

Het leisureconcept en placemaking in de hallen van de Galvanitasfabriek



Inhoudsopgave

- Inleiding: ontwikkeling en concept
- Uitwerking van de Leisure
- Cultuurproductiehuis
- Leisureprogramma
- Exploitatie van de Leisure
- Placemaking
- Toelichting SKO Leisure
- Toelichting rekenmodel Cultuurplaats

Datum: 30-08-2020



Inleiding

In 2017 is gestart met het in beeld brengen van een kracht van de plek. Door middel van een uitgebreid onderzoek is de identiteit van het gebied vastgesteld, welke doelgroepen er met ideeën rondlopen betreffende de plek en welke kansen er liggen om er een nieuw elan aan te kunnen geven.

We ontdekten dat de rijke historie van het maken van schoolmeubelen een natuurlijk samenhang kende met het geven van les aan de montessorischool en het restaureren van klassieke vliegtuigen. De hallen groot en anoniem waar de geuren en de kleuren van het productieproces nog sterk waarneembaar zijn. De lijnen waar de schoolmeubelen metalen frames en houten zittingen kregen en door verfbaden getransporteerd werden, is nog te lezen op de vloer. Je kunt het zien als vervallen en vervuilde gebouwen die hun levensduur hebben gehad. Je kunt ook kijken naar de wat er ooit gebeurd is en welke verhalen er rond deze plek hangen. Je kunt kijken vanuit de vroegere werkgever, vanuit de mensen die er werkten en vanuit de potentie om er een nieuwe geschiedenis te schrijven voortbordurend op wat de plek uniek maakt.

In de omgeving hebben we diverse ‘stoepgesprekken’ gevoerd met omwonenden en bedrijven. Ideeën rond kleinschalige werkplaatsen, ateliers voor artistieke beroepen en winkeltjes voor ter plekke vervaardigde spullen werden geuit. We werden op het spoor gezet, om cultuur een ruime invulling te geven omdat allerlei initiatieven op andere plekken voor een cultuurproductiehuis, een poppodium, oefenruimtes en culturele inspiratieplekken om allerlei redenen niet gelukt waren.

Bij de vele manieren om naar de plek te kijken, kwamen steeds de basis ingrediënten weer bovendien...hier werden schoolmeubels bedacht en gemaakt waarop wij allemaal groot zijn geworden, waarop we geleerd hebben, waaraan we gezwoegd hebben en waarop we gewipt hebben (“die stoel heeft 4 poten!”).

De plek leent zich dan ook bij uitstek voor het ontwerpen, het maken, het leren en het verkopen van producten, gecombineerd met een plek om elkaar te zien, te inspireren en te genieten van de saamhorigheid en te kijken naar lokaal geproduceerde podiumkunsten.

Inmiddels had DCC een eerste marktonderzoek gedaan naar onze ontdekkingen en ideeën¹. Met de terugkoppeling van uit panelinterviews zijn we o.a. meer beleving gaan toevoegen. We hebben vervolgens met diverse lokale initiatiefnemers gesproken en een gezamenlijke

¹ 180911GALKK_Concepttest 22 05 2019 def



toekomst geschetst. Natuurlijk zijn er geen huurcontracten getekend, daar is het te vroeg voor omdat het begint bij een collectieve droom die in een volgende fase zal landen in overeenkomsten.

Wij zijn er ook van overtuigd geraakt dat de plek tijd nodig heeft om zich te kunnen laden met de goede energie om de juiste aandacht voor het gebied te krijgen. De placemaking is van hoge waarde om dat in deze periode reeds een sneak preview gegeven wordt en er ook experimenteer tijd voor de juiste samenstelling van het programma gaat ontstaan. Want we weten uit ervaring dat als enige tijd bezig bent er nieuwe interessante kansen / partijen voordoen die we graag willen betrekken bij het geheel.

Inmiddels staan we in 2020 en hebben we nogal wat veranderingen meegemaakt. De Covid-pandemie heeft een blik op de toekomst vertroebeld en de placemaking in het voorjaar van 2020 in de wielen gereden.

En ook heeft de selectie van de samenwerkingspartner een aantal wijziging met zich meegebracht. Zo is het aantal woningen door planuitbreiding en samenwerking met het Woonfonds toegenomen tot circa 210.

Dit brengt een vernieuwd inzicht met zich mee dat er een woonplek gaat ontstaan op wijkniveau die dienovereenkomstige behoeften gaat kennen. Al reeds in het begin was een belangrijk uitgangspunt het creëren van een bijzondere plek waar wonen, werken en vrijetijd bij elkaar komen. Dit alles in een lerende inclusieve omgeving, waar je je werk kunt vinden, je vrijetijd doorbrengt en er boven woont. Een nieuwe plek waar je alles vindt voor een ideale en eigentijdse leefomgeving.

Uitwerking van de Leisure

We zijn inmiddels op een punt aangekomen waarbij het concept op hoofdlijnen vast staat en we ons kunnen prijzen met een bovenregionale interesse.

Het wordt (natuurlijk) een makersomgeving in een hele brede zin. Er wordt ontworpen, gecreëerd, samengesteld, gerestaureerd, geproduceerd, verkocht en van genoten! En dat van meubels tot kleding, antiek tot 3D geprint, culturele podiumkunsten, aangevuld met ondersteunende horeca en gemak-/ wijk ondersteunende diensten:

- Een succesvolle kunstenaar uit Oosterhout ziet mogelijkheden om kunstexposities te organiseren voor jong talent die de weg via de gevestigde orde galleries niet kunnen bekostigen. Zijn idee is om een Museum Of Young Art te combineren met een galeriefunctie.



- Een ondernemer met een zeer uitgebreide kunstcollectie wil graag exposeren in een museumachtige omgeving waar steeds wisselende tentoonstellingen elkaar versterken en waar ook veilingen gehouden kunnen worden.
- Een lokale horeca ondernemer heeft een droom om in Oosterhout iets met het karakter van de havenhallen van Amsterdam te realiseren.
- Een collectief van ondernemers en kunstenaars zou op de plek waar vroegen schoolmeubels gemaakt werden een aantal werkplaatsen willen starten die design meubelen restaureert en verkoopt.
- Verder zijn er meerdere gesprekken gevoerd met partijen die graag in een Co-workingspace sfeer hun Start Up willen laten landen.
- Met 210 woningen ontstaat de behoefte aan hedendaagse invullingen als traiteur, pakketloket, sport, fysiotherapie, artsenpost, dropbox supermarkten en bv was- en strijkservice.

Cultuurproductiehuis

House of Leisure heeft in 2019 een aparte opdracht vanuit de gemeente en SSC ontvangen om de mogelijkheden te onderzoeken naar de vestiging van een cultuurproductiehuis op Galvanitas. Een plek waar amateur verenigingen met professionele partijen samengaan in een co-workingspace omgeving. Er zullen een 20 tal vol geoutilleerde units zijn die voor een dag/avonddeel te huur zijn, waar bands kunnen oefenen, cultuurverenigingen kunnen oefenen, waar schrijvers en producenten in een boeiende maar rustige omgeving kunnen werken, waar lessen worden gegeven, waar vergaderingen gehouden worden, waar theaterstukken worden voorbereid en uitgevoerd en waar seminars en congressen hun plek krijgen. Eigenlijk is alles er mogelijk waar podium, licht, geluid en publiek belangrijke ingrediënten zijn en waar je elkaar kunt ontmoeten en je kunt genieten van inspirerende producties. De Cultuurplaats kent haar eigen exploitatie en zal aangestuurd worden door een professioneel team.

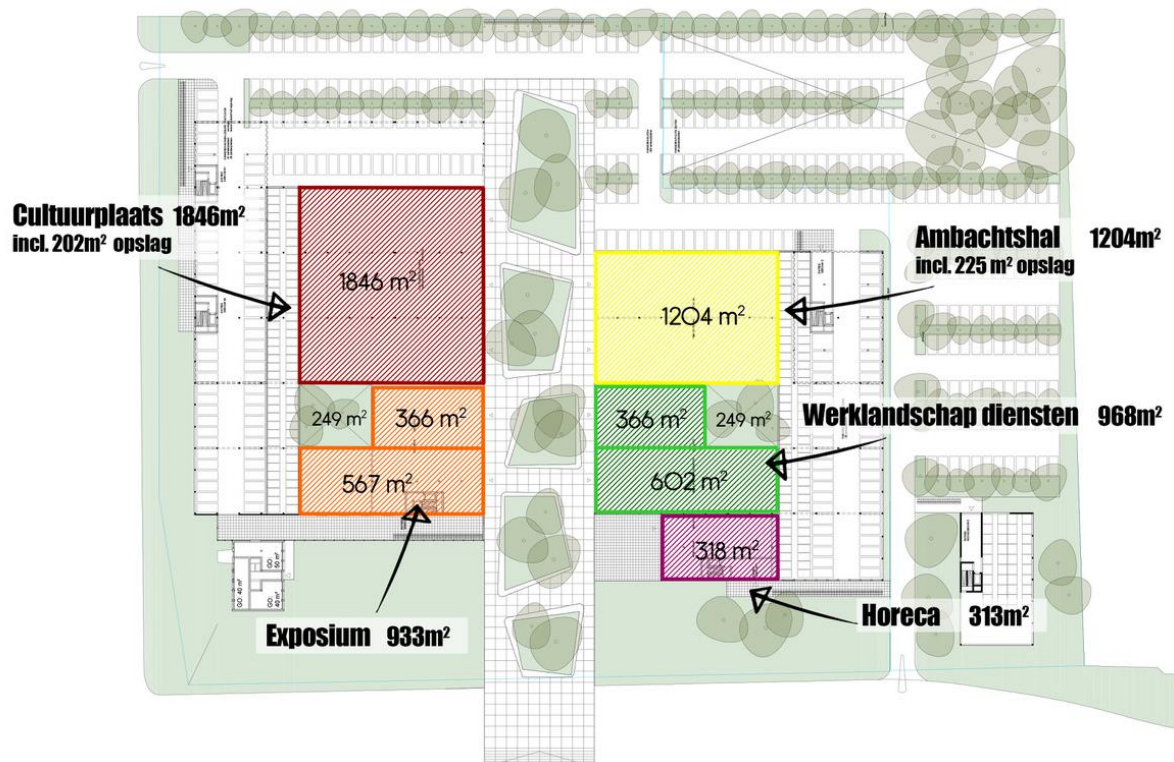
De wijzigingen in het ontwerp van de hallen en omgeving hebben ook een invloed gehad op de fysieke verschijning van de Cultuurplaats. De patio is op een andere plek in de Metaalhallen gesitueerd, waardoor er meer ruimte ontstaat in de 3 naast elkaar liggende, gereserveerde Cultuurplaats hallen. Door het toenemen van het aantal woningen is er meer ruimte nodige voor parkeren en bergingen, waardoor de hal Metaal 6 is komen te vervallen en wordt als parkeervoorziening ingezet. De Cultuurplaats zal nu over de hallen Metaal 3 t/m 5 gesitueerd worden.

In de nieuwe situatie is het totaal aantal m² voor de cultuurplaats enigszins toegenomen tot 1846m². De opzet, uitvoering en exploitatie zal ook bij het nieuwe ontwerp nagenoeg hetzelfde blijven.

Leisureprogramma

Er zijn 11 hallen waarvan circa 600m² ter beschikking blijft, met in totaal 5291 m² leisure, waar de volgende functies in worden ondergebracht:

- **In de Metaalhallen:**
 - 3 hallen voor de Cultuurplaats
 - 2 hallen voor het Exposium
- **In de Houthallen:**
 - 2 hallen makers omgeving met werkplaatsen waaraan gekoppelde een winkel. Dit wordt een 'struin' gebied waar maken en verkopen in elkaar over gaan
 - 2 hallen Co-workingspace (werklandschap) voor bedrijf invullingen en wijk ondersteunende dienstverlening
 - 1 hal horeca





De exploitatie van de Leisure

De exploitatie van de hallen heeft een solide basis. De waarde ontwikkeling die gecreëerd wordt door de invulling is voor het gebied als geheel belangrijk. De hallen geven het karakter aan het gebied waardoor het aantrekkelijk is om je er te vestigen. Of het nu wonen, werken of recreëren is, veel is mogelijk op Galvanitasfabriek mits passend in concept.

De exploitatie is gebaseerd op een verhuurmodel, waarbij ruimten worden verhuurd, de huurder een afbouwpakket kan / moet afnemen, kale huur en service/administratie kosten betaald.

Door het slim combineren van functies kunnen betere opbrengsten per m2 gehaald worden. Bijvoorbeeld de combinatie van werkplaatsen, met verkoop vloeroppervlak doet de huuropbrengst per m2 stijgen. De combinatie van expositie met galerie en veilingen heeft hetzelfde effect.

Hierdoor is het mogelijk om de huurniveaus van € 75 en € 95/m2 BVO te behalen (exclusief service- en administratiekosten).

Het is wenselijk een Exploitatiemaatschappij op te zetten die vele belangen afweegt en koppelt, de marketing en communicatie vormgeeft, shared facilities en services organiseert en de ballotage doet voor het vinden van de juiste versterkende partijen (huurders). De funding voor deze organisatie regelen we o.a. vanuit de bijkomende kosten en servicekosten. Alle huurcontracten worden door de exploitatiemaatschappij aangegaan.

Hiervoor is het wenselijk de exploitatiemaatschappij te bemensen met een team met een communitymanager, met de taken:

- Aanspreekpunt huurders, omgeving en gemeente,
- Werving bij leegstand en ballotage
- Initiëren van overkoepelende activiteiten en evenementen
- Communicatie van de plek

en een huismeester / floormanager.

De administratie van contracten en verantwoordingsoverzichten naar gelang de vraag in een aantal uren per week.

De looptijd van de huurovereenkomsten zal verschillend zijn, bij de diverse functies. Naar verwachting zal de Cultuurplaats een 5 jaar contract kunnen tekenen. Hetgeen ook verwacht wordt voor het Expositium en de horeca.



De makers hallen worden gevuld met individuele bedrijfjes, in deze hallen zullen units ontstaan van bv 30m2. Makers kunnen gevormd worden door bv een fotograaf, grafisch ontwerper, designfietsen, productontwerper, textielwerkplaats, beeldend kunstenaar etc etc. De contractduur zal aanmerkelijk korter zijn om laagdrempelig te blijven voor creatieve invullingen. 1 of 2 jaar zal hier de basis zijn.

Het werklandschap zal meer reguliere bedrijven aantrekken op het gebied van evenementenorganisatie, HR management, training en opleiding, architectuur, licht en geluid, AV en management. Ook in deze hallen zal er een landschap ontstaan van diverse units.

De wijkondersteunende activiteiten zoals hedendaagse invullingen traiteur, pakketloket, sport, fysiotherapie, artsenpost, dropbox supermarkt en bv was- en strijkservice vallen ook in deze hallen. De huurlengte zal gemiddeld 2 tot 3 jaar bedragen wordt aangenomen.

De exploitatiemaatschappij (zie onderstaand model) kan meerdere vormen hebben. Het zou een stichtingsvorm kunnen hebben, maar ook een BV behoort tot de mogelijkheden. Bij deze laatste vorm kunnen huurders van belangrijke onderdelen van de invulling van de hallen, indien zij kunnen investeren, aandelen verwerven. De kracht van het geheel.

Leisure programma augustus 2020	
Leisure oost (metaal)	
Cultuurproductiehuis	1644
Opslag cultuurplaats	202
Exposium	933
GBO	2779
Leisure west (hout)	
Ambachtshal	979
Materiaalopslag	225
Horeca	340
Werklandschap diensten	968
GBO	2512
Totaal Leisure	5291



De placemaking (een tussenfase)

Vele initiërende partijen ambiëren een authentieke omgeving met vrijheden en ongebondenheid, om te kunnen creëren en experimenteren. Daar hoort een ongepolijst gebouw bij. In de Tijdelijke situatie die ontstaat tussen start van het project en de uiteindelijke oplevering van de laatste woning zit een lange periode. Waarin het gebied langzaam transformeert van ruw en leeg naar afgewerkt en bewoond. In deze periode geven we initiatieven de ruimte die met ons meegroeien naar het gewenste eindresultaat. Daarbij gaat het om het koppelen van ambities, het zorgvuldig begeleiden en experimenteren.

We nemen het gebied in gebruik op een manier zoals je uiteindelijk voorziet. Hierdoor kunnen mensen eraan wennen wat er in de toekomst staat te gebeuren. We geven early adopters een plek, die ons helpen het gebied op een creatieve manier vormen. We brengen zorgvuldig de communicatie op gang brengen als een nieuwe hotspot, de 'must see'.

We werken aan de marketing om het publiek alvast warm te maken voor deze unieke plek. En wanneer de early majority (komen na de adopters) zich aandient zijn we er klaar voor om die de juiste plek te geven. In deze groepen bevinden zich vaak de krachtige partijen die de plek een krachtige impuls geven.

Inmiddels hebben zich ook in deze opzet een aantal wijzigingen voor gedaan. Vanwege toekomstige onzekerheden rond Covid-19, konden we in maart 2020 niet starten met ineens alle Houthallen te gaan inzetten voor placemaking. Deze aanpak hebben we eerder aan het gemeentebestuur voorgesteld maar dat was nog voor de Coronacrisis. Met name het risico van een tweede lockdown hangt ons nu boven het hoofd. De aanpak waar we nu geloof in hebben is om hal voor hal te gaan inzetten voor de Placemaking wanneer er zich de mogelijkheden toe voordoen. Geleidelijk investeren en flexibiliteit houden om te kunnen reageren op nieuwe situaties. Vanuit de hallen Hout 3 en 4 starten we met de tijdelijke Cultuurplaats en het Exposium (MOYA). Ook gaan we de horeca vanuit deze hallen invullen.

In deze situatie kan worden afgewacht wat de ontwikkelingen van het corona zijn en kan naar believen verder worden opgeschaald. Qua beeldvorming is van belang dat aandacht besteed wordt aan het verwachtings-management. Immers het publiek in Oosterhout stelt zich heel wat voor en dan zijn er maar een paar halletjes gevuld, die in het begin ook nog niet veel publiek trekken. Het begin moet een klapper zijn en daar kunnen we met deze opzet een invulling aan geven.



Toelichting financiën Placemaking

De kosten zijn geraamd op 2 tot 3 ton en bestaan uit het gebruik gereed maken van de hallen, de inzet van het team en de kosten aan NUTS voorzieningen. We hebben een inschatting gemaakt van de verwachte uitgaven en opbrengsten, gedurende twee jaar. Er blijft een negatief resultaat over dat uit de Stichtingskostenopzet kan worden gedekt..

Hierbij zijn we er vanuit gegaan van de toezegging van het college (onder voorbehoud instemming gemeenteraad) van € 200.000 voor de (tijdelijke) inrichting van de cultuurplaats en een bijdrage van € 30.000 van 2ar voor het exposium / Moyo..

Toelichting rekenmodel Cultuurplaats

Doel is het versterken van de interactie tussen vele de amateurverenigingen en professionele podiumkunsten in een creatieve en inspirerende omgeving. Er zal over en weer veel te leren en te coachen zijn.

We hebben basisgrid van 18 units 30 m², die schaalbaar zijn naar 60 en 90m². En twee grote vlakke vloer zalen van 225m², die koppelbaar zijn tot een zaal van 500 personen.

Horeca is ook hier belangrijk en in samenwerking met de 'gebied' horecaondernemer gaan we hier een bijzondere invulling aan geven.

Er zijn units voorzien van box in box, om bands te laten oefenen, voorzien van een backline voor zang, voorzien van piano voor koren, spiegels voor dans en ballet, vergadertafels en schermen tbv meetings. Alle voorkomende invullingen zijn in basis aanwezig zodat er erg laagdrempelig ingestapt kan worden. *'Jij neemt alleen je talent mee, in de rest voorzien wij'*.

Amateurverenigingen, beperkt bij kas, kunnen een unit gebruiken in de avonduren voor € 1 /m², wat neerkomt op 4 uur gebruik voor € 37,50 (in de btw)

Overdag en in de weekenden wordt er € 2 /m² per unit betaald. Voor bv coachen of vergaderen is dat 75€ per dagdeel. Ook voor die doelgroep laagdrempelig.

Upselling is dan eenvoudig voor het aanbieden van extra arrangementen rond seminars/meetings/vergaderen als toneelspel/zang/spreken/dans/jongleren workshops. Doordat er vele partijen gebruikmaken van deze plek ontstaat er de mogelijkheid om als geheel projecten en producties aan te nemen. Dan gaat de Cultuurplaats echt 'vliegen'.

In de exploitatie zijn we uitgegaan van bezettingsgraden van de units. Door de week in de avonduren zijn we uitgegaan van een bezetting van 50% van de 30m² units en 25% van de zalen. Overdag zijn we uitgegaan van een bezettingsgraad van 25% voor alles. Ook hier, voor de exploitatie, laagdrempelig gerekend.



Het college heeft inmiddels een inrichtingssubsidie in het vooruitzicht gesteld van € 400.000 en neemt ter waarde van € 50.000 per jaar units af (wat neerkomt op 25 avonddelen per week van de beschikbare 90). De bijdragen van de gemeente Oosterhout zijn toezeggingen van het college waarover de gemeenteraad in oktober nog een besluit over moet nemen.

Samenvatting exploitatie Cultuurplaats	
Huuropbrengst	€ 453.750
Aan huur hallen	€ -162.000
Servicekosten	€ -45.000
Personeel	€ -113.000
Algemene kosten	€ -50.000
Afschrijvingen	
Fysieke inrichting	€ -120.000
Beeld geluid en licht	€ -18.750
meubels etc	€ -9.375
Taakstellende opbrengsten	€ 25.000
Gemeente	
inrichting	€ 20.000
exploitatie	€ 50.000
Post onvoorzien	€ -25.000
Totaal	€ 5.625