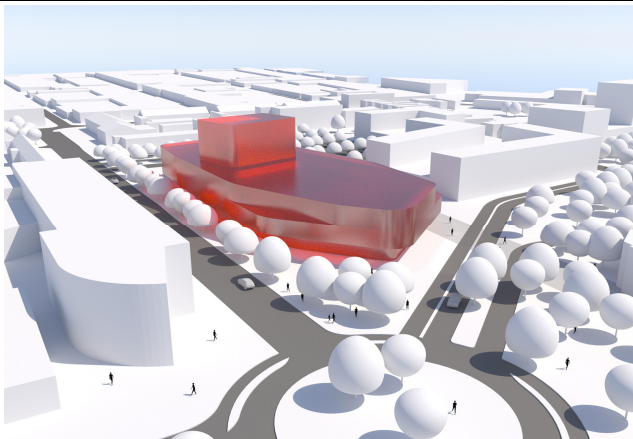
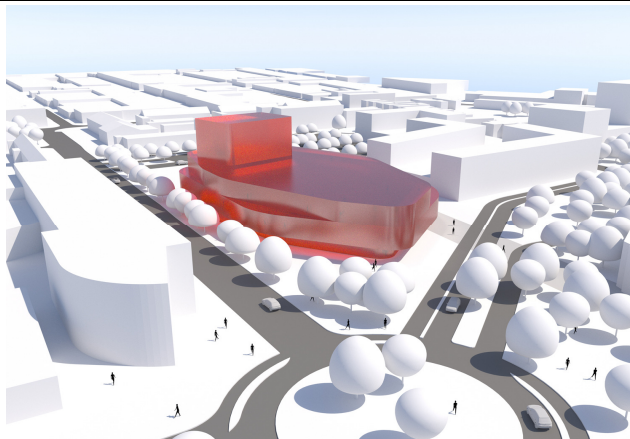
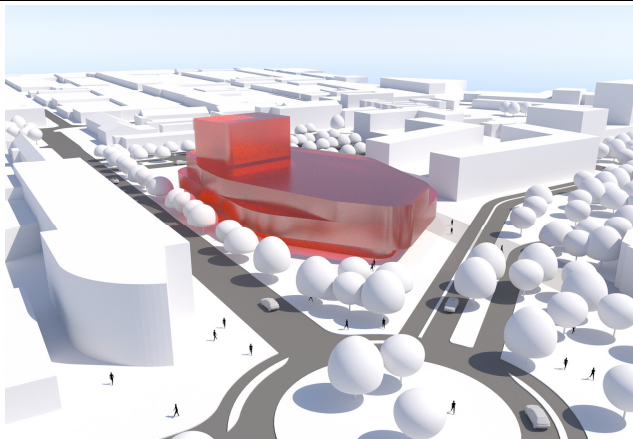
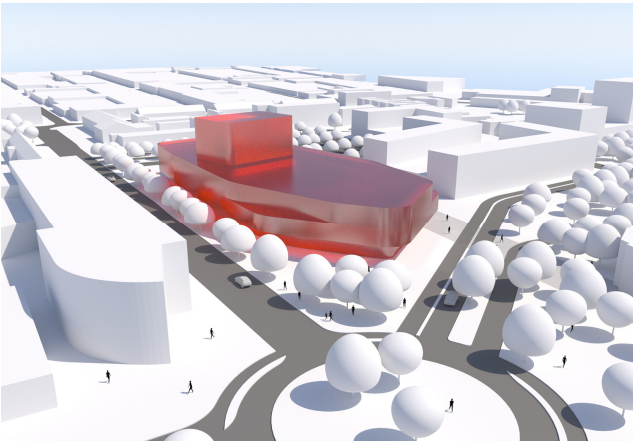
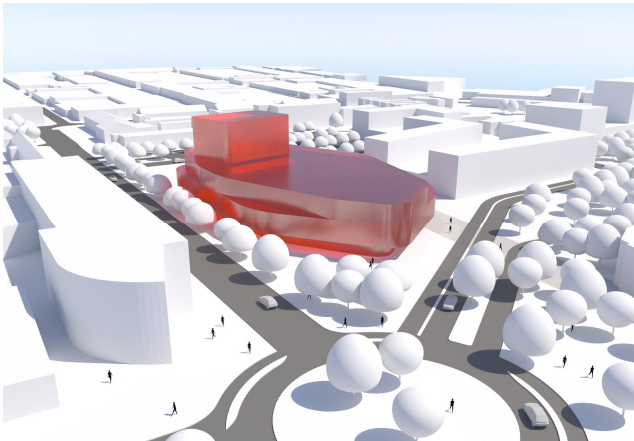
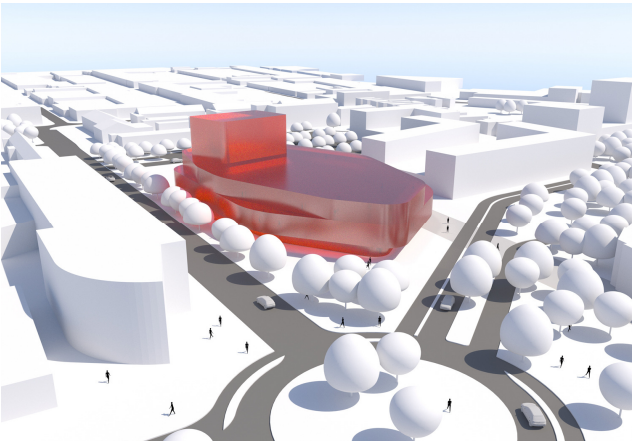


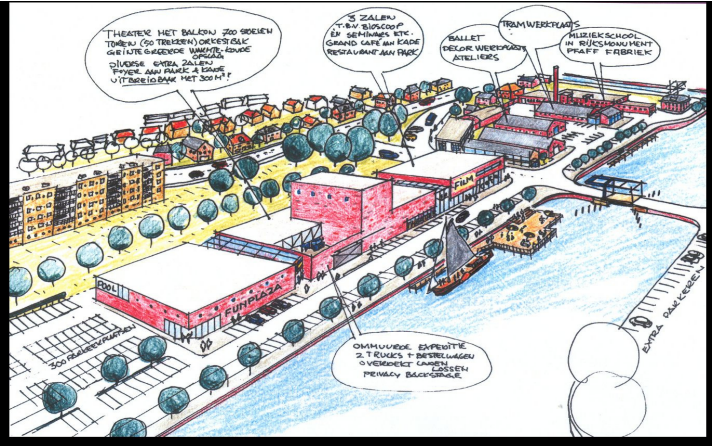
Matrix
"Een ander Cultuurhuis?"

Variant	Ongewijzigd Cultuurhuis		Minimumvarianten Cultuurhuis		
Omschrijving	Het bestaande ontwerp van Atelier PRO op de Klinkerlocatie		Een versoberd plan op basis van het ontwerp van Atelier PRO, waaruit bijvoorbeeld de evenementenhal en/of de vlakke vloerzaal weggenomen zullen worden, en mogelijke verkleining van andere functies aan de orde is, op de Klinkerlocatie.		
					
Onder variant	(A0)		Zonder evenementenhal (A1)	Zonder evenementenhal en vlakke vloerzaal (A2)	Zonder evenementenhal en bibliotheek (A3)
Programmatisch					
<i>Programma van Eisen</i>	m2	m2			
A. Centrale hal	193	173	169	173	193
B. Bibliotheek	2240	2073	2268	2126	645 (foyer)
C. Cultureel Cafe	193	195	162	189	193
DI Theaterzaal en toneeltoren	1201	1379	1702	1685	1696
DII Evenementenhal	1524	1640	0	-	-
E. Vlakke vloerzaal	283	427	380	-	283
F. Backstage	653	763	602	621	652
G. Centrum van de Kunsten	1021	1156	1139	1108	1021
H. Kantoren	331	356	467	342	270
I. Diensten	20	27	32	27	20
J. Geluid en RTV	207	206	212	200	207
Totaal	7866	8395	7133	6471	5180
Technische installaties		321	323	200	150
Parkeerkelder	11000	(200 p.p) 5778	-	-	-
Stedenbouwkundig					
Relatie met structuurvisie 2004	Komt volledig overeen.		Komt volledig overeen.	Komt volledig overeen.	Komt volledig overeen.
Meerwaarde herontwikkeling/nieuwe visie	Onderdeel Noordelijk Centrumgebied		Onderdeel Noordelijk centrumgebied	Onderdeel Noordelijk centrumgebied	Onderdeel Noordelijk centrumgebied
Inpassing ruimtelijk-fysiek programma	Past in stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan		Past in stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan	Past in stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan	Past in stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan
Inpassing in bestaande omgeving/groenstructuur	Stedenbouwkundig plan Noordelijk Centrumgebied		Stedenbouwkundig plan Noordelijk Centrumgebied	Stedenbouwkundig plan Noordelijk Centrumgebied	Stedenbouwkundig plan Noordelijk Centrumgebied
Dubbel ruimtegebruik	Intern: foyer/bibliotheek en zaal/evenementenhal. Extern: parkeren.		Intern: foyer/bibliotheek. Extern: parkeren.	Intern: foyer/bibliotheek. Extern: parkeren.	Extern: parkeren.
Relatie met overige voorzieningen	Onderdeel Noordelijk Centrumgebied		Onderdeel Noordelijk centrumgebied	Onderdeel Noordelijk centrumgebied	Onderdeel Noordelijk centrumgebied
Uitstraling	Ambitieuus ontwerp, positief welstandsadvies.		Ambitieuus ontwerp, positief welstandsadvies.	Ambitieuus ontwerp, positief welstandsadvies.	Ambitieuus ontwerp
Perspectief achterblijvende locatie	Ontwikkeling Renselkade e.o. en Winschoten aan het Water op de lange baan. Mogelijk ook de restauratie Phaff-fabriek en Schippersbeurs		Ontwikkeling Renselkade e.o. en Winschoten aan het Water op de lange baan. Mogelijk ook de restauratie Phaff-fabriek en Schippersbeurs	Ontwikkeling Renselkade e.o. en Winschoten aan het Water op de lange baan. Mogelijk ook de restauratie Phaff-fabriek en Schippersbeurs	Ontwikkeling Renselkade e.o. en Winschoten aan het Water op de lange baan. Mogelijk ook de restauratie Phaff-fabriek en Schippersbeurs
Planologisch					
Bodem	Schone grond ingebracht bij sloop/pro forma nader onderzoek		Schone grond ingebracht bij sloop/pro forma nader onderzoek	Schone grond ingebracht bij sloop/pro forma nader onderzoek	Schone grond ingebracht bij sloop/pro forma nader onderzoek
Luchtkwaliteit	Geen obstakel, zie bestemmingsplan		Geen obstakel, zie bestemmingsplan	Geen obstakel, zie bestemmingsplan	Geen obstakel, zie bestemmingsplan
Externe veiligheid	Geen obstakel, zie bestemmingsplan		Geen obstakel, zie bestemmingsplan	Geen obstakel, zie bestemmingsplan	Geen obstakel, zie bestemmingsplan
Flora en Fauna	Geen obstakel, zie bestemmingsplan		Geen obstakel, zie bestemmingsplan	Geen obstakel, zie bestemmingsplan	Geen obstakel, zie bestemmingsplan
Watertoets	Betreft vervanging bestaande bebouwing, zie bestemmingsplan		Betreft vervanging bestaande bebouwing, zie bestemmingsplan	Betreft vervanging bestaande bebouwing, zie bestemmingsplan	Betreft vervanging bestaande bebouwing, zie bestemmingsplan
Archeologie	Zie bestemmingsplan, archeologiegebied II, geroerde grond.		Zie bestemmingsplan, archeologiegebied II, geroerde grond.	Zie bestemmingsplan, archeologiegebied II, geroerde grond.	Zie bestemmingsplan, archeologiegebied II, geroerde grond.
Geluid	Geen obstakel, zie bestemmingsplan		Geen obstakel, zie bestemmingsplan	Geen obstakel, zie bestemmingsplan	Geen obstakel, zie bestemmingsplan
Ecologische hoofdstructuur	Hier niet aanwezig		Hier niet aanwezig	Hier niet aanwezig	Hier niet aanwezig
Habitat/vogelrichtlijn	Geen obstakel, stedelijk gebied		Geen obstakel, stedelijk gebied	Geen obstakel, stedelijk gebied	Geen obstakel, stedelijk gebied

Matrix
"Een ander Cultuurhuis?"

Variant	Ongewijzigd Cultuurhuis	Minimumvarianten Cultuurhuis		
Omschrijving	Het bestaande ontwerp van Atelier PRO op de Klinkerlocatie	Een versoberd plan op basis van het ontwerp van Atelier PRO, waaruit bijvoorbeeld de evenementenhal en/of de vlakke vloerzaal weggenomen zullen worden, en mogelijke verkleining van andere functies aan de orde is, op de Klinkerlocatie.		
				
Onder variant	(A0)	Zonder evenementenhal (A1)	Zonder evenementenhal en vlakke vloerzaal (A2)	Zonder evenementenhal en bibliotheek (A3)
Huidige bestemming	Cultuur en Ontspanning, invulling Cultuurhuis	Cultuur en Ontspanning, invulling Cultuurhuis	Cultuur en Ontspanning, invulling Cultuurhuis	Cultuur en Ontspanning, invulling Cultuurhuis
Tijd bestemmingsplanprocedure	Bestemmingsplan in werking getreden oktober 2009, beroep loopt maar heeft geen betrekking op bouw Cultuurhuis	Bestemmingsplan in werking getreden oktober 2009, beroep loopt maar heeft geen betrekking op bouw Cultuurhuis	Bestemmingsplan in werking getreden oktober 2009, beroep loopt maar heeft geen betrekking op bouw Cultuurhuis	Bestemmingsplan in werking getreden oktober 2009, beroep loopt maar heeft geen betrekking op bouw Cultuurhuis
Exploitatieplan/PPS	Niet van toepassing op deze locatie.	Niet van toepassing op deze locatie.	Niet van toepassing op deze locatie.	Niet van toepassing op deze locatie.
Technische kwaliteit				
Bouwkundige kwaliteit	Nieuwbouw conform Programma van Eisen/bouwbesluit	Nieuwbouw conform Programma van Eisen/bouwbesluit	Nieuwbouw conform Programma van Eisen/bouwbesluit	Nieuwbouw conform Programma van Eisen/bouwbesluit
Monumentale status	niet van toepassing	niet van toepassing	niet van toepassing	niet van toepassing
Constructief	zie Voorlopig Ontwerp.	zie Voorlopig Ontwerp.	zie Voorlopig Ontwerp.	zie Voorlopig Ontwerp.
Installaties	zie Voorlopig Ontwerp.			
Energiezuinigheid	Conform bouwbesluit/BREEAM Very Good	Conform bouwbesluit/geen extra eisen	Conform bouwbesluit/geen extra eisen	Conform bouwbesluit/geen extra eisen
Duurzaamheid	Duurzaam materiaal gebruik.	Duurzaam materiaal gebruik.	Duurzaam materiaal gebruik.	Duurzaam materiaal gebruik.
CO2 uitstoot	Geen bijzondere maatregelen/BREEAM Very Good	Geen bijzondere maatregelen.	Geen bijzondere maatregelen.	Geen bijzondere maatregelen.
Akoestiek	Zie Voorlopig Ontwerp	Zie Voorlopig Ontwerp	Zie Voorlopig Ontwerp	Zie Voorlopig Ontwerp
Visueel comfort	Conform Programma van Eisen	Conform Programma van Eisen	Conform Programma van Eisen	Conform Programma van Eisen
Thermisch comfort	Conform Programma van Eisen	Conform Programma van Eisen	Conform Programma van Eisen	Conform Programma van Eisen
Verkeer en Parkeren				
Bereikbaarheid OV	Halte aan Mr. D.U. Stikkerlaan	Halte aan Mr. D.U. Stikkerlaan	Halte aan Mr. D.U. Stikkerlaan	Halte aan Mr. D.U. Stikkerlaan
Bereikbaarheid auto	Aan kwadrant	Aan kwadrant	Aan kwadrant	Aan kwadrant
Bereikbaarheid fiets/voetganger	Goede bereikbaarheid	Goede bereikbaarheid	Goede bereikbaarheid	Goede bereikbaarheid
Parkeren	Voldoende parkeervoorzieningen.	Voldoende parkeervoorzieningen.	Voldoende parkeervoorzieningen.	Voldoende parkeervoorzieningen.
Financiële aspecten				
- investeringskosten	€ 23.251.000	€ 22.314.000	€ 21.551.000	€ 20.162.000
- aanbestedingsaspecten	Europese aanbesteding (lopend)	Europese aanbesteding (doorlopend)	Europese aanbesteding (doorlopend)	Europese aanbesteding (doorlopend)
- staatssteunaspecten	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
- exploitatieresultaat	basis	€ 53.000 nadeliger	€ 7.500 voordeliger	€ 158.000 voordeliger
Bouwplanning				
Start bouw	1 oktober 2011	1 december 2011	1 december 2011	1 december 2011
Realisatie (oplevering)	1 februari 2013	1 februari 2013	1 februari 2013	1 februari 2013

Matrix
"Een ander Cultuurhuis?"

Variant	Cultuur aan de kade					Aanvullende culturele instellingen		
Omschrijving	Een geheel andere planopzet op een andere locatie, te weten Havenkade-west en Tramweg, gebaseerd op ideeën van een ontwikkelcombinatie, die rondom de Tramwerkplaats een cultuurstrip wil realiseren, waarbij de gemeente of de Cultuurhuis-organisatie desgewenst gebouwen kan kopen of huren voor culturele functies.					Indien gekozen wordt voor een minimumvariant van het Cultuurhuis of voor Cultuur aan de kade bestaat de mogelijkheid c.q. noodzaak om andere culturele activiteiten elders onder te brengen c.q. te handhaven.		
								
Onder variant	(C)					Vlakke vloerzaal in Tramwerkplaats (E1)	Evenementenhal in de Toekomst (E2)	Handhaven bibliotheek in huidig gebouw (E3)
Programmatisch	Theater	Phaff-fabriek	Tramwerkplaats	Loods 2				Bestaande bibliotheek
Programma van Eisen	m2							
A. Centrale hal	193	454 (incl. foyer)					88	
B. Bibliotheek	2240							2200
C. Cultureel Cafe	193	530 (incl. centrale						
DI Theaterzaal en toneeltoren	1201	1222						
DII Evenementenhal	1524						1146	
E. Vlakke vloerzaal	283	583 (bioscoop + zalen)	900		900			
F. Backstage	653	516					672	
G. Centrum van de Kunsten	1021		1002	533				
H. Kantoren	331	234	90					
I. Diensten	20	21						
J. Geluid en RTV	207		218					
Totaal	7866	3560	1320	900	533	900 (+533 m2 loods2)	1906	2200
Technische installaties		dak backstage	120					
Parkeerkelder	11000							
Stedenbouwkundig								
Relatie met structuurvisie 2004	Leisure wordt nu "Cultuurstrip"					Leisure-strip, bestemming Cultuur en ontspanning	Niet van toepassing	
Meerwaarde herontwikkeling/nieuwe visie	Belang Renselkadepool en relatie Centrum, "wateradres" Winschoten					Belangrijk voor herontwikkeling Renselzone, wateradres Winschoten	Thematisch erfgoedpark rondom rijksmonument	
Inpassing ruimtelijk-fysiek programma	Past in structuurbeeld Renselkadepool					Past in bestemmingplan	Goed	
Inpassing in bestaande omgeving/groenstructuur	Past in structuurbeeld Renselkadepool					Zie structuurbeeld Renselkadepool.	Restauratie gebouw + parkachtige inrichting terrein	
Dubbel ruimtegebruik	Geen, samenhangende "Cultuurstrip"					Geen	Met erfgoedpark	
Relatie met overige voorzieningen	Structuurbeeld Renselkadepool					Geen	Integraal	
Uitstraling	Beeldkwaliteitsplan opstellen, hoogwaardige architectuur					Geen architectonisch en stedenbouwkundige uitstraling.	Zichtlocatie vanaf de A7, monumentaal gebouw	
Perspectief achterblijvende locatie	Voor de Klinkerlocatie moet een nieuw programma gevonden worden, dat kan in de krimpsituatie zeker enkele jaren in beslag nemen. Voorlopig tijdelijke parkachtige invulling denkbaar?					Minimaal.	Maakt aanpassing stedenbouwkundig plan noodzakelijk. Handhaving kop Moushörn + entreegebied Langestraat	
Planologisch								
Bodem	Bodemonderzoek noodzakelijk voorheen Tramweg 2/2a en busmuseum (verdachte locatie)					Geen nader onderzoek vereist zonder grondverzet.	Asbestvervuiling - sanering is onderdeel van lopende cascorenovatie	
Luchtkwaliteit	Geen obstakel, zie bestemmingsplan					Goed, zie bestemmingplan	In onderzoek i.v.m. bestemmingsplanwijziging	
Externe veiligheid	Geen obstakel, zie bestemmingsplan					Geen probleem, zie bestemmingplan	In onderzoek i.v.m. bestemmingsplanwijziging	
Flora en Fauna	Geen obstakel					Geen probleem, zie bestemmingplan	In onderzoek i.v.m. bestemmingsplanwijziging, park met natuurontwikkeling	
Watertoets	Vervanging bebouwing, zie bestemmingsplan					Betreft vervanging bebouwing, zie bestemmingsplan	Park bevat veel watergangen en is onderdeel van watereducatiecentrum	
Archeologie	Zie bestemmingsplan, archeologiegebied II Havenkade West/Brugstraat					Zie bestemmingsplan, archeologiegebied II, geroerde grond.	Niet van toepassing	
Geluid	Geluidsonderzoek vereist van Funplaza, theater en Muziekschool					Geluidonderzoek bij uitbreiding voorstellingen.	In onderzoek i.v.m. bestemmingsplanwijziging	
Ecologische hoofdstructuur	Hier niet aanwezig					Hier niet aanwezig.	Geen obstakel	
Habitat/vogelrichtlijn	Geen obstakel					Geen obstakel, stedelijk gebied.	Geen obstakel	

Matrix

"Een ander Cultuurhuis?"

Variant	Cultuur aan de kade	Aanvullende culturele instellingen		
Omschrijving	Een geheel andere planopzet op een andere locatie, te weten Havenkade-west en Tramweg, gebaseerd op ideeën van een ontwikkelcombinatie, die rondom de Tramwerkplaats een cultuurstrip wil realiseren, waarbij de gemeente of de Cultuurhuis-organisatie desgewenst gebouwen kan kopen of huren voor culturele functies.	Indien gekozen wordt voor een minimumvariant van het Cultuurhuis of voor Cultuur aan de kade bestaat de mogelijkheid c.q. noodzaak om andere culturele activiteiten elders onder te brengen c.q. te handhaven.		
Onder variant	(C)	Vlakke vloerzaal in Tramwerkplaats (E1)	Evenementenhal in de Toekomst (E2)	Handhaven bibliotheek in huidig gebouw (E3)
Huidige bestemming	Cultuur en ontspanning, theaterwerkplaats, speelautomatenhal, detailhandel, dienstverlening, horeca, herziening bestemmingsplan noodzakelijk voor toneeltoren, bioscoop, schouwburg/theater.	Cultuur en ontspanning, theaterwerkplaats	Nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid	
Tijd bestemmingsplanprocedure	6 maanden zonder beroep, maximaal 18 maanden met beroep	Niet van toepassing	Loopt tot zomer 2011	
Exploitatieplan/PPS	Exploitatieovereenkomst wordt voorbereid.	Niet van toepassing	Exploitatie door eigenaar, huurder	
Technische kwaliteit				
Bouwkundige kwaliteit	Nieuwbouw conform Programma van Eisen/bouwbesluit	Redelijk	Gerenvoerd casco, rijksmonument	
Monumentale status	Phaff-fabriek	Ensemblewaarde, geen monument	Rijksmonument	
Constructief	Conform Programma van Eisen/bouwbesluit	Casco voldoende, draagkracht theaterinstallaties te gering	Gerenvoerd casco, rijksmonument	
Installaties	Conform Programma van Eisen/bouwbesluit + BREAM Excellent	Nieuwe CV-installatie (radiatorenverwarming), elektrische installaties onvoldoende capaciteit	Geheel nieuw	
Energiezuinigheid	Conform Programma van Eisen/bouwbesluit + BREAM Excellent	Matig		
Duurzaamheid	Conform Programma van Eisen/bouwbesluit, duurzame materialen			
CO2 uitstoot	Warmte/koudeopslag BREAM Excellent			
Akoestiek	Conform Programma van Eisen/bouwbesluit	Redelijk	Akoestische voorzieningen in te richten naar wens	
Visueel comfort	Conform Programma van Eisen/bouwbesluit		In te richten naar wens	
Thermisch comfort	Conform Programma van Eisen/bouwbesluit	Matig, geen koeling	Aan te passen aan gebruik	
Verkeer en Parkeren				
Bereikbaarheid OV	Bushalte aan Wilhelminasingel	Bushalte aan Wilhelminasingel	Busverbinding	
Bereikbaarheid auto	Goed	Goed	Vanaf hoofdwegenstructuur	
Bereikbaarheid fiets/voetganger	Goed	Goed	Via fietsroutes	
Parkeren	Voldoende parkeercapaciteit, mits compensatie voor locatie busmuseum	Voldoende parkeercapaciteit	Voldoende parkeergelegenheid (tenminste 350 plaatsen)	
Financiële aspecten				
- investeringskosten	€ 26.118.000	€ 500.000 (is al opgenomen in de investeringskosten onder A2 en C)	€ 550.000 (is al opgenomen in de investeringskosten onder A1, A2, A3 en C)	€ 1.500.000 (is al opgenomen in de investeringskosten onder A3 en C)
- aanbestedingsaspecten	Europees aanbesteding vereist.	Volgens gemeentelijke inkoop-richtlijnen	Niet van toepassing	
- staatssteunaspecten	Staatssteuntaxatie noodzakelijk	Niet van toepassing	Bij juiste voorwaarden aan investeringsbijdrage geen risico	
- exploitatieresultaat	€ 92.000 voordeliger			
Bouwplanning				
Start bouw	1 januari 2012	1 maart 2011 (isolatie en verbouw)	1 januari 2011	
Realisatie (oplevering)	1 januari 2013	3 maanden	6 maanden	