

Cultuurcluster Berlijnplein



Foto: Pleinotheek – RAUM

Voortgangsrapportage
mrt 2024 - aug 2024



versie 1.0

Dashboard algemeen

Dit dashboard geeft op hoofdlijnen een overzicht van belangrijke aspecten over de voortgang van het project.

Een toelichting op de indicatoren wordt verder in de voortgangsrapportage gegeven. Op verschillende onderdelen vragen de ontwikkelingen aandacht, maar deze vallen binnen de marges die verwacht mogen worden.

Stand van Zaken Project Cultuurcluster Berlijnplein

	1 sept 2024	Toelichting
Doelstelling	■	ongewijzigd
Scope	■	ongewijzigd
Geld	■ / ■	Door het raadsbesluit om een langere afschrijvingstermijn te hanteren, vanwege de langere levensduur van het gebouw, ontstaat financiële ruimte om extra kosten als gevolg van onder andere netcongestie, indexatie en de uitloop van het project op te vangen. De kosten voor aanpassingen vanwege netcongestie zijn nog niet definitief bepaald.
Tijd	■ / ■	Vanwege vertraging in het herzien van het VO en de complexiteit als gevolg van netcongestie
Kwaliteit	■	Ongewijzigd
Risico's	■	Ongewijzigd
Organisatie	■	ongewijzigd
Communicatie	■	Ongewijzigd
■ Conform afspraken programmaplan/startdocument	■	Er zijn ontwikkelingen die kunnen leiden tot afwijkingen ten opzichte van het programmaplan/startdocument en om aandacht vragen
	■	Er zijn grote afwijkingen ten opzichte van het programmaplan/startdocument, mogelijk is herziening van de afspraken nodig

Risicoanalyse

Mogelijke impact

Netcongestie	■
Het consortium PleinR kan geen VO opleveren dat aan de uitgangspunten voldoet en binnen taakstellend budget blijft	■ / ■
Beperkte beschikbaarheid materialen	■
Het ontwerp wordt onvoldoende gedragen door de Pleingenoten	■
Het lukt niet om tijdig een vierde hoofdhuurder te werven	■

Budget versus uitgaven

Geld (x € 1.000)	
Kosten gerealiseerd (t/m Q2 2024)	€ 1.958
Kosten to go (prognose)	€ 56.809
Prognose kosten totaal	€ 58.767
Totaal budget	€ 58.767
Prognose resultaat	€ -



Planning

In tegenstelling tot wat we in de vorige voortgangsrapportage aangaven, is het nog niet mogelijk om een bijgestelde actuele planning weer te geven. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de vertraging in het opstellen van de aanpak voor het herzien van het VO en het inspelen op de ontwikkelingen als gevolg van netcongestie. Door het combineren van de besluitvorming over de langere afschrijving van het gebouw met het inbrengen van de wensen- en bedenkingen van uw raad op het Voorlopig Ontwerp is getracht de vertraging te beperken.

Er vanuit gaande dat de huidige vertraging niet meer ingelopen kan worden, betekent dit dat er een substantiële vertraging is ten opzichte van de planning die is vastgesteld in uw [raad op 29 februari 2024](#), waarbij de eerste opleveringen van de gebouwen en het terrein begin 2026 gepland waren. Eind Q3/begin Q4 ontvangen we een nieuwe planning van het consortium PleinR, in paragraaf 1.5 Planning is een indicatieve planning opgenomen.



Inleiding/voorwoord

In de periode van 1 maart – 1 september 2024 is de gemeenteraad actief betrokken bij het project. De gemeenteraad kreeg de gelegenheid om haar wensen- en bedenkingen mee te geven op het concept Voorlopig Ontwerp en besloot de afschrijvingstermijn voor het gebouw te verlengen van 40 naar 60 jaar. De architecten gaven een toelichting op het ontwerp aan de gemeenteraad en de aannemer verduidelijkte hoe recht gedaan wordt aan de duurzaamheidsambities. Het netcongestievraagstuk blijft daarin één van de meest complexe opgaven. De waardevolle input vooral op het gebied van integrale toegankelijkheid nemen wij mee in het herziene Voorlopig Ontwerp.

Voor veel Pleingenoten was de uitkomst van de subsidieaanvraag in het kader van de Cultuurnota 2025-2028 het hoogtepunt van de afgelopen periode, hoewel voor hen als aanvragers gold, dat het werk gedaan moest worden voor de deadline van indienen van 31 januari 2024. Vanaf 1 februari startte het gemeentelijke proces van beoordelen van alle aanvragen, waarover eind juni besluitvorming plaatsvond in het college. Alle aanvragen zijn door een onafhankelijke externe adviescommissie zowel individueel als in samenhang met elkaar beoordeeld, volgens het door de gemeenteraad vastgestelde kader van de Cultuurnota 2025-2028 - Kleur Bekennen.

In het voorjaar en de zomer was op het Berlijnplein een divers programma met activiteiten voor en met verschillende doelgroepen te ervaren, dat ook de komende maanden door gaat.

In deze voortgangsrapportage nemen we u mee op de verschillende beheersaspecten van het project. Na de samenvatting op het Dashboard behandelen we achtereenvolgens de doelstelling, scope, geld, tijd, kwaliteit, risico's, organisatie en communicatie.





Foto: Voor altijd en altijd en altijd en altijd | Het NUT | Rogier Bogaard

1

Projectbeheersing

1 Projectbeheersing

1.1 Dashboard RRP

	Status 1 mrt 2024	Status 1 sept 2024	
<i>a. doelstelling</i>	■	■	ongewijzigd
<i>b. scope</i>	■	■	ongewijzigd
<i>c. geld</i>	■	■ / ■	Door het raadsbesluit om een langere afschrijvingstermijn te hanteren, vanwege de langere levensduur van het gebouw, ontstaat financiële ruimte om extra kosten als gevolg van onder andere netcongestie, indexatie en de uitloop van het project op te vangen. De kosten voor aanpassingen vanwege netcongestie zijn nog niet definitief bepaald.
<i>d. tijd/planning</i>	■	■ / ■	Vanwege vertraging in het herzien van het VO en uitwerken oplossingen voor netcongestie.
<i>e. kwaliteit</i>	■	■	ongewijzigd
<i>f. risico's</i>	■	■	ongewijzigd
<i>g. organisatie</i>	■	■	ongewijzigd
<i>h. communicatie</i>	■	■	ongewijzigd

■ Conform afspraken programmaplan/ startdocument

■ Er zijn ontwikkelingen die kunnen leiden tot afwijkingen ten opzichte van het programmaplan/startdocument en om aandacht vragen

■ Er zijn grote afwijkingen ten opzichte van het programmaplan/startdocument, mogelijk is herziening van de afspraken nodig

1.2 (a) Doelstelling

De doelstelling van het project is het realiseren van een cultuurcluster aan het Berlijnplein in Leidsche Rijn Centrum om daarmee Leidsche Rijn Centrum compleet te maken met een groeiend aanbod van culturele activiteiten voor wijk en stad, zoals door uw raad is [besloten](#) op 21 mei 2021. De doelstelling is ongewijzigd.

1.3 (b) Scope

De scope van het project betreft de eerste fase van het realiseren van een cultuurcluster van 9.200 m2 bruto vloeroppervlak, bijbehorende buitenruimte met specifieke functies en een bijbehorend publieksprogramma, zoals vastgelegd in het Ontwikkelplan 'Cultuur bouwt aan de Toekomst van de Stad'.

We anticiperen in het VO van het Cultuurcluster op de gevolgen van netcongestie, een landelijk probleem dat speelt voor diverse projecten binnen de gemeente. We hebben gewerkt aan een oplossing met accu's in combinatie met een flexibel contract bij Stedin, waarbij er op de piekmomenten tussen 16-20 uur of zelfs tussen 6-22 uur geen stroom wordt afgenomen van het net. Of deze oplossing haalbaar is, is op dit moment onzeker. Om deze reden onderzoeken we ook alternatieve oplossingen.



1.4 (c) Financiën

In de vorige voortgangsrapportage kondigden wij een Raadsbrief en -voorstel aan om de afschrijvingstermijn van het gebouw te verlengen. Op 27 juni heeft u, op basis van de langere levensduur van het gebouw en de circulaire business case, [besloten](#) om de afschrijvingstermijn te verlengen naar 60 jaar. Daardoor is er meer financiële ruimte voor het opvangen van de hogere kosten als gevolg van indexatie, netcongestie en vertraging in het ontwerpproces. Tevens verhogen we de post onvoorzien, zodat het niveau passender is bij de huidige ontwikkelingen in het project. Zolang nog aan de oplossing voor netcongestie wordt gewerkt, kunnen de kosten nog niet definitief worden bepaald.

Geld (x € 1.000)		
Kosten gerealiseerd (t/m Q2 2024)	€	1.958
Kosten to go (prognose)	€	56.809
Prognose kosten totaal	€	58.767
Totaal budget	€	58.767
Prognose resultaat	€	-

1.5 (d) Planning

In tegenstelling tot wat we in de vorige voortgangsrapportage aangaven, is het nog niet mogelijk om een bijgestelde actuele planning weer te geven. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de vertraging in het opstellen van de aanpak voor het herzien van het VO en het inspelen op de ontwikkelingen als gevolg van netcongestie. In paragraaf 1.6 Kwaliteit - 1.6.1 Gebouw en gebied geven we hier meer toelichting op. Door het combineren van de besluitvorming over de langere afschrijving van het gebouw met het verzamelen van de wensen- en bedenkingen van uw raad op het Voorlopig Ontwerp is getracht de vertraging te beperken.

Met onderstaande tabel willen we toch een beeld geven van de verwachte planning. Kanttekening: dit is een indicatieve planning. Bij het opstellen van de aanpak van het herzien VO zorgt het consortium PleinR voor een vollediger onderbouwing van de planning. Op basis daarvan passen we onderstaande tabel aan. Aan de tabel zijn een aantal extra mijlpalen toegevoegd. 'Aanpak herzien VO gereed' en 'Voorlopig Ontwerp gereed' hebben te maken met de huidige fase van het project en zijn een extra mijlpaal ten opzichte van de originele mijlpalen. 'Start procedure omgevingsvergunning' voegen we toe ter verfijning, vanwege de vordering in het project komt deze mijlpaal ook scherper in beeld.

Ten opzichte van de planning die in februari is vastgesteld gaan we uit van een langere bouwtijd. Dit komt door de bouw van een grotere fietsenstalling, met voldoende capaciteit voor de fietsparkeervraag van fase 2. Bij het aanpakken van de netcongestie zijn we daarnaast uitgegaan van de oplossing met batterijen, waarvoor een separate ruimte naast de fietsenkelder gerealiseerd moet worden. De consequenties van de verdere ontwikkelingen rond netcongestie kunnen op termijn mogelijk leiden tot verschuivingen in de planning.



Mijlpaal	Planning conform raadsbesluit 29-02-2024	Vorige s.v.z. VGR (mrt '24)	Actuele s.v.z. VGR (sept'24) <i>indicatief</i>	
SOK getekend/ Definitieve gunning consortium (PleinR)	Gereed	Gereed	Gereed	■
Concept Voorlopig Ontwerp gereed	Q4 2023	Gereed	Gereed	■
Wensen en bedenkingenprocedure raad afgerond	Q1 2024	Gereed	Gereed	■
<i>Toegevoegde mijlpaal:</i> Aanpak herzien VO gereed	-	-	Q3 2024/Q4 2024	■ / ■
Voorlopig Ontwerp gereed	-	Nader te bepalen	Q2 2025	■
Definitief Ontwerp gereed	Q2 2024	Nader te bepalen	Q4 2025	■
Technisch Ontwerp gereed	Q3 2024	Nader te bepalen	Q1 2026	■
Realisatieovereenkomst getekend	Q3 2024	Nader te bepalen	Q1 2026	■
<i>Toegevoegde mijlpaal:</i> Omgevingsvergunning vroegst onherroepelijk	-	-	Q2 2026	■
Start bouw	Q1 2025	Nader te bepalen	Q3 2026	■
Start oplevering gebouwen en terrein	Q1 2026	Nader te bepalen	Q4 2027	■ / ■

Na oplevering starten de huurders met inrichten, daarna kan het cultuurcluster in gebruik worden genomen.

■ Conform scope startdocument
■ In te lopen/ scope effect nog bepalen
■ Later dan scope uit planning conform raadsbesluit 29-2-2024
■ Gereed

1.6 (e) Kwaliteit

1.6.1 Gebouw en gebied

Zoals in de voorgaande rapportage beschreven kon het Voorlopig Ontwerp nog niet worden goed gekeurd. Het VO voldeed nog niet aan de kwaliteitseisen en paste niet binnen het taakstellende budget. Daarnaast ontbrak het op belangrijke punten nog aan draagvlak bij de Pleingenoten en andere stakeholders.

Het probleem van netcongestie blijkt nog complexer dan gedacht, waardoor eerder bedachte oplossingen (accu's en een flexibel contract) waarschijnlijk onvoldoende zijn. Het onderzoek naar alternatieve oplossingen gaat daarom onverminderd dooreen voorbeeld daarvan is de (tijdelijke) inzet van aggregaten, mogelijk in combinatie met stadsverwarming. Deze onderzoeken nemen we mee bij de herziening van het Voorlopig Ontwerp.

De wensen- en bedenkingenprocedure is doorlopen op basis van het Concept VO en daarmee hebben we wat tijd teruggewonnen. Waardevolle input vooral op het gebied van integrale toegankelijkheid nemen wij mee in het herziene Voorlopig Ontwerp.

Het consortium PleinR moet het Voorlopig Ontwerp herzien en de bovenstaande punten meenemen. Dit leverde discussies op met PleinR over ontwerp-aanpassingen, beschikbare budgetten, berekeningswijzen, doorlooptijd, kosten e.d.. Dit vraagt daarom om goede afspraken met de herijking van de aanpak, de planning, de organisatie en de aansturing van het project. Er is blijvend commitment bij alle partijen om het project tot een goed resultaat te brengen. Het consortium PleinR werkt de herziene aanpak uit in samenwerking met het team van de gemeente en met inzet van externe expertise. Wanneer deze voldoet aan de door ons gestelde voorwaarden en kwaliteit vervolgen zij het VO-proces.



1.6.2 Partners en programma

Cultuurnota

Het advies van de adviescommissie cultuurnota 2025-2028 was voor de meeste gebruikers op Berlijnplein positief. Zo was er goed nieuws voor RAUM, de dansgezelschappen 155 en IRC en Het NUT (Nieuw Utrechts Toneel). Helaas is de aanvraag van dansgezelschap Shifft, partner in de ontwikkeling van het Danshuis, niet gehonoreerd. De verwachting is dat dit geen grote gevolgen heeft voor het Danshuis, maar de precieze consequenties worden nu in overleg met Shifft en de overige partners in het Danshuis nader uitgewerkt. E.e.a. is ook afhankelijk van andere lopende subsidieaanvragen van Shifft.

4^e hoofdhuurder

In april publiceerden we de [Nadere regel](#) voor de selectie van een vierde hoofdhuurder, naast RAUM, DePlaatsmaker en de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU). Helaas is daar niet op ingeschreven. Wij hebben de subsidievoorwaarden geëvalueerd en beraden ons nu op de toekomst. We overwegen de mogelijkheden om het pand in delen te verhuren. Dan zouden twee losse panddelen met verschillende functies ontstaan (enerzijds de cultureel-maatschappelijke functies Jongerencultuurhuis en de BuurtWerkKamer en anderzijds ruimtes voor creatieve ondernemers). Een dergelijke splitsing kan de werving vereenvoudigen.

We gaan verder met de voorbereiding van de bouwplannen, want het niet bouwen van (een gedeelte van) dit pand levert relatief weinig kostenvoordeel op terwijl het wel de scope van de bouwopgave voor het Cultuurcluster Berlijnplein aanpast en impact heeft op de ambitie om creatieve, innovatieve en maatschappelijke organisaties te huisvesten. Indien rond de start van de realisatie nog geen huurder is gevonden, is wellicht een aanpassing van de ambitie nodig.

Jongerencultuurhuis

Via de [Nadere regel](#) subsidie jongerencultuurhuis Leidsche Rijn/Vleuten-de Meern 2025-2028 is BOKS jongerencultuurhuis geselecteerd als exploitant voor het Jongerencultuurhuis op Berlijnplein. Hierover wordt u geïnformeerd via een separate raadsbrief.

Activiteiten



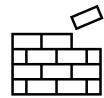
In de periode van maart tot en met augustus was er uiteraard ook van alles te beleven op het Berlijnplein of op andere locaties maar wel door Pleingenoten georganiseerd. Een kleine greep uit het programma: Koningsdag bij Trapop!, [Souk](#) door RAUM, [pop-up tentoonstelling](#) OP& in Hoog Catherijne, [Voor altijd en altijd en altijd en altijd](#) van NUT en het [zomerprogramma](#) van Raum met Brommerbios, Pleinotheek, Spielerei en Sharing Saturday (in samenwerking met de Voorkamer en Queer in Wonderland).




1.7 (f) Risico's

In de zomer van 2024 zijn de eerdere risico's tegen het licht gehouden door het gemeentelijk projectteam. Dit heeft geleid tot onderstaande actualisering.

1.7.1 Risico's uit startdocument of laatste rapportage

Risico-omschrijving <i>Oorzaken, risico en gevolgen</i>	Toelichting <i>Leg uit belang risico in termen kans, impact en beheersbaarheid</i>	Stand van zaken maatregelen <i>Welke maatregelen worden getroffen? Wat is de stand van zaken van deze maatregelen?</i>
 <p>Netcongestie</p> <p>Door beperkte capaciteit van het elektriciteitsnetwerk beperkt de netbeheerder de mogelijkheden voor grootverbruikaansluitingen. Naar verwachting houdt deze situatie tot ca. 2029 / 2030 aan. Het risico bestaat dat het Cultuurcluster Berlijnplein bij oplevering niet aangesloten kan worden op het elektriciteitsnet.</p>	<p>Als dit risico optreedt zou het project bij oplevering niet in gebruik kunnen worden genomen. Mogelijk heeft het gevolgen voor de doelstellingen, het ontwerp en de realisatie in tijd en geld.</p> <p>Kans: zeer groot Impact: zeer groot Beheersbaarheid: klein. Actief zoeken naar oplossingen en gebruikmaken van de expertise van het Gemeentelijke Loket Netcongestie Nieuwbouw.</p>	<p>Oplossingen vragen om extra investerings- en exploitatiebudget. Het consortium PleinR heeft een oplossing met accu's aangedragen en uitgewerkt. Deze oplossing is alleen inpasbaar als er een flexibel contract met Stedin kan worden afgesloten. Of dat mogelijk is, is onzeker. Daarom onderzoeken we ook alternatieve oplossingen, zoals de (tijdelijke) inzet van aggregaten, mogelijk in combinatie met stadsverwarming. Dit kan op termijn leiden tot schuiven in de planning. Cultuurcluster Berlijnplein krijgt hierbij als één van de negen gemeentelijke pilots netcongestie ondersteuning van het adviesteam Loket Netcongestie Nieuwbouw.</p>
 <p>Het consortium PleinR kan geen VO opleveren dat aan de uitgangspunten voldoet en binnen taakstellend budget blijft</p> <p>Het concept-VO dat het consortium PleinR heeft ingediend voldeed op een aantal fundamentele punten nog niet aan de gestelde uitgangspunten. Het risico is dat het PleinR niet gaat lukken om deze punten te verwerken tot een VO dat wél voldoet aan alle uitgangspunten én binnen budget blijft.</p>	<p>Dit risico kan financiële gevolgen hebben, maar kan ook leiden tot vertraging of effect hebben op de kwaliteit.</p> <p>Kans: groot Impact: groot Beheersbaarheid: gemiddeld</p>	<p>Het projectteam is intensief in gesprek gegaan met het consortium PleinR om de aanpak, rol- en taakverdeling en projectorganisatie te herijken. Met externe begeleiding zijn handvatten voor optimalisatie benoemd. Dat leverde een nieuwe basis om verder te werken aan een herzien VO</p>
 <p>Beperkte beschikbaarheid materialen</p> <p>Door tekorten aan bepaalde materialen bestaat de kans dat benodigde materialen niet beschikbaar zijn, dan wel met langere levertijden en/of hogere prijzen dan voorzien.</p>	<p>Dit risico kan financiële gevolgen hebben, maar kan ook leiden tot vertraging of effecten op de kwaliteit (bij toepassing van alternatieve materialen).</p> <p>Kans: gemiddeld Impact: gemiddeld Beheersbaarheid: groot/gemiddeld</p>	<p>Om dit risico te beheersen worden onder andere toeleveranciers al in de ontwerpfase betrokken en overwogen om bepaalde materialen vroegtijdig in te kopen.</p>



 <p>Het ontwerp wordt onvoldoende gedragen door de Pleingenoten</p> <p>Het ingediende concept VO wordt op onderdelen nog niet gedragen door Pleingenoten en supervisors. Hierop zijn door de ontwerpers aanpassingen uitgewerkt. Tegelijkertijd moet het VO aangepast worden om aan de ruimtelijke en financiële kaders te voldoen. Onderdeel van de opdracht aan PleinR is om het ontwerp in co-creatie op te stellen om daarmee invulling te geven aan de ambitie van een gezamenlijke ontwikkeling. Het risico bestaat dat niet alle Pleingenoten hun inbreng voldoende tot uiting kunnen brengen in dit co-creatieproces en dat het ontwerp daardoor onvoldoende gedragen wordt.</p>	<p>Als dit risico optreedt betekent het dat de ambitie van een gezamenlijke ontwikkeling niet gehaald wordt. Daarnaast kan dit leiden tot een verminderd draagvlak bij de Pleingenoten. Dit risico heeft vooral gevolgen voor de kwaliteit van het proces, maar mogelijk ook van het eindresultaat.</p> <p>Kans: klein Impact: gemiddeld Beheersbaarheid: gemiddeld</p>	<p>De rol en betekenis van het co-creatieproces hebben we samen met het consortium PleinR opnieuw bevestigd. Door samen met Pleingenoten te werken aan de aanpassingen van het VO en door co-creatie specifiek op te nemen in het plan van aanpak borgen we de co-creatie beter. Daardoor verwachten we een meer gedragen ontwerp. Daarbij is er grote betrokkenheid van de Pleingenoten door het proces dat we tot nu toe al doorliepen.</p> <p>De kans op dit risico is veranderd van gemiddeld naar klein.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.7.2 Nieuwe Risico's

Risico-omschrijving <i>Oorzaken, risico en gevolgen</i>	Toelichting <i>Leg uit belang risico in termen kans, impact en beheersbaarheid</i>	Stand van zaken maatregelen <i>Welke maatregelen worden getroffen? Wat is de stand van zaken van deze maatregelen?</i>
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;">4</div> <div> <p>Het lukt niet om tijdig een vierde hoofdhuurder te werven</p> <p>Voor een deel van het gebouw is nog geen hoofdhuurder gevonden. Het risico bestaat dat het niet lukt om hiervoor op korte termijn een geschikte partij te werven. Gevolgen hiervan kunnen zijn dat een deel van het programma niet ingevuld kan worden of dat een deel van de uiteindelijke gebruikers niet betrokken zijn bij de co-creatie tijdens de ontwerpfase.</p> </div> </div>	<p>Dit risico kan gevolgen hebben voor de ambities van het project om creatieve, innovatieve en maatschappelijke organisaties te huisvesten.</p> <p>Kans: gemiddeld Impact: gemiddeld Beheersbaarheid: gemiddeld</p>	<p>Uit de evaluatie van de eerdere pogingen om een vierde hoofdhuurder te vinden, blijkt ook de bouwtijd een belemmerende factor te zijn. Inschatting is dat het gemakkelijker is om een hoofdhuurder te vinden als we dichter bij de oplevering zijn of na oplevering van het gebouw (met het risico van huurinkomstenderving). Daarnaast leerden we dat de mix van functies (cultureel maatschappelijk en creatieve ondernemers) de werving complexer maakt, daarom overwegen we om dit panddeel in delen te verhuren om de werving te vereenvoudigen. Rond 'start bouw' zou duidelijk moeten zijn of er een huurder voor de ruimtes is gevonden of dat er een herijking van de functionele invulling passender is.</p> <p>In de tussentijd werken we ook aan andere scenario's om op terug te vallen, mocht dat nodig zijn.</p>



1.7.3 Risico's die niet meer terugkomen bij volgende rapportage

Risico-omschrijving <i>Oorzaken, risico en gevolgen</i>	Toelichting <i>Leg uit belang risico in termen kans, impact en beheersbaarheid</i>	Stand van zaken maatregelen <i>Welke maatregelen worden getroffen? Wat is de stand van zaken van deze maatregelen?</i>
 <p>Een hoofdhuurder haakt gedurende het traject alsnog af</p> <p>Bijvoorbeeld door beëindiging van een subsidierelatie of uitloop van het project (waardoor het te lang duurt voordat een huurder op het plein terecht kan) bestaat de kans dat een hoofdhuurder alsnog afhaakt.</p>	<p>Als dit risico optreedt zou het project (bij oplevering of later) geconfronteerd kunnen worden met leegstand.</p> <p>Dat doet afbreuk aan de doelstellingen en heeft financiële gevolgen.</p> <p>Kans: klein Impact: gemiddeld Beheersbaarheid: gemiddeld</p>	<p>Veel Pleingenoten hebben een positief advies ontvangen op hun subsidieaanvraag in het kader van de Cultuurnota 2025-2028. Daarmee is één van de mogelijke oorzaken aanmerkelijk minder waarschijnlijk geworden en is het risico naar beneden bijgesteld</p> <p>Daarnaast creëren we met het co-creatieproces en de intensieve samenwerking met alle partijen extra commitment. We hebben nauw contact met de hoofdhuurders over de stand van zaken en ondersteunen hen zoveel mogelijk om hun activiteiten nu al (op het plein) te organiseren.</p>

1.8 (g) Organisatie

Het gemeentelijk projectteam draait goed. In het Opdrachtgeversoverleg, onder leiding van de Concerndirecteur Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen met vertegenwoordigers vanuit Culturele Zaken, Vastgoed en Ruimte (Opgave Leidsche Rijn) zijn de afspraken over samenwerking en informatievoorziening herijkt, met oog voor de integrale belangenafweging die het project vraagt en de afstemming tussen project- en lijnorganisatie. De innovatieve manier van werken in het project vraagt veel, maar geeft ook energie: bij gebruikers en bezoekers en bij de ambtelijk betrokkenen. Dit biedt een stevige basis voor de te maken keuzes in de afronding van het Voorlopig Ontwerp. Het gemeentelijk projectteam ondersteunt het consortium PleinR om te blijven doen wat de opgave vraagt, ook als het opstellen van de aanpak voor het herzien van het VO meer tijd kost. Dat vraagt extra aandacht en inzet vanuit de gemeente.

1.9 (h) Omgeving en Communicatie

Leidsche Rijn Magazine

De bekendheid van het cultuurcluster Berlijnplein bij wijkbewoners is verder uitgebreid met behulp van thematische artikelen in Leidsche Rijn Magazine: [editie maart onderwerp 'cultuur'](#), [editie juni onderwerp 'sociaal'](#) en [editie september onderwerp 'makers'](#).

Wensen- en bedenkingen procedure

Directe burens en geïnteresseerde omwonenden van het plein zijn via een persoonlijk e-mail bericht geïnformeerd over uitkomsten van de wensen- en bedenkingen procedure van de gemeenteraad. Hiermee zijn zij op de hoogte van de input die de raad nog wil meegeven op het Voorlopig Ontwerp. Zelf hebben zij al eerder in het proces hun input mee kunnen geven.



Video

In samenwerking met Pleingenoten maakte Ate von Hes (eveneens Pleingenoot) een compilatievideo met bestaande beelden en muziek van verschillende pleingenoten, waardoor een mooi overzicht is gecreëerd van allerlei verschillende activiteiten en projecten op het plein. [Wij zijn het Berlijnplein!](#)

Opdekaart@Berlijnplein

Van maart tot en met mei 2024 liep een campagne Opdekaart @Berlijnplein, waarbij 2 programmamakers de straat op gingen om het Berlijnplein bij de doelgroep jongeren onder de aandacht te brengen en hen te bevragen over hun wensen voor het toekomstige cultuurcluster. Hiervan is een social media campagne gemaakt met een tiental reels die een groot bereik onder de doelgroep jongeren heeft gehad. De campagne is afgerond met een middag met verschillende workshops. [OpDeKaart @Berlijnplein](#)

In de buurt

In de fysieke omgeving van het plein zijn er ook ontwikkelingen geweest: [Trapop!](#) begint naam te maken en is met haar programma een waardevolle aanvulling op de Cultuur-as. De woningen in gemengd wonen [project BUUR](#) zijn opgeleverd, bedrijven beginnen zich te vestigen in de nieuwe commerciële ruimtes van Artisan en het nieuwe gebouw van Academie 10 is in gebruik genomen.

De aanleg van de watertrappen bij het Plantsoen van Boedapest is een ingrijpend project voor gebruikers en bezoekers van de omgeving, omdat de route via de trappen vanaf de Vrijstaat richting het plantsoen en het plein voor langere periode niet toegankelijk is. Na de afronding van de werkzaamheden aan de watertrappen organiseren we een opening om deze periode op een positieve manier af te sluiten. Berlijnplein Beats verzorgt een act bij de watertrappen. Dit is een bestaand initiatief tussen Pleingenoten, buurtbewoners en verschillende partijen in de omgeving. Hiermee wordt ook de verbinding opgezocht tussen de partijen op het plein en de organisaties in de werfkelders van het Hof van Monaco.

