

# KulturHus<sup>Harfsen</sup>



Impressie IAA-architecten nieuwbouw locatie Ons Plein



Sport- en vergadercentrum Hoeflo aan de Hulstweg

20 november 2009

Haalbaarheidstudie Kulturhus in Harfsen uitgevoerd door RuraNova-Eibergen

in opdracht van de stichting Kulturhus Harfsen

en met ondersteuning van de gemeente Lochem en Woningstichting De Groene Waarden

## Aanleiding

Het proces om te komen tot een Kulturhus is tijdens het maken van het dorpsplan Harfsen-Kring van Dorth in een stroomversnelling gekomen door het oprichten in mei 2007 van de uitwerkgroep Accommodaties. Deze uitwerkgroep is al gestart terwijl het dorpsplan nog niet gereed was. Belangrijke oorzaak was het serieuze signaal dat de eigenaar plannen heeft met het gedateerde café en zalencentrum Buitenlust, waardoor de huidige zaalcapaciteit, het toneel en de schietruimte gaat verdwijnen. Ook verenigingsgebouw Ons Gebouw van de Protestantse Gemeente voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. In het dorpsplan Harfsen (januari 2008) staat in het hoofdstuk Voorzieningen: 'Harfsen moet groeien. Dat betekent dat we moeten zorgen dat er voor alle inwoners van Harfsen voldoende voorzieningen zijn, zoals gezondheidszorg, zorg voor ouderen, kinderopvang, ruimte voor geloofsbeleving, sport en verenigingsleven.

Al snel zag de uitwerkgroep in dat combinatie van diverse accommodaties tot een kwaliteitsimpuls kan leiden voor de leefbaarheid van Harfsen en omgeving. Behoud van de zaalcapaciteit met toneel van zalencentrum Buitenlust was een belangrijke opdracht naast het gegeven dat Harfsen de komende jaren gaat groeien met 60 à 80 starters- en eengezinswoningen.

In opdracht van deze uitwerkgroep is het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en met als eindresultaat het rapport 'Doe niets gescheiden wat samen kan' (23 september 2008).

### Rapportage Haalbaarheidsonderzoek Kulturhus Harfsen



Locatie kerk/Ons Gebouw

Locatie Hoeflo



Locatie Buitenlust

Locatie De Bank



Locatie basisschool

Locatie peuterspeelzaal

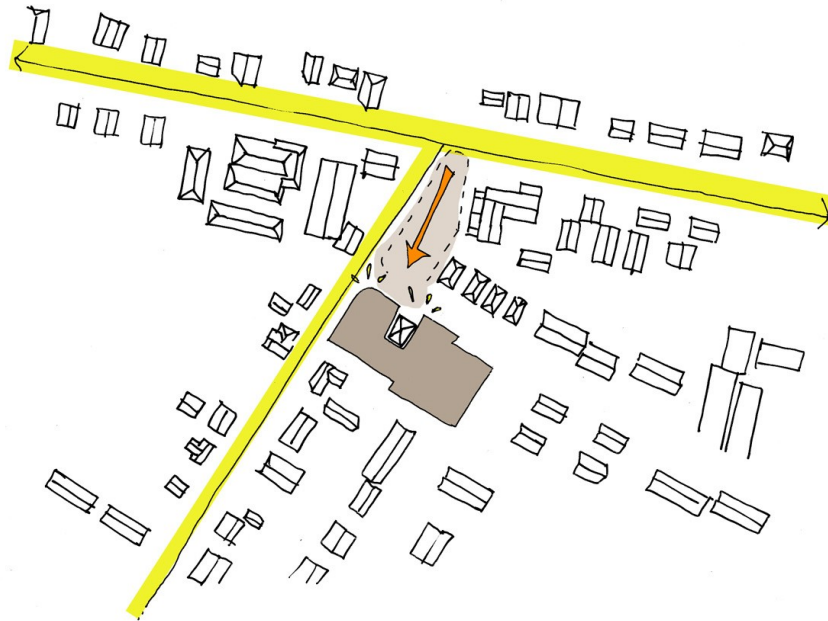
### *'Doe niets gescheiden wat samen kan!'*

23 september 2008  
Uitgevaard door Runa Nova/Peter van Haek  
In opdracht van de uitwerkgroep Accommodaties met financiële steun van de gemeente Lochem en  
Woningstichting De Groene Waarden

1

De conclusie was onder andere dat er een unieke samenwerking tot stand is gekomen tussen de kerk, de verenigingen op het gebied van cultuur en sport en de Horeca. In de vorm van een haalbaarheidsstudie is met ondersteuning van de gemeente Lochem en Woningstichting De Groene Waarden een vervolgonderzoek uitgevoerd. Tijdens de bijeenkomst op 29 juni 2009 met toekomstige gebruikers en inwoners van Harfsen en omgeving gaf de hoge opkomst en de grote betrokkenheid van de ruim 70 aanwezigen aan dat het Kulturhus in Harfsen er moet komen. Op 13 juli 2009 is de stichting Kulturhus Harfsen officieel opgericht.

Het Kulturhusconcept in Harfsen houdt in dat op de locatie Ons Plein, op de plek waar nu Ons Gebouw, de kerkzaal en de Bank staan een nieuw gebouw verrijst dat voldoet aan de eisen van deze tijd en toekomstbestendig is. Op de locatie Hoeflo wordt de huidige gymzaal multifunctioneel, doordat deze ook gebruikt gaat worden als muziek oefenzaal en speelzaal voor peuters. Alle zalen die nu in beheer zijn bij de stichting Hoeflo worden t.z.t. overgedragen aan de stichting Kulturhus Harfsen.

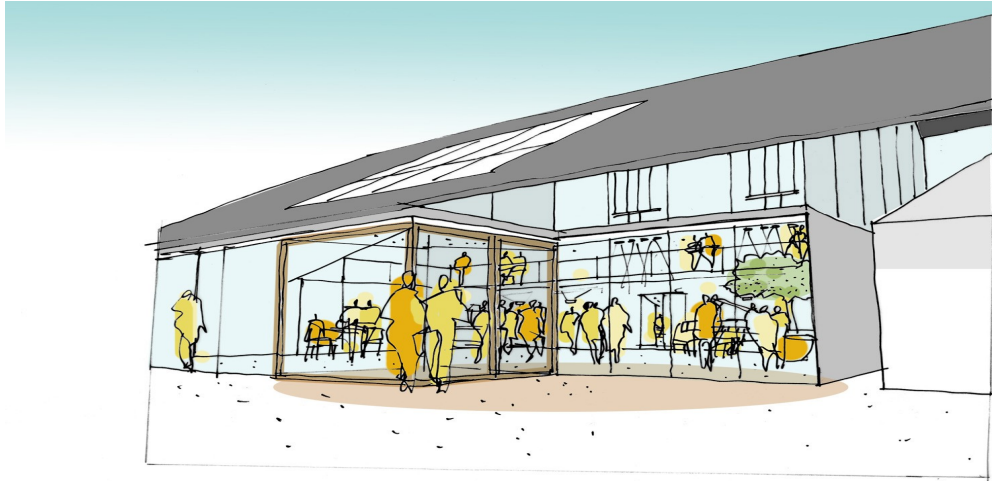


### **Kulturhusgebouw als middel**

Bij het Kulturhus-concept draait het om het creëren van meerwaarde uit gezamenlijke voorzieningen, programmering en beheer, waardoor het behoud van maatschappelijk, sociaal en cultureel kapitaal in een woonkern langdurig gewaarborgd is. Het gebouw is hierbij in principe een middel om het concept vorm te geven. Het is echter wel een zeer essentieel middel om dit doel te kunnen bereiken.

Bij de fysieke vertaling van het concept dienen de “open deuren” en “dynamiek” vorm te krijgen. Bij een ideaal Kulturhus is de uitstraling van het gebouw zodanig dat bewoners en passanten geprikkeld worden naar binnen te komen. Eenmaal binnen worden ze verrast door de aangename sfeer waar een ieder zich thuis voelt. De grote, ruime ontvangstruimte biedt onderdak aan diverse gezamenlijke activiteiten, een centrale balie waar bezoekers terecht kunnen voor alle achterliggende diensten en er is voldoende ruimte voor ontmoetingen.

Alle centrale ruimten van de participanten zijn vanuit de centrale ontmoetingsruimte die tevens ingericht is als internetcafé toegankelijk. Een bezoeker die bijvoorbeeld voor de bibliotheek komt, koopt tevens een fietskaart bij de VVV en drinkt een kop koffie bij de horecavoorziening. Bovendien wordt hij door de aanwezigheid van een gemeenschappelijke activiteit in deze ruimte aangezet tot denken over deelname aan een bepaalde voorziening en/of activiteit.



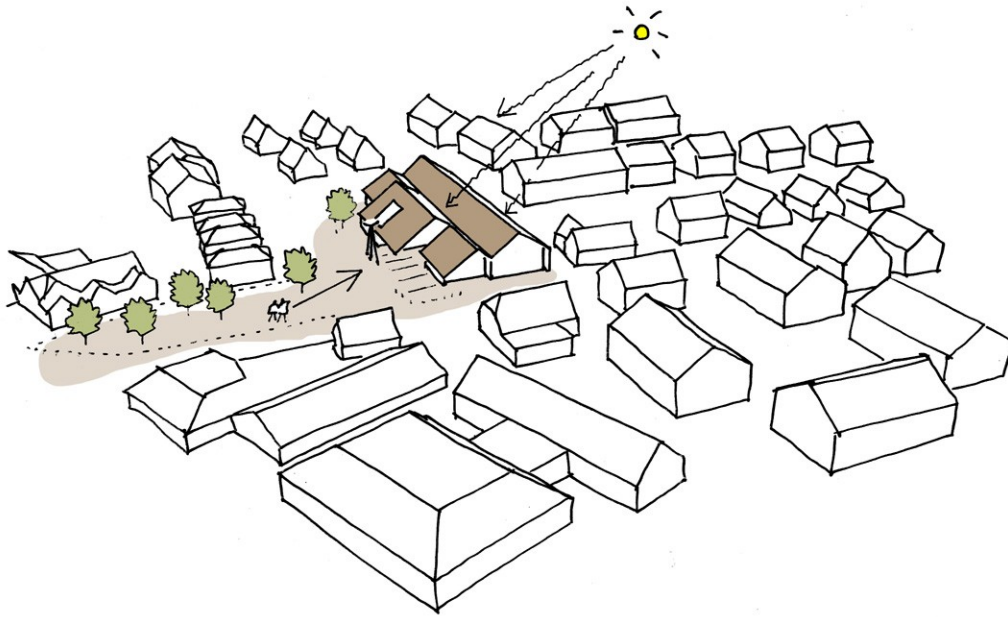
Een Kulturhus is een gemeenschapsvoorziening nieuwe stijl. Zijn kenmerk is integratie van voorzieningen die behoren tot de basisbehoeften van burgers. Het doel is de leefbaarheid verbeteren en verschraving van voorzieningen voorkomen. In een Kulturhus profiteren “bewoners” en gebruikers van elkaars kennis en accommodatie, voelen zich daarvoor gezamenlijk verantwoordelijk, organiseren dat formeel via een gezamenlijk management en bieden de lokale gemeenschap een geïntegreerd aanbod. Een dergelijk concept vraagt om een andere bouwwijze en ruimtelijke indeling. Een Kulturhus is in de eerste plaats een organisatievorm waar later een passend gebouw bij ontworpen wordt.

Samenvattend zijn de uitgangspunten van een Kulturhus

- profiteren van elkaars kennis en accommodatie;
- zich daarvoor gezamenlijk verantwoordelijk voelen;
- dat formeel organiseren via een gezamenlijk management;
- met betrokkenheid van de bewoners;
- de lokale gemeenschap via een geïntegreerd aanbod veel meer kunnen aanbieden.

Bouwwijze en ruimtelijke indeling moeten deze omgangsvormen naar de praktijk vertalen. In de vorm van een wedstrijd zijn vijf architecten uit de regio die ervaring hebben met het bouwen van multifunctionele accommodaties uitgenodigd om een schets te maken op grond van het samengestelde programma van eisen en passend in het financiële kader. IAA architecten uit Enschede heeft deze wedstrijd gewonnen. Diverse impressies van het nieuwe gebouw zijn opgenomen in dit eindrapport.





## **Subsidiecriteria provincie Gelderland**

Om in aanmerking te komen voor provinciale subsidie voor een Kulturhus moet aan de volgende criteria worden voldaan:

1. Gezamenlijke verantwoordelijkheden voor management, beheer en programmering.
2. In het Kulturhus zijn minstens drie van de volgende functies aanwezig: Cultuur, Welzijn, Educatie, Zorg en Maatschappelijke en zakelijke dienstverlening. Dat betekent dus niet, dat sport er geen deel van mag uitmaken, maar dat dit niet meetelt als subsidie criterium.
3. Betrokkenheid van de bewoners van de gemeenschap waar het Kulturhus staat.
4. Het Kulturhusgebouw is gebruiksvriendelijk, bouwkundig duurzaam en van hoge architectonische waarde. Inwoners moeten trots zijn op de kwaliteit die het gebouw uitstraalt. Juist dat gevoel bepaalt vaak de mate waarin zij zich betrokken voelen.

Prioriteitsstelling voor aanvullende selectiecriteria: de fase van voorbereiding, regionale spreiding, functie-accenten, schaal van de lokale gemeenschap en het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt'.

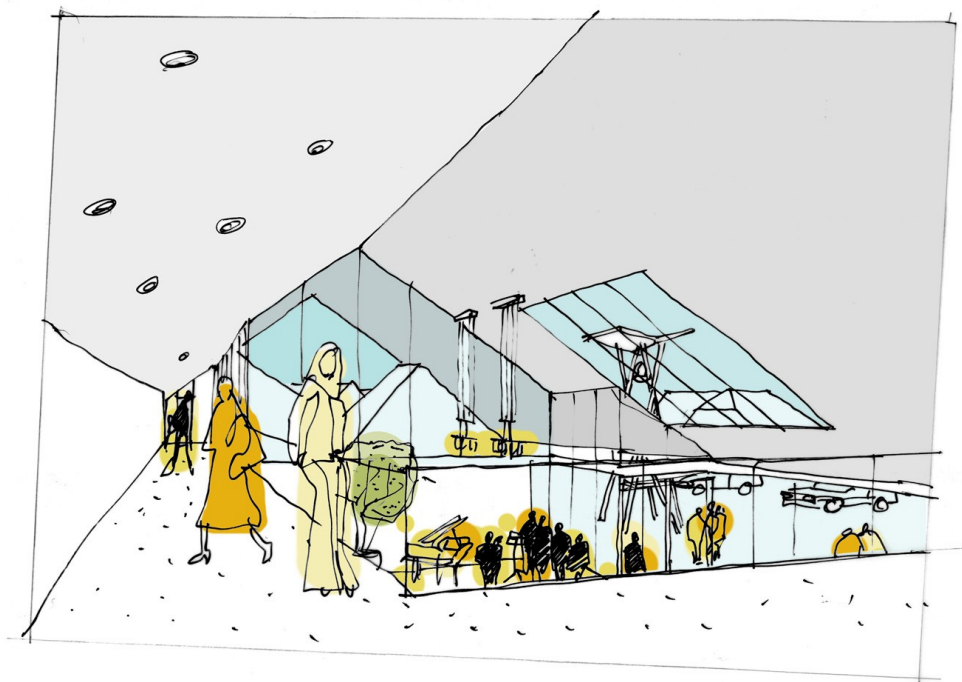
Op dit moment is er nog ruimte voor slechts zeven kulturhusen in de subsidiepot.

## Betrokken organisaties

Harfsen heeft ongeveer 1700 inwoners. Ten noorden van Harfsen ligt Kring van Dorth, een grote buurtschap met ca. 300 inwoners. Kring van Dorth kent geen eigen voorzieningen en de inwoners zijn betrokken bij het Harfsense verenigingsleven.

Bij het opstellen van het Programma van Eisen zijn zoveel mogelijk organisaties betrokken. Voor het toekomstige Kulturhus geldt als uitgangspunt, dat gestreefd wordt om zoveel mogelijk plaatselijke verenigingen en organisaties te huisvesten.

43 verenigingen/organisaties hebben de vragenlijst met vragen over de benodigde toekomstige ruimtebehoefte en activiteiten aanbod ingevuld ingeleverd. Tot nu toe hebben 26 toekomstige gebruikers de intentieverklaring ondertekend, waarin zij aangeven achter de doelstelling voor een Kulturhus in Harfsen te staan en gebruik te willen maken van de accommodatie.



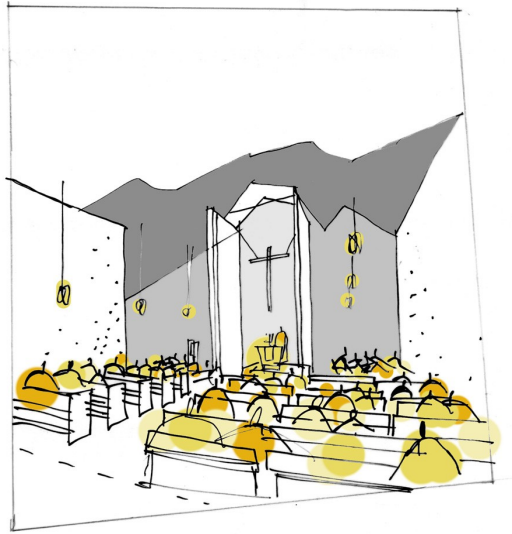
Verenigingen/organisaties die zich tot nu toe de intentieverklaring getekend hebben zijn:

Muziekvereniging Soli Deo Gloria, Supportersvereniging SDG, Ouderenbond 'De Schakel', Toneelvereniging 'De Veldhoekers', Schietvereniging Harfsen, Oranjevereniging Harfsen-Kring van Dorth, Sport Vereniging Harfsen, North Hill Country dancers Harfsen, NBvP Vrouwen van Nu, afd. Harfsen-Kring van Dorth, Jong Harfsen Feestteam, Accordeonvereniging Vios, Zondagschool Harfsen, Coöperatieve uitvaartvereniging Harfsen, Beatrixschool Harfsen, Fiets4daagse Harfsen, Volksdansgroep Harfsen, Vereniging Plaatselijk Belang, Sociaal Cultureel Werk Gorssel met o.a. koersbal en kinder en jeugdwerk, Protestantse Gemeente Harfsen, Ondernemersvereniging Harfsen, Motorclub HAMAC, Gymnastiekvereniging SVH, Bridgeclub Harfsen, de Graafschap Bibliotheken en Stichting Ouderenwerk Lochem (volksdansgroep).

## Uitgangspunten

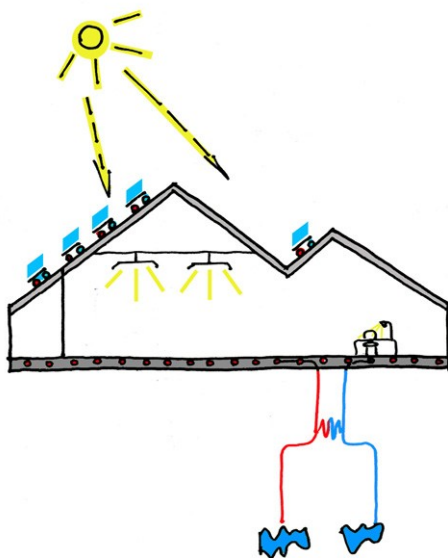
Het Kulturhus wordt zowel door de verenigingen, de kerk als door de Horeca gebruikt. De zalen moeten multifunctioneel zijn, zowel voor particuliere feesten, zoals bruiloften en verjaardagen als voor verenigingsactiviteiten, zoals concerten en toneelvoorstellingen. Een logische routing in het gebouw is belangrijk voor optimale exploitatie en gebruikersgemak. Elke zaal moet bereikt kunnen worden vanuit de gang. De toegankelijkheid voor mensen met een handicap of een rollator moet optimaal zijn door toepassing van automatische deuren, geen drempels, ringleiding, invalidentoilet en invaliden parkeerplaatsen.

Geluidsoverlast moet tot een minimum beperkt worden, omdat in het gebouw ook een rouwkamer en kerkelijk centrum worden gesitueerd.



## Energiebesparende voorzieningen

Op gebouwniveau kan een hogere milieuprestatie worden bereikt door extra energiezuinige maatregelen te treffen, zoals isolatie, hoog rendement warmteterugwinning, lage temperatuurverwarming, zonneboiler, zonnepanelen, LED-verlichting en aanwezigheidsdetectie op de verlichting.



## Gezamenlijke visie op het Kulturhus

De doelstelling voor het realiseren van een Kulturhus is allereerst:

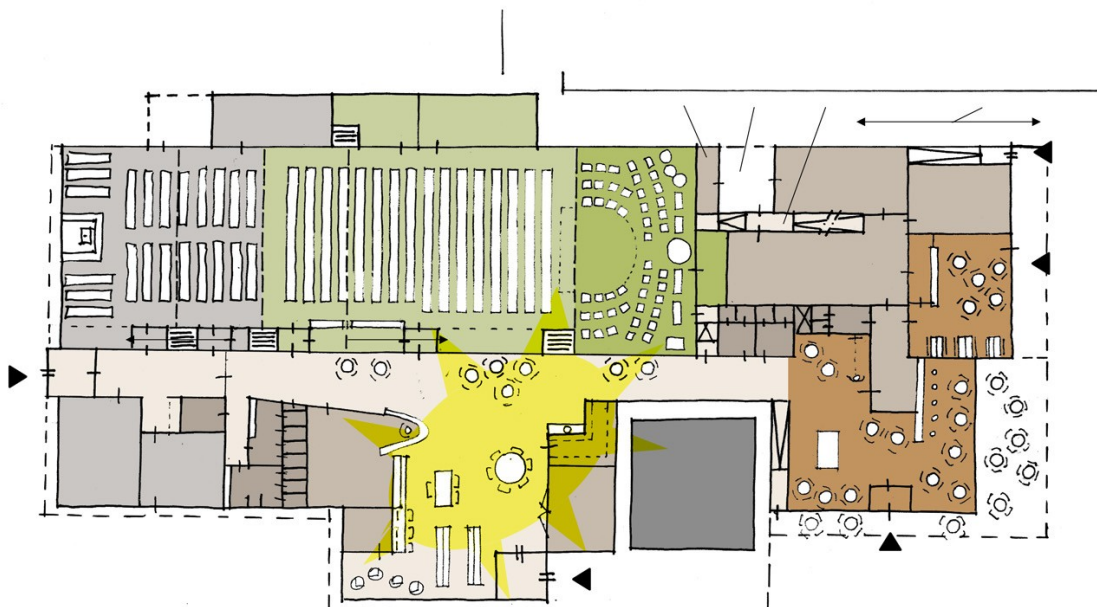
Het naar de toekomst toe behouden van de leefbaarheid en het gemeenschapsgevoel van het dorp Harfsen en de buurtschap Kring van Dorth met een laagdrempelige voorziening.  
'Het Kulturhus is iets van ons allemaal'

Daarnaast is de verenigingen gevraagd naar hun visie op de meerwaarde van een Kulturhus (zie ook resultaten bijeenkomst Kulturhus worldcafé, 29-06-2009). Samengevat tot de volgende 10 punten:

- Samenwerken: elkaar 'heilzaam' in de weg staan
- Gezamenlijk gebruik van voorzieningen (waaronder ook technische installaties etc.)
- Korte lijnen voor overleg met andere verenigingen
- Anders naar elkaars activiteiten gaan kijken
- Gebruik maken van elkaars deskundigheid
- Gebruik maken van elkaars faciliteiten
- Samen onder één dak: openheid en saamhorigheid
- Kostenbesparing en betere bezetting door samenwerking
- Duurzaamheid van de nieuwbouw als voorbeeld voor anderen
- Elkaar ontmoeten, gezelligheid

## Schets plattegrond nieuwbouw

Deze schets geeft een beeld van de mogelijke indeling in de nieuwbouw op de locatie Ons Plein: het grijze gedeelte links is de kerkzaal, het groene zijn de zalen, bruin is horeca en geel is centrale ontmoetingsruimte. Het vierkante blok onderin is het KPN-gebouw. Dit is dus geen plattegrond en kan nog in detail aangepast worden.



## Ruimteprogramma

Door zo optimaal mogelijk gebruik van de diverse ruimtes en het onderbrengen van nieuwe activiteiten op de locatie Hoeflo kan volstaan worden met een nieuw gebouw van 946 m2 en het aanpassen van Hoeflo voor het onderbrengen van de muziekactiviteiten en de peuterspeelzaal, kinderopvang en buitenschoolse opvang.

<b>Ruimteprogramma Kulturhus Harfsen</b>		
<b>Lokatie Hoeflo</b>	<b>Oppervlakte m2</b>	
	<b>VVE</b>	<b>PG</b>
kindercentrum (uitbreiding o.a. toiletten)	150	
muziekzaal/gymzaal (verbouwing)	250	
sporthal	350	
instructie zaal	70	
vergaderkamer	30	
vergaderkamer	13	
kantine	100	
<b>totaal</b>	<b>913</b>	
<b>Lokatie Ons Plein (nieuwbouw)</b>		
podiumzaal	80	
grote zaal	150	
kerkzaal		144
consistorie		30
bibliotheek	40	
kantoor/receptie	12	
rouwkamer	20	
spreekkamer/bloedprikpost	10	
centrale ontmoetingsruimte	34	16
bergruimtes	40	10
algemene ruimtes	106	58
<b>totaal</b>	<b>492</b>	<b>258</b>
<b>Horeca Ons Plein (nieuwbouw)</b>		
cafe, inclusief bar	80	
cafeteria	40	
sanitair keukenpersoneel	6	
keuken	40	
magazijn/fustruimte/koeling	30	
<b>totaal</b>	<b>196</b>	
PG = Protestantse Gemeente		<b>258</b>
VVE = Ver. Van Eigenaren	<b>688</b>	
<b>eindtotaal nieuwbouw 946 m2</b>		

## Parkeren

Het totale bouwperceel is 2200m<sup>2</sup> groot. Naast situering van het gebouw moet rekening gehouden worden met voldoende parkeervoorzieningen zowel aan de oostzijde als aan de noordzijde grenzend aan Ons Plein of de westzijde grenzend aan de Reeveerweg. Naast parkeerplaatsen voor zowel auto's als fietsen moet er ruimte zijn voor een deels overdekt buitenterras dat niet direct uitkijkt op geparkeerde auto's, maar dat gezelligheid uitstraalt vanaf de doorgaande weg en uitnodigt om even te parkeren en kennis te maken met dit bijzondere gebouw in Harfsen.



## Financiële en juridische kaders

Woningstichting De Groene Waarden en de stichting Kulturhus Harfsen inclusief stichting Sport- en vergadercentrum Hoeflo gaan samen een Vereniging van Eigenaren oprichten. Deze vereniging wordt eigenaar van de gebouwen op de locatie Hoeflo en wordt eigenaar van 688 m2 op de locatie Ons Plein. De Vereniging van eigenaren wordt verantwoordelijk voor het onderhoud van de buitenkant van de gebouwen op locatie Ons Plein en locatie Hoeflo. Op dit moment is de gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud van de buitenkant van de gebouwen op de locatie Hoeflo. De overdracht van deze gemeentelijke verantwoordelijkheid is aan de orde zodra de onderhoudsstaat van het complex minimaal 'voldoende' is (conditieniveau 3 conform NEN-regeling 2767).

De Protestantse Gemeente wordt eigenaar van 258 m2 van het kulturhusgebouw. Dit betreft de kerkzaal, de consistorie en een derde deel van de algemene ruimtes.

Op basis van ervaringscijfers is een berekening gemaakt van de benodigde investering voor een kulturhus. De bouwsom is bepaald door het totale aantal m2 te vermenigvuldigen met € 1200,- ex btw per m2. Er is rekening gehouden met 20% bijkomende kosten ten opzichte van de bouwkosten. Onder deze kosten vallen de architect, nutsaansluitingen, toezicht tijdens de bouw, leges bouwvergunning, maar ook 5% onvoorzien en 5% rente tijdens de bouw. De grond blijft eigendom van de Protestantse Gemeente Harfsen en wordt in erfpacht uitgegeven.

De investering ziet er als volgt uit:

Bouwkosten 1.200 x 688 m2	825.600
Bijkomende kosten 20%	165.120
Inrichting nieuw gebouw	109.091
Verbouwing Hoeflo	300.000
BTW 19%	265.964
	-----
Totaal	€ 1.665.775

De Protestantse Gemeente investeert € 580.040,-  
Totale investering € 2.245.815,-

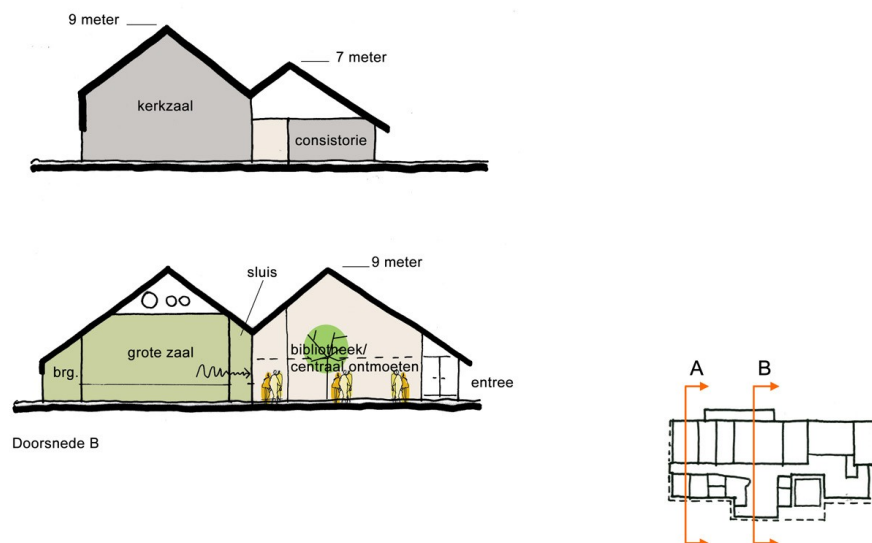
### Voorgestelde dekking investeringen

Kulturhussubsidie provincie Gelderland	300.000
Investeringssubsidie/cofinanciering gemeente Lochem	300.000
Opbrengst verkoop pand Hulstweg (huidige peuterspeelzaal)	250.000
Diverse fondsen	100.000
Eenmalige actie vanuit lokale bevolking/bedrijfsleven	50.000
Zelfwerkzaamheid vrijwilligers	50.000
Lening	615.775
	-----
Totaal	€ 1.665.775

### Conclusie

Met een eenmalige bijdrage van 550.000 euro van de gemeente Lochem is het mogelijk om een nieuw gebouw te realiseren voor € 2.245.815 inclusief aanpassing Hoeflo.

In onderstaande exploitatiebegroting wordt de meerwaarde van de samenwerking tussen sport- en andere verenigingen, de kerk en de horeca zichtbaar. Door de gezamenlijke inspanning is het mogelijk om een bijna sluitende exploitatie te presenteren. Alle cijfers zijn begroot op basis van de huidige exploitatie en ervaringscijfers.



## Exploitatiebegroting

### Begrote uitgaven

Jaarlijkse kosten gebouwen, incl. onderhoud, afschrijving en rentekosten	86.719
Personeelskosten Ons Plein en Hoeflo	35.000
Verzekeringen	5.000
Kantoorkosten	500
PR/website/reclame	1.000
Schoonmaakkosten	13.500
Onderhoud inventaris, inclusief sportzaalinventaris	2.000
Energiekosten en water Hoeflo	17.500
Energiekosten en water Ons Plein	3.204
Onderhoudskosten buitenterrein, tuin	500
Afschrijvingen op inventaris	4.600
	-----
Totaal begrote uitgaven	169.652

### Begrote inkomsten

<i>locatie Hoeflo</i>	
Opbrengst kantine	20.000
Totaal zalenverhuur	30.000
Exploitatiesubsidie gemeente Lochem	23.250
Opbrengst reclameborden	2.000
Kindercentrum	15.000
	-----
	90.250
<i>locatie Ons Plein</i>	
Opbrengst pachtsom Horeca structureel	30.000
Opbrengst Horeca-gebruik zalen	20.000
Opbrengst verhuur zalen aan verenigingen	16.600
Nieuwe activiteiten, o.a. bibliotheek	6.000
	-----
	72.600
Donateurs (inwoners Harfsen/Kring van Dorth)	5.000
Exploitatietekort	1.802
	-----
Totaal begrote inkomsten	169.652