alle onderdelen van de installatie zijn van een standaardtype.

In verkeersgebieden en op andere relevante plaatsen – volgend uit de functie en het gebruik van de ruimten – moeten beschermende maatregelen worden genomen tegen beschadigingen. Deze ontstaan door het verplaatsen van materieel en goederen. In het publieksgedeelte en backstage worden voortdurend grote hoeveelheden apparatuur, drank en meubilair verplaatst.

De ruimtes moeten eenvoudig schoon te maken zijn. De materiaalkeuze en detaillering dienen hierop te worden aangepast (geen vuilvasthoudende materialen, geen hoekjes of nissen, voldoende stroompunten voor de stofzuiger, indien nodig schrobputten etc.).

5.5 Installaties

5.5.1 Werktuigbouwkundige installaties

Vanuit het gebouwbeheer zijn de volgende zaken als aandachtspunt opgegeven. Hieraan zal in nauwe samenwerking met Klaas Spoelstra invulling worden gegeven, voor zover deze zaken de vernieuwing of uitvoering van het MJO betreffen.

- Toegang voor technische ruimten voor toeleveranciers moet arbo-verantwoord zijn.
- Eventuele nieuwe technische ruimten moeten strategisch worden ingepast.
- Ventilatie en verwarming zijn afhankelijk van elkaar te regelen (inclusief topkoeling).
- Meerdere radiatoren in de Stadszaal foyer (advies MRC klimaatbeheersing).
- CV-systeem VIP-room moet apart regelbaar worden.
- Klimaatbeheersing in de foyers beter beheesbaar maken dan nu het geval is.
- Van de foyer-vloeren, de Theater- en de Stadszaal de water- en elektraputten opnieuw bekijken.
- De toepassing van sprinklers dient te worden voorkomen.

5.5.2 Thermisch comfort

Binnen de budgetten voor de vernieuwing is nauwelijks rekening gehouden met de aanpassing van klimaatinstallaties. Wel zijn er in het MJO diverse posten gereserveerd voor zaken die de verwarming, koeling en ventilatie van het gebouw kunnen beïnvloeden. Onduidelijk is het niveau waarop de aanpassingen zijn ontworpen.

In het gebouw is het thermisch binnenklimaat op dit moment niet op het gewenste comfortniveau. Vooral de foyers hebben last van koude straling, maar ook sterke opwarming door het directe zonlicht. De horeca bij de Walckerstraat is tochtig, evenals bij alle de kassa's. Doordat de kassa van de Stadszaal ook gebruikt wordt voor opslag en daardoor de werking van de radiatoren vermindert is het onwerkbaar koud. Binnen de planuitwerking zal aandacht moeten worden gegeven aan toepassing van passieve bouwkundige voorzieningen, zoals goede thermische isolatie, zonwerende voorzieningen en versterking van het accumulerend vermogen van de aanwezige gebouwmassa.

5.5.3 Ventilatie

Bijzondere aandacht vereist de kwaliteit van de ventilatielucht. De wijze van ventileren moet een goede doorspoeling van de ruimte garanderen, waarbij aandacht dient te worden besteed aan een goede luchtafvoer van de ruimtes. Het gebouw moet zijn voorzien van ramen die kunnen worden geopend, per stramen/ruimte - in de ruimtes die zich daarvoor lenen. De benodigde hoeveelheid verse lucht in de leefzone is afhankelijk van het gebruik en de intensiteit. Voor het gebouw is flexibele bruikbaarheid het uitgangspunt; de ventilatie-installatie moet dan ook zijn uitgerust voor flexibel gebruik. Dit is inclusief een overcapaciteit per bouwdeel en bouwlaag, om eventuele functiewijzigingen op te kunnen vangen.

5.5.4 Elektrotechnische installaties

Vanuit het gebouwbeheer zijn de volgende zaken als aandachtspunt opgegeven. Hieraan zal in nauwe samenwerking met Klaas Spoelstra invulling worden gegeven, voor zover deze zaken de vernieuwing of uitvoering van het MJO betreffen. Op korte termijn moet worden geïnventariseerd wat de Flint gemiddeld verbruikt aan elektra (inclusief piekspanningen over een drukke periode). Dit wordt inmiddels door de projectmanager uitgezocht. Verder staan de volgende punten op de agenda.

- Nieuwe kabelgoten moeten worden berekend voor de toekomst.
- De huidige kabelgoten dienen zoveel mogelijk te worden gereviseerd (verruimd).
- Boven de (huidige) plafonds is een goede infrastructuur nodig voor kabel- en dataverkeer.
- Realiseren van een data-aansluiting bij de garderobe's, bij de kassa's en in de artiestenfoyer. Omdat vanaf komend seizoen alle toegangsbewijzen gescande gaan worden dient de dekking van het WiFi systeem met name bij de entrees goed te zijn.
- De spanningscapaciteit van de Flint zit vol (laagspanningruimte).
- De infrastructuur voor video, Cai en data-aansluitingen t.b.v. publiek en congres in de subruimten moet worden bedacht of aangepast.
- Meerdere strategische krachtaansluitingen zijn nodig door het hele pand (nieuw aanleggen of verplaatsen t.b.v. diverse optredens en beurzen).
- Aansluiting electra gebouw Coninckstraat 58 t.b.v. licht en geluid (krachtaansluitingen).
- Verlichtingsarmaturen die in de vides en trappenhuisen hangen, bereikbaar maken en verduurzamen.
- Kassa theater: regelkast vernieuwen (MJO 2013).
- Alle noodverlichting en aanduiding nooduitgang vernieuwen (MJO 2014) - een reeks is al gerealiseerd.
- Nieuw Omroep Ontruimingssysteem (2013 aangelegd).
- Kabels boven plafonds moeten in kabelgoten worden aangelegd (liggen nu op plafond).
- Beveiligingssysteem
- Alarmsysteem
- In laagspanningruimte de oude sprinklervoeding ombouwen naar krachtverdeling.
- Gewenste uitwerking van noodzakelijke aansluitingen (W en E) voor mobiele horeca-uitgiftepunten in de Theaterzaal en Stadszaal.
- Binnenplaats voorzien van standaard stroom- en signaalansluitingen, zowel voor techniek als voor horeca. In ieder geval: een degelijke route maken voor bekabeling, om later aan te sluiten (om te voorkomen dat er dikke 32 amp kabels dwars door de foyer heen te lopen).
- Streven naar dimbaar licht op alle locaties, centraal aan te sturen met ecue o.i.d.; dmx of ander gangbaar protocol.
- Door heel het pand een degelijke infrastructuur aanleggen waarop het licht kan worden aangesloten en waarmee data en/of signalen kunnen worden verstuurd. Of, minimaal: een degelijke route (siergoten) waar later nog een semi-vaste infrastructuur van te maken is.

Binnen de planvorming dient te worden gewerkt aan aanpassing of uitbreiding van de volgende installaties:

- telefooninstallatie;
- brandmeld- en ontruimingsinstallatie;
- datanetwerk;
- omroepinstallatie.

5.5.5 Licht

Daglicht

Uitgangspunt is het beperken van energiegebruik (voor kunstverlichting en koeling) en het creëren van een optimale werkomgeving, door optimalisatie van daglichttoetreding. Voor de werk- en verblijfsruimten streven we naar een optimaal gebruik van daglichttoetreding op ooghoogte, zowel in zittende als in staande positie. Bij toepassing van zonwerende beglazing bedraagt de lichttoetredingsfactor (LTA) minimaal 0,6. In de verblijfsruimtes is binnenlichtwering aanwezig, zodat wordt voldaan aan de arbo-eisen.

Kunstlicht

Tijdens de ontwerpfase moet een gemotiveerde keuze worden gemaakt tussen een algemeen verlichtingsniveau voor de gehele verblijfsruimte, of een lager algemeen verlichtingsniveau, aangevuld met werkplekverlichting. Een en ander in verband met de doelstellingen ten aanzien van energiebesparing en flexibiliteit. In ruimtes waar dia-, video- of smartbord presentaties kunnen worden gehouden, is de verlichting dimbaar en in verschillende niveaus schakelbaar. Er zijn tevens representatieve ruimtes, zoals de foyerruimtes, die naast basisverlichting ook aanvullende sfeerverlichting hebben. In verband met de sociale veiligheid rondom het gebouw, is er buitenverlichting die het gebouw voldoende aanstraalt en donkere plekken voorkomt. Het verlichtingsniveau is voldoende voor camerabeveiliging.

5.6 Geluid

Geluidsisolatie

Wanneer de functies in het gebruik een hogere geluidsbelasting veroorzaken, zullen specifieke maatregelen moeten worden getroffen om overlast tegen te gaan. Dit geldt voor geluidsoverdracht vanuit deze functies naar andere gebouwfuncties; en voor geluidsoverdracht vanuit het gebouw naar buiten. Geluidsintensieve activiteiten in de Stadszaal (zoals concerten en feesten) veroorzaken geluidsoverlast naar de buurt. Daarnaast wordt in de Stadszaal geluidsoverlast ervaren door gebruik van deuren, herrie van het handen-droogapparaat en geluidsoverlast door rammelende kopjes op voorbijrijdende horeca-karren.

De luchtgeluidsisolatie moet worden bepaald volgens NEN 5077. In het algemeen moet de luchtgeluidsisolatie tussen verblijfsruimten onderling ten minste -12 dB en naar verkeersruimten ten minste -26 dB bedragen. Bij activiteiten die relatief veel geluid produceren of die geluidgevoelig zijn, moet de luchtgeluidsisolatie onderling ten minste -2 dB zijn en naar gangen -20 dB. In specifieke situaties dienen we extra aandacht te geven aan het voorkomen van mogelijke geluidhinder, zoals de gewenste break-out ruimtes, aansluitend op de ruimtes voor Theaterschool de Springplank en de Stadszaal.

Er mag in de zalen, de verblijfs- en verkeersruimtes geen hinder zijn van installatiegeluid van technische installaties (bijvoorbeeld koelmachines, luchtbehandeling, keukeninstallaties etc.). Dit betreft zowel achtergrondgeluid via luchtkanalen en roosters als lucht- en contactgeluid van apparatuur. Aanpassingen aan de Stadszaal, die mogelijk invloed hebben op de specifieke zaalakoestiek, dienen te worden afgestemd met de adviseur akoestiek en bouwfysica.

5.7 Bouwkundige voorzieningen

5.7.1 Gevels

De buitengevels op het beganegrondniveau hebben anti-graffiticoating of een goed reinigbaar materiaal nodig. Daarnaast bestaat er een grote wens om de oneindige nisjes en hoekjes die het gebouw nu heeft te verminderen, mits dit binnen het bestemmingsplan mogelijk is. Per verblijfsruimte (met uitzondering van de Stadszaal en Theaterzaal) moeten voldoende geveldelen open kunnen en zijn er ventilatieroosters aanwezig. De grootte van de te openen geveldelen dient de minimale luchtverversing die in de ruimten noodzakelijk is, te kunnen garanderen. De situering van de ramen en de te openen raamdelen dient afgestemd te zijn op de gebruikers van de ruimten. Ramen die worden gesitueerd onder de hoogte van 1.400 mm moeten veiligheidsglas hebben, net als ruimten aan de gevelzijde met computerapparatuur. Gevels die gelegen zijn aan de oost-, zuid- en westzijde moeten worden voorzien van zonwering aan de buitenzijde. De zonwering mag de ventilatie en het thermisch comfort niet nadelig beïnvloeden. De zonwering dient centraal en ter plaatse te kunnen worden bediend (locatie bediening nader vast te stellen). De bouwtechnische beveiliging bestaat, naast aandacht voor gevels (en daken), vooral uit het versterken van het gebouw door het toepassen van inbraakwerend hang- en sluitwerk en een inbraakpreventieve detaillering van de gevelopeningen.

5.7.2 Kozijnen en deuren

Binnen de MJO-plannen zijn een aantal maatregelen omschreven voor de isolatieverbetering van de gevels en herstelwerk/vernieuwen van schilderwerk van de gevelopeningen. Indien hierdoor nieuwe deuren/ramen worden ontworpen, dienen die in lijn te zijn met de KVT-richtlijnen. De kozijnen zijn verder voorzien van de nodige slabben, loodstroken, tochtprofielen ankers en dergelijke.

Onder alle buitendeurkozijnen, binnendeurkozijnen en daar waar de vloerafwerking wijzigt, moeten hardsteen dorpels zijn aangebracht. Het hang- en sluitwerk op de begane grond moet tenminste voldoen aan veiligheidsklasse 3, geheel uitgevoerd met sleutelplan. Deuren dienen te worden voorzien van deurstoppen. In het MJO is 'Vervanging van alle sloten' en 'Toegang beheersysteem voor alle buitendeuren' opgenomen.

5.7.3 Daken

De dakranden zijn momenteel eenvoudig opklimbaar. Dit is ongewenst in het kader van (inbraak)veiligheid. Alle daken zijn op dit moment voorzien van valbeveiliging, volgens het document gevelonderhoud 1996. Het dak dient ook na eventuele aanpassingen goed bereikbaar te zijn voor onderhoud en gevelreiniging, en voorzien van valbeveiliging.

5.7.4 Vloeren

De typen vloerafwerking kunnen worden onderverdeeld in:

- textiel in projectkwaliteit;
- gietvloeren;
- pvc- of linoleum vloerafwerking;
- tegelvloeren.
- houten vloeren

De keuken- en toiletvloeren zijn van het type 'gesloten bakconstructie': stroef, goed reinigbaar en voorzien van schrobputjes.



Bezoekers moeten door overzichtelijkheid, logische routes en aan de hand van herkenningspunten op een eenvoudige manier de weg in het gebouw kunnen vinden. Voor een goede logistiek is het noodzakelijk de indeling van het gebouw af te stemmen op de relaties tussen de diverse functies en ruimtes. De routing in het gebouw betreft de zonering en compartimentering, de overzichtelijkheid van het gebouw en het in goede banen leiden van de verkeersstromen. De essentie hiervan is het aanbrengen van overzichtelijkheid en het beperken van verkeersstromen in de gebouwen en op het terrein rondom.

6.1 Interne logistiek

Het gebruik van een theatergebouw kent grote piekbelastingen, die een goede verkeersafwikkeling vereisen. De logistiek is daarom van essentieel belang. Goede logistiek schept structuur, veiligheid, overzicht, gebruiksefficiency en comfort. Slechte logistiek leidt tot rijen, ontevreden gasten en heeft invloed op de (horeca) omzet. Tevens leidt een goede logistieke opzet tot optimaal materiaalgebruik en een eenvoudiger beheer.

Speciale aandacht is er voor de logistiek bij het laden en lossen van voorstellingsobjecten (decoronderdelen, kledkisten, rekwisieten, licht- en geluidapparatuur) en het opbouwen en afbreken van voorstellingen. De looplijnen vanuit de vrachtwagen naar het podium moeten zo kort en zo recht mogelijk zijn, gelijkvloers en met voldoende ruimte. De verschillende verkeersstromen zoals publiek, personeel, artiesten en goederen mogen elkaar niet kruisen.

6.2 Relaties

Met name de relaties tussen de volgende ruimtes zijn belangrijk:

- entreeruimte/kassa/garderobe en foyerruimtes;
- entreeruimte/kassa/garderobe en Stadszaal;
- entreeruimte/kassa/garderobe en Theaterzaal;
- kassa en kantoor;
- restaurant en keuken;
- restaurant en foyerruimtes;
- foyerruimtes en Theaterzaal en Stadszaal;
- podium en kleedruimtes;
- kleedruimtes en artiestenfoyer;
- toneel en laad- en losruimte;
- foyerruimtes en keuken;
- foyerruimtes en toiletten.
- Theaterfoyer en Stadszaalfoyer (aan elkaar!).

In de workshops zijn de volgende specifieke zaken genoemd:

- Het restaurant dient te functioneren als het centrale hart; vanuit alle kanten bereikbaar en te openen.
- Het restaurant zou ook als subzaal moeten kunnen functioneren, wat nu niet goed mogelijk is i.v.m. de doorloop van de keuken naar de rest van het gebouw. De bar in het restaurant veroorzaakt nu bij drukte een verstopping in de verkeersstromen.
- Alle ruimtes moeten goed bereikbaar zijn vanuit de keuken i.v.m. de catering van congressen en evenementen.
- Het Stadszaaltoneel zou een directe backstage toegang tot de artiestenfoyer moeten hebben.
- Alle ruimtes horen technisch gezien bij elkaar en overall moet men 'op wielen' bij kunnen komen.
- De huidige opslag is niet altijd toegankelijk. Zo is bijvoorbeeld de opslag onder het podium van de Stadszaal alleen met een lift IN het podium bereikbaar, en dus niet toegankelijk als de Stadszaal in gebruik is.

- Een logistieke scheiding tussen de verschillende gebruikers is noodzakelijk, dus tussen de Stadszaalfoyer en de Theaterfoyer.
- Huurders krijgen recht op 'eigen gebruik' van de gehuurde ruimtes.
- Ingang Coninckstraat 58 is bij de realisatie van de gewenste break-out ruimtes zowel vanuit de straat, als binnendoor vanuit de Stadszaalfoyer, en ook vanuit de Theaterzaalfoyer gewenst. Ter informatie: jaarlijks wordt circa 60% van de congressen en evenementen in de Stadszaal en 40% in de Theaterzaal georganiseerd.
- Logistiek knooppunt op de grens van de foyer Stadszaal naar Theaterzaal: een 'dode hoek'.
- Vanuit de exploitatie heeft het bemannen van één garderobe de voorkeur. Echter, vanuit de bezoekers en gezien het aantal entrees is dit wellicht lastig te realiseren.
- De wens is om de binnenplaats vanuit elk punt te kunnen bereiken.
- De huidige indeling heeft vier entrees, een ingang artiestenfoyer en een personeelsingang. Logistiek en wat betreft exploitatie is dat ongewenst.
- Door de korte afstand tussen de Parkeergarage en de entree aan de Walikerstraat ontstaan opstoppingen bij de balie



7.4 Het verhaal naar buiten toe

Zowel aan de binnen- als buitenkant vraagt het gebouw om een transitie. Een gebouw dat zoveel mogelijkheden en kansen biedt, moet je vanuit de propositie uit het parapluconcept laten bloeien. Daar wordt het verhaal van de beleving naar buiten toe uitgedragen. De benadering van de buitenkant van het gebouw begint al bij het verhaal van de route die het publiek aflegt. Het zou in de loop der jaren een echte route moeten worden, die al rijdend en wandelend aan je voorbij trekt. Nu beperken we ons in dit PvE tot het gebouw en het aanzicht ervan.



De buitengevel zal de afstand tussen de bezoeker en het gebouw verkleinen én de beleving naar buiten toe uitstralen. De kleurstelling zal daar een onderdeel van worden van het parapluconcept waarbij de kleuren van de architectuur en die van de huisstijl elkaar zullen ontmoeten en versterken.



7.5 Het gebouw als podium

Vanaf de straatzijde zal het gebouw in kleur en aanzien de bezoeker als een magneet naar zich toe moeten trekken. De toneeltoren is de verste drager, en deze zal warmte moeten uitstralen. Daarnaast zal het nieuwe logo een digitaal bord op je netvlies moeten branden. Het gebouw lonkt: hier moet je zijn voor die speciale avond uit. Door inzet van een digitaal medium worden actuele berichten en programma's gecommuniceerd. Niet als een opgeplakt bordje, maar als deel van de nieuwe uitstraling. Hier kunnen de sfeervolle contouren uit het parapluconcept worden ingezet. Deze kunnen over het gehele gebouw en in diverse vormen en maten als lichtobjecten over het gebouw zweven. Zij worden naar de entree toe gezogen, als instap voor een culturele beleving.

7.6 Rol voor verlichting

In het gebouw wordt dit gebaar doorgezet in het materiaalgebruik en de verlichting en inrichting van de diverse ruimtes. Daar zullen ledschermen en graphics elkaar afwisselen. Deze geven de bezoeker het gevoel in een andere wereld te zijn gestapt. Bij de entree wordt het publiek welkom geheten en is er zicht op het aanstaande programma. Dit kan zowel door een goede uitgifte van brochures, een wand met affiches of een ledscherm. Groepen worden verwelkomd via speciale pop-up-borden, die vrij in de ruimte kunnen worden geplaatst.



7.7. Heldere bewegwijzering

De route en bewegwijzering worden met teksten (losse letters of print-/schilderwerk) op aangeliichte wanden tot stand gebracht. Er is bijna of helemaal geen vast aangebracht bewegwijzeringssysteem. Hier kunnen we slim mee omgaan, in de synergie tussen architect en ontwerper van het parapluconcept (voorbeelden: Spant!, Luxor Theater).

Op elke verdieping en in de foyers worden de routeteksten op heldere wijze geplaatst. Zij vormen een aparte laag in de communicatie richting de bezoeker, waarbij culturele en uitdagende teksten een eigen uitwerking krijgen. Ook dit moet een eenduidig design worden, met als resultaat in het hele gebouw functionele én karakteristieke routing. Hier geldt: 'less is more'. Door vooraf vast te stellen dat dit de functionele lagen zijn, is dit bindend voor de uitwerking op alle niveaus.

Lagen in de routing:

- belettering buitenzijde gebouw;
- routing in het gebouw met los lettersysteem;
- sfeerteksten aan de hand van wandstickering/schildering;
- digitale teksten in ledschermen voor actuele berichtgeving;
- restbelettering en functionele belettering voor de zaalnummering, stoelen en backstage.

Door per niveau het design te bepalen en vast te stellen, als uniform medium, wordt een consistente stijl en berichtgeving bereikt.

7.8 Beelden uit het theater

Naast de belettering zijn ook de silhouetten en theaterbeelden een onderdeel van de uitstraling van het theater, én van de meer zakelijk georiënteerde evenementen en congressen. In het parapluconcept is een duidelijk onderscheid te vinden in de teksten, die als basis kunnen worden gebruikt voor deze uitwerking. Het beeldgebruik dient hierbij aan te sluiten. Ook de zakelijke markt van congressen en evenementen ligt de meerwaarde immers in de theaterlocatie. De beelden die hiervoor per ruimte kunnen worden ingezet dienen vanuit dit concept samengesteld te worden.

Voor het geheel van de marketingcommunicatie, verankerd in het parapluconcept, is de theatersfeer en de daarmee gepaard gaande uitstraling met lef het brandpunt. Dit moet steeds weer in de ontwerpoplossing terug te vinden zijn en zal zorgen voor een culturele, warme uitstraling van de Flint.





Theater – spel waarbij mensen voor een publiek een verhaal uitbeelden.

Cultuur – alles behalve de “ongerepte natuur” wat uit de menselijke creativiteit en handelen is ontstaan.

De visie en missie van de Flint is gebaseerd op de kernwaarden: theatergevoel, lef, plezier, proactiviteit en persoonlijke aandacht. Daarbij wordt binnen de Flint voortdurend gezocht naar nieuwe manieren om mensen welkom te heten, cultuur te laten beleven, ontmoeten en ontdekken.

Deze waarden willen wij in het horecaconcept tot uiting laten komen door mensen de gelegenheid te geven hun verhaal te vertellen. Deze verhalen kunnen in allerlei hoedanigheden tot uiting komen:

- Het persoonlijke verhaal aan je gezelschap
- Het verhaal van de kunstenaar op het podium
- Het verhaal van de kok
- Het verhaal van het bedrijf wat een evenement organiseert enz.

Het totale horecaconcept zal in al haar facetten inspireren en faciliteren. Dit betekent soms zelf een artistieke invulling geven die mensen inspireert en soms invulling geven aan het verhaal wat iemand wil vertellen. Dit laatste zal vooral ook tot uiting gaan komen op het gebied van evenementen en congressen.

Het Concept

Het verhaal, is een plek waar mensen elkaar ontmoeten en genieten van gezelschap en het zijn. Het is een creatieve plek die inspireert en ruimte geeft voor verhalen en culturele uitingen. Er is oprecht aandacht voor mensen, elkaar en het verhaal.

Kernwaarden zijn:

Persoonlijke aandacht **Tijd (hebben)**
Theatergevoel **Eigentijds** **Artistiek**



Voor het realiseren van het concept zal bij de herinrichting rekening gehouden moeten worden met:



Het restaurant

- Een open, eigentijdse en transparante ruimte.
- Open keuken.
- In het restaurant zichtlijnen uit alle hoeken de keuken in.
- In het restaurant wanden waarop projecties mogelijk zijn.
- Veel aandacht voor de aanleg van verlichting om sfeer te kunnen bepalen.
- Lichte natuurlijke kleuren.



Pop Up Bar

- Een mobiele bar voorzien van koffie apparatuur en nader te bepalen dranken.
- Deze bar is te sluiten zoals een koffer. Wanneer gesloten dan is het een kunstzinnig decoratie element.
- De PopUp bars worden ingezet als horecapunten.
- De PopUp bars moeten met de lift te verplaatsen zijn.
- Op diverse plekken in het gebouw moeten voorzieningen zijn om de bar aan te sluiten zoals water en elektriciteit.



Gijs Bakker-foyer

- Eigentijds interieur.
- Vaste bar.
- Omgeving buiten moet middels verlichting interessant worden.



De ruimtebeschrijvingen in dit hoofdstuk zijn bedoeld om een de ideale situatie te schetsen. De gewenste aanpassingen per ruimte willen we zo optimaal mogelijk benaderen. De architect en de adviseurs moeten heldere, inzichtelijke en integrale afwegingen maken voor de bedachte ontwerp oplossingen op het gebied van energiebesparing, beperking van onderhoudskosten, duurzaam bouwen, welzijn en comfort, architectuur, de mogelijkheden van de bestaande gebouwen, budget etc.

Dit is aanvullend op de in hoofdstuk 5 genoemde zaken. Per gebruiksfunctie omschrijven we eerst de huidige situatie. Vervolgens formuleren we de gewenste situatie in prestaties.

9.1 Entreerimte, receptie/kassa

De hieronder genoemde zaken overlappen met de gewenste prestaties voor de buitenruimten.

9.1.1 Huidige situatie entree/receptie/kassa

- Architectonisch is de hoofdgedachte van het ontwerp uit de jaren 70 dat de hoofdstraat alle verblijfsruimte verbindt en hieromheen meerdere functies biedt, waaronder entree, kassa, ontvangst, garderobe, horeca, verblijven en verkeersstromen.
- De hoofdentree voldoet, maar zou kleiner kunnen.
- De entree naar parkeergarage Walikerstraat is onduidelijk en onprettig.
- De draaideur is gevaarlijk; de nooddeur gaat soms dicht.
- De oversteek van de parkeergarage naar de entree wordt als tochtig ervaren.
- De route naar de hoofdentree bij de kantoren, met name vanaf de Parkeergarage wordt als onduidelijk en onprettig ervaren.
- De entree bij de Stadszaal is niet fijn om in te werken: koud, tochtig en bovendien een opslagplek.
- De veelheid aan entrees leidt tot onvindbaarheid van de juiste ingang.
- In het gehele gebouw geldt een rookverbod, waardoor mensen roken bij de entrees onder de luifels

9.1.2 Gewenste prestaties entree/receptie/kassa

- De routing naar de juiste entree dient herkenbaar te zijn, zowel overdag als bij voorstellingen.
- De entree dient uitnodigend te zijn.
- De Walikerstraat heeft bij voorkeur een droge overloop van de parkeergarage naar de entree waarbij geen opstoppingen ontstaan.
- De route van de parkeergarage naar de hoofdingang dient overdag, wanneer de entree aan de Walikerkant gesloten is, logisch en uitnodigend te zijn.
- In de entreerimte moet een rij mensen voor de kassabalie (bij kaartverkoop) de doorstroming van ander binnekomend publiek niet belemmeren.
- De Stadszaal moet onafhankelijk kunnen worden gebruikt. Er moet dus een eigen verbinding zijn van de entreerimte en de garderobe naar de Stadszaal en de bijbehorende verkeersruimte.
- Een beperking van de personele bezetting is gewenst, zowel voor toegangscontrole, kaartverkoop als bemensing van de garderobes.
- De kassabalie/receptie voorzien van 2 werkplekken wordt bij voorkeur gecombineerd met een kantoorruimte; hier zijn minimaal 2 werkplekken waar administratieve werkzaamheden kunnen worden verricht.
- De kassa moet overdag goed bereikbaar (en vindbaar) zijn voor het publiek.
- De kassa/kantoorruimte moet een verbinding hebben met de werkplek van operations.
- De kassa is visueel een onderdeel van de entreerimte, maar fysiek hiervan gescheiden ter voorkoming van geluidsoverlast uit de entreehal en/of de foyer bij de (telefonische) verkoop van kaartjes.

9.2 Garderobe

9.2.1 Huidige situatie garderobe

- Op dit moment zijn er 3 garderobes, waarvan 2 bij de Theaterzaal en 1 bij de Stadszaal. Zij zijn zowel bewaakt als onbewaakt te gebruiken.
- In totaal zijn er bij de Theaterzaal aan de hoofdentree 448 haken; bij de entree aan de Walikerstraat 304 haken.
- Bij de Stadszaal zijn 450 garderobehaken beschikbaar.
- Tegenwoordig is een bewaakte garderobe onderdeel van het theaterkaartje, waardoor meer mensen hun jas bij de garderobes afgeven.
- Er is te weinig capaciteit en bovendien kunnen er te weinig mensen achter de balie staan. Dit leidt tot wachtrijen, vooral bij het ophalen van de jassen.
- De positie van de balie bij de Walikerstraat is te krap, met blokkades in de verkeersstromen tot gevolg.
- De garderobes worden bij andere evenementen ook als niet-bewaakte garderobe ingezet.

9.2.2 Gewenste prestatie garderobe

- De garderobe(s) voor de Theaterzaal en de Stadszaal, en een toileteenheid, dienen direct bij de publieksingang te liggen.
- De garderobecapaciteit moet in totaal berekend zijn op minimaal 1250 jassen (gewenst zelfs 2.000 jassen) ten behoeve van de Theaterzaal minimaal 750 stuks, en voor de Stadszaal minimaal 500 jassen)). Vanuit de exploitatie (bemensing) bestaat de voorkeur voor 1 grote (bemande) garderobe.
- De uitgiftepunten van de garderobe moeten zo ruim zijn dat het mogelijk is na afloop van de voorstellingen in betrekkelijk korte tijd de jassen aan het publiek terug te geven.

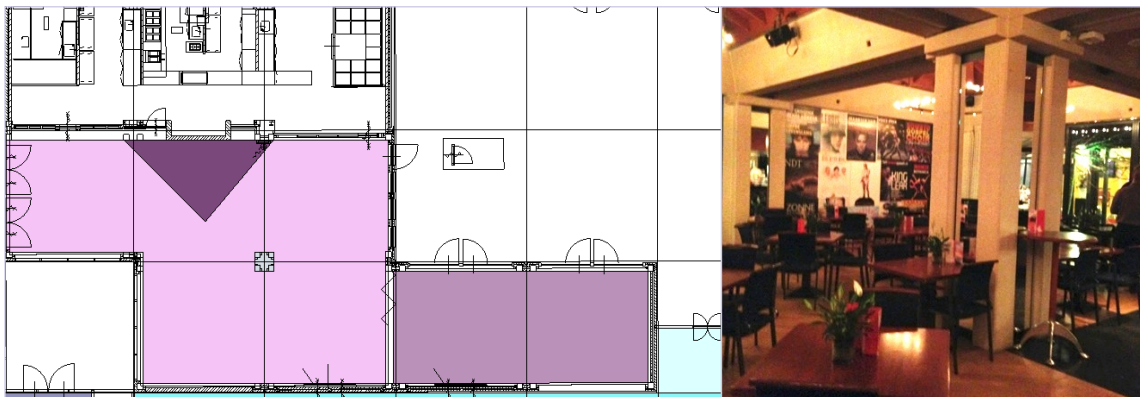
9.3 Toiletten



De huidige (publieks)toiletten zijn recent geheel gerenoveerd en vallen daarmee buiten de opdrachtgeving. Of het aantal beschikbare toiletten volstaat (MIVA, toiletten foyers verdiepingen Theaterzaal etc.) in het kader van bouwregelgeving is niet nagerekend. Bij eventuele functieveranderingen dient e.e.a. te worden nagerekend. De toiletgroep bij de foyer op de 2de verdieping is nog niet afgemaakt en dient binnen de werkzaamheden afgerond te worden.

9.4 Horeca

De Horeca was in het verleden uitbesteed aan een externe partij. Deze situatie is per 1 januari 2014 veranderd en is de horeca in eigen beheer van de Flint. Op dit moment wordt een nieuw horecaconcept uitgewerkt wat het aankomende theaterseizoen geïmplementeerd zal gaan worden. Door een eigentijds horecaconcept te ontwikkelen (zie hoofdstuk 8) en het restaurant bij de foyers te betrekken, zal er een bruisend hart ontstaan. Onderstaande punten zijn een aanvulling op dat concept.



In de MJO-plannen is een reservering opgenomen voor diverse zaken die de keuken betreffen, zoals het vernieuwen van de vaste RVS-apparatuur en keukenopstelling.

9.4.1 Huidige situatie horeca

- De functionaliteit van de huidige keuken is (nog) niet geanalyseerd.
- Het restaurant is toegankelijk vanaf zowel de Stadszaal-foyer als vanuit de Theaterfoyer. Dit is functioneel goed.
- De ligging rechtstreeks aan de keuken is logisch en functioneel en een vereiste.
- Nadeel is dat de toegang naar de keuken alleen via het restaurant kan, zowel voor de route naar de Theaterfoyer als naar de Stadszaal-foyer en de VIP-ruimte.
- De indeling van de ruimte, met name de positie van de bar, is onpraktisch. De bar functioneert als obstakel, waardoor er opstopping in de verkeersstromen ontstaan.
- De bar bij de entree aan de Walikerstraat is tochtig en de akoestiek waardeloos.
- De horeca bij de Gijs Bakker-foyer wordt alleen gebruikt bij borrels maar doorgaans niet als uitgifte punt bij voorstellingen.
- De foyer bij het tweede balkon heeft geen horecapunt.
- De foyer op de eerste verdieping is alleen in gebruik bij voorstellingen met meer dan 500 bezoekers, met een mobiel horecapunt.
- De bevoorrading van de foyers bij de Theaterzaal op de verdiepingen kan alleen via de - erg kleine - liften.
- De rijen voor de horeca (zowel in het restaurant als in de foyers) staan in de looproute.
- De huidige artiestenfoyer, gesitueerd backstage bij de Theaterzaal, beschikt over een bar en een pantry.
- Er is binnen het gebouw een rookruimte voor artiesten, Crew en medewerkers bij de artiesteningang.
- Het publieke gedeelte van het restaurant is bij grote evenementen - waarbij eten wordt uitgeserveerd in de Stadszaal - een tijdelijke logistieke ruimte voor debarrasseren, vuilopslag, klaarzetten van diverse horeca zaken etc. Hierbij worden de ramen geblindeerd en zeilen op de vloer gelegd. Gevolg is dat het publiek uit de Stadszaal en de Theaterzaal geen toegang heeft tot het restaurant en dat de foyers overvol raken.

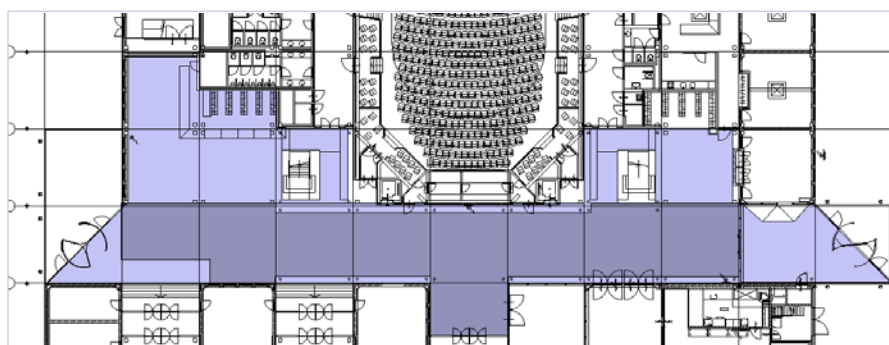
9.4.1 Gewenste prestatie horeca

- De gewenste prestaties en aanpassingen aan de keuken dienen onderdeel te zijn van de planvorming van Hospitality Concepts zoals in de bijlage is opgenomen.
- Het horeca concept wordt begin 2014 verder uitgewerkt
- Het restaurant moet plaats bieden aan circa 120 bezoekers. Het maakt deel uit van de eigen exploitatie van De Flint.
- Het theaterrestaurant is hoofdzakelijk bedoeld voor gasten van voorstellingen.
- Inrichting van het restaurant dient geschikt te zijn voor diner, pauzes en nazit waarmee ook een functie als cafe gewenst is.
- Daarnaast zal de het restaurant ingezet kunnen worden voor congressen en evenementen.
- Het restaurant dient afgescheiden te kunnen worden.
- Er is behoefte aan een bar.
- Er is vanuit het horeca concept behoefte aan zicht op de keuken waar de gerechten voor de gasten worden bereikt.
- De (productie) keuken dient voldoende capaciteit te hebben voor de horeca van congressen en evenementen.
- De keuken dient direct aan het restaurant te grenzen.
- Er dient een logische en bij voorkeur rechtstreekse route van de keuken naar zowel de foyer van de Stadszaal als de foyer van de theaterzaal te komen.
- In de foyers beneden is alles flexibel, wel een vaste bar in restaurant, en gijs bakker (en misschien foyer eerste verdieping)
- Voorstel pop-up bar met aansluitingen voor bier ed.
- Bij voorkeur heeft het theaterrestaurant een terras (met aandacht voor de ligging op zon en wind). Niet heel erg gewenst, sept tot mei... vanuit de congressen is de vraag wel erg gewenst.
- Er is een wens om een plaats te bieden aan rokers binnen of buiten het gebouw waar men ook een drankje kan consumeren (dus niet voor de entree)
- Er bestaat een wens voor het inzetten van het huidige binnenplein voor terras (voor bezoekers van het theater en congressen) en het houden van kampvuurconcerten en dergelijke.
- Bij de foyerruimtes moeten, op logistiek gunstige plekken, horeca-uitgiftes aanwezig zijn waarbij het uitgangspunt is flexibele barren te plaatsen waarbij plug-in aansluitingen (water, electra, data zijn voorzien. De mogelijkheid van kelderbier en leidingen naar de bewuste locaties dient nader onderzocht te worden.
- Er moet een podium zijn voor optredens en waar ook tafels geplaatst kunnen worden tijdens het eten.

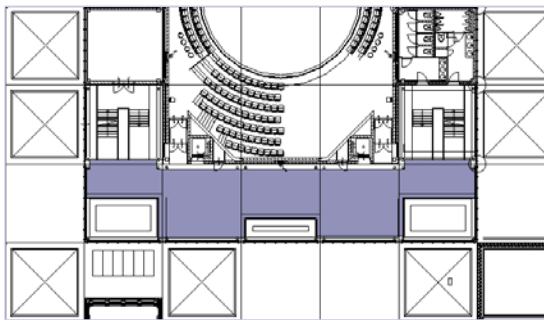
9.5 Foyers

Het ontwerp van het gebouw de Flint uit 1970 bestaat uit twee loodrecht op elkaar staande binnenstraten, waaraan de verschillende ruimtes liggen, zoals Theaterzaal, Stadszaal, Creatief Centrum en restaurant. Deze twee binnenstraten zijn in de loop der jaren aangepast en hebben de functie van foyer erbij gekregen. Een functie waarvoor ze niet zijn ontworpen. Het toegestane aantal personen per ruimte dient, in het kader van de gebruiksvergunning, te worden gecontroleerd.

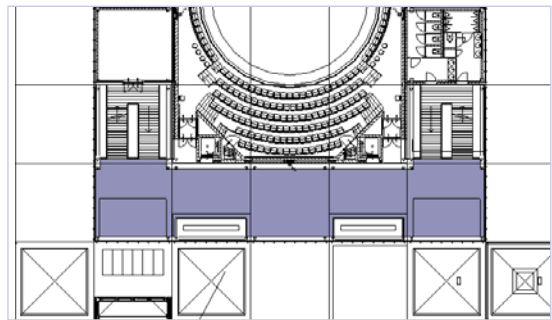
Capaciteit Foyers	Nuttig VO
Theaterzaal BG	318 m ²
Theaterzaal 1e balkon	135 m ²
Theaterzaal 2e balkon	175 m ²
Theaterzaal 3de verdieping	155 m ²
Totaal Theaterzaal	783 m²
Foyer Stadszaal	277 m ²
Totaal Stadszaal	277 m²
Totaal	1060 m²



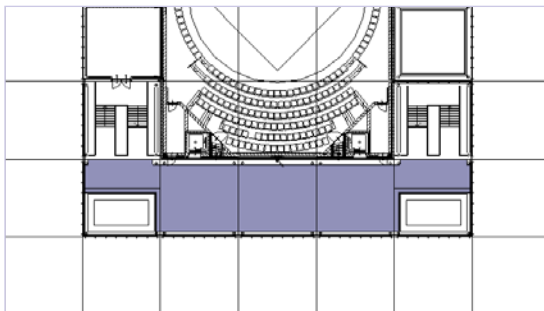
Foyer Theaterzaal BG



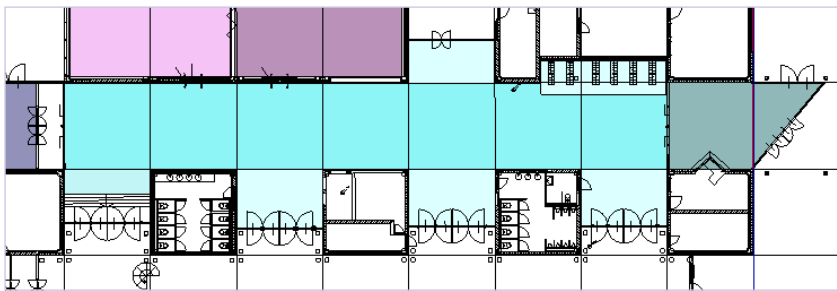
Foyer Theaterzaal 1ste balkon



Foyer Theaterzaal 2de balkon



Foyer Theaterzaal Gijs Bakker 3de verdieping



Foyer Stadszaal

9.5.1 Huidige situatie foyers

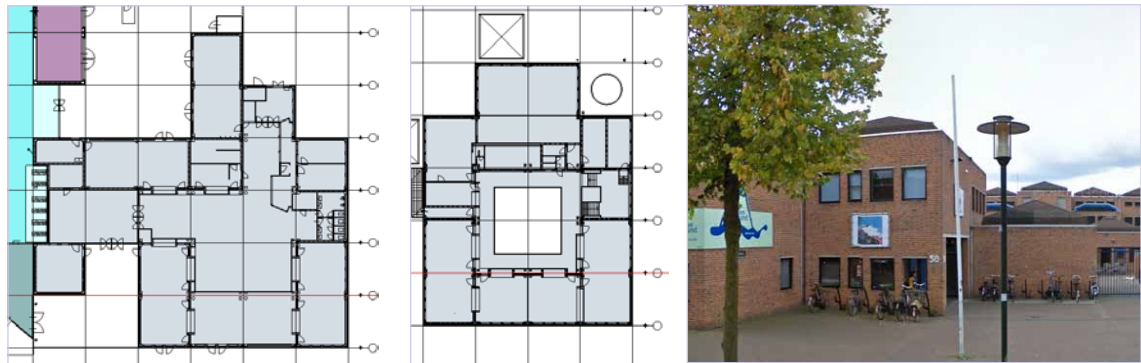
- Alle foyers hebben een relatief ongunstige verhouding tussen de bruto metrage en het functioneel nuttige gebruiksoppervlakte.
- De foyers bij de Theaterzaal op de verdiepingen zijn bereikbaar via de trappen en twee hele kleine liften.
- De foyers bij de Theaterzaal op de verdiepingen hebben last van ongewenst sterke opwarming door de glazen gevel rondom en zijn niet verduisterbaar.
- Door de vides en de open trappen zijn de foyers niet afsluitbaar, zowel voor toegang als voor geluid.
- De Gijs Bakker-foyer op de derde verdieping sluit niet aan op een zaaluitgang van de bezoekers.
- Het uitzicht op de stad vanuit de Gijs Bakker-foyer is overdag mooi. 's Avonds reflecteren de lichten, waardoor het uitzicht beperkt is.
- Het uitzicht vanuit de foyers op de eerste en tweede verdieping is gelegen op het dak van de Stadszaal en de installatietechniek.
- De uitvoering en situering van de vides, en met name de verlichting in de vides, voorkomen de gewenste interactie tussen de verdiepingen.
- In het algemeen is er te weinig zitcapaciteit in de foyers.
- De foyer van de Stadszaal is 450 m² groot, maar door de indeling en het gebruik als verkeersruimte en garderobe is de capaciteit veel te beperkt.
- De VIP-ruimte heeft een erg slechte akoestiek met lange nagalmtijd en slechte geluidsisolering naar de omliggende ruimtes.
- De huidige artiestenfoyer is backstage bij de Theaterzaal gesitueerd en heeft de (gewenste) uitstraling van een huiskamer.

9.5.2 Gewenste prestatie foyers

- De uitvoeringszalen worden allemaal ontsloten via de foyerruimten. De foyerruimten moeten flexibel indeelbaar zijn en voorzien van vlakke vloeren, zodat de ruimten op verschillende plaatsen (mobiele) buffetten en stands kunnen bevatten.
- De foyers moeten met elkaar in verbinding staan, maar ook afzonderlijk van elkaar te gebruiken zijn.
- In de foyers is het gewenst om gedeeltes makkelijk af te scheiden zodat deze gebruikt kunnen worden als extra ontvangstruimte, VIP-ruimte of break-out ruimte.
- De routing en looproutes naar de foyerruimten moeten zo kort mogelijk zijn, waarbij alle zalen op een goede manier toegankelijk zijn.
- De VIP-ruimte is gekoppeld aan de foyerruimten, maar biedt meer privacy dan de ontvangstruimten. In deze ruimte kunnen gezelschappen en groepen worden ontvangen voor, tijdens en na een voorstelling. Deze ruimten kunnen tevens worden gebruikt voor inleidingen voor voorstellingen. Zij worden ook ingezet als vergaderruimte en break-out ruimte.
- Het ontwikkelen van de Gijs Bakker-foyer (op de derde etage) is een belangrijk onderdeel van de eerste fase. Met name ten behoeve van de zakelijke markt verdient deze ruimte een kwalitatieve en prikkelende uitstraling. Daarbij dient de huidige problematiek van de slechte bereikbaarheid en vindbaarheid opgelost te worden.
- De afzonderlijke foyerruimtes moeten kunnen worden ingezet als (separaat) verhuurbare (feest- en vergader) ruimtes, maar ook als break-out ruimte bij congressen en evenementen of als VIP-ruimte.
- De foyers dienen geschikt te zijn voor feesten, ontvangsten en recepties, bijeenkomsten, en kleinere optredens.
- In de directe nabijheid van het theaterrestaurant én in de buurt van de Theaterzaal en de Stadszaal moet een gedeelte van de foyerruimtes kunnen worden ingezet als VIP-ruimte.
- De foyerruimte bij de Theaterzaal moet zodanig worden ingedeeld dat een ruimtelijk geheel ontstaat, dat ook bij een kleine bezetting een intieme sfeer heeft.
- De omliggende verkeersruimtes moeten geschikt zijn als uitloopruiimte met enige mate van verblijfskwaliteit, met een nadrukkelijke relatie met de theaterfoyeruimtes.
- Daarnaast moeten de foyers gescheiden kunnen worden bij deelverhuur/dubbelgebruik (gebruik van zowel de Stadszaal als de Theaterzaal).
- De foyers op de begane grond zouden visueel minder een verkeerszone zou moeten zijn, maar meer een verblijfsruimte.
- De foyer bij de Stadszaal dient te worden vergroot.
- De foyer op de begane grond mag geen niveauverschillen hebben.
- Er is een wens voor een (demontabel) centraal podium in de foyer op een centrale, goed zichtbare, plek.
- De foyers dienen voorzien te zijn van degelijke infrastructuur t.b.v. theatertechniek en elektra, voor zowel vast als flexibel gebruik.
- Er dienen in de foyers voldoende mogelijkheden te zijn voor het ophangen van materialen en apparatuur.
- Er dient rekening te worden gehouden met het plaatsen van (nieuw) meubilair, uitgiftemeubels en dergelijke.
- De artiestenfoyer is een faciliteit voor de artiesten, huurders en technici die in de zalen aan het werk zijn. De foyer wordt gebruikt tijdens repetities en voor, tijdens en na voorstellingen en tijdens evenementen. Artiesten kunnen hier een hapje eten, ontspannen en andere artiesten ontmoeten.
- De artiestenfoyer is een besloten, gezellige ruimte waar artiesten, gezelschappen, huurders en medewerkers zich kunnen ontspannen of concentreren.
- Deze ruimte wordt vaak gebruikt door de organisatie van de congressen en evenementen en als vergaderruimte voor het personeel van de Flint.

9.6 Coninckstraat 58

De ruimte wordt tot 1 april 2014 volledig gebruikt door Scholen in de Kunst (SidK). Per 1 april gaan zij het pand verlaten. De beschikbare ruimte zal voor een belangrijk deel opnieuw verhuurd (moeten gaan) worden. Een klein deel zal toegevoegd worden als functionele ruimte voor de Flint, als break-out zalen voor congressen en evenementen.



Begane grond

Verdieping

9.6.1 Huidige situatie SidK

De huidige ruimtes ogen gedateerd. Er is sprake van achterstallig onderhoud. Onduidelijk is of de ruimtes op dit moment voldoen aan de NEN 3140 regelgeving. De huidige ingang van het Coninckstraat 58 wordt als onprettig ervaren en de ruimtes zijn niet (meer) binnendoor vanuit de Flint bereikbaar.

9.6.2 Gewenste prestatie break-out zalen

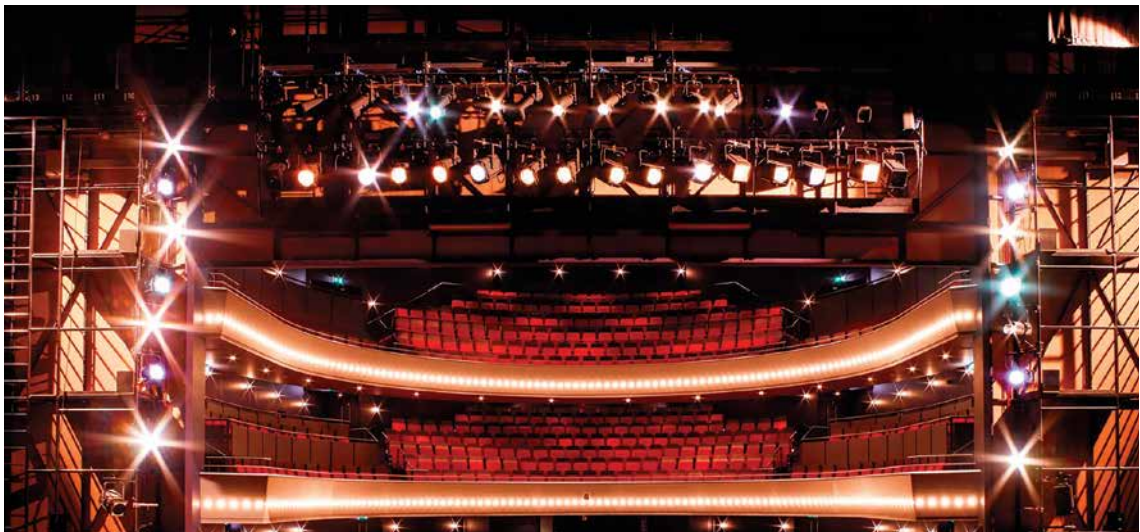
- Minimaal twee zalen van elk circa 70 m² voor maximaal 100 personen, bij voorkeur ook op te delen in (2 of 3) kleinere gedeeltes. De congres-/vergaderuimtes hebben een niet al te langwerpige lengte- en breedteverhouding, zodat zij geschikt zijn voor meerdere opstellingen.
- De indeling is zodanig, dat de ruimtes kunnen worden samengevoegd en dan kunnen worden gebruikt voor grotere groepen.
- De ruimtes moeten geschikt zijn voor het gebruik van beamers, en geluidsdicht zowel van binnenuit als van buitenaf.
- De break-out ruimtes moeten, binnendoor, eenvoudig bereikbaar zijn vanuit zowel de Stadszaalfoyer als de Theaterzaalfoyer. Aandachtspunt daarbij is de routing wanneer de break-out ruimtes vanuit de Theaterzaal worden gebruikt en de Stadszaal door derden in gebruik is.
- Aandachtspunt betreft de verwachte geluidsoverlast van Theaterschool De Springplank.
- Aandachtspunt betreft de nabijheid van toiletgroepen.
- De break-out zalen dienen te voldoen aan de Regardz normen.
- Sfeer is belangrijk.

9.6.3 Gewenste prestatie verhuurbare ruimtes

- De volledige eerste verdieping wordt verhuurd aan Theaterschool de Springplank.
- Hier worden lessen gegeven in toneel, zang en dans aan kinderen.
- De lessen vinden van september tot mei doordeweeks plaats en starten meestal 's middags (na school) en eindigen rond 22:00 uur.
- Er is een contract afgesloten waarin binnen dit project de volgende aanpassingen aan de te verhuren ruimtes gedaan moeten worden:
 - alle muren behangen of sausklaar;
 - trappenhuis en al het schilderwerk binnen opnieuw uitvoeren;
 - sanitair deugdelijk en netjes;
 - plafonds zoals nu, maar netjes en aangeheeld;
 - vloeren voorzien van nieuwe vloerbedekking (linoleum of tapijt);
 - huurdersscheidende wanden, in principe van gips of systeemwanden, voorzien van isolatiemaatregelen.

- De Springplank maakt gebruik van de huidige entree en loopt via de bestaande trap en vide naar de ruimtes op de eerste verdiepingen.
- De centrale ruimte op de begane grond wordt eveneens verhuurd, waarbij overlast kan ontstaan door en voor medehuurlers.
- De keuken staat ter beschikking van alle gebruikers.
- De overige beschikbare ruimte op de begane grond zal eveneens verhuurd gaan worden.
- Van belang is de geluidsoverlast die Theaterschool De Springplank zou kunnen veroorzaken voor de omliggende ruimtes.

9.7 Theaterzaal



De Theaterzaal valt buiten de scope van het vernieuwingsproject en wordt als zeer positief ervaren. De uitstraling en functionaliteit zijn aangenaam. Het enige aandachtspunt is de toegang tot de zaal: de deuren zijn slecht vindbaar vanuit de foyers. Dit dient in de planvorming meegenomen te worden. De in het Meerjarenonderhoudsplan (MJO) aangegeven verbeteringen op het gebied van verduurzaming moeten worden uitgevoerd. De in het MJO opgenomen reservering voor trekkenwand en theatertechnische installaties valt buiten dit project.

9.8 Stadszaal



9.8.1 Huidige situatie Stadszaal

- Bij deelgebruik is de ongebruikte ruimte van de Stadszaal wat leeg. Wellicht is dit in te zetten als foyerruimte.
- De foyer bij de Stadszaal is krap.
- De Stadszaal beschikt over weinig bergruimte. De bergruimte onder het podium is alleen toegankelijk via een lift in het podium en een smalle trap.
- In de Stadszaal wordt geluidsoverlast ervaren van/door de deuren, herrie van het handen-droogapparaat en geluidsoverlast door rammelende kopjes op voorbijrijdende horeca-karren.
- Het podium is voor mindervaliden alleen bereikbaar met een 'ramp'.
- De Flint beschikt over twee mobiele trappen, die het podium bij beurzen beter toegankelijk maken.
- De kleedruimtes liggen goed, direct aan het podium; maar de artiestenfoyer is alleen bereikbaar via de hoofdstraat (en dus publieksruimte). Dit is ongewenst.
- De kleedruimtes zijn alleen via het podium zonder trappen te bereiken. De lift naar de opslagruimte onder het podium is ook te gebruiken om vanaf de Stadszaal op podiumniveau te komen.
- Het podium is bereikbaar met een trap vanuit de foyer van de Stadszaal en met trappen vanuit de foyer van de Theaterzaal. De trappen bij de Theaterzaal worden ook gebruikt om naar de kleedruimtes te gaan, door artiesten en personeel van de Flint.
- De doorgangshoogte naar het podium vanaf de genoemde trappen is erg beperkt, door de aanwezige balkons.
- Door de aanwezige balkons ter hoogte van het podium kunnen alleen lage decorstukken worden toegepast. De ruimte is in het geval van beurzen ook maar beperkt inzetbaar.
- In een, niet bij de auteur beschikbaar, rapport van theateradvies schijnt aangegeven te zijn dat de installatietechniek bij de plafonds dient te worden opgeschoond.

9.8.2 Gewenste prestaties Stadszaal

- De Stadszaal moet kunnen worden gebruikt voor zowel concerten, optredens, voorstellingen, shows, productlancerings en kerkdiensten als voor congresactiviteiten en beurzen.
- De Stadszaal heeft bij voorstellingen met gebruik van stoelen en de schuiftribune een maximale bezetting van 825 personen (zittende schuiftribune).
- Bij evenementen met staand publiek is de capaciteit van de Stadszaal circa 1300 bezoekers.
- Belangrijk is dat de Stadszaal een intiem karakter heeft. Daarom is aandacht nodig voor de afstand van het publiek tot het toneel en de zichtlijnen.
- Ook bij een kleinere bezetting moet de zaal een gevulde indruk maken en zo mogelijk visueel kunnen worden verkleind. Behalve dat dit zowel voor publiek als voor artiesten prettig is, heeft dit ook een zakelijke reden. Een lege zaal leidt tot nog legere zalen; een volle zaal stimuleert de kaartverkoop.
- Vanwege het multifunctionele gebruik bestaat de inrichting uit losse interieurelementen (tribunes, flexibele afstopping) en enige hef- en hijsmogelijkheden. Er is geen trekkenwand, maar aan het plafond zijn enkele voorzieningen voor het ophangen van licht en geluid en afscherming van ruimtes zijn aangebracht.
- De Stadszaal moet, zoals nu al het geval is, flexibel opdeelbaar zijn in een zo optimaal mogelijk aantal ruimtes.
- Een aandachtspunt is de akoestiek; we moeten voorkomen dat het geluid in de grotere omliggende ruimte verloren gaat, waardoor het intieme effect teniet wordt gedaan.

9.9 Kleedruimtes

9.9.1 Huidige situatie kleedruimtes Theaterzaal

- Ondanks het feit dat de kleedruimtes volledig buiten de opdrachtgeving staan, willen we wel vermelden dat de uitstraling van de huidige kleedruimtes niet geheel naar wens is.
- De bezettingsfrequentie van de kleedruimtes is over de dagen van het jaar heen heel verschillend.
- De kleedruimte in de kelder worden alleen gebruikt bij hele grote groepen, zoals bij opvoeringen van (dans)scholen. Dit is circa tien keer per jaar.
- De kleedruimtes bij de Theaterzaal liggen op gelijk niveau met het podium, in de directe nabijheid van de artiestenfoyer, inclusief rookruimte. Waarmee de situatie zoals gewenst is.
- De 5 kleedruimtes plus het artiestenrestaurant op de verdieping worden vaak gebruikt, omdat deze beschikbaar zijn en artiesten daardoor een eigen kleedkamer innemen. De beschikbaarheid speelt een grotere rol in de bezetting dan het aantal personen.
- De kleedruimtes bij de Stadszaal en de kleedruimtes op de beganegrond en de kelder van het Theater zijn gespeend van daglicht en worden alleen gebruikt als kleedruimtes; niet voor andere functies (zoals vergaderen, congressen etc.). Hiermee is de gebruikswaarde van de kleedruimtes onderbenut.
- De kleedruimtes op de verdiepingen beschikken wel allemaal over daglicht.

9.9.2 Gewenste prestatie kleedruimtes Theaterzaal

- Een aantal kleedkamers zou wat representatiever kunnen worden afgewerkt, zodat deze ruimtes (afhankelijk van het tijdstip op de dag) ook kunnen worden ingezet voor bijvoorbeeld congressen of vergaderruimte.
- Voorwaarde daarbij is dat er een (andere) route is vanuit het theater naar deze ruimtes, gescheiden van de kleedruimtes, artiestenfoyer en podiumruimte op de begane grond.

9.9.3 Huidige situatie kleedruimtes Stadszaal

- Er zijn twee grote en één kleine kleedruimte beschikbaar hetgeen vaak onvoldoende is.
- De huidige kleedkamers van de Stadszaal liggen wel aansluitend aan het podium; ze zijn echter niet backstage verbonden met de artiestenfoyer.
- De twee grote kleedruimtes worden ook ingezet als vergaderruimte.
- De kleedruimtes van de Stadszaal zijn alleen via het podium bereikbaar voor kleedkisten, grote instrumenten en dergelijke.
- De kleine kleedruimte beschikt over een douche en toilet; de twee grote kleedruimtes kunnen daar geen gebruik van maken als de kleine kleedruimte in gebruik is.

9.9.4 Gewenste prestatie kleedruimtes Stadszaal

- Het is erg gewenst om de kleedruimte backstage te verbinden met de artiestenfoyer.
- Het aantal kleedruimtes dient te worden geanalyseerd, in relatie tot de gewenste bezetting en grootte.
- Er dienen douche en toiletten beschikbaar te zijn backstage, nabij of geïntegreerd in de kleedruimtes.

9.10 Opslag

9.10.1 Huidige situatie opslag

Er is aangegeven dat er een structureel gebrek is aan opslagruimte. Op dit moment zijn de volgende ruimtes in gebruik voor opslag.

Theater

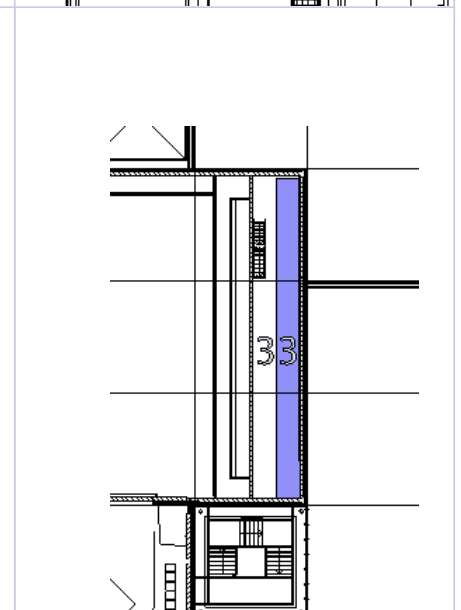
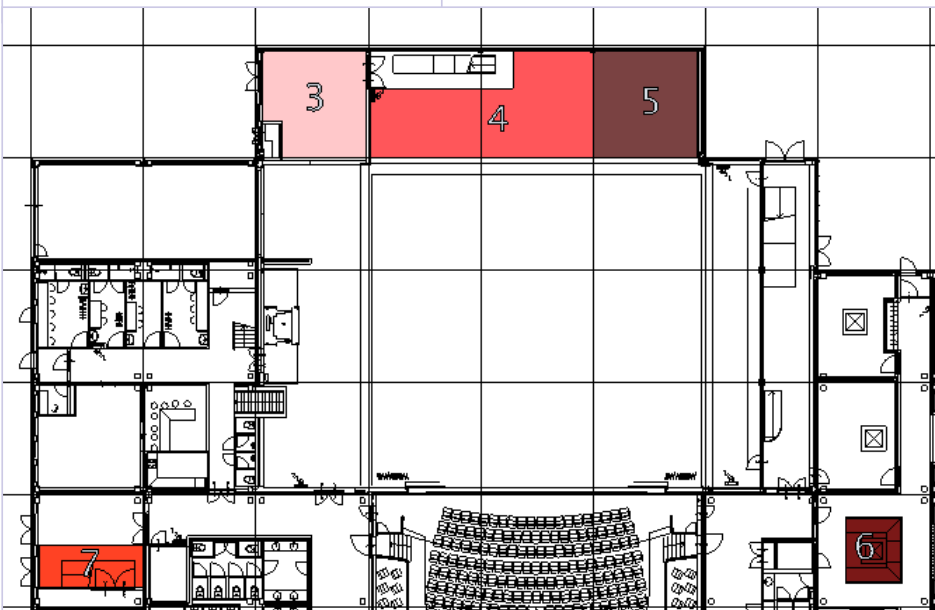
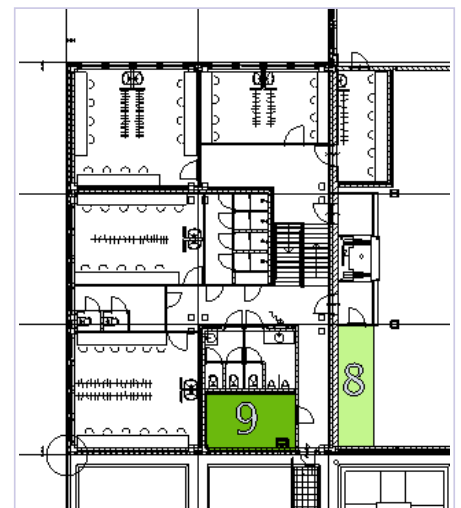
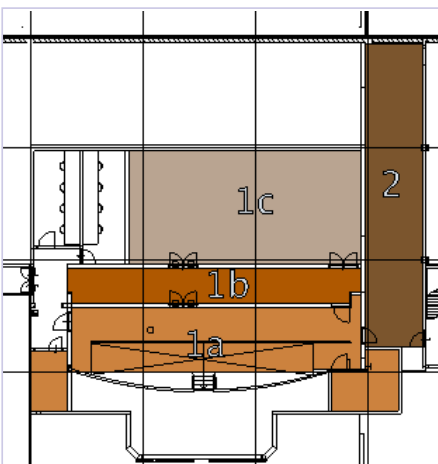
Kelder	m ²
1 Kelder theaterzaal	
Eerste 3 rijen theater stoelen	
1a OrkestRuimte	77
1b Gang	
1b Opslag Lessenaars en 60 orkest stoelen	?
1c Werkplaats + opslag Verf + diverse materialen	85
2 Kelder (trekkenput)	57
a Boeken	
b opslag Hout	
c opslag ijzer	
d oude apparatuur	

Begane grond	m ²
3 Achtertoneel	33
Toneeltechnisch	
geluid	
Licht	
Doeken	
Visueel	
Kleurfilters	
Voeding / Electra	
4 Achtertoneel	59
Toneeltechnisch	
Doekenwagens	5x
Lichtkarren	6x
Lichttorens	6x
Ballet vloer	12 banen
Lichtkisten	8x
Hoogwerker	1x
Platen wagens	2x
5 Achtertoneel	36
Instrumenten opslag	
Vleugel	1x
6 Kopieer Ruimte kantoor	10
Papier	
Kantoor Artikelen	
7 Vuilcontainers	14
Karton	1x
Vuil	2x

1ste verdieping	m ²
8 Lampen	10
Kleurfilterrollen	
Soldeer werkplaats	
Rand apparatuur	
Reserve Materiaal	

9 Drankenopslag Artiesten foyer	12
--	-----------

Derde verdieping	m ²
33 Opslag Financien	24

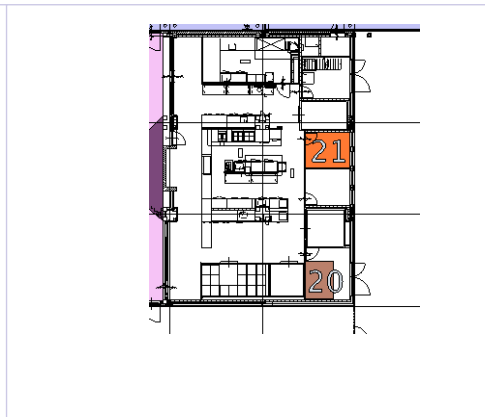
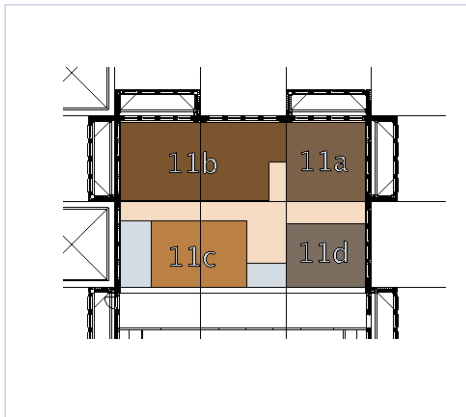


Opslag uitgesplitst per functie*controle op compleetheid en metrage noodzakelijk***Stadszaal****Kelder** **m²****11**

- a Horeca materiaal
- b Congres Stoelen Zaal
- c Platform verhogers
- d Platform platen, Stoelen + Kisten

Begane grond **m²**

- 12 Toneeltechnisch
Dimmers
Lampen
Geluid
Filters + Toebehoren 31
- 13 Vrijdgbare Theaterstoelen 66
- 14 Magazijn Horeca 33
- 15 Congres tafel opslag (inblanbaar) 47

**9.10.2 Gewenste prestatie opslag**

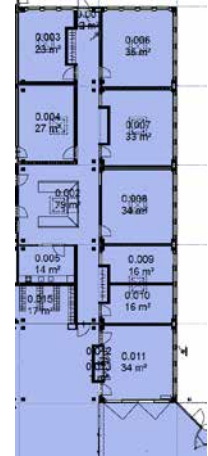
- Meer opslagruimte, is het devies.
- Een aantal zaken wordt extern opgeslagen (zoals marketingmateriaal).
- Het podium van de Stadszaal wordt voor een deel ingezet als opslagruimte.
- De opslagplaats voor de vleugel (een stalen kool) is in principe niet goed geschikt om de vleugel te stemmen.
- Onduidelijk is of het toegestaan is om de kelder van de trekkenwand te gebruiken als opslagruimte.
- De drankenopslag voor de artiestenfoyer is op de eerste verdieping, wat logistiek gezien onlogisch is.
- De vuilcontainers staan in een keurig afgesloten patio, maar het zicht erop is niet representatief en de route naar de containers loopt door het hele gebouw heen.
- Controle op de vuilcontainers voor de horeca (binnenplaats?).
- In de kelder onder het podium van de Theaterzaal worden gangzones gebruikt voor opslag.
- De opslag ter hoogte van de orkestbak dient nader in beeld gebracht te worden, ook in het kader van vrije doorgang van eventuele vluchtroutes.
- De opslag onder het podium van de Stadszaal is toegankelijk via een smalle (en onveilige) trap en een plateaulift midden in de voorkant van het podium.
- De keuringsrapportages van de plateaulift dienen te worden beoordeeld.
- De opslagruimte voor de horeca in een ruimte bij de Stadszaal (ruimte 14) is logistiek zeer ongewenst.
- Wellicht komt het kantoor dat nu in gebruik is bij de keuken bij een nieuwe indeling te vervallen, en kan deze ruimte worden ingezet als opslag.
- De opslagruimte van de financiële administratie op de derde verdieping is alleen met een trap bereikbaar.
- Er is bij de foyers geen opslagmogelijkheid voor horecazaken.
- Alle mobiele horecameubels staan nu 'opgeslagen' in de foyers.
- Er is een tekort aan ruimte voor de opslag van schoonmaak materiaal/ In de Theaterzaal bevindt deze zich in de gangen naast de Theaterzaal en in de Stadszaal bevindt het zich in de bergruimte tussen 13 en 12 volgens de plattegrond.
- De opslag voor de schoonmaak bij de Stadszaal is niet praktisch en in het geval van evenementen niet toegankelijk. Wanneer wij de schrobmachine nodig hebben en er is een evenement in de Stadszaal dan kan de schoonmaak er niet. Er ontbreekt opslagruimte voor de opslag van toiletpapier, handdoekjes, zeep en luchtverfrissers.

9.11 Kantoren

9.11.1 Huidige situatie kantoren

Ondanks dat de kantorenvleugel volledig buiten de opdracht valt, willen we wel vermelden dat er te weinig ruimte in de kantorenvleugel is: zowel voor werkplekken als voor vergaderen. Mede ook door de toename van inhuurkrachten en stagiaires bestaat er behoefte aan (flex)werkplekken. In de huidige indeling zijn de volgende werkplekken beschikbaar.

Huidige kantoren			ruimte nr
Directeur	1 bureau's	23 m2	0.003
Evenementen / Secretariaat directie	4 bureau's	33 m2	0.007
Financiën	3 bureau's	35 m2	0.006
Horeca	1 bureau's	8 m2	0.086
Programmering Publiciteit	5 bureau's	34 m2	0.008
Bedrijfsleider	1 bureau's	16 m2	0.010
Besprekbureau	2 bureau's	34 m2	0.011
Technisch team	4 bureau's	27 m2	0.004
Onderhoud	1 bureau's	26 m2	2.002
beschikbaar	22 bureau's	236 m2	



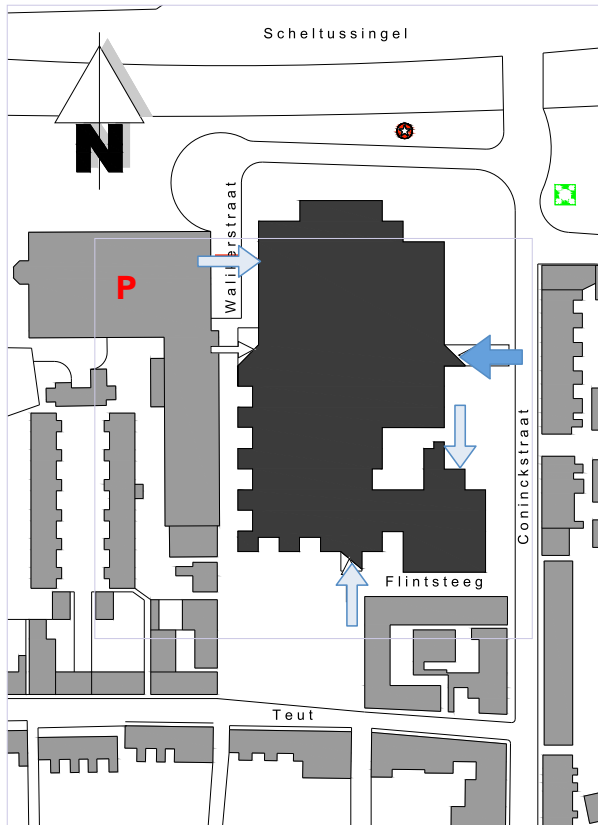
9.11.2 Gewenste prestatie kantoren

Ondanks dat binnen de plannen voor de vernieuwing geen aanpassingen aan de kantoren worden voorgesteld, bestaat de volgende behoefte.

Afdeling	vaste medewerkers	incidentele inhuur	vaste werkplekken	flex werkplekken	wensen/eisen	ontwikkelingen
Besprekbureau	3	3 gast-vrouwen	2(+balie)	1	naast kantoor van operations	E ticketing/wijziging entree ivm project
Directie/secretariaat	2	-	2	-	-	geen
Evenementen & Verhuur	3	2 vloer	3	?	Nabij TT situeren ivm overleg	Uitbreiden acquisitie en daarmee flexplekken
Financiën	2	1	2+1	1	Omgang vertrouwelijke informatie	Uitbreiding/stagiair
Horeca	4	6	1	-	?	Optie vaste werkplek in huidig kantoordeel
Marketing & PR	3	2	3	2	Behoefte aan flexplekken	Uitbreiding stagiaires
Operations	2	-	1	1	1 flexplek	geen
Programmering	1	-	1	-		geen
Toneeltechniek	8	1 + 2 vloer	6	2	Nabij verhuur situeren ivm overleg	geen
Onderhoud	2	1	2	1	Optie te situeren in kantoordeel	geen
Totaal	30	18	24	8		



Binnen de plannen voor de vernieuwing van de Flint valt de verbetering van de ingang aan de Coninckstraat (in 2014) en de facelift van de entree bij de parkeergarage aan de Walkerstraat (in 2017).



Het uitgangspunt is om aan te sluiten bij het voorstel van een werkgroep omwonenden, om de groene gordel door te zetten in de Coninckstraat. Er zou zo een interessante route kunnen ontstaan vanaf de groene gordel, door de Coninckstraat, naar het Flintplein. Tevens sluit dit aan op de startnotitie bestemmingsplan binnenstad.

Deze afbeelding is overgenomen uit de Startnotitie bestemmingsplan binnenstad. De rode lijnen geven het Concentratiegebied voor detailhandel aan (Nota detailhandel 2011). De in geel gestippelde route (attractieve binnenstadswandelroute, bijvoorbeeld over kunst en historie) en de blauwe ster (Flintplein in aansluiting op de Stadszaal) zijn door ons toegevoegd en tonen de mogelijkheid en ambitie van de Flint om een kwaliteitsimpuls te geven aan de ontwikkeling van het noordelijk deel van de Amersfoortse binnenstad. De noodzakelijke facelift van de entree bij de parkeergarage aan de Walkerstraat zal het gebouw 'opener' en toegankelijker moeten maken. In plaats van een kale doorgangsroute begint hier de avond uit: een warm welkom in theater de Flint. Deze ingang wordt intensief gebruikt.

Daarnaast staan er een aantal belangrijke onderhoudswerkzaamheden voor exterieur in het kader van de MJO-plannen en verduurzaming op het programma zoals:

- herstellen voegwerk;
- lichtstraten en dakkoepels vernieuwen;
- dakranden vernieuwen;
- gevels isoleren;
- platte daken isoleren;
- tentdaken isoleren.

Een recent opgestart project betreft de uitwerking van plannen waarin de Flint in de structuur van een coöperatie haar dak (of gevel?) beschikbaar wil stellen voor lokale bewoners om duurzame energie op te gaan wekken. De planvorming dient al deze maatregelen te behandelen.

Dit hoofdstuk betreft zowel de functionaliteit en ruimtegebruik van het exterieur van het gebouw als van de buitenruimtes. Alle hier genoemde zaken hebben een sterke overlap met de onderdelen:

- Functionaliteit (paragraaf 5.1)
- Uitstraling (paragraaf 5.2)
- Entrees (paragraaf 6.1)
- Laad- en losfaciliteiten (paragraaf 6.11)
- Relaties (en routing) (hoofdstuk 8)

In het algemeen wordt het gebouw ervaren als een gebouw 'met de rug naar de straat', eigenlijk vanaf alle vier de geveldelen. Er is nauwelijks interactie met de omgeving. Zelfs het binnenplein wordt vanuit het gebouw niet ervaren. Tijdens de werkgroepen is de suggestie gedaan om het gehele pand in kleur te kunnen uitlichten, zowel gevel, koepel als binnen. Er bestaat een sterke wens dat het Flint-logo van buiten goed zichtbaar is, ook als het donker is.

10.1 Ingangen

Het gebouw de Flint beschikt momenteel over 3 publieksentrees (Coninckstraat 60, Walikerstraat en Stadszaal), 2 personeelentrees incl. de artiesteningang en 1 entree naar Coninckstraat 58. Tijdens kantooruren is voor publiek alleen de hoofdentree aan de Coninckstraat geopend en de los van de Flint in gebruik zijnde, ruimte die nu nog wordt gehuurd door Scholen in de Kunst (Coninckstraat 58). De entree bij de parkeergarage is overdag altijd gesloten en alleen bij voorstellingen in de Theaterzaal open. De entree bij de Stadszaal is alleen geopend voor voorstellingen en evenementen in de Stadszaal.



Entree Coninckstraat, hoofdentree



Entree Walikerstraat bij de parkeergarage



Entree Stadszaal



Entree Coninckstraat 58

10.2 Binnenplein - terras

Er is behoefte aan de aanwezigheid van een terras, met aandacht voor de ligging op zon en wind. Dit terras zal worden gebruikt als directe aanvulling op de horeca, bij evenementen en congressen.

Tijdens grote festivals wordt op het huidige binnenplein een podium geplaatst.

De huidige ruimtelijke integratie van binnenplein en omliggende ruimtes is slecht, mede wellicht door de raamhoogte van het restaurant en de VIP-ruimte. Bovendien is de op het binnenterrein gesitueerde overdekte fietsenstalling voor personeel en ruimte voor afvalcontainers niet echt fraai.

10.3 Fietsenstalling

De huidige voorzieningen voor het stallen van (brom)fietsen voor bezoekers voldoet niet geheel aan de gewenste prestaties. Voor de Flint zijn minimaal 200 stallingsplaatsen voor fietsen nodig, waarbij er een sterke wens bestaat voor het voorzien in een 'droog zadel'.

10.4 Logistiek

10.4.1 Huidige laad- en losruimte

- De laad- en losvoorzieningen vormen een belangrijk onderdeel voor de Flint.
- De laad- en losvoorzieningen voor de Theaterzaal voldoen volledig.
- De looplijnen tussen het laad- en losperron en de zalen moeten tot het minimum beperkt zijn, wat bij de Stadszaal niet het geval is.
- De aansluiting van de laad- en losvoorzieningen voor de Stadszaal sluiten niet aan op het niveau van het podium.
- De laad- en losmogelijkheden voor de Stadszaal zijn in de open lucht, wat problemen geeft bij regen, tochtklachten oplevert en een onveilige situatie creëert met het oog op insluipers/dieven.

10.4.2 Gewenste laad- en losruimte

- De huidige plannen en budgetten houden geen rekening met de aanpassingen van de laad- en losvoorzieningen voor de Stadszaal. Desalniettemin bestaat er een sterke wens voor een eigen, onafhankelijk te gebruiken laad- en losperron voor de Stadszaal waar tochtvrij kan worden gewerkt in verband met arbo-eisen.
- Het laad- en losperron dient op gelijk niveau te zijn met het podium van de Stadszaal.
- In totaal dient er minimaal opstelruimte te zijn voor één truck en een kleinere wagen.
- Ter voorkoming van geluidhinder naar omwonenden dient de deze ruimte te zijn afgeschermd en ligt deze bij voorkeur inpandig.
- De breedte en hoogte van de doorgangen moeten het transport van grote elementen en het transport van kostuumkisten en dergelijke naar de kleedkamers niet belemmeren en zonder drempels kunnen plaatsvinden.
- De gangen bij voorkeur voorzien van stootranden en nissen, zodat tijdelijk neergezette kisten en dergelijke de doorgang niet belemmeren.

10.5 Input Stadsacupunctuur

Onderstaand een weergave van de plannen zoals opgesteld in het kader van het project Stadsacupunctuur.

Opgesteld door Johan Riemersma (bewoner) en ontwerpers Christiaan Rijsewijk en Rene Postel van agNova architecten.

Het centrum van Amersfoort wordt omsloten door een stadsring met aan de binnenzijde een groene gordel, Het Plantsoen. Aan de noordzijde van het centrum, grenzend aan de binnenzijde van de groene gordel, bevindt zich het entreegebied 'De Flint'. Wie vanaf de Scheltussingel de gracht oversteeft richting centrum, doorkruist de groene gordel en nadert theater de Flint (Coninckstraat) met haar langgerekte plein als entree. Het theater trekt menig bezoeker. Het plein zou moeten functioneren als verlengstuk van deze functies; aantrekkelijk en uitnodigen tot gevarieerd gebruik. Het tegenover gestelde is helaas het geval. Het verharde plein is een stenige ruimte zonder enige uitstraling. Naderend vanaf de brug lijkt het alsof er een stuk uit de groene gordel is 'geknipt' waardoor de verharding ongewenst in het oog springt.

Indien bezoekers bij de luifel worden afgezet, begeleidt een vreemde curve de bestuurder weer richting de 'afgeknipte' groene gordel. De betonnen bollen die de curve markeren (bedoeld om wild parkeren te voorkomen) zijn rood geverfd en lijken samen met de blauwe lantaarnpalen een mislukte poging om het plein wat kleur te geven.

Waar het noordelijke deel van het plein een overschot aan inrichtingselementen kent, gebeurt in het zuidelijke deel echter precies het tegenovergestelde: het wordt gekenmerkt door een ontkennde leegte. Opmerkelijk trouwens is het ontbreken van wat een plein als deze absoluut nodig heeft: een bankje of ander object dat uitnodigt om er te gaan zitten.



Entreegebied De Flint vormt een belangrijk onderdeel van de belevingsroute van Het Plantsoen.



Met beperkte ingrepen kan het plein een aantrekkelijk verlengstuk worden van Het Plantsoen.

De groene gordel is kenmerkend voor de ring van Amersfoort. Het Plantsoen is aangelegd en gerestaureerd in de Engelse landschapsstijl. In deze stijl wordt veel gespeeld met open en dicht, licht en donker en er valt steeds iets nieuws te ontdekken. Met een wandelpad van een kleine 3 kilometer hoeft men de stad van Amersfoort niet te verlaten voor natuurbeleving.

De Flint vormt een belangrijk onderdeel van deze belevingsroute. De aansluiting tussen de Het Plantsoen en het theaterplein zal daarom kritisch moeten worden bekeken. Door het plein minder 'stenig' van opzet te maken wordt een betere aansluiting verkregen op de groene gordel. Tevens moet het plein dusdanig worden aangekleed dat het, net als bij Het Plantsoen, steeds nieuwe bezoekers trekt en uitnodigt tot spontaan gebruik.

Het 'afgeknipte' deel van de groene gordel dient te worden hersteld. Nieuwe groenelementen (bomen/ pergola) zorgen hier voor een spannende doorkijk naar het plein. De onlogische rij-curve krijgt een heldere U-vorm. Een omzoming van lage hagen vervangt de betonnen bollen waardoor een natuurlijk beeld ontstaat. De lantaarnpalen gaan weg uit het noordelijke deel van het plein en worden verplaatst naar het zuidelijke deel. Gebruikers van het kunstcentrum geven dit plein een eigen karakter door elke lantaarnpaal zelf te schilderen. Tevens komt naast elke lantaarnpaal een zitobject. Een (tijdelijk) podium van houten pallets vormt een duurzaam podium. Daar kunnen kleine voorstellingen worden gegeven (openlucht theater), exposities tonen of het kan simpelweg fungeren als speelobject.

Hiernaast zijn er plannen ontwikkeld, de zogenaamde 'houtschoolschetsen'. Helaas zijn deze tot op heden nog niet beschikbaar gesteld.





De uitwerking van de ontwerp en bouwvoorbereidingswerkzaamheden is relatief beperkt en zal in grote lijnen volgens onderstaand tijdsplan moeten plaatsvinden. Reeds vroeg in de uitwerking van de plannen dient, in samenspraak met de bouwteampartner, de uitvoeringsplanning opgesteld te worden.

ONTWERPFASE VO	7-01-14	5-02-14
VO	7-01-14	31-01-14
VO fase document / begroting	29-01-14	31-01-14
VO BESLISMOMENT	3-02-14	5-02-14
ONTWERPFASE DO	6-02-14	10-03-14
DO	6-02-14	5-03-14
DO fase document / begroting	28-02-14	5-03-14
DO BESLISMOMENT	6-03-14	10-03-14
DO GEREED	10-03-14	10-03-14
ONTWERPFASE TO	11-03-14	8-05-14
TO (bouwvoorbereidingstekeningen)	11-03-14	28-04-14
TO (bestek) of TECHNISCHE OMSCHRIJVING?	8-04-14	28-04-14
TO fase document / directie begroting	29-04-14	5-05-14
TO BESLISMOMENT	6-05-14	8-05-14
TO BESTEK gereed	28-04-14	28-04-14
VERGUNNINGSFASE	29-01-14	19-05-14
VO fase afstemming Omgevingsvergunning en Welstand	29-01-14	29-01-14
DO fase bij Welstand laten toetsen	26-02-14	26-02-14
Omgevingsvergunning voorbereiden	11-03-14	24-03-14
Omgevingsvergunning procedure KORT	24-03-14	19-05-14
Omgevingsvergunning verlening	19-05-14	19-05-14
Omgevingsvergunning verlening bij vertraging procedure	19-05-14	19-05-14
AANBESTEDINGSPROCEDURE NO (PERCELEN B)	23-12-13	13-03-14
Publicatie op Website Gemeente Amersfoort	13-01-14	15-01-14
Procesverbaal en voorlopig gunningsbesluit	26-02-14	26-02-14
Definitieve gunning en ondertekening contract	13-03-14	13-03-14
REALISATIEFASE	13-03-14	17-09-14
Opdrachtgeving aannemer	13-03-14	13-03-14
Bouwvoorbereiding aannemer	14-03-14	3-04-14
Bouwuitleggingstekeningen	14-03-14	3-04-14
Start bouw	3-04-14	3-04-14
BOUWPERIODE	1-04-14	17-09-14
SidK: beschikbaar vanaf 1 april asap gereed	1-04-14	23-06-14
Upgrade Fase A, F, B2 Zomer 2014	12-07-14	17-09-14
Upgrade Fase C Zomer 2015	1-07-15	25-09-14
Upgrade Fase D Zomer 2017	3-07-17	22-09-17
MJO uitvoeringsduur nader te bepalen	1-04-14	31-12-16



12.1 MJO-budget

Onderstaand de samenvatting over de jaren 2014-2015 en 2016 per onderdeel.

TAAKSTELLEND BUDGET MJO- BOUWKUNDIG			2014	2015	2016
Binnenwandafwerkingen	7386 bvo	€ 27.750	€ 9.250	€ 9.250	€ 9.250
Werkzaamheden aan daken, dakranden, HWA etc		€ 576.220	€ 120.405	€ 87.703	€ 368.112
Werkzaamheden aan gevels, voegwer etc		€ 76.449	€ 76.449	€ 0	€ 0
Vervangen beglazing	440 M2	€ 16.500	€ 16.500	€ 0	€ 0
NA-siolatie vloeren	2400 M2	€ 72.000	€ 24.000	€ 24.000	€ 24.000
Vernieuwing vaste keukeninrichting en apparatuur		€ 187.500	€ 93.750	€ 93.750	€ 0
Vernieuwing deuren en tourniquettes		€ 46.395	€ 13.500	€ 0	€ 32.895
Vernieuwing plafonds		€ 15.991	€ 5.330	€ 5.330	€ 5.330
Schilderwerk buitenkozijnen en pleisterwerk		€ 36.503	€ 19.491	€ 0	€ 17.012
Vernieuwen vloerafwerking	7386 bvo	€ 17.977	€ 5.992	€ 5.992	€ 5.992
Werkzaamheden toiletten (90% gereed)		€ 4.121	€ 4.121	€ 0	€ 0
contract onderhoud		€ 182.865	€ 60.955	€ 60.955	€ 60.955
TOTAAL TAAKSTELLEND BUDGET MJO- BOUWKUNDIG		€ 1.260.271,33	€ 449.743,54	€ 286.980,92	€ 523.546,87

TAAKSTELLEND BUDGET MJO- ELEKTRA			2014	2015	2016
Armaturen			€ 0	€ 202.350	€ 0
Noodverlichting met armaturen			€ 44.325	€ 0	€ 0
Installatie, verlichting schakelbaar per ruimte			€ 0	€ 0	€ 0
Brandmeldinstallatie			€ 0	€ 0	€ 0
Kleefmagneten			€ 0	€ 11.100	€ 0
Inbraakinstallatie			€ 0	€ 22.125	€ 0
Camera installatie			€ 0	€ 12.150	€ 0
Miva installatie			€ 0	€ 975	€ 0
Geluidsinstallatie			€ 0	€ 30.525	€ 0
Data/telefoon installatie			0	€ 33.225	€ 0
Preventief onderhoud E-installaties			€ 9.675	€ 9.675	€ 9.675
Nen 3140 inspectie			€ 5.550	€ 0	€ 0
TOTAAL TAAKSTELLEND BUDGET MJO- ELEKTRA		€ 391.350,00	€ 59.550,00	€ 322.125,00	€ 9.675,00

12.1 MJO-budget (vervolg)

TAAKSTELLEND BUDGET MJO- WTB	2014	2015	2016
THEATER			
Koelmachine tbv LBK theater en foyer theater (water 80 kw)	€ 22.500	€ 0	€ 0
Splitsysteem geluidskamer	€ 7.425	€ 0	€ 0
LBK zaal theater (28000 m3/h toevoer en afzuig)	€ 47.400	€ 0	€ 0
Afzuig ventilator vergaderruimte	€ 3.675	€ 0	€ 0
Afzuig ventilator Dimmerruimte	€ 2.925	€ 0	€ 0
Pompen (technische ruimte en LBK)	€ 0	€ 5.400	€ 0
Luchtkanalen (aanpassingen bij LBK)	€ 11.250	€ 0	€ 0
Regelkast en bekabeling (excl. GBS)	€ 9.000	€ 0	€ 0
Corrigerende organen en stelmotoren	€ 2.250	€ 0	€ 0
THEATER	€ 111.825	€ 106.425	€ 5.400
FOYER THEATER			
LBK foyer theater (15120 m3/h toevoer)	€ 27.900	€ 0	€ 0
Afzuigventilator foyer theater (3x 50540 m3/h)	€ 11.100	€ 0	€ 0
Afzuigventilator toiletten foyer theater	€ 7.425	€ 0	€ 0
Luchtkanalen (aanpassingen bij LBK)	€ 11.250	€ 0	€ 0
Sanitaire toestellen	€ 0	€ 0	€ 0
FOYER THEATER	€ 57.675	€ 57.675	€ 0
ARTIESTEN INGANG			
LBK artiesten (6600 m3/h toevoer)	€ 8.700	€ 0	€ 0
Afzuigventilator artiesten (6600 m3/h)	€ 3.375	€ 0	€ 0
Luchtkanalen (aanpassingen bij LBK)	€ 1.500	€ 0	€ 0
ARTIESTEN INGANG	€ 13.575	€ 13.575	€ 0
KANTOREN			
Afzuigventilator kantoren (?? m3/h)	€ 10.950	€ 0	€ 0
KANTOREN	€ 10.950	€ 10.950	€ 0
RESTAURANT en KEUKEN			
Waterontharder	€ 0	€ 0	€ 3.300
Pompen (LBK)	€ 0	€ 3.450	€ 0
Regelkast en bekabeling (excl. GBS)	€ 6.000	€ 0	€ 0
Corrigerende organen en stelmotoren	€ 1.875	€ 0	€ 0
RESTAURANT en KEUKEN	€ 14.625	€ 7.875	€ 3.450
STADSHAL			
Pompen (onderstation en technische ruimte)	€ 0	€ 6.150	€ 0
STADSHAL	€ 6.150	€ 0	€ 6.150
PREVENTIEF ONDERHOUD			
Preventief onderhoud Koeling	€ 1.125	€ 1.125	€ 1.125
Preventief onderhoud Koeling	€ 6.900	€ 6.900	€ 7.543
Preventief onderhoud Warmte opwekking	€ 3.675	€ 3.675	€ 4.318
Preventief onderhoud leidingnet en appendages (distributie)	€ 1.200	€ 1.200	€ 1.843
Preventief onderhoud Luchtbehandeling	€ 1.500	€ 1.500	€ 2.143
Preventief onderhoud BSH	€ 3.750	€ 3.750	€ 4.393
Preventief onderhoud Sanitaire installatie (afvoeren en water)	€ 2.175	€ 2.175	€ 2.819
Preventief onderhoud Regeltechniek	€ 3.225	€ 3.225	€ 4.511
PREVENTIEF ONDERHOUD	€ 137.669	€ 42.675	€ 42.675
HERSTELWERK CV-leidingen, koelleidingen en app. incl.			
Herstelwerk alle ruimtes	€ 18.750	€ 0	€ 18.750
	€ 371.219	€ 239.175	€ 57.675
			€ 74.369

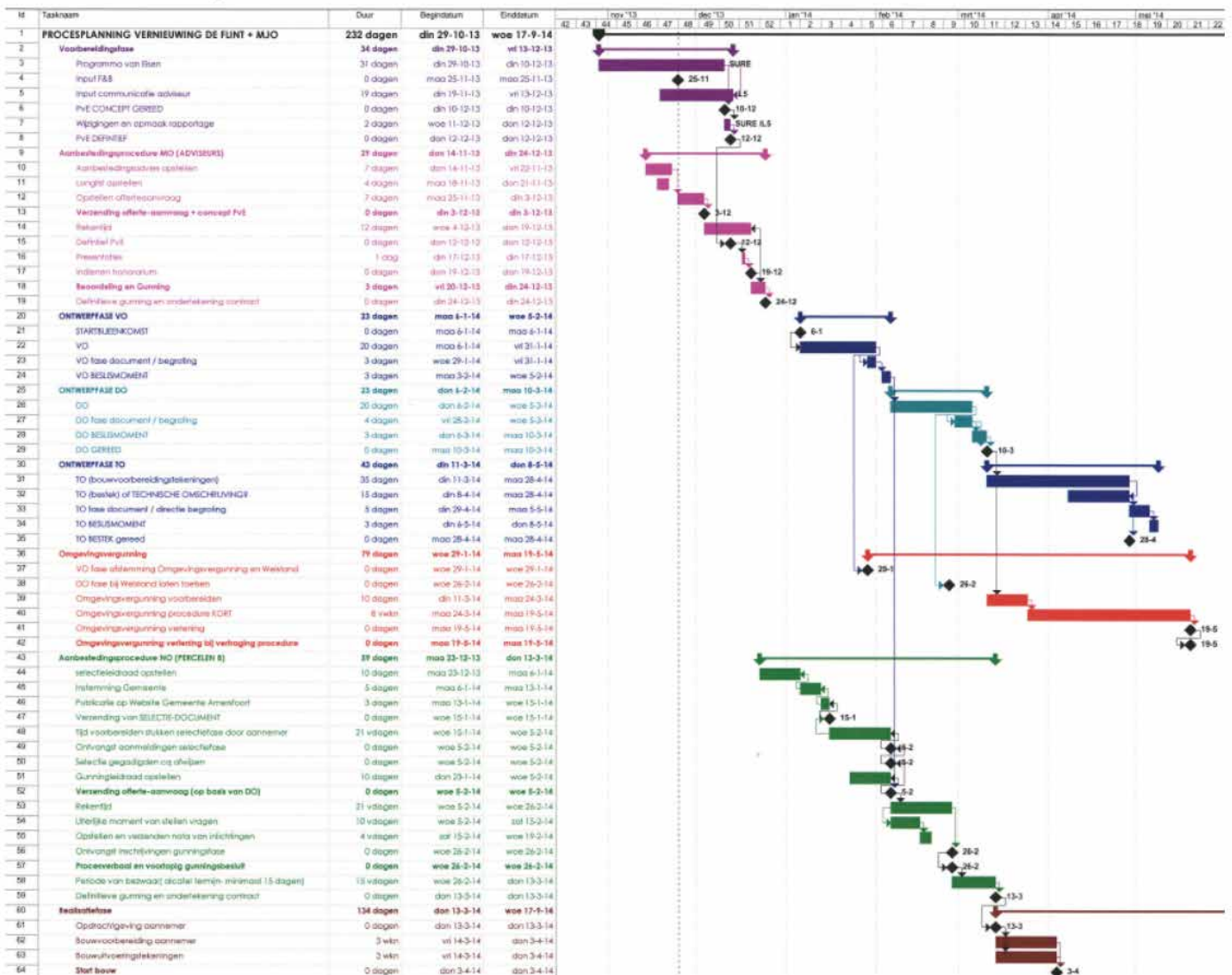
12.2 Taakstellend budget

UPGRADE		2014	2015	2016	2017
TAAKSTELLEND BUDGET EXCL ONVOORZIEN HONORARIA ALGEMEEN					
Fase A Herontwikkeling Horeca & Foyers	1966 m2	€ 1.047.591	€ 1.047.591		
Fase F Verbetering ingang Coninckstraat	200 m2	€ 52.158	€ 52.158		
Fase B-2 Herontwikkeling SidK	1079 m2	€ 422.997	€ 422.997		
Fase C Upgrade van Stadszaal	1106 m2	€ 385.708	€ 385.708		
Fase D Facelift entree Walikerstraat	410 m2	€ 118.859			€ 118.859
TOTAAL Upgrade	4.761 m2	€ 2.027.313	€ 1.522.746	€ 385.708	€ 0
TOTAAL Upgrade					
MJOP incl verbetermaatregelen		2014	2015	2016	2017
TAAKSTELLEND BUDGET EXCL ONVOORZIEN HONORARIA ALGEMEEN					
TOTAAL BOUWKUNDIG		€ 1.260.271	€ 449.744	€ 286.981	€ 523.547
TOTAAL ELECTROTECHNISCH		€ 391.350	€ 59.550	€ 322.125	€ 9.675
TOTAAL WERKTUIGBOUWKUNDIG		€ 371.219	€ 239.175	€ 57.675	€ 74.369
TOTAAL MJOP		€ 2.022.840	€ 748.469	€ 666.781	€ 607.590
TOTAAL WERKEN		€ 4.050.152	€ 2.271.215	€ 1.052.488	€ 607.590
					€ 118.859

Bijlage: planning

De planning staat voldoende helder weergegeven in het betreffende hoofdstuk.

131125 Planning de Flint VO-Bouw 2014



Bijlage: polisvoorwaarden brandverzekering

Clausule BBP11 Brandgevaarlijke werkzaamheden (Garantie)

Indien verzekerde bedrijfseigenaar is en opdracht geeft (aan derden) tot het verrichten van werkzaamheden met gebruikmaking van open vuur - zoals lassen, snijden, vlamsolderen, afbranden van verf, dakbedekken en dergelijke- ten behoeve van installatie, aanbouw, onderhoud, reparatie, demontage of afbraak van gebouwen en/of bedrijfsuitrusting/inventaris, is hij verplicht de volgende maatregelen te nemen:

- a. genoemde werkzaamheden mogen uitsluitend verricht worden onder toezicht van verantwoordelijk personeel van verzekerde;
- b. brandbare stoffen, behalve die waarmee of waaraan de werkzaamheden plaatsvinden, moeten verwijderd worden tot op een veilige afstand (bij lassen of snijden >10 meter), of indien dit onmogelijk is dienen zij, naar behoren, beschermd te worden;
- c. een medewerker moet aanwezig zijn met brandslang of brandblusser.

Blijkt in geval van schade, dat in de onmiddellijke omgeving van de plaats waar de brand vermoedelijk is uitgebroken, werkzaamheden als hierboven omschreven zijn uitgevoerd, dan dient verzekerde aan te tonen dat genoemde voorzorgsmaatregelen zijn getroffen. Heeft echter verzekerde aan de uitvoerder(s) van de werkzaamheden voor de aanvang van de werkzaamheden een door verzekerde en uitvoerder(s) ondertekend "Formulier Brandgevaarlijke Werkzaamheden" van het Nationaal Centrum voor Preventie / CertoPlan afgegeven dan dienen verzekeraars te bewijzen dat verzekerde bovengenoemde voorzorgsmaatregelen niet heeft getroffen.

Clausule BBP14 Elektrische installatie (Garantie)

De elektrische installatie, waar verzekerde het beheer over heeft en redelijkerwijs verantwoordelijk voor kan worden gesteld, dient te voldoen aan de terzake doende veiligheidsvoorschriften voor laagspanningsinstallaties volgens de NEN- normering* en aan de aansluitvoorwaarden van het stroomleverende bedrijf.

De installatie dient ten minste éénmaal per 3 jaar, of zoveel eerder als dienstig en/of noodzakelijk is, door een erkend elektrotechnisch bedrijf gecontroleerd te worden en eventuele (ook tussentijds) geconstateerde gebreken dienen onverwijld verholpen te worden.

* bedoeld worden de normen;
NEN 1010
NEN 3140

Clausule BBP99 Bijzondere voorwaarde(n)

Voorts zijn onderstaande bijzondere voorwaarden van toepassing.

01 - Bekendheidsclausule en in aanvulling op clausule BBP02 Buitenopslag
Deze clausule is niet van toepassing voor de opslag op het afgesloten binnenterrein van verzekerde.

Ook de eventuele opslag van de onderhuurder Scholen in de Kunst op het afgesloten terrein valt niet onder de strekking van deze clausule ten behoeve van verzekerde.

Clausule BBP02 Buitenopslag (Garantie)

Deze verzekering geschiedt op uitdrukkelijke voorwaarde dat deponeren of opslag van brandbare zaken zoals hout, kunststof, pallets en verpakkingsmateriaal e.d., alsmede afvalcontainers tenminste 10 meter buiten de gevel en/of afdak (zowel aangebouwd als losstaand) plaatsvindt.

Colofon

Opdrachtgever : De Flint
Contactpersoon : Dhr. H. Warmelink
Dhr. H. Vernhout

Datum : 23 december 2013
Auteur : Shirley de Rooij-Sluijter

