

An architectural rendering of a modern urban courtyard. The scene features a paved plaza with several large, mature trees providing shade. People are depicted walking, sitting on wooden benches, and standing in small groups. In the background, there are modern buildings with large glass windows and arched roof sections. The overall atmosphere is bright and lively.

STEVENS
VAN DIJCK

STEAD⁺
Creating Places

Ontwikkeling Galvanitas terrein

Onderzoek naar een Cultuurcluster in de Galvanitas-fabriek

27 mei 2024

Voor betere gebouwen

Note: Bij het onderzoek is dankbaar gebruik gemaakt de brochure 'Handreiking Krachtige Cultuur Kernen'. Een gezamenlijke publicatie van Fringe (Fringe.works) en brancheorganisatie Cultuurconnectie (cultuurconnectie.nl). De publicatie is mede tot stand gekomen door inhoudelijke bijdragen van STEAD Advisory.

COLOFON

Opdrachtgever	Bouwfonds Property Development i.s.m. Schonck, Schul & Compagnie en de gemeente Oosterhout
Contactpersoon	5.1.2,e
Adviseur	Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs i.s.m. Stead Advisory Postbus 7020 2701 AA Zoetermeer
Contactpersoon	5.1.2,e & 5.1.2,e
Project	4798 – Ontwikkeling Galvanitas terrein Oosterhout
Betreft	Rapportage haalbaarheidsstudie
Datum	27 mei 2024
Status	Definitief
Kenmerk	20240426 4798_rs
Aantal pagina's	23
Auteurs	5.1.2,e & 5.1.2,e
Paraaf	RS

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Vraagstelling	5
3.	Huidige situatie	6
4.	Opzet onderzoek	7
5.	Het plan	8
6.	Participanten.....	9
6.1.	Algemeen	9
6.2.	Potentiële partners	10
6.2.1.	MOYA.....	10
6.2.2.	H19.....	10
6.2.3.	Bourgogne Kruis.....	10
6.2.4.	De Cultuurmakerij.....	11
6.2.5.	De Houthallen	11
7.	Formule CULTUUR CLUSTER	12
7.1.	Wat is een cultuurcluster?	12
7.2.	De succesfactoren	12
7.3.	De kern	13
7.4.	Overige noodzakelijke partners	15
7.4.1.	Horeca	15

8.	GLOBALE Programma’s van eisen.....	16
8.1.	MOYA.....	16
8.2.	H19	17
8.3.	Bourgogne Kruis.....	17
8.4.	Horeca	18
8.5.	Podiumfaciliteit multifunctionele zaal	18
9.	Vlekkenplan.....	18
10.	organisatie	20
10.1.	Inhoudelijke samenwerking	20
10.2.	Juridische samenwerking.....	20
10.3.	Horeca en events.....	20
11.	Financiële verkenning	21
11.1.	Kostprijsdekkende huur	21
11.2.	Huisvestingslasten H19	21
12.	Conclusie en randvoorwaarden voor succes	23

BIJLAGEN

I	Globaal programma van eisen H19
II	Referentiebeelden

Versie

Nr	Datum	Wijzigingen (voornaamste)
1.0	26-04-2024	Initieel concept
2.0	27-05-2024	Definitieve versie

Legenda

Afkortingen

PvE	Programma van Eisen
FNO	Functioneel Nuttig Oppervlak; de benodigde ruimte om de primaire functies te kunnen vervullen
VVO	Verhuurbaar Vloeroppervlak; FNO vermeerderd met horizontale verkeersruimte
BVO	Bruto Vloeroppervlak; VVO vermeerderd met technische ruimten, stijgpunten en constructieoppervlakte

1. Inleiding

Dit rapport beschrijft de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een cultuurcluster op het Galvanitasterrein in Oosterhout. Het terrein heeft de potentie om uit te groeien tot een levendige locatie waar wonen, werken en vrije tijd samenkomen.

Voorheen was op in deze opstallen de Galvanitasfabriek gevestigd. Het complex bestaat uit 11 hallen met een oppervlakte van ongeveer 1.000m² per hal en een kantoorgebouw.

De plannen voorzien in de realisatie van een 5-tal appartementengebouwen. Ongeveer 50% van de bestaande hallen blijft beschikbaar voor een bestemming in de culturele of leisure sfeer. Om de levendigheid en daarmee de aantrekkelijkheid van de locatie te bevorderen, is de gedachte dat er een vliegwielerwerking moet ontstaan in de vorm van een cultuurcluster.

Dit rapport richt zich specifiek op het cultuurcluster, waarbij de haalbaarheid van het project in relatie tot de samenwerking en de bijdragen van de diverse participanten centraal staat.



Figuur 1.1 Luchtfoto van het Galvanitasterrein

2. Vraagstelling

Schonck, Schul & Compagnie en de gemeente Oosterhout hebben de ambitie om van het Galvanitasterrein een hotspot te maken met cultuur als kernfunctie. Dit betekent dat er op dit moment behoefte is aan een overtuigend en aantrekkelijk plan voor de culturele invullingen van de Galvanitasfabriek. Een plan dat de haalbaarheid van een Cultuurcluster aantoonst en dat voorziet in een duidelijke visie op de samenwerking tussen partners en de wijze waarop die zich vertaalt naar een huisvestingsconcept/ontwerp.

Daartoe hebben zij de opdracht verstrekt om de haalbaarheid in de breedste zin des woords te onderzoeken.

Formule en partijen

- Welke partijen zijn bereid om de totstandkoming van het cultuurcluster mee te werken? Waarbij tenminste de organisaties die nu gevestigd zijn in de Galvanitasfabriek onderwerp van onderzoek zijn. En waarbij andere partijen die kunnen bijdragen onderzocht worden.
- H19 – centrum voor kunsten in Oosterhout – kan in potentie een onderdeel van het cultuurcluster worden dat bijdraagt aan de vliegwielerwerking. H19 zou dan verhuizen vanuit het centrum naar Galvanitas. Wat zijn de kansen en potenties voor H19?
- Wat is de verbindende factor tussen die partijen? En wat is de gemeenschappelijke formule?

Programma van eisen en planvorming

- Wat zijn de ruimtelijk functionele eisen van de partijen?
- En hoe is dit te matchen met het voorliggende plan?
- Specifiek: welke voorzieningen zijn benodigd om het cultuurcluster 'te laten werken'? Daartoe behoort tenminste een horecafaciliteit en mogelijk ook andere centrale voorzieningen.

Financiële haalbaarheid

- Is de business case voor de partijen positief? Waarbij vanuit de gemeente als randvoorwaarde is aangegeven dat voor H19 geldt dat de toekomstige huisvestingslasten niet significant mogen toenemen.

3. Huidige situatie

De gemeente Oosterhout en Schonck, Schul & Compagnie werken sinds 2017 aan de herontwikkeling van de voormalige galvanitasfabriek in Oosterhout. Vanaf begin 2023 participeert ook Bouwfonds Property Development in de herontwikkeling.

In de afgelopen jaren is het herontwikkelingsplan opgesteld. Tegelijkertijd is er in de Metaalhallen en de Houthallen ruimte geweest voor placemaking middels het experimenteren met uiteenlopende invullingen en concepten. Het gaat onder meer om MOYA, de Cultuurmakerij, Bourgognekruis, De Houthallen (Horeca), Vintage Venue en Vintage Meesters.

Achteraf bezien is dit een moeizaam traject gebleken. De Covid pandemie had een negatieve invloed op het aantal bezoekers en er was sprake van tijdelijke sluitingen. De resultaten zijn uiteenlopend van kwaliteit. In het oog springen het eigentijdse kunstmuseum MOYA en de industriële horecalocatie 'De Houthallen'. MOYA geeft daadwerkelijk invulling aan de culturele ambitie. Beide trekken hun eigen publiek. Wat verder opvalt is dat de culturele broedplaats 'De Cultuurmakerij', gestart met hoge ambities, om diverse redenen (in het bijzonder de Covid-pandemie) vooralsnog niet uit de verf komt.

De actuele situatie is dat:

- de start van de verbouwing van de Metaalhallen op dit moment wordt voorbereid;
- de ontwikkeling van de Galvanitasfabriek als locatie achterblijft bij de oorspronkelijke ambitie;
- de potentie van de locatie (ligging, buitenruimte) nog onvoldoende benut wordt;
- er op dit moment nog te weinig kwalitatieve 'dragers' zijn om de Galvanitasfabriek als cultureel/creatief uitgaans- en werkgebied voldoende kritische massa en aantrekkelijkheid te geven;
- het Centrum voor de Kunsten H19 in potentie een mooie aanvullende kwalitatieve 'drager' voor de Galvanitasfabriek vormt;
- de Gemeente Oosterhout en het Centrum voor de Kunsten H19 in principe bereid zijn om H19 te (laten) verhuizen naar de Galvanitasfabriek, om op die manier meer inhoudelijk gewicht aan de culturele invulling te geven.

4. Opzet onderzoek

Het onderzoek heeft in de vorm van de volgende stappen plaats gevonden:

1. Interviews met 5.1.2.e van Schonck, Schul & Compagnie en 5.1.2.e van de gemeente Oosterhout. Dit interview was breed georiënteerd:
 - a. Nadere verdieping van de reeds beschikbare informatie;
 - b. Hoe is het culturele klimaat in Oosterhout en vervult Oosterhout een regiofunctie?
 - c. Welke partijen behalve de reeds aanwezige zijn potentieel interessant?
2. Interviews met de reeds bekende partijen MOYA, H19, Bourgogne Kruis, Cultuurmakerij, Houthallen. In deze interviews lag de focus op:
 - a. Wat is de huidige situatie? Verloopt de bedrijfsvoering zoals gewenst? Zo niet, wat is de oorzaak?
 - b. Wat is het ruimtelijk functionele programma?
 - c. Welke andere faciliteiten zijn noodzakelijk?
 - d. Welke samenwerking ziet men ontstaan? Hoe verloopt de huidige samenwerking voor zo ver opportuun?
 - e. Wat wil de partij zelf actief bijdragen om het cluster tot een succes te maken?
 - f. Wat is voor de partijen voordelig voor deelname in een Cultuurcluster?
3. Eerste evaluatie
 - a. Analyse van de kansen en uitdagingen van de bekende partners om het cultuurcluster tot een succes te maken. Daarbij is per partij aangegeven welke bijdrage ze kunnen leveren aan het gezamenlijke concept.
 - b. welke partners zijn noodzakelijk voor de vliegwielerwerking? Dit zijn de zogenaamde primaire partners.
 - c. Op welk gebied behoeven de primaire partijen aanvulling om tot voldoende kritische massa en aantrekkingskracht voor een Cultuurcluster te komen?
4. Verkenning van de typen partijen die een aanvulling kunnen vormen op de reeds bekende partijen, in de tot standkoming van een Cultuurcluster.
 - a. Welke functies zijn complementair aan die van de primaire partijen?
 - b. Zo ja, wat is het bijbehorend ruimtelijk functionele programma?
5. Opstellen van ruimtelijk functioneel PvE van H19 en een rudimentair PvE voor de overige partijen.
6. Opstellen van een conceptueel vlekkenplan.
7. Financiële analyse. Deze valt uiteen in twee delen:
 - a. Schonck, Schul & Compagnie heeft een analyse opgesteld van de mogelijke huuropbrengsten op basis waarvan de business case voor de ontwikkeling sluitend is. De hallen worden casco verhuurd. Partijen zijn vervolgens zelf verantwoordelijk voor de inrichting en de financiering daarvan.
 - b. Daarnaast wenst de gemeente dat de huisvestingslasten van H19 niet substantieel zullen stijgen. Daartoe is een raming opgesteld van de inrichtingskosten en de daaruit af te leiden huisvestingslasten, die immers voor rekening van H19 komen.

5. Het plan

Korte geschiedenis

In 1924 werd de aanleg van het Wilhelminakanaal afgerond, waardoor Oosterhout de mogelijkheid kreeg tot industrialisatie. Dit werd versterkt door de ontwikkeling van het Markkanaal. De opening van de haven ten westen van Oosterhout in 1919 leidde tot de vestiging van de eerste fabrieken in het gebied. In de jaren '50 ontstond de eerste bebouwing langs het Wilhelminakanaal, waaronder ook Galvanitas. Zij plaatsten hier verschillende fabriekshallen met de kenmerkende betonnen schaaldaken, geïnspireerd op vliegtuighangars. In deze hallen werden voornamelijk school- en stadionstoelen geproduceerd.

De fabriekshallen bestaan uit twee delen, de houthallen aan de westzijde en de metaalhallen aan de oostzijde. Na het faillissement van Galvanitas stonden de fabriekshallen leeg. Vanaf 2017 werken de Gemeente Oosterhout en Schonck, Schul & Compagnie aan de herontwikkeling van het voormalige fabriekscomplex.



Figuur 5.1 Historische foto van de Galvanitasfabriek.

Ontwikkeling

Schonck, Schul & Compagnie heeft een plan opgesteld om het terrein te herontwikkelen. Daartoe heeft Grosfeld Bekkers Van der Velde Architecten een plan ontworpen waarbij op het terrein een 5-tal woontorens is geprojecteerd. Wat resteert van de hallen (circa 50%) is bestemd om onderdak te bieden aan het cultuurcluster. In dit plan wordt het huidige centrale plein getransformeerd tot een aantrekkelijk verblijfsgebied in het hart van het terrein.



Figuur 5.2
Impressies van het plan.
Bron: Grosfeld Bekkers Van der Velde architecten.

6. Participanten

6.1. ALGEMEEN

De toekomstige huurders zijn verdeeld in twee categorieën:

1. De partners die de dragers zijn van het cultuurcluster. Deze kunnen gezamenlijk de vliegwielerwerking tot stand kunnen brengen. Wat ook impliceert dat ze in een zekere mate samenwerken om gezamenlijk activiteiten te ontplooiën en faciliteiten te delen. De partners zijn onder te verdelen in:
 - a. De cultuurdragers. Dit zijn de partners die een cultureel programma inbrengen en/of culturele activiteiten ontplooiën.
 - b. De katalysators. Dit zijn partners die zelf geen cultureel programma inbrengen, maar die als katalysator dienen om het cultuurcluster te laten functioneren, zoals bijvoorbeeld horeca.
2. Overige huurders. Dit zijn partijen die niet noodzakelijk zijn om de vliegwielerwerking tot stand te brengen. Maar die enerzijds noodzakelijk zijn vanuit een commercieel perspectief en anderzijds voor een toestroom van publiek naar het Galvanitasterrein kunnen zorgdragen.

Deze partners mogen uiteraard geen concurrerende activiteiten ontplooiën voor de partners uit categorie 1. En ze mogen ook geen afbreuk doen aan het karakter van de Galvanitasfabriek i.c. het cultuurcluster. Idealiter zijn ze complementair aan de functies in het Cultuurcluster, maar dit is niet strikt noodzakelijk.



Figuur 6.1 Participanten.

6.2. POTENTIËLE PARTNERS

In dit hoofdstuk richten we ons op de potentiële partners. Startend met de reeds aanwezige huurders.

6.2.1. MOYA

Algemeen

“MOYA, het ‘Museum Of Young Art’, is een kunstopdium waar de laagdrempelige toegankelijkheid van een museum gecombineerd wordt met een vernieuwende benadering. Het doel is het presenteren van jonge kunst, die zich onderscheidt door een frisse en innovatieve visie van kunstenaars van alle leeftijden. MOYA zoekt de verbinding met de omgeving door een programmering van sociaal-maatschappelijke activiteiten en projecten. Binnen de ruime expositieruimte van 2.800 m² bieden we kunstenaars de mogelijkheid om kunstwerken van verschillende formaten en collecties te presenteren gedurende langere perioden.”

<https://www.moya.museum>

Observatie en interview

Uit de aantallen bezoekers en de feedback blijkt dat MOYA succesvol is. MOYA biedt inderdaad een vrij uniek concept waarmee ze een brede doelgroep aanspreekt. MOYA ziet het cultuurcluster als een springplank om niet alleen de eigen activiteiten uit te breiden doordat ze meer bezoekers aantrekt, maar ook om samen met partners activiteiten en evenementen te ontwikkelen op het gebied van kunst. Activiteiten die goed tot hun recht komen in de podiumfaciliteit die MOYA deelt met de overige partners. Daarnaast ziet MOYA kansen om gezamenlijk horec afaciliteiten te benutten.

6.2.2. H19

Algemeen

“H19 Centrum voor de kunsten is een organisatie voor kunst- en cultuureducatie & -participatie. H19 voert de programma’s Stad, de School en de Cursus uit in en om Oosterhout. Actief in de stad, de wijken en de scholen met prikkelende projecten, brengen mensen met elkaar in contact en versterken vele activiteiten en evenementen die plaatsvinden in de stad. H19 verzorgt een gevarieerd aanbod aan cursussen voor jeugd, jongeren en volwassenen op het gebied van dans, muziek, beeldende kunst en theater. H19 vormt samen met verenigingen, professionals en amateurs de culturele infrastructuur van Oosterhout.”

<https://H19.nl>

Observatie en interview

Zowel de gemeente als Schonck, Schul & Compagnie zien H19 als een belangrijke versterking. In de eerste plaats trekt H19 een eigen publiek aan. Maar belangrijker is dat H19 activiteiten wil ontplooiën samen met andere partners. Daarbij ziet H19 potentie in een podiumfaciliteit en een gezamenlijk te benutten horeca. De gemeente stelt overigens wel dat H19 niet de spil mag zijn die noodzakelijk is voor het succes van de formule. Of anders gesteld: de enige hoeksteen waarop het cultuurcluster gefundeerd is. En verder participeert de gemeente niet in de ontwikkeling en hanteert zij het uitgangspunt dat de huisvesting van H19 in de Galvanitasfabriek geen significante extra kosten met zich mee mag brengen.

6.2.3. BOURGOGNE KRUIS

Algemeen

“Bourgogne Kruis is een ambachtelijke bierbrouwerij met een rijke geschiedenis die begint in de 18de eeuw in Oud Gastel en Oudenbosch. De brouwerij werd in 1956 verkocht. ^{5.1.2,e} ^{5.1.2,a} ^{5.1.2,e} zetten de brouwerij voort in 2012, maar nu in hun bakermat Oosterhout. Bijzonder is ook dat ^{5.1.2,e} ^{5.1.2,a} ^{5.1.2,e} nazaten zijn van de oprichter van de Galvanitasfabriek ^{5.1.2,e} en dat zij in het verleden ook verbonden waren aan de Galvanitasfabriek. Bourgogne Kruis organiseert rondleidingen met een bierproeverij.”

<https://bourgognekruis.com>

Observatie en interview

Of de activiteiten van Bourgogne Kruis onder de noemer ‘cultuur’ vallen is de vraag. Belangrijk is evenwel dat de eigenaren van Bourgogne Kruis de link met het verleden personifiëren. Dit uit zich in het bijzonder doordat zij in hun proeflokaal het verhaal van de geschiedenis van Galvanitas vertellen, waaronder ook de achtergrond van de vormgeving van de hallen. Dat is voor een ontwikkeling van een cultuurcluster zeker een toegevoegde waarde. Op die manier krijgt de cultuurhistorische geschiedenis van de locatie een plek in de ontwikkeling. Er is hen veel aan gelegen om van de Galvanitasfabriek een succes te maken. Ook zien zij de potentie om gezamenlijk activiteiten te ontplooiën en een gezamenlijke horec afaciliteit te benutten.

6.2.4. DE CULTUURMAKERIJ

Algemeen

De formule van de Cultuurmakerij is 'een podium waar muziek, theater, dans, film en beeldende kunst elkaar kunnen vinden'. De Cultuurmakerij organiseert events waarbij esthetic dance de boventoon voert. En af en toe is een film of muziekvoorstelling geprogrammeerd. In de praktijk blijkt ook dat een belangrijke activiteit het verhuren van zalen vormt.

<https://decultuurmakerij.nl>

Observatie en interview

De activiteiten van de Cultuurmakerij vallen voornamelijk niet onder het label cultuur. Het verhuren van ruimten lijkt meer prioriteit te genieten. Dat wil overigens niet zeggen dat die activiteiten niet een plaats in het cultuurcluster kunnen krijgen. Maar dan zal de programmering logischerwijze meer cultuuringrediënten moeten bevatten.

6.2.5. DE HOUTHALLEN

Algemeen

De Houthallen is een laagdrempelige horeca 'hang out'. Het kern van het aanbod bestaat uit streetfood, BBQ en speciale bieren. De Houthallen organiseert events als 'swingy Sunday', 'smokey western' en andere thema events. Gasten kunnen eten en drinken via een QR code bestellen en zelf afhalen dan wel zelf tapen.

<https://dehouthallen.nl>

Observatie en interview

De Houthallen is voornamelijk in de weekends geopend.

5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e lichte toe dat dankzij de gekozen formule er sprake is van een positieve exploitatie. Omdat de bezoekersaantallen op doordeweekse dagen gering zijn, is het in de huidige constellatie niet mogelijk om De Houthallen kostendekkende te exploiteren. Ook in de voorziene setting – dus met een Cultuurcluster – zal het in zijn visie niet mogelijk zijn om gelet op de aanzienlijke persoonskosten een kostendekkende exploitatie te genereren. Althans: niet vanuit het commerciële perspectief van een horecaondernemer

7. Formule cultuurcluster

7.1. Wat is een cultuurcluster

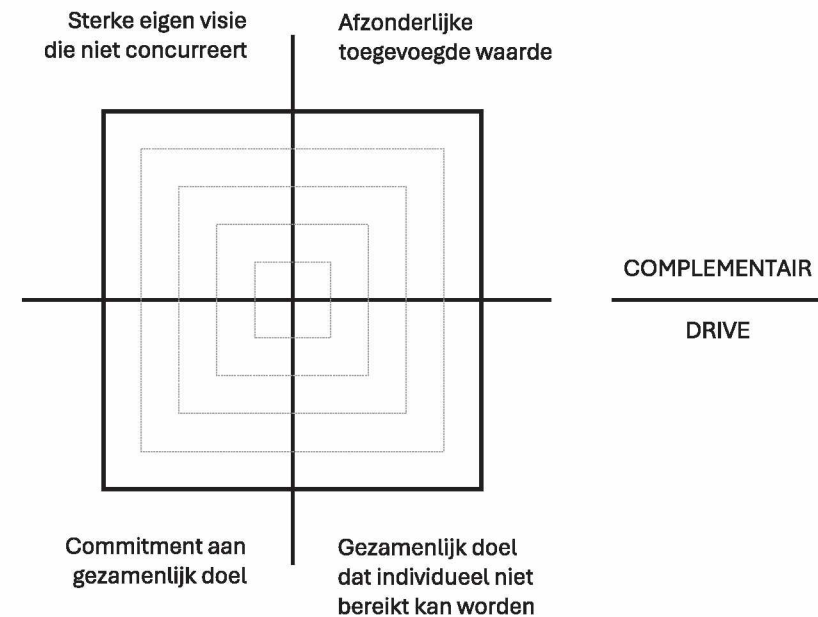
Het is goed om eerst te benoemen wat we onder een cultuurcluster verstaan. Wij kiezen voor de volgende definitie: Een cultuurcluster is een samenwerkingsverband van (onder meer) lokale culturele organisaties die huisvesting delen en die gezamenlijk een grotere toegevoegde waarde willen realiseren voor bezoekers en deelnemers.

7.2. De succesfactoren

Om afzonderlijke partijen zodanig te laten samenwerken dat een cultuurcluster ontstaat, moeten de volgende noodzakelijke succesfactoren aanwezig zijn:

- De afzonderlijke ambities, visie en missie van partners moeten elkaar aanvullen en niet beconcurreren.
- De partners moeten afzonderlijk toegevoegde waarde hebben.
- Er is een gezamenlijk doel dat de partners op zichzelf niet kunnen bereiken.
- Er is commitment aan een gezamenlijk doel.

Dit is grafisch weer te geven in de vorm van een diagram.

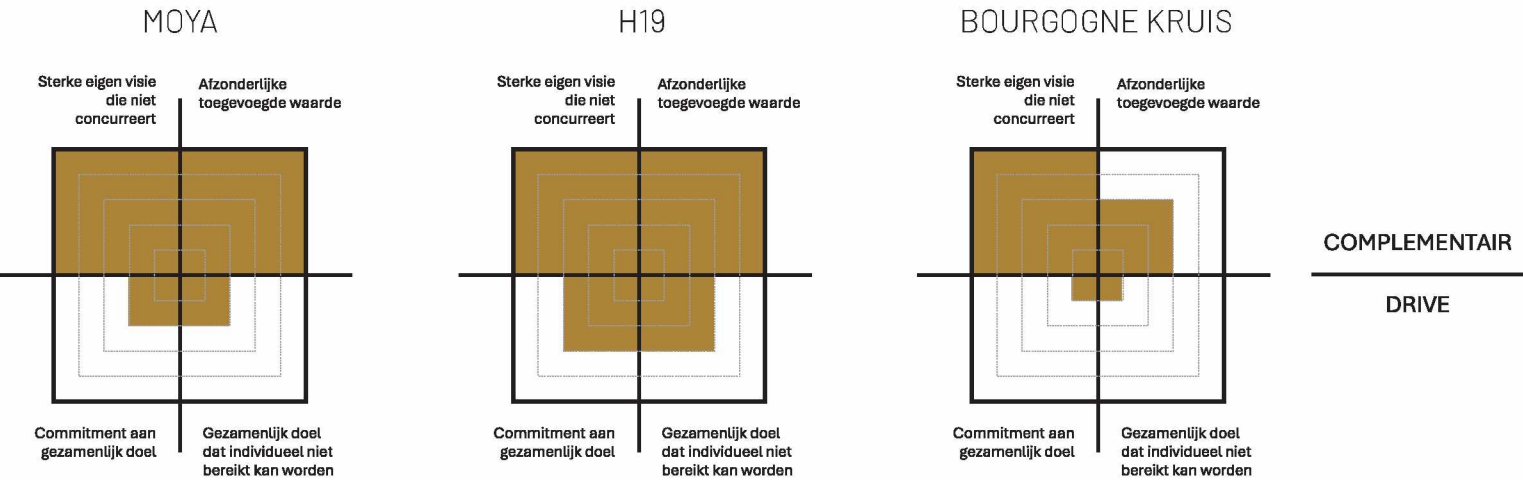


Figuur 7.1 Diagram succesfactoren.

7.3. De kern

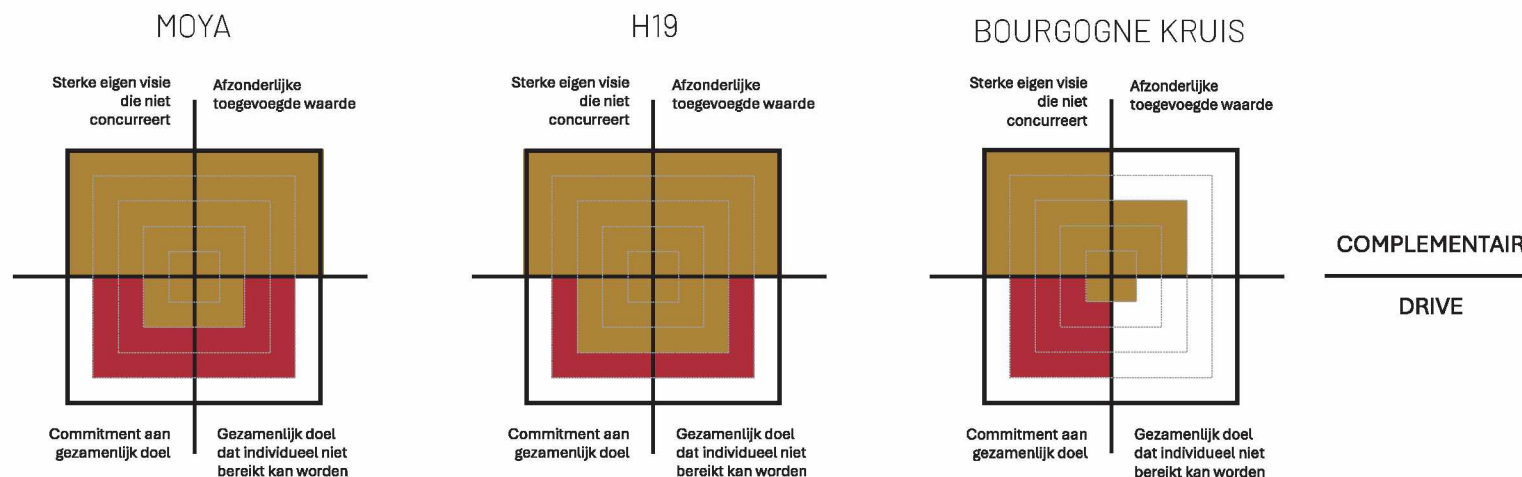
Om de titel cultuurcluster te kunnen voeren, zijn uiteraard enkele partijen noodzakelijk die onomstotelijk onder dat label te scharen zijn. Deze hebben we de cultuurdragers genoemd. Van de potentiële kandidaten voldoen MOYA en H19 aan deze voorwaarde. Vanwege de link met het verleden en de ambitie om de Galvanitasfabriek verder te ontwikkelen, zien we Bourgogne Kruis als een welkome aanvulling en versterking. Dit is een kern die verdere vliegwielerwerking kan bewerkstelligen. Waarom de Cultuurmakerij ondanks de klinkende naam niet tot de kern behoort, wordt behandeld in paragraaf 7.4.

Als we de karakteristieken van MOYA, H19 en Bourgogne Kruis in dit diagram projecteren, ontstaat het volgende beeld:



Figuur 7.2 Succesfactoren MOYA, H19, Bourgogne Kruis.

En als we daar de potentie aan toevoegen, ontstaat het volgende beeld (rode arcering):



Figuur 7.3 Potentie MOYA, H19, Bourgogne Kruis.

De voorlopige conclusie is dat als MOYA, H19 en Bourgogne Kruis de kern van het cultuurcluster vormen, er in voldoende mate aan de succesfactoren tegemoet gekomen wordt. Idealiter zouden nog andere partijen uit de cultuursector aan kunnen haken.

Benadrukt wordt dat MOYA en H19 ieder een eigen specifieke toegevoegde waarde inbrengen. MOYA heeft een vrij uniek profiel met een klantenkring die de regio overstijgt. En MOYA trekt ook toevallige bezoekers. Omdat MOYA gesetteld is in Oosterhout en op het Galvanitasterrein, is sprake van een continuering van een succesvolle organisatie in plaats van een beginnende organisatie die incubatietijd nodig heeft. Als er al soortgelijke formules in de regio zouden neerstrijken, dan is het niet voor de hand liggend dat zij zich in Oosterhout zullen vestigen.

H19 heeft zich als centrum voor kunst en cultuur geworteld in Oosterhout. Met een eigen aanbod dat weinig concurrentie kent. H19 kent ook een eigen klantenkring waardoor ook voor H19 geldt dat er geen incubatietijd nodig is. Dit geldt in enige mate ook voor Bourgogne Kruis. Ook zij hebben een klantenkring opgebouwd en ook zij zijn al op het Galvanitasterrein gevestigd. Het unieke van Bourgogne Kruis is de sterke verbondenheid

met het verleden en met 'de plek'. De ondernemers achter Bourgogne Kruis zijn de voormalige eigenaren van Galvanitas en hun familie heeft een link met de luchtvaart. Deze link is fysiek terug te herkennen in de aard van de bouw van de Galvanitasfabriek die geïnspireerd is op de bouw van vliegtuighangars. Dit verhaal vertelt Bourgogne Kruis aan hun bezoekers. Deze 'storytelling' legt een verbinding met het cultuurhistorisch verleden van de locatie en is voor de ontwikkeling van de Galvanitasfabriek van toegevoegde waarde.

In de huidige opzet ontplooit de Cultuurmakerij te weinig culturele activiteiten om een zelfstandige bouwsteen te vormen. De ambitie is er wel maar ondermeer de structuur van de organisatie en de beperkte bezetting (in fte's) zorgt er voor dat dit tot op heden nog niet goed tot ontwikkeling komt. Wij zien zeker toegevoegde waarde in het hebben van een podiumruimte als onderdeel van een cultuurcluster. Een inspirerende ruimte die voor culturele programmering geschikt is en een dergelijk gebruik ook goed faciliteert, en die daarnaast ook voor meer zakelijk gebruik beschikbaar is (bijvoorbeeld brainstormen en creatieve werksessies).

Deze activiteit zou ons inziens echter beter ondergebracht kunnen worden bij H19. H19 ziet de beschikbaarheid van een goed geoutilleerde ruimte voor podiumkunst ook als een kans. H19 is als organisatie zeer geschikt om een dergelijke functie ook inhoudelijk te programmeren.

Een alternatief zou kunnen zijn om een dergelijke functie onder te brengen bij een horecapartij. Dat levert alleen onontkoombaar spanning op m.b.t. het profiel van de programmering. Een commerciële partij zal naar alle waarschijnlijkheid in zijn algemeenheid commerciële evenementen/programmering interessanter vinden dan culturele programmering. Om die reden heeft het – uitgaande van de ambitie om een cultuurcluster te realiseren – onze voorkeur om deze functie onder te brengen bij een culturele partij als H19.

7.4. Overige noodzakelijke partners

Het is goed om eerst te benoemen wat we onder een cultuurcluster verstaan. Wij kiezen voor de volgende definitie: Een cultuurcluster is een samenwerkingsverband van (onder meer) lokale culturele organisaties die huisvesting delen en die gezamenlijk een grotere toegevoegde waarde willen realiseren voor bezoekers en deelnemers.

7.4.1. HORECA

Voor een cultuurcluster is een horecavoorziening die én zelfstandig publiek trekt én die de overige partijen wil ondersteunen om bij te dragen aan het gezamenlijke doel, onontbeerlijk. Het zou daarbij zeer wenselijk zijn om een combinatie van horecapartijen te hebben in plaats van één afzonderlijke partij. Circa drie horecagelegenheden die elkaar en de partijen in het gebied aanvullen kunnen op zichzelf een bestemming worden. Wanneer het beperkt blijft tot één horecagelegenheid dan zal dat al snel ervaren worden als 'de horeca van H19'. Daarmee is het wellicht nog steeds functioneel, maar verliest het wel zijn aantrekkingskracht voor een bredere doelgroep. Beter is als de horeca niet alleen de culturele functies ondersteunt, maar ook zelf gezamenlijk een aantrekkingsfactor voor de Galvanitasfabriek wordt.

De huidige formule van De Houthallen wordt niet als passend voor het cultuurcluster beschouwd. Het hospitalityconcept (hoofdzakelijk zelfbediening) is interessant en vanuit de invalshoek van commerciële horeca goed voorstelbaar, maar sluit als hospitalityconcept niet aan bij een cultuurcluster. Voor bezoekers van een cultuurcluster is beleving, ontvangen en gezien worden en gastvrijheid van belang. En het concept van De Houthallen geeft daar onvoldoende invulling aan. De huidige formule richt zich in hoofdzaak op evenementen-gebruik. De huidige ondernemer erkent dit zelf ook en ziet voor zichzelf niet direct een rol weggelegd in de ontwikkeling van een cultuurcluster.

Daartoe is het ook noodzakelijk om over vormen van samenwerking te spreken waarbij de horecapartner(s) zowel geprikkeld worden om de culturele programmering te faciliteren en ondersteunen en waarbij de partners in het cultuurcluster geprikkeld worden om bij te dragen aan het financiële succes van de horecapartner(s).

8. Globale programma van eisen

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de Programma's van Eisen (PvE's) van de participanten. Hierbij wordt een globale inventarisatie gemaakt van het ruimtelijk programma en worden de belangrijkste functionele eisen en relaties tussen de participanten belicht.

De PvE's vormen de basis voor het opstellen van het vlekkenplan. Daarmee hebben ze directe invloed op de totale business case. Onderstaand per participant de belangrijkste eisen of karakteristieken. De hallen worden als casco opgeleverd. Voorzien nutsaansluitingen op een centraal punt en een sanitaire groep. De huurders dienen zelf zorg te dragen voor de inrichting.

8.1. MOYA

Op dit moment is MOYA al een gebruiker in één van de hallen. MOYA heeft de ambitie om zijn activiteiten te professionaliseren en uit te breiden, dit in de vorm van ruimere openingstijden en ze zien kansen voor presentaties en meetings in de zakelijke sector. Momenteel beslaat hun ruimte 3.000 m², maar ze streven naar behoud van minimaal 2.500 m² VVO in een nieuwe situatie. MOYA heeft behoefte aan grote presentatieruimten.

Indeling:	Grote open ruimten. Wel voorzien van klein kantoor. Eventuele separaties in de vorm van inrichtingselementen.
Afwerkingsniveau:	Basic.
W-installaties:	Basic ruimte verwarming; wellicht in de vorm van vloerverwarming.
E-installaties:	Basisverlichting en grid om aanlichting kunst te voorzien. Brandmeld- en ontruimingsinstallatie, inbraakbeveiligingsinstallatie.
Sanitair:	Toiletgroep 2 x 2.
Overige faciliteiten:	Pantry/Kitchenette.

MOYA overweegt zelf horecadiensten te verzorgen, maar ze zijn bereid hiervan af te zien indien andere exploitanten goede faciliteiten aanbieden.

8.2. H19

H19 streeft ernaar ook in de nieuwe situatie een divers programma te kunnen huisvesten, waarbij het behoud van de huidige oppervlakte als uitgangspunt geldt, maar met een wens voor een grotere theaterzaal. Het bestaande programma is in kaart gebracht, inclusief technische eisen, die als bijlage bij dit verslag zijn toegevoegd. Het PvE is nog niet definitief, maar dient wel als basis voor het vlekkenplan. De basis ruimtebehoefte bedraagt ongeveer 1.100m² VVO. Daarnaast is de wens om in een podiumfaciliteit te voorzien. De vraag is of deze tot het areaal van H19 behoort of tot het gemeenschappelijke areaal. Inclusief ondersteunende ruimten bedraagt de ruimtebehoefte ongeveer 350 m² VVO. De inrichting is specifiek op de doelgroepen van H19 geënt. Met veel separate oefen- en expressieruimten. Naast een comfortabel binnenklimaat is de akoestische kwaliteit van groot belang. Een ruimtestaat met karakteristieken is als bijlage II toegevoegd.

8.3. Bourgogne Kruis

Het betreft een brouwerij met een productieruimte en een proeflokaal, waarvoor ongeveer 500 m² VVO in totaal nodig is. Qua afwerkingsniveau is de ruimte vergelijkbaar met MOYA. De inrichting wordt met name bepaald door de voor de brouwerij benodigde installaties en de horeca inrichting.

Indeling:	Grote open ruimten. Gesplitst in brouwerij, proeflokaal. Kantoor en opslag (ook gekoeld).
Afwerkingsniveau:	Basic.
W-installaties:	Basic ruimte verwarming; wellicht in de vorm van vloerverwarming.
E-installaties:	Basisverlichting en grid om sfeerverlichting te voorzien. Brandmeld- en ontruimingsinstallatie, inbraakbeveiligingsinstallatie.
Sanitair:	Toiletgroep 2 x 4.
Overige faciliteiten:	Pantry.
Inrichting:	Afbouwpakket zoals voor horeca gebruikelijk.

8.4. Horeca

Voor de horeca is primair 500 m² VVO benodigd.

Indeling:	Restaurant. Keuken. Kantoor en opslag (ook gekoeld).
Afwerkingsniveau:	Basic.
W-installaties:	Basic ruimte verwarming en -koeling; wellicht in de vorm van vloerverwarming en -koeling.
E-installaties:	Basisverlichting en grid om sfeerverlichting te voorzien. Brandmeld- en ontruimingsinstallatie, inbraakbeveiligingsinstallatie.
Sanitair:	Toiletgroep 2 x 4.
Inrichting:	Afbouwpakket zoals voor horeca gebruikelijk.

8.5. Podiumfaciliteit | multifunctionele zaal

Voor de podiumfaciliteit annex multifunctionele zaal is 300 m² VVO benodigd.

Afwerkingsniveau:	Kwalitatief goed.
W-installaties:	Ruimte verwarming en -koeling gedimensioneerd op behoorlijke bezoekersaantallen en piekbezoeken (qua bezoekersaantallen)
E-installaties:	Basisverlichting en grid om sfeerverlichting te voorzien. Brandmeld- en ontruimingsinstallatie, inbraakbeveiligingsinstallatie.
Theatertechnische installaties:	Geluid, stoffering en theaterverlichting, gericht op een podiumfunctie voor amateurkunst.
Sanitair:	Toiletgroep 2 x 4.
Overige faciliteiten:	Goede akoestische scheiding (doos-in-doos), goede zaalakoestiek, garderobe, kleedkamers, opslag en ontvangstruimte.
Inrichting:	Sfeervol en doelmatig.

Een ruimtestaat met de belangrijkste kenmerken is als bijlage II toegevoegd.

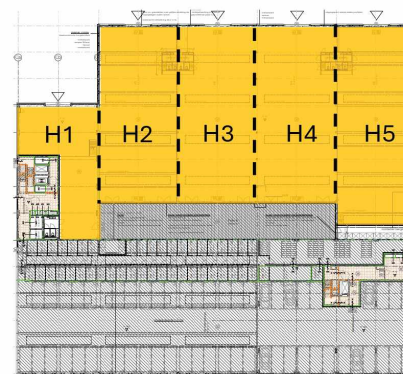
9. Vlekkenplan

Het plan voorziet erin dat de bestaande hallen worden gerenoveerd. En dat de meeste hallen ter beschikking van de huurders komen. De hallen zijn langwerpig van vorm met aan de voorzijde een transparante gevel waarin ook de entree is voorzien. In het dak zijn lichtstraten opgenomen.

Een en ander impliceert dat de daglichttoetreding beperkt is, wat voor sommige bestemmingen zoals exposities geen probleem hoeft te zijn. Maar voor sommige andere bestemmingen is daglichttoetreding wenselijk en soms zelfs verplicht op basis van de Arbeidsomstandighedenwet.

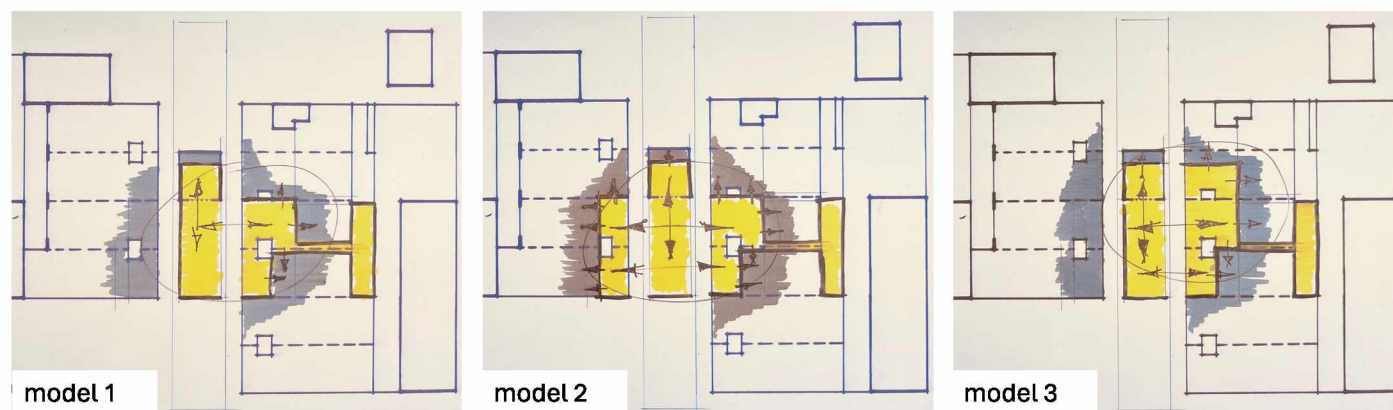
Verder valt op dat de verkaveling nadrukkelijk aanwezig is en dat er weinig elementen zijn die juist de samenhang ondersteunen. In het plan van Grosfeld Bekkers Van der Velde architecten is overigens wel het binnenterrein als een aantrekkelijke open ruimte voorzien.

De stelling is dat – wil sprake zijn van een samenhangend cultuurcluster waarbij ook de samenhang met de overige huurders ondersteund wordt – het plan een nadrukkelijker hart en ziel moet krijgen.

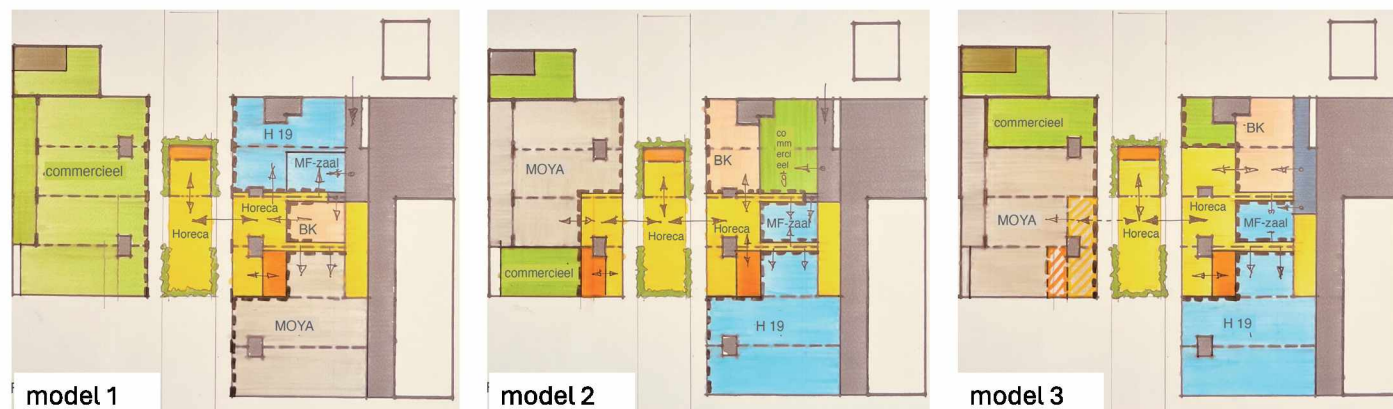


Figuur 9.1 Basale verkaveling.

Dat hart wordt idealiter gevormd door de horeca en de podiumfaciliteit. Daarbij is het ook wenselijk om de stringente verkaveling te doorbreken. Het plan leent zich hier goed voor. Onderstaand zijn enkele schetsmatige studies weergegeven, die niet pretenderen een ontwerp te verbeelden, maar die enkele oplossingsrichtingen weergeven.



Figuur 9.2 Schetsmatige voorstelling van het hart van het cultuurcluster



Figuur 9.3 Schetsmatige indelingsvarianten.

10. Organisatie

10.1. Inhoudelijke samenwerking

Zoals eerder gesteld is een cultuurcluster zonder inhoudelijke samenwerking feitelijk geen cluster. Die inhoudelijke samenwerking zou tenminste de volgende thema's moeten omvatten:

- Gezamenlijke programmering (naast de individuele programmering). Daarvoor is bijvoorbeeld de centrale podiumfaciliteit | multifunctionele zaal een ideale faciliteit.
- Waar mogelijk gebruik maken van elkaars diensten en faciliteiten. Het kan gaan over het gedeeltelijk gebruik van elkaars ruimten, kennis delen en gezamenlijk inzetten van medewerkers.
- Afgestemd PR beleid. Uiteraard blijven de organisaties ook individueel communiceren via hun websites en andere kanalen. Maar daarnaast zou de Galvanitasfabriek ook door de partners 'geladen moeten worden'. Een goed voorbeeld vormt de LocHal in Tilburg.

10.2. Juridische samenwerking

Om de inhoudelijke samenwerking goed te organiseren en vooral te bestendigen, vormt een overkoepelende entiteit – bijvoorbeeld in de vorm van een stichting – een stevig fundament. Een bijkomend voordeel is dat de stichting ook kan dienen als rechtspersoon om gezamenlijk diensten te contracteren. De leden van de stichting zijn primair de partners in het cultuurcluster.

Ook de samenwerking met de overige huurders is van belang. Dit zal minder een programmatische samenwerking zijn dan een samenwerking op het gebied van beheer van het terrein en de gebouwen. Dit is te organiseren in de vorm van een vereniging van huurders, waarin de stichting deelneemt.

10.3. Horeca en events

Hoe om te gaan met de horeca vormt een ander aandachtspunt. Het succes van het cultuurcluster wordt mede bepaald door het succes van de horeca en omgekeerd. Er wel sprake van een spanningsveld. Enerzijds heeft het cluster belang bij een sterke, innovatieve en professionele horeca exploitant. Die exact een passende formule kan finetunen gericht op de betreffende doelgroepen. En die zo zijn eigen succes borgt.

Anderzijds moet deze exploitant ook bereid zijn om de overige partners te ondersteunen. In de vorm van samenwerking met brouwerij en proeflokaal Bourgogne Kruis. En in de vorm van het beschikbaar stellen van catering voor redelijke prijzen aan de klanten van H19, MOYA en de overige huurders. Dat kan een win-win model zijn omdat de partners en overige huurders ook voor bezoekers aantrekken.

De vraag is hoe grip te houden op de horeca en op de samenwerking. Een denkrichting kan zijn om de culturele partijen de horeca aan te laten sturen. De vraag is of dit een aantrekkelijke propositie is voor een professionele en commerciële exploitant. Een aantrekkelijker alternatief kan zijn om de horeca en de events in een BV onder te brengen. Die ressorteert onder het bestuur van de stichting, waarin ook de horeca exploitant deelneemt. Op deze wijze wordt het gezamenlijke belang maximaal onderstreept. En komen de revenuen ten goede aan iedereen.

Om een dergelijk model te kunnen realiseren is wel een stevig onderling commitment van de culturele partijen een vereiste. Partijen gaan gezamenlijk de opgave aan om horeca te laten exploiteren door een commerciële partner, waarbij een deel van de winst terug kan vloeien naar de betrokken culturele partijen. Dit vraagt commitment en drive om niet alleen het eigen succes na te jagen, maar ook het gezamenlijk succes hoog te prioriteren. Dit kan betekenen dat er soms door individuele partijen keuzes gemaakt moeten worden in het belang van het geheel die conflicteren met het eigen belang. Een dergelijke samenwerking is mogelijk, maar vraagt als gezegd een stevig onderling commitment.

11. Financiële verkenning

In deze fase beperkt de financiële verkenning zich tot het analyseren van de huisvestingslasten in relatie tot de investeringskosten. Deze verkenning valt uiteen in twee delen: het bepalen van de kostprijsdekkende huur en de huisvestingslasten voor H19.

11.1. Kostprijsdekkende huur

Schonck, Schul & Compagnie heeft voor alle hallen de kostprijsdekkende huur bepaald. Op basis van de aldus berekende huur heeft zij geconcludeerd dat deze markconform is voor de betreffende doelgroepen. En dat die kostprijsdekkende huur dekking biedt voor de investeringskosten in de aankoop en renovatie van de hallen. Daarmee is deze component van de financiële haalbaarheid ‘afgedekt’.

11.2. Huisvestingslasten H19

Specifiek voor H19 geldt dat H19 nu huur betaalt aan de gemeente en dat de kapitaallasten en de kosten voor onderhoud door de gemeente worden gedragen. De gemeente heeft als randvoorwaarde gesteld dat de huisvestingslasten niet substantieel mogen stijgen. Dit impliceert dat het noodzakelijk is om een vergelijking te maken tussen de huidige en toekomstige lasten voor zowel H19 als voor de gemeente.

Uitgangspunten huidige situatie

De huidige huisvestingslasten voor H19 zijn ontleend aan de jaarrekening over 2022, waarbij een indexering van 10% is aangehouden naar prijspeil heden.

De huisvestingslasten voor de gemeente bestaan uit de sommatie van de huurinkomsten (batig), de kapitaallasten (rente en afschrijving) en de onderhoudskosten van het pand (MJOP). De kapitaallasten zijn genormaliseerd naar de lasten die in 2025 zouden gelden; op dit moment is de afschrijving significant hoger. De MJOP kosten vormen het gemiddelde over 10 jaar verminderd met de eenmalige kosten in 2024.

h19	Huidig
Huur H19	-76.799
Huur overige*	-10.652
Huur Galvanitas	
Nuts	-21.761
Onderhoud	-3.249
Belastingen	-3.143
Schoonmaakkosten	-8.034
Overig	-2.140
Totaal per jaar incl btw of vrij van btw	-125.778

* decentrale locaties

gemeente	Huidig
Huur	76.799
Afschrijving + rente over boekwaarde	-51.000
MJOP kosten (gemiddeld per jaar)	-78.760
Totaal per jaar incl btw of vrij van btw	-52.961

Uitgangspunten nieuwe situatie

In de nieuwe situatie bedraagt de huur € 70/m² excl btw. Omdat sprake zal zijn van een langdurige verbintenis, is de veronderstelling dat de opslag voor btw compensatie 21% bedraagt (anders is deze aanzienlijk hoger). De kosten voor nuts, onderhoud etc. zijn geraamd op 80% van de huidige lasten omdat sprake is van een nieuw pand.

De inrichtingskosten zijn geraamd op € 3.1 mln incl btw. Dit betreft de totale investeringskosten: bouwkosten, advieskosten, leges en aansluitkosten, reservering onvoorzien. De post is relatief hoog omdat sprake is van een vanwege de functie vrij hoogwaardige inrichting. Na verhuizing wordt het pand H19 verkocht. De opbrengst is zeer globaal geraamd op € 1 mln. De resterende boekwaarde bedraagt € 600 k. Dit betekent dat de extra kosten € 2.7 mln bedragen. Worden deze kosten afgeschreven over gemiddeld 20 jaar, dan bedragen de kapitaallasten € 148.500 per jaar.

Omdat sprake is van een nieuw pand, zijn de MJOP kosten in de eerste 10 jaar vrijwel beperkt tot het reguliere preventieve onderhoud. Het gaat met name om het onderhoud van installaties.

Investeringskosten	3.100.000
Opbrengsten verkoop H19	-1.000.000
Resterende boekwaarde (2026)	600.000
Resteert te investeren	2.700.000
Afschrijving (gem termijn 20 jaar)	135.000
Rente over boekwaarde	13.500
Kapitaallasten per jaar	148.500

Balans

Dit leidt tot de volgende balans (getallen in € * 1.000):

h19	Huidig	Galvanitas
Huur H19	-77	
Huur overige	-11	-11
Huur Galvanitas		-93
Nuts onderhoud heffingen services	-38	-33
Totaal per jaar incl btw of vrij van btw	-126	-137
gemeente	Huidig	Galvanitas
Huur	77	
Afschrijving + rente over boekwaarde	-51	-149
MJOP kosten (gemiddeld per jaar)	-79	-24
Totaal per jaar incl btw of vrij van btw	-53	-172

De lasten voor H19 stijgen dus in beperkte mate. De lasten voor de gemeente nemen substantieel toe, wat vooral wordt veroorzaakt door het wegvallen van de huurinkomsten en de forse toename van de kapitaallasten. De reductie van de onderhoudskosten temperen dit enigszins. Dit betekent dat niet voldaan wordt aan de randvoorwaarde dat de lasten niet aanzienlijk stijgen.

Note 1:

De resultaten moeten gezien worden als een ‘orde grootte’ benadering. Zo is de opbrengst van H19 niet getaxeerd en is de afschrijving globaal bepaald.

Note 2:

De lasten voor de gemeenschappelijke podiumfaciliteit zijn niet in de bovenstaande bedragen verdisconteerd. De veronderstelling is dat de gezamenlijk op te richten stichting hierin investeert.

12. Conclusie en randvoorwaarden voor succes

Voor het realiseren van een cultuurcluster in de Galvanitasfabriek is het van belang dat er voldoende kritische massa aan culturele functies wordt gerealiseerd. Dat betekent dat de komst van H19 een voorwaarde is. Ook is het van belang om met de huidige huurders van de Galvanitasfabriek te komen tot een 'doorselectie' van huurders met potentie. Dat betekent dat het voortbestaan van MOYA op deze locatie geborgd moet zijn en dat de Cultuurmakerij in een andere vorm/constructie ondergebracht moet worden, waarbij een culturele programmering leidend is. Ook betekent het dat er in plaats van de huidige horeca (De Houthallen) nieuwe horeca moet participeren die het concept van het cultuurcluster ondersteunt, faciliteert en versterkt.

Of het creëren van een cultuurcluster daarmee op het Galvanitas terrein haalbaar is, kan niet eenduidig beantwoord worden. Wel is het mogelijk om de minimale kritische succesfactoren te formuleren:

- Langdurig commitment van MOYA, H19 en Bourgogne Kruis om hun activiteiten te (blijven) ontplooiën op het Galvanitas terrein;
- En daarmee accepteert de gemeente Oosterhout ook impliciet dat de huisvestingslasten van H19 significant stijgen;
- Langdurig commitment van MOYA, H19 en Bourgogne Kruis om samen te werken, een gezamenlijke ambitie uit te spreken en deze te verwezenlijken;
- Aantrekken van (een) innovatieve en professionele horeca exploitant(en) die gezamenlijk met MOYA, H19 en Bourgogne Kruis zorgt/zorgen voor ondersteunende catering en events, deze functie moet dan zo ondergebracht worden dat er voldoende financiële prikkel bestaat voor de horecafunctie om culturele programmering te faciliteren;
- Het benoemen van een kwartiermaker met visie, lef, overtuigingskracht en mandaat die het initiatief verder tot ontwikkeling brengt samen met de belangrijkste partners in de ontwikkeling;
- Aantrekken van overige huurders die zich goed verdragen met het cultuurcluster; leegstand is immers fnuikend voor het gehele plan.

BIJLAGEN

- PvE H19
- Referentiebeelden

Globaal programma van eisen H19

Project: Ontwikkeling Galvanitas terrein

Onderwerp: Richtinggevend PVE h19

Datum: 31-01-2024

Opsteller: **5.1.2.e**

Kenmerk: 20240131-4798_jb01

STEVENS
VANDIJCK

STEAD
Creating
Places

Func	#	Cluster	Tot. opp (m²)	Opmerkingen	# personen	# personen totaal	Geluidsniveau [dB]	Nagalmijd [s]	
Lesruimtes excl dans									
	1		2	30	Box in box	10	10	105	0,8
	2		2	34	Box in box	8	8	100	0,8
	3		2	35	Constante temperatuur, i.c.m. luchtvochtigheid van 60 - 65% t.b.v. instrumenten	17	17	90	0,8
	4		2	45	Constante temperatuur, i.c.m. luchtvochtigheid van 60 - 65% t.b.v. instrumenten	17	17	90	0,8
	5		2	59	Constante temperatuur, i.c.m. luchtvochtigheid van 60 - 65% t.b.v. instrumenten	5	15	90	0,8
	6		1	66		20	40	85	0,8
	7		3	95	Waterinrichting met bezinktank	15	15	90	0,8
	8		3	68		15	15	70	0,8
	9		3	267	Waterinrichting met bezinktank	15	30	70	0,8
				699			60		
Dans									
	10		4	28		15	30	-	-
	11		4	92	Zwevende dansvloer op houten ribben, maximale bezetting met evenementen 60 t.o.v. 22	22	22	90	0,8
	12		4	88	Theatervloer, maximale bezetting met evenementen 75 t.o.v. 25	25	25	105	0,6
	13		4	5		5	5	-	-
				213			82		
Sanitair									
	14			13		-	-	-	-
	15		1	9		1	6	-	-
	16		1	4		1	1	-	-
				26			7		
Ondersteunend									
	17		1	0		2	2	40	-
	18		1	9		2	2	40	-
				9			4		
Berging									
	19		6	7		-	-	-	-
	20		6	5		-	-	-	-
	21		6	4		-	-	-	-
	22		6	5		-	-	-	-
	23		6	7		-	-	-	-
	24		6	15	Bevat 1x spuitcabine & 2x keramiek oven	2	2	-	-
	25		6	11		-	-	-	-
	26		5	1		-	-	-	-
	27		5	1		-	-	-	-
				56			2		
				1.004					

Verkeersruimte								
	28	Entreegebied incl. tochtportaal	1	14		-	-	-
	29	Verkeersruimtes	0	88		-	-	55
		Subtotaal		88			0	
		Totaal VVO		1.106				
Ruimten voor gebouwinstallaties								
	30	Installatieruimte	5, 6	8		-	-	-
	31	Installatieruimte	5	7		-	-	-
		Subtotaal		7			0	
		Totaal BVO bestaand		1.120				
Wensen								
	32	Theaterzaal, multifunctioneel	7	240	Kleine theaterzaal t.b.v. optredens, qua categorie < kleinste zaal van Theater de	200	200	n.t.b.
	33	Vervallen van huidige multifunctionele ruimte/theater		-88	Theatervloer, maximale bezetting met evenementen 75 t.o.v. 25	25	25	105
	34	Kleedkamer Theaterzaal	7	20	Kleedkamer t.b.v. losse theaterzaal	20	20	-
	35	Kantoor	7	18		1	3	40
	36	Kleine multifunctionele theaterzaal		100	Kleine multifunctionele theaterzaal	-	-	-
	37	Kleedkamer t.b.v. multifunctionele theaterzaal		15	Kleedkamer t.b.v. multifunctionele theaterzaal	-	-	-
	38	Horeca / terras (oppervlakte nog te bepalen)		PM	Horeca / terras (oppervlakte nog te bepalen)	-	-	-
		Subtotaal		305			0	
		Totaal BVO bestaand incl. wensen		1.425				

Impressies



HAL 16 | GENT

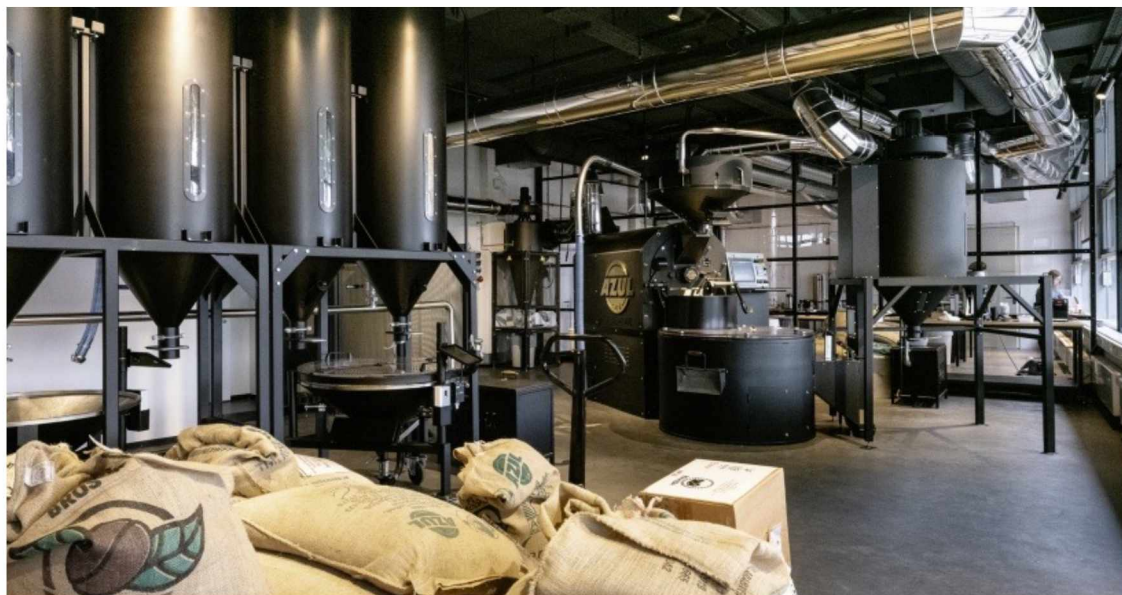
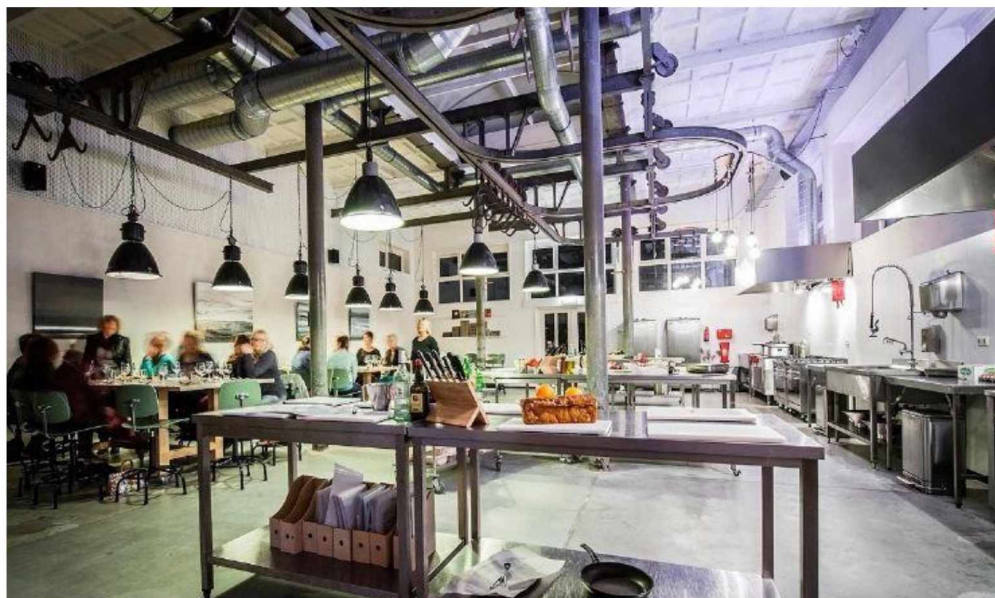
Impressies



Impressies



Impressies



Impressies



Impressies

