



Haalbaarheidsonderzoek
.....
**Herbestemming Kruithuis en
Militaire Bakkerij**

| | |
|--------------|--|
| Oprichtgever | Gemeente 's-Hertogenbosch Afdeling CWS/Maarschappelijk Vastgoed |
| Project | Haalbaarheidsonderzoek herbestemming Het Kruithuis |
| Datum | 30 september 2014 |
| Referentie | 1576501-0073.4.0 |
| Auteur(s) | mevrouw M.J. Uhlenbusch - HEVO B.V. mevrouw ir. A. van der Meer - HEVO B.V. |

.....
Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Samenvatting

In opdracht van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft HEVO een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de herbestemming van de kavel met de objecten Kruithuis, Militaire Bakkerij, Onderofficierswoningen en het Geweermakershuisje. Op de kavel is het Kruithuis van zeer hoge monumentale waarde. Het Kruithuis is beschermd als rijksmonument. Dit vrijstaand object moet in zijn omgeving intact gelaten moet worden. De overige objecten vormen samen met het Kruithuis een cultuurhistorisch ensemble en zullen in het perspectief van de haalbaarheid getoetst worden.

De visie op het gebied geeft aan dat er ruimtelijke mogelijkheden zijn voor de scenario's en dat er geen grote kostbare ingrepen nodig zijn. Met beperkte aanpassingen kan het openbaar gebied meer beleefbaar worden.

Scenario's

De haalbaarheid van de scenario's is onderzocht vanuit het behoud van de bebouwing met een centrale rol voor het van rijkswege beschermde Kruithuis. Er zijn drie scenario's: museum in het Kruithuis, restaurant in het Kruithuis en het Kruithuis verhuren als kantoorruimte(n). Daarnaast zijn er combinaties mogelijk vanuit deze hoofdscenario's. De drie scenario's zijn afgeleid van eerdere scenario's die zijn getoetst in de markt. Onderstaand een samenvatting van de uitkomsten.

1. Uit het onderzoek blijkt dat een **vestingmuseum** in het Kruithuis goed past en van toegevoegde waarde is voor de stad 's-Hertogenbosch, voor het behoud en de eventuele groei van het aantal bezoekers. In Nederland is het verhaal van de Tachtigjarige Oorlog onderbelicht. De Kring Vrienden van 's-Hertogenbosch is bereid het museum te exploiteren en hier een vergoeding voor het gebruik van het gebouw tegenover te stellen. De koppeling van de huidige activiteiten van de Kring Vrienden van 's-Hertogenbosch en een interactief museum over de Vestingwerken is van grote waarde voor de stad.
De overige bebouwing is irrelevant voor de museumexploitant. Onafhankelijke horeca zou positief kunnen bijdragen, met de kanttekening dat er in het centrum al een groot horeca-aanbod is.
2. Een meer commerciële functie in het Kruithuis is een **hoogwaardig restaurant**. De idyllische sfeer en uitstraling van het Kruithuis sluiten aan op de romantische setting, nodig voor een hoogwaardig restaurant. Commerciële horecapartijen zien mogelijkheden voor het exploiteren van een restaurant in het Kruithuis, in combinatie met ontmoetings- en vergaderfaciliteiten. Uit marktonderzoek blijkt dat er behoefte is aan een hotel in het centrum van 's-Hertogenbosch. Dit zou zowel in het Kruithuis als in de Militaire Bakkerij kunnen. Een ondernemer die een hoogwaardig restaurant wil exploiteren zal zijn krachtige formule geleidelijk kunnen ontwikkelen. Een restaurant is een commerciële functie, maar geen 'cash cow'. De mate van afname van objecten op de kavel is afhankelijk van de afnemer(s).
3. Het hele Kruithuis en de Militaire Bakkerij verhuren als **flexibele werkplekken** (kantoorruimte(n)) is een rendabele variant. De BIM heeft aangegeven dit als een commercieel haalbare businesscase te zien, mits het gehele Kruithuis beschikbaar is voor verhuur. Een dergelijke functie maakt het Kruithuis beperkter toegankelijk voor de burger, hoewel er ook voorbeelden zijn waar dit meevalt, zoals de De Gruyter Fabriek en de Van Nelle Fabriek. Genoemde voorbeelden hebben een openbare vergaderruimte en/of horecaruimte. Het advies is om minimaal een (semi)openbare ruimte op te

nemen voor de toegankelijkheid van de beleving van de cultuurhistorische waarde. Om de ensemblewaarde te vergroten wordt ook geadviseerd de Militaire Bakkerij te bestemmen als kantoorfunctie. Overige bebouwingen op de kavel worden aangevuld met kantoorfuncties of verkocht als woningen.

Uitvoeringsstrategie

De afweging van de scenario's ligt tussen de kwaliteit en de haalbaarheid. Denk hier aan de cultuurhistorische waarde van het Kruithuis, de kansen die het Kruishuis kan bieden voor de stad 's-Hertogenbosch, de financiële haalbaarheid en de marktzekerheid.

Voor scenario 1 adviseren we bij het museum in het Kruithuis de verbouwkosten te minimaliseren en in samenwerking met de ondernemer een demarcatie op te stellen tussen renovatie en transformatie. Met een meervoudig onderhandse aanbesteding voor een bouwteam, met selectie op basis van kwaliteit en prijs, kunnen de bouwkosten geminimaliseerd worden. Dit is mogelijk doordat er in het proces een multidisciplinaire samenwerking is met de architect en de uitvoerder. Bij scenario 1 zal de gemeente de renovatiekosten financieren en in samenspraak de transformatiekosten bepalen.

De gemeente kan de renovatiekosten terugverdienen door de Militaire Bakkerij te verhuren als hoogwaardig restaurant met hotel of te verkopen als woningen.

Scenario 2, behoud van ensemble en transformatie naar horeca plus hotel: we adviseren de kavel als ontwikkelopdracht aan te besteden met behoud van het Kruithuis als eigendom van de gemeente. De ontwikkelaar c.q. belegger kan zo binnen de visie en uitgangspunten van de gemeente de Militaire Bakkerij en de Onderofficierswoningen aankopen en herbestemmen of amoveren. We adviseren een meervoudig onderhandse aanbesteding met voorwaardelijke biedingen, waarbij de gemeente zeggenschap heeft over de geleidelijkheid van afname en invulling. De initiatiefnemer zal mee kunnen dingen met een ontwikkelaar/belegger aan zijn zijde of direct onder verhuurcontract van de gemeente komen, waarmee zijn positie geborgd is. De gemeente is daarbij niet afhankelijk van de mate van zijn succes maar geeft hiermee toekomst aan de hele kavel.

Bij scenario 3, een rendabele commerciële invulling, zal de gemeente het Kruithuis en de Militaire Bakkerij geschikt maken voor verhuur. Voor de bevordering van het proces bevelen we ook hier een meervoudig onderhandse aanbesteding aan in de vorm van een bouwteam (prijs en kwaliteit). De complexiteit van het programma is te bezien. Voor de overige bebouwing kunnen drie keuzes gemaakt worden:

- Verkopen; het rendabel maken van de overige gebouwen kan door deze te verkopen als hotel of woningen.
- Geleidelijk laten herleven; de gemeente kan in dit scenario ook kiezen voor een groeimodel, een tijdelijke bestemming, met een culturele publiekstrekker.
- Amoveren en accepteren dat hiermee een deel van de kwaliteit verloren gaat.

De keuze voor de scenario's is afhankelijk van de beleidsbepalingen van de gemeente.

Na de functiekeuze zal verdere planuitwerking met de gebruiker noodzakelijk zijn om de kosten en opbrengsten te bepalen.

Inhoudsopgave

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Inleiding | 5 |
| 1.1. | Achtergrond | 5 |
| 1.2. | De onderzoeksvraag | 5 |
| 1.3. | Aanpak | 6 |
| 2. | Uitgangspunten en randvoorwaarden | 7 |
| 2.1. | Uitgangspunten herbestemming onderzoek | 7 |
| 2.2. | Beschikbare gebouwen en terrein | 8 |
| 3. | Analyse en beschrijvingen | 9 |
| 3.1. | Samenvatting cultuurhistorische beschrijvingen | 9 |
| 3.2. | Bouwtechnische staat Kruithuis en Militaire Bakkerij | 10 |
| 3.3. | Indicatief asbest-, flora en fauna- en bodemonderzoek | 10 |
| 3.4. | Functionele analyse | 11 |
| 3.5. | Ruimtelijke ordening en omgevingswaarden | 13 |
| 4. | Visie op het gebied | 18 |
| 5. | Scenario's | 22 |
| 5.1. | Scenario 1: vestingmuseum in het Kruithuis | 22 |
| 5.1.1. | Kruithuis als vestingmuseum; kijken, voelen en beleven | 22 |
| 5.1.2. | Militaire Bakkerij en Onderofficierswoningen - horeca met een bijzonder concept | 25 |
| 5.2. | Scenario 2: restaurant/hotel in het Kruithuis | 27 |
| 5.3. | Scenario 3: flexibele kantoorruimte(n) in het Kruithuis | 31 |
| 5.4. | Uitgangspunten en toelichting financiële haalbaarheid | 33 |
| 5.5. | Samenvatting scenario's | 35 |
| | Bijlage 1: cultuurhistorische beschrijvingen | 37 |
| | Bijlage 2: bouwtechnische beschrijving | 38 |
| | Bijlage 3: indicatief asbestonderzoek | 39 |
| | Bijlage 4: indicatief flora en fauna-onderzoek | 40 |
| | Bijlage 5: indicatief bodemonderzoek | 41 |
| | Bijlage 6: functionele analyse commerciële en museale functies | 42 |
| | Bijlage 7: verslag bespreking scenario's 24 april 2014 | 43 |
| | Bijlage 8: Financiële haalbaarheid scenario's | 44 |

1. Inleiding

In januari 2014 heeft de gemeente 's-Hertogenbosch het besluit genomen opdracht te verlenen aan HEVO voor het haalbaarheidsonderzoek naar de herbestemming van het Kruithuis en zijn omgeving. Het onderzoek heeft geresulteerd in de voorliggende rapportage.

1.1. Achtergrond

De kavel, met de objecten het Kruithuis, de Militaire Bakkerij en het Geweermakershuisje aan de Vliertstraat en de Onderofficierswoningen aan de Citadellaan, is gelegen aan de rand van het historisch centrum van 's-Hertogenbosch.

Het Kruithuis is gebouwd in de periode 1617-1621 en heeft de status van een rijksmonument. Sinds 1947 is het Kruithuis in het bezit van de gemeente 's-Hertogenbosch om onderdak te bieden aan maatschappelijke functies. Hierop volgde plannenmakerij van het Kruithuis om te dienen als Brabants Museum.

Voor dit plan heeft de gemeente 's-Hertogenbosch in 1978 de Militaire Bakkerij aangekocht met het oog op sloop. De Militaire Bakkerij is gebouwd omstreeks 1900. De voorgenomen sloop van de Militaire Bakkerij zorgde voor veel weerstand en het pand is tijdelijk gebruikt en werd daarna gekraakt. De plannen voor Museum het Kruithuis (tegenwoordig Stedelijk Museum) hebben uiteindelijk geen doorgang gevonden op deze locatie. In 1981 heeft de gemeente ook de Onderofficierswoningen aan de Citadellaan gekocht met het oog op herbestemming van de gehele kavel.

Alle gebouwen op de kavel zijn tijdelijk in gebruik genomen. Het Kruithuis wordt tijdelijk verhuurd aan de Stichting Stedelijk Overleg Kunstenaars (STOK). STOK verhuurt een aantal ruimten onder aan Yogacentrum Joy. De Militaire Bakkerij, het Geweermakershuisje en de Onderofficierswoningen worden tijdelijk bewoond. De Onderofficierswoningen en de Militaire Bakkerij, Vliertstraat 8, worden beheerd door De Kabath Vastgoedbescherming.

De zoektocht naar een rendabele herbestemming is nog gaande, wat leidt tot onze onderzoeksvraag.

1.2. De onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag is de functiemogelijkheden en exploitatie te onderzoeken voor het Kruithuis en de Militaire Bakkerij. Het door u geformuleerde doel van het project luidt:

“Het behoud van het belangrijke monument het Kruithuis, door het realiseren van een duurzame gebruiksfunctie in het Kruithuis en in de Militaire Bakkerij met een (minimaal) kostendekkende gebouwexploitatie.”

Aanvullend doel: het beter leefbaar maken van de vesting en de openbare ruimte, inclusief de Zuid-Willemsvaart en de Aa. Het Kruithuis en omliggend gebied worden weer een

aantrekkelijke omgeving aan de ingang van het stadscentrum. Daarnaast een perspectief geven op de toekomst en mogelijke invulling van de Citadellaan.

1.3. Aanpak

HEVO is tot resultaten gekomen in samenwerking met het projectteam 'Herbestemming Kruithuis' van de gemeente en Ozive (een vaste samenwerking van HEVO, Synchron en Nico de Bont), aangevuld met een specifiek voor de opgave geselecteerd team. Een team bestaande uit landschapsarchitecten Houtman en Sander, adviesbureau LAgroun en Milon (bureau met expertise in bodem, ruimte en milieu).

Zo zijn de specifieke aspecten en expertise van monumenten en herbestemming al in de onderzoeksfase ingezet. Dit uit zich in de samenvattingen van de analyses, beschrijvingen, ruimtelijke ordening en omgevingswaarden in hoofdstuk 3 met de visie op het gebied in hoofdstuk 4. De programmamogelijkheden zijn gegeven in hoofdstuk 5. Voor de gedetailleerde rapportages verwijzen wij naar de bijlagen.

De tussentijdse resultaten zijn besproken en aangevuld door het projectteam 'Herbestemming Kruithuis' van de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit projectteam bestaat uit de volgende personen:

- Irwin van Hunen, projectleider Herbestemming Kruithuis.
- Ruth Kranenburg, vastgoedbeheerder Maatschappelijk Vastgoed.
- Kees Donker, bouwprojectleider Maatschappelijk Vastgoed.
- Kathy van Grinsven, Wonen en Grondzaken.
- Johan van den Eijnden, bouwhistoricus.
- Willem van der Velden, teamleider Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw.

De volgende inputdocumenten zijn leidend geweest voor de resultaten:

- Offerteaanvraag met bijbehorende bijlagen.
- Documenten en tekeningen Pelsers Hartman.
- E-mailcorrespondentie met aanvullende informatie boekwaarden.

Naast de auteurs zijn de volgende personen betrokken geweest bij het voorliggende onderzoek:

- André Houtman, landschapsarchitecten Houtman en Sander.
- Geer Schakel, LAgroun, adviseur commerciële functies.
- Bart van de Laak, LAgroun, adviseur museale functies.
- Arjen Witjes, projectleider Nico de Bont.
- Eddy de Veer, projectleider Nico de Bont.
- Anne van Oorschot, projectleider Milon.

2. Uitgangspunten en randvoorwaarden

2.1. Uitgangspunten herbestemming onderzoek

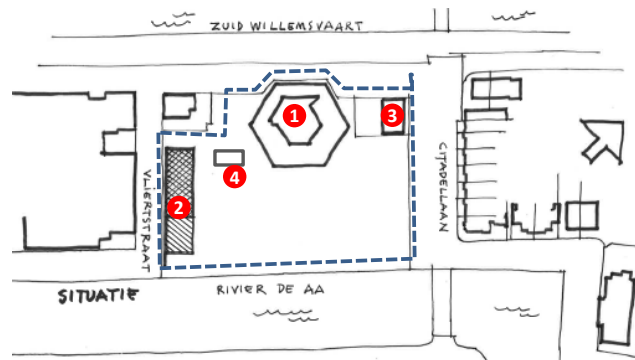
Samen met het projectteam 'Herbestemming Kruithuis' van de gemeente is een aantal uitgangspunten geïdentificeerd en vastgesteld. De uitgangspunten dienen als kader voor het haalbaarheidsonderzoek kavel Kruithuis en Militaire Bakkerij. Het betreft de volgende punten:

- Openbare toegankelijkheid van het Kruithuis is een belangrijke wens. Men moet het Kruithuis kunnen beleven; als gebouw zelf en het gebouw in relatie tot zijn omgeving. Er hoeft geen sprake te zijn van permanente openbare toegankelijkheid. Publieke openstelling gedurende een paar weekenden per jaar is acceptabel. Het geldt ook niet per se voor het gehele gebouw. Zo is bijvoorbeeld 80% kantoor (besloten) en 20% horeca (publiek) een mogelijke vorm van toegankelijkheid. Beide laatste beperkingen zijn echter alleen acceptabel als het noodzakelijk is voor een succesvolle herbestemming.
- Nieuwbouw op het terrein is toegestaan, zowel vrijstaand als gekoppeld aan de bestaande gebouwen. Het mag het Kruithuis echter niet aantasten en er moet goed worden gemotiveerd waarom dit voor hergebruik van het Kruithuis essentieel is.
- Parkeren; op eigen terrein zijn slechts enkele parkeerplaatsen. In de straten rondom het carré dat het plangebied vormt zijn circa 40 openbare parkeerplaatsen (betaald parkeren). Voor meer volume moeten parkings in de buurt worden gebruikt, zoals parking Arena (475 parkeerplaatsen, 400 meter afstand), parking Tolbrug (325 parkeerplaatsen, 700 meter afstand) en de Fakkel (450 meter afstand).
- Typen functies en bestemming; de huidige bestemming is Maatschappelijk. Voor nieuwe functies in de gebouwen en op het terrein is de gemeente in principe bereid mee te werken aan een bestemmingswijziging en wordt onderzocht vanuit de houding 'alles is toegestaan', mits deze bestemming niet in strijd is met de wensen en eisen.
- Monumentale status; het Kruithuis is rijksmonument met monumentnummer 21594. De onderofficierswoningen en de Militaire Bakkerij zijn beeldbepalend in het straatbeeld en hebben een herinneringswaarde; deze is nader onderzocht in de cultuurhistorische beschrijvingen (bijlage 1).
- Eigendom; de gemeente wil in ieder geval eigenaar blijven van het Kruithuis. Met een gebruiker zal een huurovereenkomst worden afgesloten. De overige gebouwen kunnen eventueel worden vervreemd, afhankelijk van de haalbaarheid. Met betrekking tot het Kruithuis gaat de voorkeur van de gemeente uit naar langjarig gebruik; ten minste 15 jaar, maar liever langer.
- Financiële voorwaarde voor de herbestemming is een -voor de gemeente als eigenaar- kostendekkende gebouwexploitatie. De gemeente wil (mee) investeren in de restauratie (voor zover nodig) en de transformatie van het Kruithuis en eventueel van de andere gebouwen. De bouwkundige investeringen die daarmee gepaard gaan worden (na verrekening van eventuele subsidies) doorberekend in de huur. De huur wordt gebaseerd op een annuïtaire berekening, uitgaande van een looptijd van de bouwkundige investeringen van 40 jaar en een rekenrente van 4%. De uitgaven voor de openbare ruimte worden gedekt uit gemeentelijke middelen en te werven subsidie.

- Boekwaarde; op het totale complex rust een boekwaarde van € 1.000.000,-. Deze boekwaarde wordt meegenomen bij de investerings- en exploitatieberekeningen van het gehele complex.

2.2. Beschikbare gebouwen en terrein

Figuur 1 geeft een beeld van het Kruithuis, de Militaire Bakkerij, de woningen aan de Citadellaan, het Geweermakershuisje en het terrein waarop de gebouwen gesitueerd zijn. Dit is de kavel waar het haalbaarheidsonderzoek betrekking op heeft.



Figuur 1: plangebied en betrokken gebouwen herbesteding Kruithuis

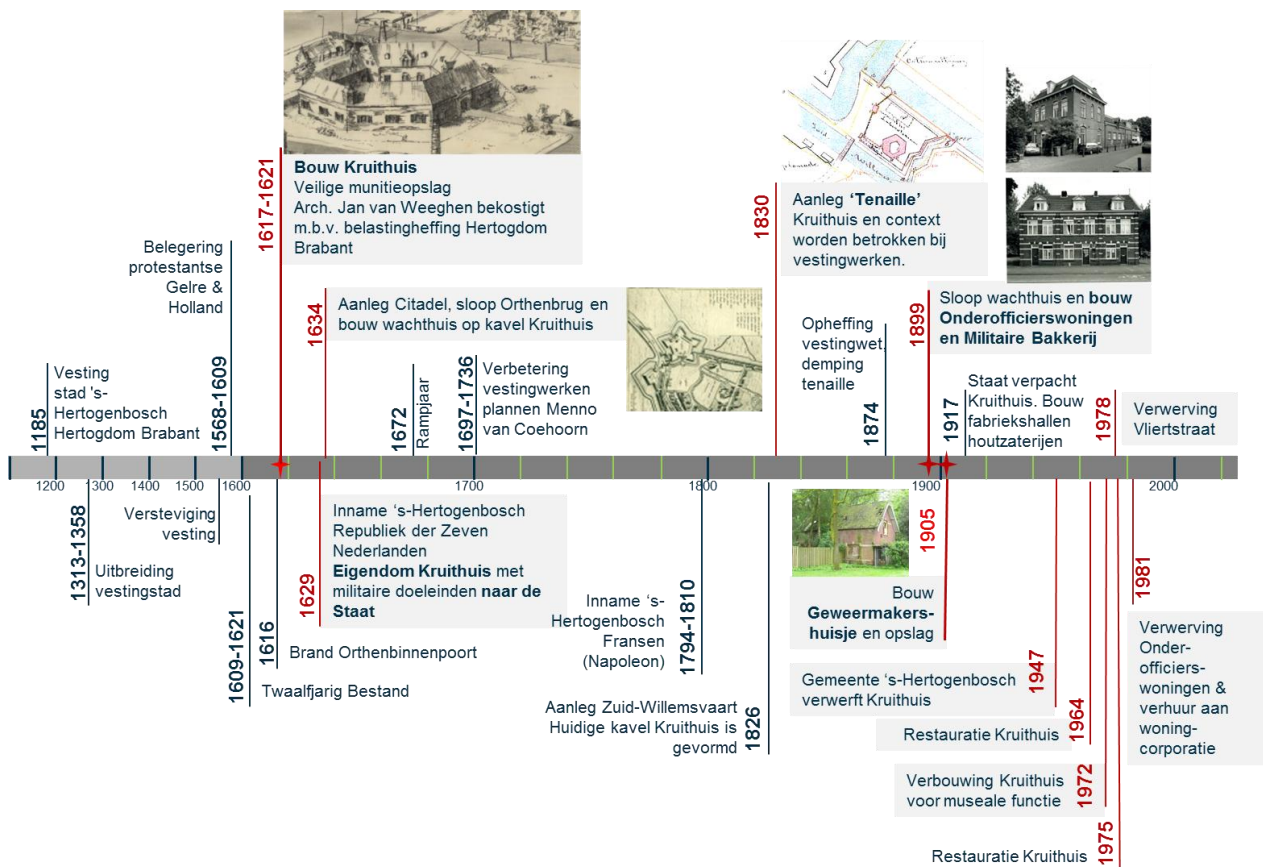
De kades langs de Zuid-Willemsvaart en de Aa horen niet bij het plangebied, maar mogen wel worden gebruikt in de visie op het gebied. Voorwaarde daarbij is dat de bestaande weg- en wandelverbindingen worden gerespecteerd. Indien bij de herbesteding een functionele relatie wordt gelegd met beide waterlopen, is een aandachtspunt het hoogteverschil van 3 à 4 m tussen het maaiveld en beide wateroppervlakten. De diverse gebouwen bevatten de volgende ruimten met bijbehorende oppervlakten:

| | Bvo | Gbo |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Kruithuis | 1.344 m ² | 1.214 m ² |
| 2. Militaire Bakkerij | 818 m ² | 695 m ² |
| 3. Onderofficierswoningen | 420 m ² | 357 m ² |
| 4. Geweermakershuisje | 100 m ² | 85 m ² |

3. Analyse en beschrijvingen

3.1. Samenvatting cultuurhistorische beschrijvingen

De cultuurhistorische beschrijvingen en waardestelling zijn te vinden in bijlage 1.



Advisering en aandachtspunten haalbaarheidsonderzoek

Gezien de hoge monumentale waarde van de vorm van het Kruithuis, zal de herbestemming binnen de beschikbare structuren moeten worden gevonden.

Voor de Militaire Bakkerij, het Geweermakershuisje en de Onderofficierswoningen geldt dat deze niet uniek zijn, maar wel een positieve cultuurhistorische waarde hebben als onderdeel van het ensemble in het straatbeeld. De diverse functies (wonen en productie) zijn uit economische overwegingen op de kavel gesitueerd. Met inachtneming van de positieve waarderingen kan de status van de gebouwen in dit perspectief worden gezien.

3.2. **Bouwtechnische staat Kruithuis en Militaire Bakkerij**

De bouwtechnische beschrijving van Nico de Bont is te vinden in bijlage 2. Globaal is de staat als volgt:

- Het Kruithuis is in relatief goede staat, op de dakbedekking (leien) na, die dient te worden vervangen; renovatiekosten.
- Van de Militaire Bakkerij zijn de gevels in slechte staat en dient de inbouw hersteld te worden.
- Van de Onderofficierswoningen zijn de gevel en (deels) kozijnen in slechte staat. De inbouw moet grotendeels worden hersteld.
- Het Geweermakershuisje is in slechte staat, het dak moet vervangen worden, de gevel deels te herstellen en vensters vervangen.

De renovatiekosten (exclusief E- en W-installaties en verbouwingen) voor de gebouwen zijn in onderstaande tabel gegeven:

| | Bouwkosten (circa) | Investeringskosten (circa) exclusief btw |
|-------------------------------|--------------------|---|
| | 20% | 25%-33% |
| Kruithuis | 8 ton | 1 miljoen |
| Militaire Bakkerij | 5 ton | 6 ton |
| Onderofficierswoningen | 1,6 ton | 2 ton |
| Geweermakershuisje | 0,8 ton | 1 ton |

3.3. **Indicatief asbest-, flora en fauna- en bodemonderzoek**

Adviesbureau Milon heeft het asbestonderzoek (bijlage 3), het flora en fauna-onderzoek (bijlage 4) en het bodemonderzoek (bijlage 5) uitgevoerd. Onderstaand volgt een globale samenvatting van de diverse rapportages:

- Er zijn asbestverdachte materialen aangetroffen in de objecten, maar er is geen sprake van een voor mens en milieu risicovolle situatie. Het vermoeden bestaat dat er op de locaties asbesthoudende materialen aanwezig zijn in de constructie. Geadviseerd wordt om voor de eventuele renovatie een aanvullend onderzoek uit te voeren.
- Bij het indicatief flora en fauna-onderzoek is het plangebied beoordeeld als mogelijk geschikt voor de strikter beschermde soorten; vleermuizen (verblijfplaatsen), vogels jaarrond beschermd (gierzwaluw en huismus, indien nesten aanwezig zijn). Preventief dient rekening gehouden te worden met algemene broedvogels en overige beschermde soorten. Op basis van het nader onderzoek kunnen voorwaarden worden geformuleerd voor de nieuwe functie(s). De gehele vernieuwing van een dak kan effect hebben op de natuurwaarden. Wijziging van de buitenverlichting kan eveneens effect hebben op natuurwaarden.

- Tijdens de veldwerkzaamheden van het indicatief bodemonderzoek zijn in de boven- en ondergrond bijmengingen waargenomen met puin, leistenen, slib en/of kolengruis. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Plaatselijk is een (ondoordringbare) puinlaag aanwezig. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond licht tot en met sterk verhoogde concentraties zware metalen, PAK en PCB aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie tetrachlooretheen aangetroffen. Om contact met een verontreiniging in de toekomst te voorkomen wordt aanbevolen om bij herinrichtingswerkzaamheden een duurzame afdeklaag aan te brengen.

3.4. Functionele analyse

In bijlage 6 is de functionele analyse weergegeven. De analyse is opgesteld in samenwerking met Geer Schakel en Bart van de Laak (LAGroup). Onderstaand de conclusies van de analyse.

SWOT-analyse

Op basis van de functionele analyse van het Kruithuis en de omgeving en de informatie uit de gesprekken met de gemeente en de initiatiefnemers, hebben we onderstaande sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen geformuleerd (SWOT-analyse).

| | |
|---|--|
| <p>Sterktes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ligging; aanrijroute en nabij centrum, vrij op kavel (uniek voor een dergelijk gebouw) 2. Authenticiteit en geschiedenis-locatie (sfeer) 3. Contrast binnenplaats en buitenkant | <p>Kansen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kruithuis past in historisch profiel stad 2. Laatste jaren meer aandacht voor de Vestingwerken 3. Behoefte aan ruimte voor experiment kunstenaars en creatieve beroepen 4. Herinrichting Zuid-Willemsvaart en ziekenhuisterrein 5. 's-Hertogenbosch meest gastvrije stad van Nederland¹ |
| <p>Zwaktes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Technische staat Militaire Bakkerij, Onderofficierswoningen en Geweermakershuisje 2. Kruithuis is een inflexibel en introvert gebouw 3. Ligging uit de route van het historische centrum | <p>Bereidingen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bezuiniging op culturele functies 2. Concurrerende leegstand 3. Economische crisis belemmert ontwikkelingen |

¹ Onderzoek VVV Nederland (2013), verkozen uit 21 grootste steden van Nederland.

Confronteren we de verschillende elementen uit de SWOT met elkaar, dan komen we tot de volgende 'strategische vragen' voor de herbestemming van het Kruithuis:

1. Op welke wijze kan de historische kwaliteit van het Kruithuis aansluiten bij het historisch profiel van 's-Hertogenbosch, zodat beide elkaar kunnen versterken?
2. Wil de gemeente haar historische profiel versterken of wil zij juist meer inzetten op modernisering? Welke rol kan het Kruithuis hierin vervullen?
3. Wil de gemeente de introverte eigenschap van het Kruithuis benutten voor een sterke maar introverte functie (extensief) of wil zij juist een zeer sterke publiekstrekker om de loop erin te krijgen (intensief). Wat zijn de mogelijkheden hiertoe?
4. Hoe belangrijk is een commercieel rendabele functie voor de gemeente als er andere functies zijn die (eventueel met aanvullende financiële ondersteuning) een inhoudelijk sterk concept creëren.

Deze vragen zijn leidend geweest in het denken over de optimale mix van functies en de formulering van de scenario's.

Conclusie analyse museale en commerciële functies

Functies/scenario's die uit oogpunt van (matige) marktkansen en/of onvoldoende aansluiting bij het (historische) karakter van het Kruithuis als onvoldoende kansrijk of passend worden beschouwd, zijn afgefallen.

Museale functie: vestingmuseum

Uit de functionele analyse museale functies valt te concluderen dat het verhaal van de Tachtigjarige Oorlog onderbelicht is en kansen biedt, landelijk gezien. Daarnaast sluit een historisch museum aan op het beleid om het cultuurhistorisch profiel van 's-Hertogenbosch te versterken. Het Kruithuis leent zich goed voor de functie van museum.

In de Militaire Bakkerij kunnen aanvullende/samenwerkende functies komen als een restaurant en een winkel. Deze functies moeten een uniek concept hebben om los van het museum te functioneren.

Commerciële functies

De commerciële functies waar vraag naar is in de markt van 's-Hertogenbosch en die passend zijn voor het Kruithuis zijn de volgende:

- Hotel met bijzonder concept.
- Restaurant met bijzonder concept.
- Hoogwaardige flexibele kantoorruimten.

Overige bebouwing op de kavel invullen met ondersteunende functies of bestemmen voor wonen. Sloop van de opstallen zal slechts als laatste redmiddel overwogen worden, en wordt voorlopig buiten beschouwing gelaten.

De definitieve scenario's zijn het resultaat van de bijeenkomst van 24 april 2014; de presentatie en de financiële onderlegger zijn opgenomen in bijlage 7. De hierna volgende tabel geeft een overzicht van de diverse functies op de kavel die zijn getoetst in de markt. In hoofdstuk 5 worden deze nader uitgewerkt.

| | Kruithuis | Militaire Bakkerij | Onderofficierswoningen |
|-------------------|--|---|----------------------------------|
| Scenario 1 | Vestingmuseum | Horeca met bijzonder concept | Ondersteunend of wonen |
| Scenario 2 | a) Hotelkamers en receptie | Restaurant en moestuin | Logies of wonen |
| | b) Hoogwaardig restaurant + enkele hotelkamers | Hotelkamers en moestuin | Logies of wonen |
| Scenario 3 | Flexibele kantoor-ruimte(n) | Kantoorruimte, ondersteunende functies of wonen | Ondersteunende functies of wonen |

De invulling van de gehele kavel is sterk afhankelijk van de afnemer.

3.5. Ruimtelijke ordening en omgevingswaarden

Dit hoofdstuk geeft de landschapsanalyse van het Kruithuis en omgeving. De analyse is opgesteld door landschapsarchitecten Houtman en Sander.

Buiten de stad, aan de rand van de stad of in de stad?

Het Kruithuis heeft lange tijd buiten de binnenstad gelegen. De entree van het Kruithuis is daarbij altijd naar 'buiten' (het noordoosten) georiënteerd geweest. Bij explosies zou er daardoor geen of weinig schade aan de stad ontstaan. Dit verklaart ook de ligging van de 'achterzijde' in de huidige ruimtelijke beleving aan de Bossche binnenstad.

Na de aanleg van de Zuid-Willemsvaart is het Kruithuis op een (schier) eiland komen te liggen, waardoor de fysieke barrièrewerking naar de binnenstad nog groter is geworden. Na de realisatie van de Zuid-Willemsvaart is de stad aan de binnenzijde doorgroeid naar het water. De gesloten bouwwand die nu aan de Zuid-Willemsvaart is gesitueerd draagt niet bij aan de hechting van het Kruithuis aan of in de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Er bevinden zich geen doorsteken en er is ook geen functionele plint, het is vooral een gebouwd stedelijk decor.



Vrij in de ruimte of ruimtelijk ingekaderd?

Oorspronkelijk lag het Kruithuis 'vrij in het veld', via het water verbonden met de Bossche haven. Later zijn onder andere de Onderofficierswoningen en de Militaire Bakkerij gebouwd die nu behoren tot de kavel. Nog later zijn er ten behoeve van bedrijfsactiviteiten meer opstallen tussen het Kruithuis en de Aa opgericht die inmiddels allemaal weer zijn verdwenen.



Het Kruithuis heeft dus een ontwikkeling doorgemaakt van 'open', via 'omsloten' naar nu weer 'open'. De vraag is uiteraard wat dit leert voor het gewenste toekomstbeeld. De oorspronkelijke situatie was 'open', met de opening gericht op het noorden.

Relatie met de Vestingwerken

De Citadel en het Kruithuis maken geen (officieel) onderdeel uit van het project de Vestingwerken. Er zijn geen uitvoeringsprojecten in planning of ontwikkeling rondom het Kruithuis en de Citadel die aan de Vestingwerken gekoppeld zijn. Ze vervullen wel een rol in het rapport 'Versterkt Den Bosch' uit 1998, dat de basis is geweest voor het uitvoeringsprogramma van de Vestingwerken. De strategie voor het Kruithuis kan mogelijk wel aanhaken bij het vertellen van het verhaal over de Vestingwerken. Daarbij speelt de mogelijke functie een rol maar ook de ruimtelijke positionering.



Het Kruithuis en de relatie met ontwikkelingen in de omgeving

Het Kruithuis (zie afbeelding) ligt in een gebied in de binnenstad dat de komende jaren volop in beweging komt. Het eerste project is de ontwikkeling van het GZG-terrein (nr. 2), het terrein van het voormalige ziekenhuis in de binnenstad. Deze locatie zal de komende jaren een transformatie ondergaan naar wonen, winkelen en culturele voorzieningen. De eerste twee jaar zullen echter in het teken staan van de sloop van het ziekenhuis. Op dit moment wordt nog gewerkt aan een toekomstvisie voor het gebied.



Door de omlegging van de Zuid-Willemsvaart om de stad, kan het binnenstedelijke deel van dit kanaal een transformatie ondergaan (na 2015). De gemeente 's-Hertogenbosch zal voor dit tracé twee scenario's laten opstellen die de ruimtelijke ontwikkelingen op en langs dit kanaal kunnen gaan sturen. Het toekomstige gebruik van het Kruithuis kan hierbij als input voor deze studies gaan gelden.

Op een steenworp van het Kruithuis ligt, aan de andere zijde van de Diezebrug, het terrein van Koudijs (nr. 4). Het vertrek van de mengvoederfabriek uit de stad betekent nieuwe kansen voor dit gebied. Ook hiervoor zijn al meerdere plannen gemaakt die echter nog niet zijn uitgevoerd (onder andere de Tuin United). Rondom dit terrein bevinden zich een aantal culturele initiatieven die wel al succesvol zijn gebleken, zoals de Willem II-fabriek en de Verkadefabriek.

Ruimtelijk ensemble

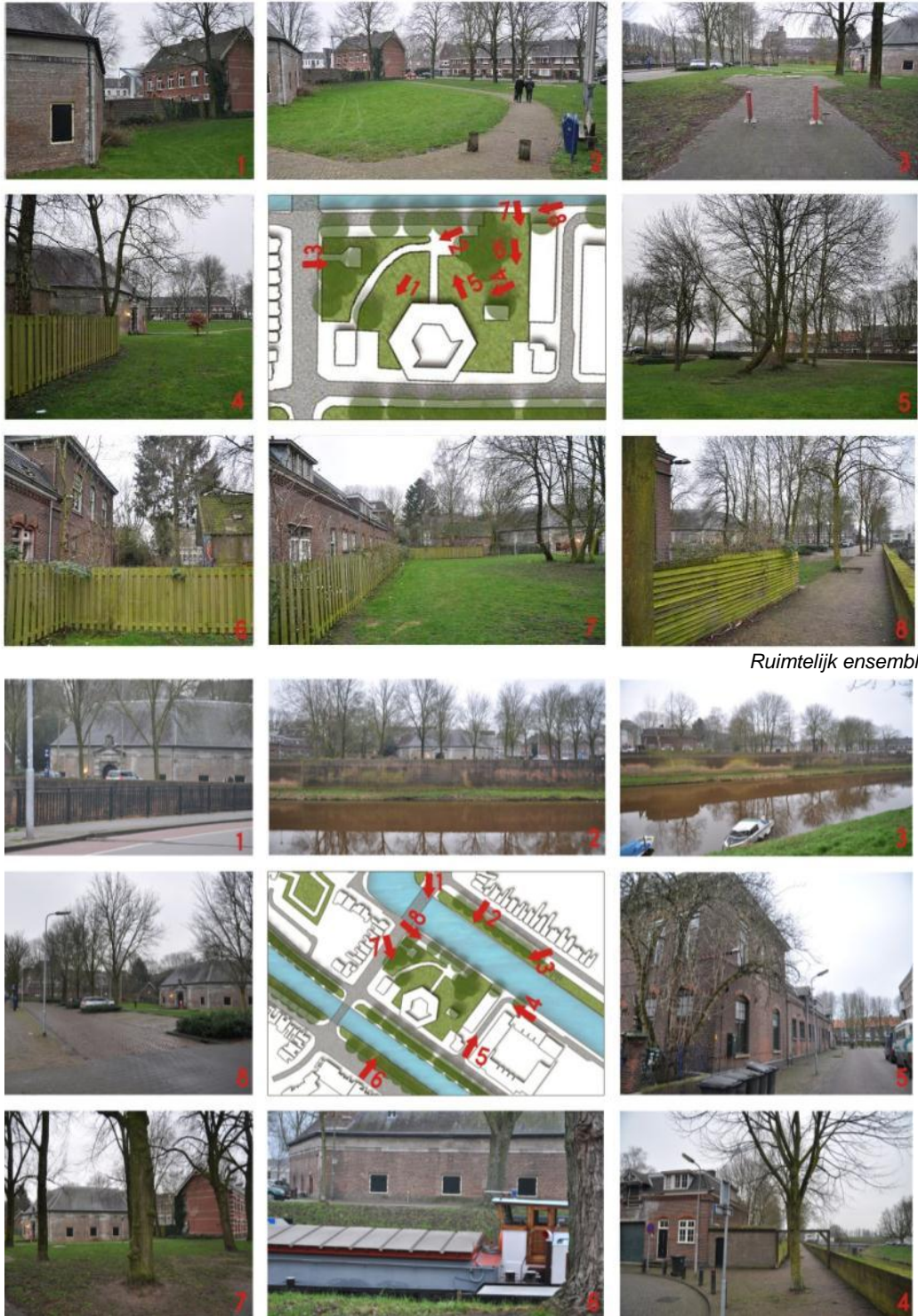
Aan de noordzijde is het Kruithuis goed zichtbaar vanuit de entree over de Citadellaan. Aan de zuidzijde keert het gehele complex zich af van de omgeving: een bijna blinde kopgevel van de Onderofficierswoningen, de dichte 'achterkant' van het Kruithuis en schuttingen en parkeerplaatsen. De gevel van de Militaire Bakkerij aan de Vliertstraat heeft geen relatie met het binnenterrein tussen het Kruithuis, de Militaire bakkerij en de Onderofficierswoningen. Langs de vestingmuur aan de Kasterenwal loopt het voetpad dood. De buitenruimte aan de noordzijde van het ensemble heeft een parkachtige uitstraling, een groene entree van de stad met grote bomen.

Randen en overgangen

De ruimte rondom het Kruithuis is sterk verrommeld. Aan de noordzijde staat het gebouw, mede door de lage ligging van het maaiveld en de brugconstructie, nog vrij autonoom in zijn omgeving. Aan de oostwestzijde en de zuidzijde is daar geen sprake van. Daar domineren schuttingen, parkeerplaatsen en bosschages. De overige inrichting van de buitenruimte op het terrein is diffuus. De parkeerplaatsen aan de noordzijde suggereren parkeren op eigen terrein, maar het zijn openbare parkeerplaatsen. Dat geldt ook voor de parkeerplaatsen aan de zuidzijde (Zuid-Willemsvaart). Vanaf de parkeerplaatsen is er een voetgangersroute door het parkje, via de Onderofficierswoningen naar de binnenstad. Tevens ligt er een tussengemaal in het parkje, waar rekening mee gehouden zal moeten worden

Parkeren

Aan de noordzijde (tussen het Kruithuis en de Aa) en aan de zuidzijde (tussen het Kruithuis en de Zuid-Willemsvaart) liggen openbare parkeerplaatsen. In totaal betreft het zo'n 38 parkeerplaatsen.



Ruimtelijk ensemble

Randen en overgangen

Groene enclave bij entree van de stad

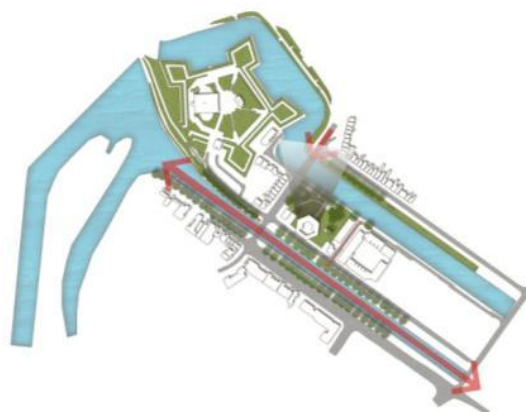
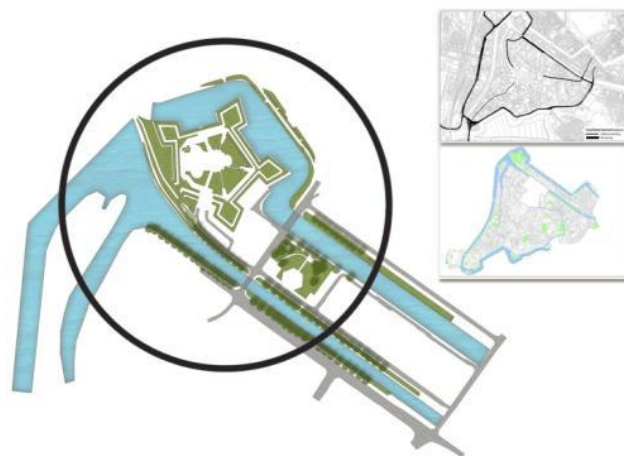
De parkachtige uitstraling van het gebied komt ook aan de orde in het bestemmingsplan voor de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Daarin worden de groene uitstraling/inrichting van de Citadel en de omgeving van het Kruithuis benoemd als 'hoofdgroenstructuur'.

Verschil tussen noordzijde en zuidzijde

De noordzijde van het ensemble opent zich naar buiten als een ruimtelijke eenheid. Aan de zuidzijde maken de afzonderlijke gebouwen onderdeel uit van de gebouwde en groene gevel aan de Zuid-Willemsvaart. Een verschil in benadering vanaf twee zijden zou daarom niet vreemd zijn.

Oriëntatie bebouwing cluster

Het Kruithuis oriënteert zich met zijn entree op de parkachtige ruimte aan de noordzijde. De woningen aan de Citadellaan en de Militaire Bakkerij keren zich echter af van deze ruimte en hebben hun entree juist aan de buitenzijde. Het juist adresseren van de belangrijkste gebouwen (buiten/binnen, van elkaar af, naar elkaar toe) zal een belangrijk onderdeel zijn van de visievorming.



4. Visie op het gebied

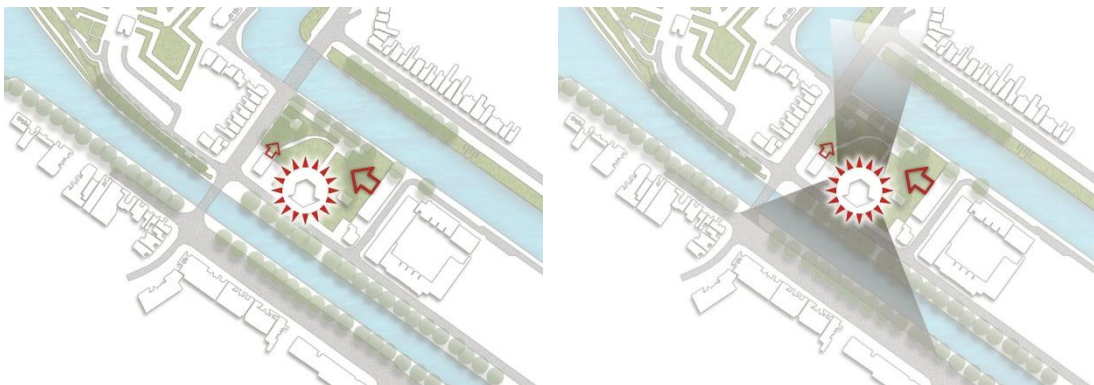
De visie voor het Kruithuis moet niet afhankelijk zijn van ingrepen in aangrenzende gebieden in de stad waar nu nog geen zicht op is, maar moet ontwikkelingen in deze gebieden ook niet onmogelijk maken. Het Kruithuis moet juist kansen laten zien voor toekomstige ontwikkelingen in omliggende gebieden. Een fysieke aanhechting aan de Aa en de Zuid-Willemsvaart moet mogelijk blijven, maar zou niet noodzakelijk moeten zijn voor een nieuw leven in het Kruithuis.

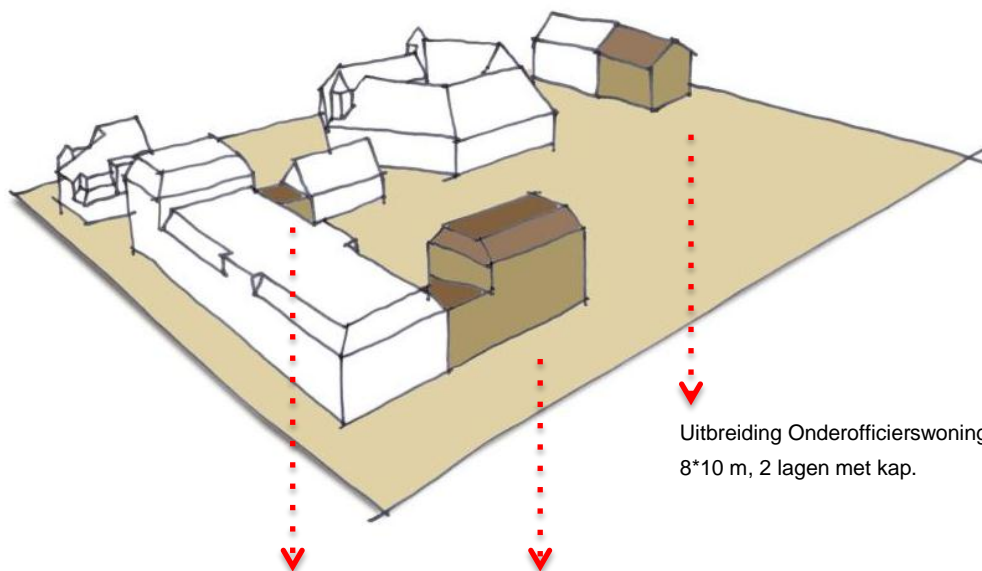
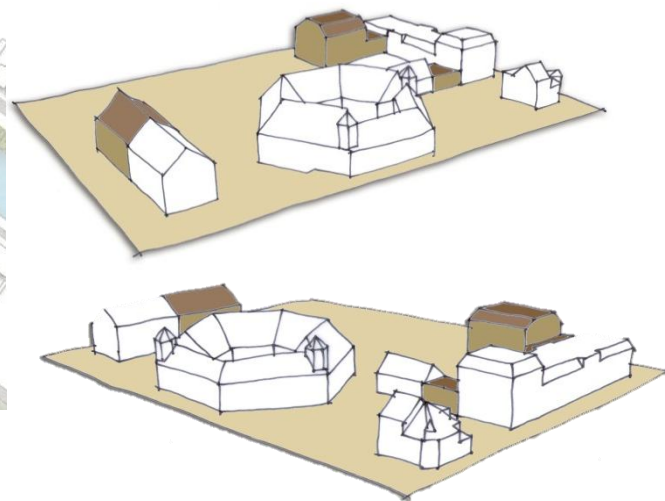
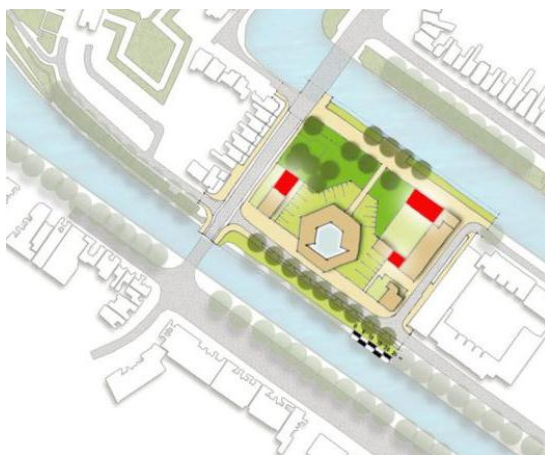
Het Kruithuis kan zich met een aantal relatief eenvoudige ingrepen beter ruimtelijk gaan hechten in/aan de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Het opruimen van overbodige schuttingen, het vergraven van het omliggende maaiveld en het vrij van geparkeerde auto's maken aan de Zuid-Willemsvaart laat het waardevolle gebouw nog beter tot zijn recht komen. Het Kruithuis zal altijd goed zichtbaar moeten blijven vanaf de Zuid-Willemsvaart en vanaf de Aa. Hierdoor is de zelfstandigheid en de alzijdigheid van het gebouw vanaf alle windstreken goed waarneembaar.

Het gebouw schreeuwt niet om aandacht, maar ligt enigszins verscholen in het maaiveld, ondanks zijn robuuste uitvoering en verschijning. Door het (mogelijk) uitbreiden van de Onderofficierswoningen en de Militaire Bakkerij in de richting van het Kruithuis, wordt het Kruithuis meer 'omarmd' zonder zelf ingesloten te raken. Er kan een verschil tussen openbare en semiopenbare ruimte ontstaan, wat kansen biedt voor de functionele transformatie van het gebied.

De uitbreidingen belemmeren een mogelijke functionele koppeling tussen de entree van het Kruithuis en de rivier de Aa niet. De nieuwe bebouwing aan de Aa kan zelfs voor een attentie-moment zorgen in de beleving vanaf het water.

Het zichtbaar maken van de Onderofficierswoningen 'aan de (binnen)stad' kan voor een nieuw openbaar ankerpunt in de stad zorgen. Vanuit dit ankerpunt kunnen zowel het Kruithuis als de Citadel gevoed worden (routes/verblijf/activiteiten).





Bouwen van verbinding tussen bakkerij en Geweermakershuisje.
8*6 m, 1 laag.

Uitbreiden bakkerij met accent aan de Aa. Referentie maat is nr. 4.
10*18 m, deels 2 en deels 3 lagen.

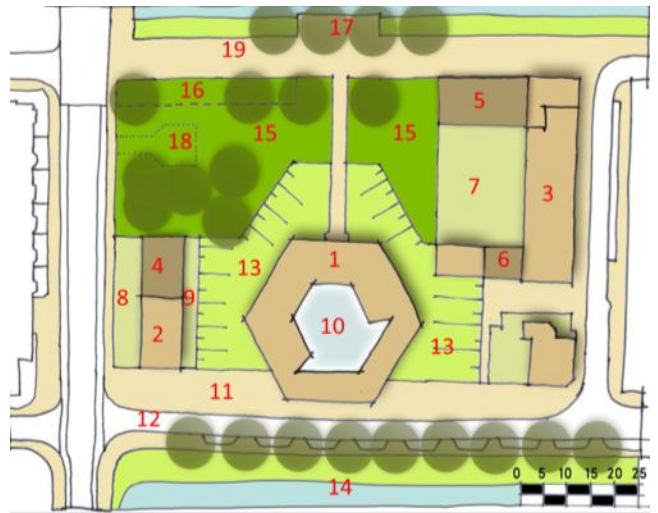
Uitbreiding Onderofficierswoningen.
8*10 m, 2 lagen met kap.

01 Bestaand Kruithuis

In alle scenario's zo puur en solitair mogelijk in de omgeving positioneren zoals oorspronkelijk de opzet van het gebouw is geweest. Mogelijk wel aanwezige raampartijen meer contact laten maken met omgeving, wat niet ten koste gaat van de beslotenheid van het object.

02 Onderofficierswoningen

Solitair object laten, niet verbinden met Kruithuis. Relatief klein object (8*15 m), mogelijk te verlengen richting Citadel om meer relevantie te krijgen en toekomstige keuzemogelijkheid bestemming te vergoten. Gaat echter ten koste van enkele bomen.



03 Bakkerij

Zowel voor- als achterzijde interessant bij het behouden van de structuur van het gebouw. Bruto maat van 10*40 m, in één laag of twee lagen bruikbaar.

04 Uitbreiding Onderofficierswoningen

Mogelijkheid om circa 8*10 m te verlengen om gebruiksmogelijkheden van het pand te vergroten en ruimtelijk gezien meer relevantie te geven. Dit gaat wel ten koste van enkele bomen.

05 Uitbreiding bakkerij

Uitbreiding van nr. 8 richting Kruithuis, bijzonder object aan de Aa, zorgt voor zichtbaarheid van complex aan Vestingwerken. Inkadering buitenruimte toekomstig gebruik. Oppervlakte circa 18*24 m.

06 Koppeling bakkerij - Geweermakershuisje

Mogelijk verbinden van twee complexen waardoor het als één complex gezien kan worden, circa 8*6 m.

07 Buitenruimte bakkerij

Door inkadering/uitbreiding bakkerij ontstaat er een semiopenbare buitenruimte van circa 18*24 m, goed in de zon gelegen als tuin/terrasruimte.

08 Buitenruimte Onderofficierswoningen

Mogelijk buitenruimte aan Citadellaan. Inrichting ten behoeve van nieuwe functie van de woningen. Geen tuin maar 'voorruiimte'.

09 Buitenruimte Onderofficierswoningen

Hoger gelegen buitenruimte van maximaal 3 m diep, terras bij nieuwe functie Onderofficierswoningen.

10 Binnenplaats Kruithuis

Mogelijk plaatsen van transparante overkapping ten behoeve van toekomstig gebruik, circa 240 m².

11 Buitenruimte Zuid-Willemsvaart

Wensbeeld van eenrichtingsverkeer langs de vaart, daardoor meer 'schone en representatieve' trottoirruimte ter plaatse van Kruithuis, opschonen van schuttingen, verwijderen van parkeerplaatsen.

12 Rijweg Zuid-Willemsvaart

Versmallen van rijweg tot eenrichtingsverkeer, rijweg circa 4 m breed.

13 Verlagen maaiveld Kruithuis

Kruithuis rondom van laag (groen) maaiveld voorzien tot aan Zuid-Willemsvaart. Ligging van Kruithuis vrij in het veld.

14 Zuid-Willemsvaart

Geen aansluiting op Zuid-Willemsvaart noodzakelijk, boomstructuur behouden. Entree Kruithuis aan noordzijde.

15 Parkruimte en bestaande bomen

Groene entree en aansluiting op Citadel.

16 Parkeren noordzijde Kruithuis

Parkeren terugbrengen tot maximaal 10-15 parkeerplaatsen 'op gras' ten behoeve van nieuwe functie Kruithuis.

17 Verblijf en toegankelijkheid Aa/Vestingwerken

Mogelijk realisatie van bordes/trap aan/naar de Aa in het kader van de Vestingwerken, aanlegplaats voor vaartuigen, verbinding met Kruithuis.

18 Pompinstallatie

Aanwezige pompinstallatie, technische voorziening.

19 Parkeerstraat

Huidige 'rijweg' bij voetgangersruimte betrekken. Breder verblijfsgebied creëren, auto's zijn duidelijk 'te gast'.



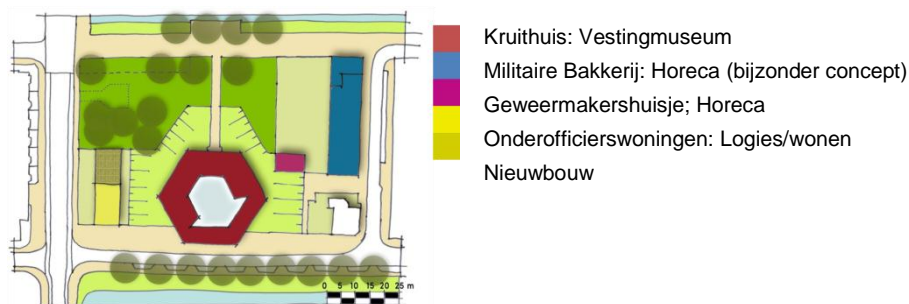
5. Scenario's

De haalbaarheid van de scenario's is primair onderzocht vanuit het behoud van het Kruithuis. De visie op het gebied geeft ruimtelijke mogelijkheden voor de scenario's. De definitieve scenario's zijn het resultaat van de analyses, de input van de opdrachtgever en de bijeenkomst van 24 april 2014.

Het is niet werkbaar om alle scenario's, varianten, opties en tussenvormen te beschrijven. De drie beschreven scenario's zijn daarom schetsmatig en typerend. Bij de keuze en uitwerking van één scenario, kunnen componenten van de andere scenario's gebruikt worden.

De financiële uitgangspunten zijn gegeven in paragraaf 5.4 en de berekening in bijlage 8.

5.1. Scenario 1: vestingmuseum in het Kruithuis



De kern van het concept is een vestingmuseum in het Kruithuis, dat ingaat op (het ontstaan van) de vesting en de Tachtigjarige Oorlog (het beleg van 's-Hertogenbosch in 1629). Het museum maakt optimaal gebruik van de historie van het gebouw, de sfeer en vooral de authenticiteit. Het museum belicht en verheldert de betekenis van het Kruithuis voor de stad en de plek in de totale vesting. De museale functie concentreert zich als zelfstandige functie in het Kruithuis. Er wordt een kleinschalig onderscheidende horeca gerealiseerd in de Militaire Bakkerij en het Geweermakershuisje, in combinatie met een (moes)tuin. Als de Onderofficierswoningen niet nodig zijn ter ondersteuning van deze functies, kunnen ze verkocht worden als woningen.

De functies werken onafhankelijk van elkaar. Paragraaf 5.1.1 omschrijft het concept, het programma en de haalbaarheid van het Kruithuis als museum. Paragraaf 5.1.2 omschrijft het concept, het programma en de haalbaarheid van de Militaire Bakkerij als restaurant.

5.1.1. *Kruithuis als vestingmuseum; kijken, voelen en beleven*

In het museum kunnen bezoekers kennismaken met de geschiedenis en de context van het Kruithuis, als onderdeel van de historische vesting van de stad 's-Hertogenbosch. Hiermee wordt het gebouw openbaar beleefbaar. Het museum vertelt de volgende drie verhalen:

- Het ontstaan van het Kruithuis (historisch, bouwkundig).
- Het ontstaan en de rol van de vesting rondom 's-Hertogenbosch. Zowel de aanvalslinie als de verdedigingslinie.

- De Tachtigjarige Oorlog en het beleg van 's-Hertogenbosch en de cultuurhistorische aspecten hieromheen.

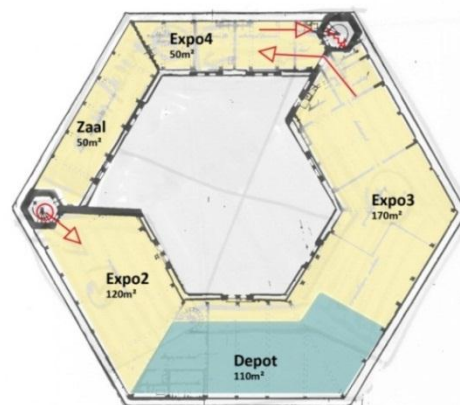
Concept: 'Kijken, voelen en beleven', het museum is een combinatie van een traditioneel vitrinemuseum (met vitrines waarin een authentieke historische collectie wordt getoond) en een volledige interactieve beleving met behulp van museale installaties. De Kring Vrienden van 's-Hertogenbosch, initiatiefnemer voor het museum, refereert voor het creëren van deze beleving naar het Noordbrabants Museum. Daarnaast maakt de Kring Vrienden van 's-Hertogenbosch de beleving een schaal groter en is het Kruithuis startpunt voor rondvaarten langs de vesting en stadswandelingen.

Kans in de markt: het vestigmuseum sluit aan op het beleid om het cultuurhistorisch profiel te versterken. Het verhaal van de Tachtigjarige Oorlog is onderbelicht en biedt landelijk gezien kansen; er zijn maar drie musea met dit thema (Stadsmuseum Groenlo, het Historisch Museum Den Briel en Museum Het Prinsenhof in Delft). Een volledige beleving van de Vestingwerken kunnen aanbieden zal de positie van 's-Hertogenbosch versterken en het onder druk staande bezoekersaantal behouden en/of vergroten.

Doelgroep: de voornaamste doelgroepen voor het museum zijn gezinnen (30 plus met kinderen), ouderen (gepensioneerden) en scholen (lagere scholen en onderbouw middelbare school). De interactieve beleving maakt het aantrekkelijk voor alle leeftijden.

Ruimtegebruik: de daadwerkelijke inrichting is afhankelijk van het uiteindelijke concept, het te vertellen verhaal en de wijze van presenteren. Het museum bestaat in ieder geval uit een aantal onderdelen met de hieronder vermelde minimale vierkante meters:

| Kruithuis museum | Nvo (m ²) |
|--|-----------------------|
| Expositieruimten, waarin de collectie en de interactieve installaties zichtbaar zijn. Dit vormt de hoofdmoot van het museum. | 650 |
| Een ontvangstgebied met receptie, kassa, garderobe, toiletten, een kleine pantry en een kleine museumwinkel. | 130 |
| Depot- en opslagruimte, waar delen van de collectie en andere zaken worden opgeslagen. | 110 |
| Kleine kantoor-/interne vergaderruimte(n). Werkplaats, ten behoeve van kleine reparaties e.d. | 110 |
| Verkeersruimten, 14%, installatieruimte 3%, indelingsverliezen +/- 4% | 214 |
| Totaal benodigd | 1.214 |
| Beschikbaar nvo | 1.214 |



Precedenten: er zijn geen exacte precedenten te vinden voor het vestingmuseum in het Kruithuis. Wel zijn er musea die qua inhoud, schaal of organisatie vergelijkbaar zijn:

- Nederlands Vestingmuseum Naarden: circa 26.000 bezoekers, kleine professionele organisatie aangevuld met vrijwilligers, exploitatie van € 250.000,- à € 300.000,-, subsidie van onder andere de gemeente.
- Slot Loevestein: circa 115.000 bezoekers, professionele organisatie, exploitatie van circa € 1,7 miljoen, structurele subsidie van OCW.
- Kasteel Radboud, Medemblik: circa 20.000 bezoekers, kleine professionele organisatie aangevuld met vrijwilligers, exploitatie tussen € 150.000,- en € 200.000,-, subsidie van rijk en gemeente.
- DAF-museum Eindhoven: museum dat voor 100% draait op vrijwilligers, bereikt ongeveer 50.000 bezoekers per jaar en heeft een jaarlijkse exploitatie van circa € 450.000,- (geen subsidie).
- Historisch Museum Haarlem: 10.000 à 15.000 bezoekers, kleine professionele organisatie aangevuld met vrijwilligers, exploitatie tussen € 150.000,- en € 200.000,-, subsidie van de gemeente.

De meeste organisaties hebben een kleine professionele bezetting en voornamelijk vrijwilligers. De bezoekersaantallen lopen erg uiteen, van 10.000 tot 50.000 (Slot Loevestein is een uitzondering, maar dit is een aanzienlijk grotere organisatie). Ook de exploitatie laat een aanzienlijke bandbreedte zien van € 100.000,- tot € 500.000,-. De meeste musea ontvangen een structurele exploitatiesubsidie van de gemeente of het rijk die kan oplopen tot enkele tonnen per jaar.



Haalbaarheid: de Kring Vrienden van 's-Hertogenbosch zet in op een volledige exploitatie door vrijwilligers met een bereik van circa 30.000 bezoekers op jaarbasis. Het concept dient nog verder te worden uitgewerkt door de Kring. De Kring gaat vooralsnog uit van een exploitatie van € 200.000,-, waarbij een beperkte bijdrage kan worden gegeven aan de huisvesting. Door combinatieverkoop van kaartjes en het hoge huidige bezoekersaantal is dit een realistische aanname.

Door een grotere nadruk te leggen op interactiviteit en beleefbaarheid moet het mogelijk zijn het aantal bezoekers te verhogen. Dit vergt echter wel een grotere investering in de museale inrichting en een professionele kernorganisatie die de vrijwilligers aanstuurt. Dit betekent dat de omvang van de exploitatie stijgt, evenals de subsidiebehoefte. Het bezoekersaantal dat daarmee bereikt kan worden is erg afhankelijk van het niveau van de uitwerking: bij de verschillende precedenten variëren de bezoekersaantallen tussen de 10.000 en 50.000. Er

zijn twee varianten doorgerekend; een lage variant met 30.000 bezoekers en een hoge variant met 50.000 bezoekers. De financiële onderbouwing is gegeven in paragraaf 5.4 en bijlage 8.

5.1.2. *Militaire Bakkerij en Onderofficierswoningen - horeca met een bijzonder concept*

Concept: de Militaire Bakkerij wordt geheel gebruikt als restaurant met een bijzonder en onderscheidend concept. Dat bijzondere komt deels door de (historische) aard van het gebouw, deels door het ruimtegebruik binnen en zal verder moeten worden ingevuld door de ondernemer die het gaat exploiteren.

De vorm van de bakkerij leent zich prima voor inrichting als restaurant. De ligging naast het Kruithuis, de groene ruimte tussen bakkerij en Kruithuis en de relatie met de Aa, geven het restaurant een bijzondere beleving. De kant aan de Vlietstraat wordt 'achterkant', het restaurant zal zich door aanpassingen in de gevel 'openen' naar het westen richting de Citadellaan. Aansluitend komt er een terras (dat eventueel kan worden overdekt tot serre) en een moestuin. De tuin zorgt voor producten voor de eigen keuken, maar er kunnen, bij voldoende productie, ook verse groenten/tuinbouwproducten worden verkocht in het winkeltje. Dat winkeltje kan in het Geweermakershuisje gesitueerd worden, maar kan eventueel ook worden geïntegreerd in het restaurant zelf.

Het restaurant krijgt een gedeeltelijk open keuken, om de bezoekers bij het kookproces te betrekken en de levendigheid in de ruimte te vergroten. In het gedeelte waar de verdiepingsvloer wordt gehandhaafd, komt op de begane grond het besloten gedeelte van de keuken en opslag. Op de (resterende) verdiepingsvloer komen enkele zalen voor private dining e.d. In het gebouwdeel Vlietstraat 4 komen enkele kantoorruimten en/of logies.

Het onderscheidende concept is afhankelijk van de ondernemer en een grote mate van ondernemersvrijheid is dan ook belangrijk. Voor dit scenario onderscheiden we twee varianten:

- a) Hoog; een hoogwaardig restaurant met moestuin en enkele logies.
Om de hoge kwaliteit te halen is het aantal zitplekken tussen de 25 en 50. Daarnaast is er voldoende ruimte voor de restaurantondernemer om enkele logies aan te bieden.
- b) Laag; een brasserie met een moestuin en enkele logies. De bezetting ligt hoger en de gemiddelde besteding per persoon is lager.

De Militaire Bakkerij is met 818 m² bvo (695 m² nvo) te groot voor alleen een restaurant. Afhankelijk van het ruimtegebruik is een combinatie met enkele logies of zalenverhuur mogelijk. Daarbij kunnen ook de Onderofficierswoningen ingericht worden als logies.

Kans in de markt: het bijzondere concept van het restaurant zal de marktkans bepalen. De ideale combinatie is met een hotel, uitgewerkt en omschreven in scenario 2. Bij dit scenario 1, restaurant in de Militaire Bakkerij, is het museum richtinggevend voor de inrichting van de kavel.

Doelgroep: het concept is bepalend voor het aantrekken van de doelgroep. Het restaurant zal onafhankelijk van het museum publiek moeten trekken.

Ruimtegebruik en m²'s: de daadwerkelijke inrichting is afhankelijk van het uiteindelijke concept, het te vertellen verhaal en de wijze van presenteren. Hieronder geven we een globale mogelijke inschatting.

| Militaire Bakkerij restaurant | Nvo (m ²) | Beschikbaar nvo |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Brasserie (circa 100 zitplekken) | 250 | |
| Keuken open | 40 | |
| Keuken gesloten | 40 | |
| Opslag food/non food | 30 | |
| Toiletten | 50 | |
| Multifunctionele zalen | 120 | |
| Backoffice | 60 | |
| Subtotaal | 590 | |
| Verkeersruimten 14% | 83 | |
| Installatieruimte 3% | 18 | |
| Indelingsverliezen +/-1% | 4 | |
| Totaal benodigd | 695 | 695 |

Haalbaarheid: het restaurant en het concept zijn afhankelijk van de ondernemer. Voor een succesvolle exploitatie op deze locatie is een onderscheidend concept noodzakelijk voor de haalbaarheid. Het restaurant kent zijn eigen exploitatie en is niet afhankelijk van het museum.

- a) Voor een hoogwaardig restaurant ligt de gemiddelde besteding per bezoeker veel hoger dan bij de andere horecaconcepten, rond de € 75,- (exclusief btw) met ongeveer 10.000-15.000 bezoekers per jaar. Het restaurant kan een omzet behalen rond de € 975.000,- (eten en drinken).

Na aftrek van exploitatiekosten (inkoopkosten, personeelskosten, verkoopkosten, algemene kosten en huisvestingskosten) die tezamen circa 84% van de omzet bedragen, resteert er € 184.000,- als dekking voor de investeringen in vastgoed (of huur) en inrichting. Er is met een ondernemerswinst van 5% van de omzet gerekend.

- b) Een brasserie-model kent een hoger aantal bezoekers, rond de 60.000, waarbij we ervan uitgaan dat de bezoekers van het museum gebruik maken van de horeca. Het bestedingspatroon is fors lager, € 17,50 per persoon. De omzet bedraagt dan rond de € 997.500,- (inclusief 5% ondernemerswinst). Na aftrek van exploitatiekosten (84%, zie hierboven), blijft er € 210.100,- over voor de huisvesting.

5.2. Scenario 2: restaurant/hotel in het Kruithuis



Concept: een combinatie van een goed restaurant en een 'boutique hotel' op een bijzondere, historische locatie. Een relatief kleinschalig hotel met een eigen karakter waar -meestal- persoonlijk gastheer-/gastvrouwschap een belangrijk onderdeel van het concept is. De keuze waar de logies en het restaurant komen is aan de ondernemer. Om de haalbaarheid te toetsen omschrijven we in dit scenario twee concepten:

- Hotelkamers en receptie in het Kruithuis en een restaurant in de Militaire Bakkerij.
- Hoogwaardig restaurant in het Kruithuis met enkele logies en logies in de Militaire Bakkerij.

Het 'boutique hotel' kan tezamen met de horeca door één ondernemer worden geëxploiteerd, maar het is ook goed mogelijk dat beide functies een eigen exploitant kennen, die dan overigens intensief zullen (moeten) samenwerken. In de Onderofficierswoningen kunnen, in aanvulling op het hotel, appartementen gerealiseerd worden.

Kans in de markt: er is een tekort aan logies in de binnenstad. Horecapartijen zien kansen voor uitbreiding op specifiek deze locatie. Het publiek wordt kritischer en de prijs-kwaliteitverhouding wordt belangrijker door de economische situatie. Het Kruithuis kan hierbij een uniek concept vormen en zich daarmee voor 's-Hertogenbosch landelijk gezien profileren. Naast de hotelkamers waar vraag naar is, is er een restaurant. Een restaurant in het luxe segment profileert zich anders dan de restaurants in de binnenstad. De bezoeker voor het restaurant komt specifiek naar de locatie en verwacht hoge kwaliteit en beleving die hierop aansluit.

Doelgroep: een restaurant in het luxe segment ontvangt voornamelijk een specifiek publiek, mede door het prijsniveau. De belangrijkste doelgroep voor sterrenrestaurants is de groep tussen de 35 en 65 jaar. Deze doelgroep heeft meer te besteden en is op zoek naar een unieke en vernieuwende ervaring. Voor het hotel zijn ook de zakenlieden en de Nederlandse toeristen de doelgroep.

Programma a. Kruithuis hotel

Om met het 'boutique hotel' tot een zo hoog mogelijk rendement te komen, maar ook om het bijzondere karakter van het Kruithuis zo veel mogelijk ten dienste van de verblijfgasten te laten komen, wordt het Kruithuis geheel gebruikt voor hotelkamers en de receptie voor

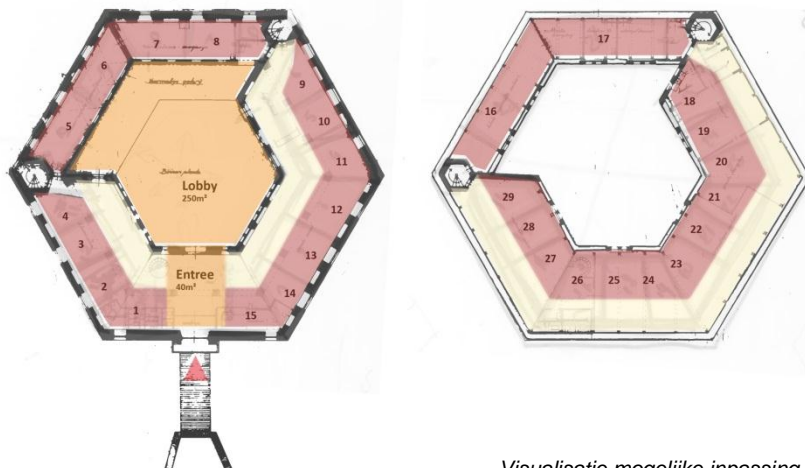
ontvangst van de hotelgasten. Alle overige diensten (restaurant, keuken, zalen, backoffice) worden gehuisvest in de Militaire Bakkerij.

Verdeeld over beide verdiepingen kunnen er 29 kamers in het Kruithuis komen en 8 in de Militaire Bakkerij. Om te zorgen dat de lobby/receptie niet te krap wordt, kan een gedeelte van de binnenplaats worden overdekt met glas en bij de lobby worden getrokken. Dit verhoogt tevens de uitstraling en de verblijfskwaliteit.

Ook bij deze variant is de daadwerkelijke indeling afhankelijk van de ondernemer. De minimale vierkante meters zijn iets anders verdeeld dan bij het voorgaande programma:

| Kruithuis 'boutique hotel' | Nvo (m ²) | Militaire Bakkerij + Geweermakershuisje | Nvo (m ²) |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
| Hotel Kruithuis | | Restaurant | |
| Entree + kassa/frontoffice + toiletten publiek | 90 | Ontvangstruimte entree + lounge | 50 |
| Toiletten | 10 | Restorantruimte | 110 |
| Hotelkamers (29) | 850 | Toiletten | 10 |
| Opslag linnen | 10 | Keuken + opslag | 50 |
| | | Backoffice | 100 |
| | | Opslag linnen | 10 |
| | | Hotelkamers (8) | 220 |
| Subtotaal | 960 | Subtotaal | 550 |
| Verkeersruimten, 14%, installatieruimte 3%, indelingsverliezen +/- 4% | 254 | Verkeersruimten, 14%, installatieruimte 3%, indelingsverliezen +/- 4% | 145 |
| Totaal benodigd | 1.214 | Totaal benodigd | 695 |
| Beschikbaar nvo | 1.214 | Beschikbaar nvo | 695 |

Om te zorgen dat de kamers in het Kruithuis voldoende vloeroppervlak hebben, zal op de verdieping mogelijk gewerkt moeten worden met mezzanines die kunnen dienen als slaapruijnte. Ten behoeve van voldoende daglicht in de kamers, zullen alle vensters in de buitengevel gebruikt moeten worden en eventueel gesloten luiken weer open moeten worden gezet. De twee smalle vleugels aan de zuidzijde van het Kruithuis zullen rechtstreeks vanaf de binnenplaats ontsloten moeten worden, om te zorgen dat ze bereikbaar zijn voor gasten zonder binnen te veel ruimte te verliezen voor extra verkeersruimten.



Visualisatie mogelijke inpassing programma

Programma b. Kruithuis restaurant

Het Kruithuis leent zich qua romantische sfeer goed voor een hoogwaardig restaurant in het Kruithuis. De overige ruimten blijven beschikbaar voor verhuur en/of logies, afhankelijk van de ondernemer. De overige ruimten van het Kruithuis en de Militaire Bakkerij kunnen worden getransformeerd naar een 'boutique hotel'.



Afbeelding: De Librije, Zwolle

Het restaurant komt in het Kruithuis. Daar komen ook de keuken, backoffice, opslag en toilettengroepen. Het restaurant doet tevens dienst als ontbijtruimte voor de hotelgasten. Een deel van de hotelgasten die een kamer hebben in de Militaire Bakkerij zal een paar meter door de buitenlucht moeten lopen om van de diensten gebruik te kunnen maken. Verdeeld over beide locaties kunnen er 31 kamers in het Kruithuis en de Militaire Bakkerij komen.

De daadwerkelijke inrichting is afhankelijk van de ondernemer(s). Het restaurant en het hotel bestaan in ieder geval uit een aantal onderdelen met de hieronder vermelde minimale vierkante meters:

| Kruithuis hoogwaardig restaurant en logies | Nvo (m ²) | Militaire Bakkerij hotel | Nvo (m ²) |
|---|-----------------------|---|-----------------------|
| Restaurant | | Hotel | |
| Ontvangstruimte restaurant; entree + lounge | 90 | Ontvangstruimte entree + lounge | 50 |
| Restorantruimte | 130 | Toiletten | 4 |
| Toiletten | 10 | Hotelkamers (18) | 486 |
| Keuken + opslag | 50 | Opslag linnen | 10 |
| Logies Kruithuis | | Subtotaal | 550 |
| Hotelkamers (15) | 450 | | |
| Opslag linnen | 10 | | |
| Backoffice | 100 | | |
| Zalenverhuur | 120 | | |
| Subtotaal | 960 | | |
| Verkeersruimten, 14%, installatieruimte 3%, indelingsverliezen +/- 4% | 254 | Verkeersruimten, 14%, installatieruimte 3%, indelingsverliezen +/- 4% | 145 |
| Totaal benodigd | 1.214 | Totaal benodigd | 695 |
| Beschikbaar nvo | 1.214 | Beschikbaar nvo | 695 |

Precedenten: een uitstekend voorbeeld hoe een dergelijk ensemble van gebouwen kan worden herontwikkeld, is Villa Augustus in Dordrecht. Deze voormalige watertoren net buiten de Dordtse binnenstad is sinds een aantal jaren in gebruik als horecabedrijf met winkel, productietuinen en een grote bloementuin. De watertoren zelf is in gebruik als viersterrenhotel (37 kamers) met enkele stijlzalen. In het voormalige -apart gelegen- pompgebouw is een groot restaurant ingericht met een deels open keuken. Verder zijn daar een markt-café (annex winkel) en een eigen bakkerij te vinden. Het bedrijf is zeer succesvol, onder andere door de bijzondere inrichting en door de mooi aangelegde tuinen.



Afbeelding: Villa Augustus, Dordrecht

Een goed voorbeeld van een bijzonder horecaconcept in een historisch pand is Oudaen, in het centrum van Utrecht. De begane grond van dit 13^e eeuwse stadskasteel is ingericht als brasserie in historische stijl. In de kelder van het kasteel is een ambachtelijke brouwerij gevestigd, op de bovenverdiepingen zijn zalen voor activiteiten en verhuur. Het pand kan worden gebruikt als trouwlocatie.

Voorbeelden van (zeer) hoogwaardige restaurants in historische gebouwen zijn De Librije in Zwolle (3 sterren), Kruisherrenhotel in Maastricht en Wolfslaar in Breda (1 ster).



Haalbaarheid: het rendement voor de hotelondernemer wordt behaald uit de hotelkamers. De Onderofficierswoningen zijn niet meegenomen in de berekeningen. Mocht er vraag zijn vanuit de ondernemer, dan kunnen de ruimten ingevuld worden als logies.

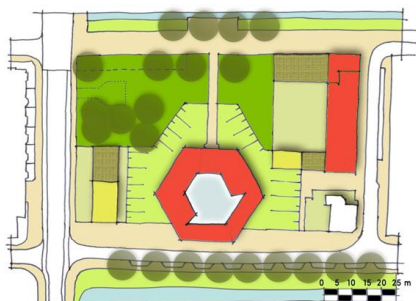
Voor de kamerbezetting wordt ervan uitgegaan dat 65% van het totaal aantal kamers verhuurd wordt. Er is gerekend met een gemiddelde logiesopbrengst van € 99,- tot € 140,- per verhuurde kamer. De omzet vanuit het hotel ligt daarmee, afhankelijk van het scenario, tussen de € 892.700,- en € 1.001.000,- exclusief btw, inclusief 5% ondernemerswinst. Na aftrek van inkoopkosten, personeelskosten, verkoopkosten, algemene kosten en huisvestingskosten (energie, onderhoud e.d.), die tezamen circa 70% van de omzet bedragen, resteert er tussen de € 392.300,- en € 424.800,- als dekking voor de investeringen in vastgoed (of huur) en inrichting.

De renovatie- en transformatiekosten zijn bij deze variant ingrijpend en daarmee erg hoog, rond € 4 miljoen. Om het rendabel te maken is een mogelijkheid geleidelijke ontwikkeling; starten met het restaurant in het Kruithuis en met de inrichting van de Militaire Bakkerij als hotel. De invulling en de haalbaarheid zijn sterk afhankelijk van de ondernemer(s) en dienen nader te worden onderzocht.



Afbeeldingen: Stadskaasteel Oudaen, Utrecht.

5.3. Scenario 3: flexibele kantoorruimte(n) in het Kruithuis



- Kruithuis: Flexibele kantoorruimte
- Militaire Bakkerij: Flexibele kantoorruimte
- Onderofficierswoningen: Wonen
- Geweermakershuisje: Wonen
- Nieuwbouw

Concept: hoogwaardige flexibele werkplekken voor diverse kantoorgebruikers in het Kruithuis met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Een (semi)openbaar toegankelijke ontmoetingsruimte borgt de waarneembaarheid van de cultuurwaarde. De kwalitatieve

uitvoering van de ontmoetingsruimte is afhankelijk van de ondernemer. Een kantoorfunctie maakt het monument minder toegankelijk voor de burger.
Om de toegankelijkheid te waarborgen is het advies de flexibele werkplekken te verhuren aan diverse kleine bedrijven. Overige bebouwing op de kavel zal een ondersteunende (kantoor)functie krijgen of verkocht/verhuurd worden als woningen.

Kans in de markt: De BIM heeft interesse getoond, mits het gehele Kruithuis beschikbaar is voor verhuur.

Doelgroep: de flexibele kantoorwerkplekken op de bijzondere locatie zijn met name bedoeld voor kleinere of startende bedrijven. Door verhuurbare overlegplekken en een openbare restauratieve voorziening te voorzien is het Kruithuis breed toegankelijk voor zakenlieden.

Ruimtelijk gebruik: de gebouwen worden gerestaureerd en verduurzaamd; bij kantoren is de huurder verantwoordelijk voor het inbouwpakket. Een indicatie van het ruimtegebruik is in de onderstaande tabel gegeven.

| Kruithuis kantoor | Nvo (m ²) |
|--|-----------------------|
| Ontvangstruimte | 50 |
| Kleine keuken/pantry | 25 |
| Ontmoetingsruimte/restauratieve voorziening (30 pl.) | 90 |
| Toiletten | 10 |
| Vergaderruimte (45 pers.) | 90 |
| Open kantoorruimten 100 wp | 800 |
| Werkkasten | 10 |
| Subtotaal vvo | 1075 |
| Horizontale verkeersruimte, constructie inbouwpakket, kantoor, verticale verkeersruimte, technische installatieruimte, constructie casco (20%) | 269 |
| Totaal beschikbaar bvo | 1.344 |

| Militaire Bakkerij | Nvo (m ²) |
|--|-----------------------|
| Verhuurbare ruimte (zie voorbeeld Kruithuis) | 655 |
| | |
| | |
| | |
| Subtotaal vvo | 655 |
| Horizontale verkeersruimte, constructie inbouwpakket, kantoor, verticale verkeersruimte, technische installatieruimte, constructie casco (20%) | 163 |
| Totaal beschikbaar nvo | 818 |

Voor de kantoorruimten met flexibele werkplekken wordt gerekend met 8 m² werkruimte per persoon. Dit is ruim voldoende ruimte voor een bureau met aflegplek, een bureaustoel, archiefkast. De verschillende kantoorruimten worden natuurlijk afgescheiden door de opzet van het gebouw.

Precedenten: voorbeelden van monumentale gebouwen die succesvol zijn herstemd zijn de Van Nelle Fabriek en de De Gruyter Fabriek. Een gebouw dat qua schaal en ligging vergelijkbaar is met de opgave is de transformatie van het Deprez-gebouw in Tilburg. Het gebouw is getransformeerd naar kantoorruimte met restaurant en heeft een bvo van 1.368 m².



Afbeelding: Deprez gebouw, Tilburg

De investering (geïndexeerd) was € 2.016,--/m². De ruimten zijn ingedeeld met diverse kantoorruimten, overlegplekken en flexwerkplekken.

Haalbaarheid: de behoefte in de huidige kantorenmarkt is bedroevend laag. Een verhuurbedrag van tussen de € 180,--/m² en € 230,--/m² exclusief btw is realistisch (inclusief servicekosten² à € 65,--/m²).

Met een totale vvo (Kruithuis en Militaire Bakkerij) van 1.730 m² resulteert dit in een opbrengst van minimaal € 311.400,-- per jaar. De verbouwkosten voor kantoorruimte liggen lager dan de andere intensieve functies, rond de € 1,8 miljoen. Met de kanttkening dat de installaties eenvoudig ingepast kunnen worden en er geen extra raamopeningen gemaakt hoeven te worden. Er is minder ensemblewaarde bij dit scenario.

Bij dit scenario is een variant doorgerekend inclusief boekwaarden. Deze variant is voor het kantoorgedeelte haalbaar met een huurprijs van € 230,--/m² vvo. Verkopen van de Onderofficierswoningen en het Geweermarkershuisje is niet haalbaar. Om de variant toch haalbaar te krijgen zal extra grond moeten worden uitgegeven.

5.4. **Uitgangspunten en toelichting financiële haalbaarheid**

De investeringskostenraming en het exploitatieoverzicht per variant zijn te vinden in bijlage 8. Voor de calculatie zijn de hieronder beschreven uitgangspunten aangenomen.

Uitgangspunten algemeen

- De bouwkosten zijn berekend met een peildatum van april 2014.
- Voor de bouwkosten is gerekend met de volgende staart: ABK 10%, opslag AK 7%, opslag WR/CAR 3%.
- Voor de investeringskosten is gerekend met een variabele die afhankelijk is van de complexiteit van de opgave. De investeringskosten bevatten alle kosten; grondkosten, bouwkosten, bijkomende kosten, voorbereidings- en begeleidingskosten, rentekosten, reserveringen totale werk, startkosten. Met name de voorbereidings- en begeleidingskosten zijn variabel (16%-20%).
- Niet meegenomen in de calculatie is asbestsanering, terreininrichting (met uitzondering van terras/moestuin bij de horeca), eventuele overkapping binnenplaats Kruithuis.

Uitgangspunten renovatiekosten

- Hoogwaardige renovatie van het Kruithuis.
- Benodigde renovatie Militaire Bakkerij.
- Benodigde renovatie Geweermakershuisje.
- Benodigde renovatie Onderofficierswoningen.

² De opgenomen servicekosten in deze berekening zijn inclusief schoonmaak, onderhoud, energie, water en verzekeringen.

De status van de gebouwen is te vinden in de bouwtechnische beschrijving, bijlage 2. Op basis van deze bouwtechnische toets zijn de renovatiekostenramingen gemaakt.

Uitgangspunten transformatiekosten

- Kosten voor transformatie zijn inclusief verduurzaming gebouw en inbouwpakket. Kosten voor isolatie en duurzame materiaaltoepassingen zijn bij alle transformaties meegenomen.
- Transformatie is voor rekening van de huurder.
- Levensduur van 40 jaar. Dit uitgangspunt vergt in alle gevallen vernieuwing van de technische installaties, ook in verband met de nieuwe functies.
- De nieuwbouwkosten zijn niet meegenomen in het exploitatieoverzicht. Deze zijn wel te vinden in de investeringskostenraming.
- Er is van uitgegaan dat het gebouw voor iedereen toegankelijk is door middel van een liftvoorziening.
- De verduurzamingskosten zijn hoog, alle gebouwen dienen volledig geïsoleerd te worden.

Uitgangspunten exploitatiekosten

- Exploitatiekosten zijn bepaald op basis van kengetallen.
- Er wordt gerekend naar een haalbaarheid voor de huurder. Alle kosten zijn meegenomen die voor de huurder van toepassing zijn. In de exploitatiekosten zijn de renovatiekosten meegenomen als huurkosten met een annuïtaire afschrijving over 40 jaar en 4% rente. De transformatiekosten worden met een lineaire afschrijving over 40 jaar genomen met 5% rente.
- Overige exploitatiekosten zijn inkoopkosten, personeelskosten, verkoopkosten, algemene kosten en huisvestingskosten (maar zonder eventuele huur, erfpacht). De exploitatiekosten van de huisvesting zijn dubbel gerekend, vandaar de gecorrigeerde huisvestingslasten.
- Voor de ondernemerswinst is een stelpost van 5% van de omzet gerekend (bij museum 0%).
- De boekwaarden zijn in alle scenario's niet meegenomen. Bij scenario 3 is er een variant opgezet met boekwaarden.

Exploitatieopbrengst

- Exploitatieopbrengsten worden bepaald op basis van kengetallen. De opbrengsten worden bepaald met een verwacht aantal bezoekers en opbrengsten, of een marktconforme huur.
- Aantal bezoeken per jaar is exclusief bezoekers die niet van de voorzieningen gebruikmaken, bijvoorbeeld bij rondleidingen en dergelijke.
- Voor de museumvariant (scenario 1) is een afwijkende benadering gehanteerd omdat hier geen relatie is tussen kosten en inkomsten. De exploitatiekosten zijn taakstellend opgenomen: bij 1 museum laag is dat € 150.000,-, ofwel niet meer uitgeven dan er binnenkomt (dat is ook de aanneme van de initiatiefnemers). Bij 1 museum hoog is, op basis van ervaringen bij andere musea, een taakstellend budget voor exploitatiekosten van € 550.000,- neergelegd (terwijl de inkomsten maar € 350.000,- bedragen).

- Bij scenario 1b (horeca in Militaire Bakkerij) is gerekend met exploitatiekosten 84% van de omzet.
- Bij scenario 2 (hotel in Kruithuis, horeca in bakkerij): exploitatiekosten 69,9% van de omzet.
- Btw is in scenario's 1, 2 en 3 niet meegenomen. Wel bij de transformatie naar verkoopwoningen.

Het financieel overzicht van de scenario's is opgenomen in bijlage 8.

5.5. Samenvatting scenario's

De samenvatting van de scenario's is weergegeven in onderstaande tabel.

| Afweging | Museum in het Kruithuis | Hotel in het Kruithuis | Kantoor in het Kruithuis |
|---|--|--|---|
| Openbaarheid en beleefbaarheid historie monument | ++ Zeer goed, het gebouw is volledig toegankelijk voor elk publiek en wordt zelfs versterkt door toelichting in het museum. | + Prima, de lobby maakt het gebouw toegankelijk voor publiek. Het restaurant voor betalend publiek. | +/- Redelijk tot slecht, afhankelijk van de ondernemer kan er een restauratieve voorziening worden toegevoegd. |
| Behoud van historische kwaliteit gebouw na transformatie | + Goed, de historie is onderdeel van de functie en dient ook behouden te worden. Er dienen wel aanpassingen gedaan te worden voor grote aantallen bezoekers | - Matig, door de impact van installaties en het toevoegen van licht. | - Matig, door de impact van installaties en het toevoegen van licht. |
| Aansluiting vesting & historisch centrum | ++ Zeer goed, een museum kan verbinding maken met het verhaal van de stad. | +/- Prima. Het hotel kan bijdragen aan de beleving van de kavel door de bezoeker aan de stad. | - Matig, mits semi openbaar toegankelijk |
| Ensemble functies kavel | +/- Prima, afhankelijk van een afnemer voor horeca. | ++ Zeer goed, het concept geeft invulling aan het ensemble. | +/- Prima, ervan uitgaande dat de gehele kavel wordt bestemd als bedrijfsgebied. |

| Afweging | Museum in het Kruithuis | Hotel in het Kruithuis | Kantoor in het Kruithuis |
|---|---|--|---|
| Financieel rendabel | - Matig, afhankelijk van de uitwerking van het museumconcept. | - Matig, echter wel afhankelijk van de hurende ondernemer. | + Goed, een kantoorhoudende functie is rendabel. |
| Marktkansen commerciële vraag | + Goed, dit is getoetst, er is een initiatiefnemer: de Kring Vrienden van 's-Hertogenbosch | + Goed, dit is getoetst, er is een potentiële restaurant-initiatiefnemer, met een investeerder. Hotelinvesteerder moet worden gezocht, maar de marktbehoefte is er zeker. | + Goed, dit is getoetst, er is een initiatiefnemer: de BIM. |
| Geleidelijke ontwikkeling/tijdpad realisatie | + Goed, de gebouwen kunnen individueel worden ontwikkeld. | - Matig, werkt alleen wanneer de kavel als ensemble wordt ontwikkeld. | +/- Prima, de objecten kunnen individueel worden ontwikkeld naar behoefte. |
| Toegevoegde waarde voor de stad | ++ Zeer goed, de historie van vesting is nog onderbelicht in beeld, wel beleefbaar. Dit bijzondere museum zal extra bezoekers naar 's-Hertogenbosch trekken. | + Goed, een bijzonder restaurant en hotel trekt klanten naar 's-Hertogenbosch. | - Matig, behalve dat het de ondernemingen ruimte biedt. Dit aanbod is er echter al op meerdere locaties. |
| Maatschappelijke toegevoegde waarde | + Goed, het museum zal zich richten op culturele en onderwijskundige aspecten. | +/- Prima, de moestuin zal werk bieden voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. | - Matig, mits er een beleid op wordt gevoerd. |



Bijlage 1: cultuurhistorische beschrijvingen



Bijlage 2: bouwtechnische beschrijving



Bijlage 3: indicatief asbestonderzoek



Bijlage 4: indicatief flora en fauna-onderzoek



Bijlage 5: indicatief bodemonderzoek



Bijlage 6: functionele analyse commerciële en museale functies



Bijlage 7: verslag bespreking scenario's 24 april 2014



Bijlage 8: Financiële haalbaarheid scenario's