

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen

3 oktober 2024

concept* organisatie* financiën*



**Gemeente
Gorinchem**

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Agenda

1. Intro – wethouder
2. Huisvestingsproblematiek bibliotheek & wettelijke opgaven realiseren
3. Cultuurhuis de Nieuwe Doelen
3. Behoud van de charmante zaal en gebouw
4. Theatertechniek
6. Financiën

Vragen graag aan het einde van de totale presentatie.

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Opgave

**Behoud charmante zaal
De Nieuwe Doelen**

**Aanbod voor diverse
doelgroepen
(cultuur als doel én middel)**

Huisvesting AanZet

**Zorgplicht / wettelijke
taken AanZet**

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Invalshoeken

- De stad verdient een ontmoetingsplek.
- Groeimodel.
- Een bibliotheek hoort in het centrum.
- Versterking van de centrumfunctie.

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Concept



First place
Je thuis



Second place
je werk/school

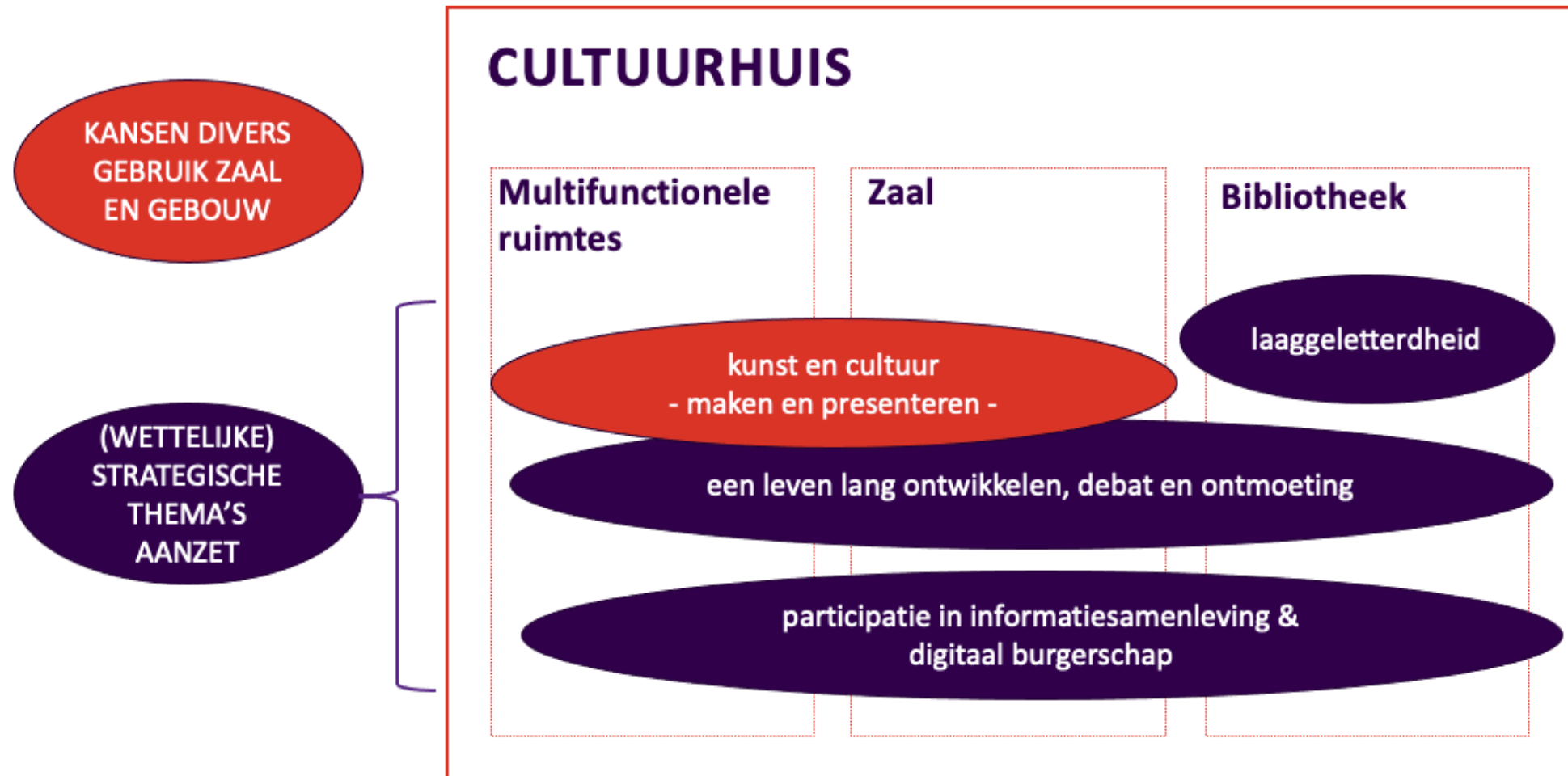


Third place
Plekken waar je je (ook)
prettig voelt, waar je mensen
ontmoet, waar je samen komt,
waar je jezelf ontwikkelt.

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Functies



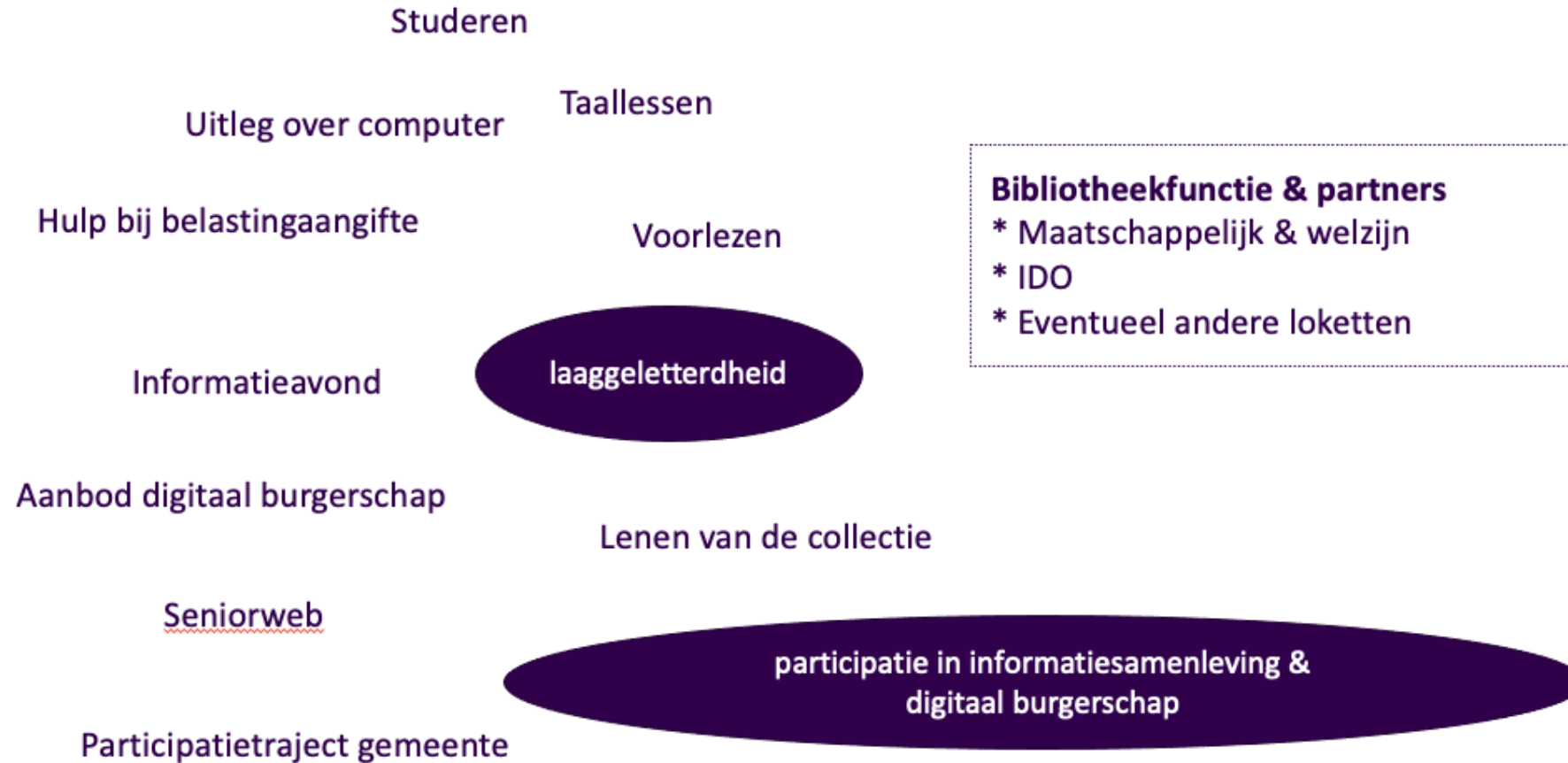
Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Concept Cultuurhuis



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Thema's



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Thema's



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Partners & gebruikers

Mogelijke partners & gebruikers

NB. Niet per definitie allen huurder

- * Bibliotheek AanZet
- * Professionele makers
- * Welzijnsorganisaties
- * Muziek/theaterschool
- * Amateurverenigingen
- * ...

Publieksdoelgroepen

- * Ouders met jonge kinderen
- * Kinderen - primair onderwijs
- * Jongeren - voortgezet onderwijs
- * Studenten mbo/hbo/wo
- * Senioren
- * Nieuwkomers
- * Alleenstaanden
- * Laaggeletterden
- * Volwassenen
- * ...

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | De zaal groeimodel

behoud | flexibel | toekomstbestendig | ruimte voor groei en ambitie | vier niveaus

1

Presentatie, lezing, spoken word, repetities en lessen, kleutertheater. Overige activiteiten bibliotheek. Het vindt plaats óp het toneel.



2

Singer-songwriter, dj, cabaret, filmprojectie (ouder aanbod), eenvoudige toneelvoorstelling, eenvoudige amateurproductie.

&



3

Kleine theatertour live muziek, toneel, dans, compact schouwburgaanbod.

&



4

Muziektheater/ musical, toneel, vergelijkbaar met schouwburgaanbod Tiel.

&



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Voorbeeldaanbod per stap

1

kleutertheater



spoken word



2

cabaret



schoolmusical



3

jeugd aanbod



urban



4

toneel



tributeband



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Voorbeeldprogrammering

DINSDAG

10.00 uur

Bibliotheek open

11.00 uur

Schildercursus

11.30 uur

Koffieochtend baby

14.00 uur

Repetitie koor

15.00 uur

Spreekuur IDO

20.00 uur

Lezing Tommy Wieringa



WOENSDAG

10.00 uur

Bibliotheek open

Hele dag

IDO

10.00 uur

De Bieb helpt

10.30 uur

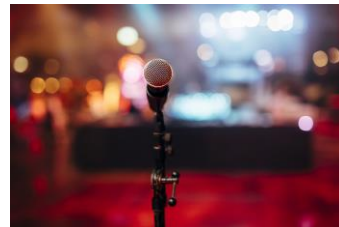
Taallessen

13.00 uur

Rustig studeren

20.00 uur

Spoken word jongeren



DONDERDAG

10.00 uur

Bibliotheek open

11.00 uur

Voorlezen

10.30 uur

Taalles

15.00 uur

Workshop

20.00 uur

Film



VRIJDAG

10.00 uur

Bibliotheek open

Hele dag

IDO

14.00 uur

Repetitie theater-
makers

17.00 uur

Hiphop cursus

20.00 uur

Game night



ZATERDAG

10.00 uur

Bibliotheek open

11.00 uur

Kinderyoga

10.30 uur

Koffiemoment
senioren

15.00 uur

Samen koken

20.00 uur

Presentatie
balletschool



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | kracht van het concept

- Reuring en kruisbestuiving door verschillende functies.
- Activiteiten overdag en 's avonds.
- Een third place voor alle inwoners van Gorinchem.
- Bijvangst: openingstijden bibliotheek omhoog.

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen |

Behoud van de charmante zaal en gebouw



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Ontwerpopgave

De opgave

Een integraal ontwerp voor Cultuurhuis Gorinchem, bestaande uit bibliotheek, cultuurzaal en multifunctionele ruimten.

Uitgangspunt hierbij is zoveel mogelijk behoud van het bestaande gebouw.

Multifunctioneel te gebruiken ruimten

Om het Cultuurhuis voor breder publiek toegankelijk te maken zijn - naast ruimten uit het PvE van de bibliotheek - meerdere multifunctioneel te gebruiken ruimten van verschillende groottes toegevoegd aan het programma.

Cultuurzaal

Naast nieuwe, laagdrempelige theater technische voorzieningen dienen een aantal knelpunten te worden opgelost.

- De laadlosvoorziening
- De rijafstand tussen de stoelen
- Rolstoeltoegankelijkheid
- Daglichttoetreding in de zaal en/of podium maakt de zaal veel geschikter voor meervoudig gebruik.

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Vier pijlers

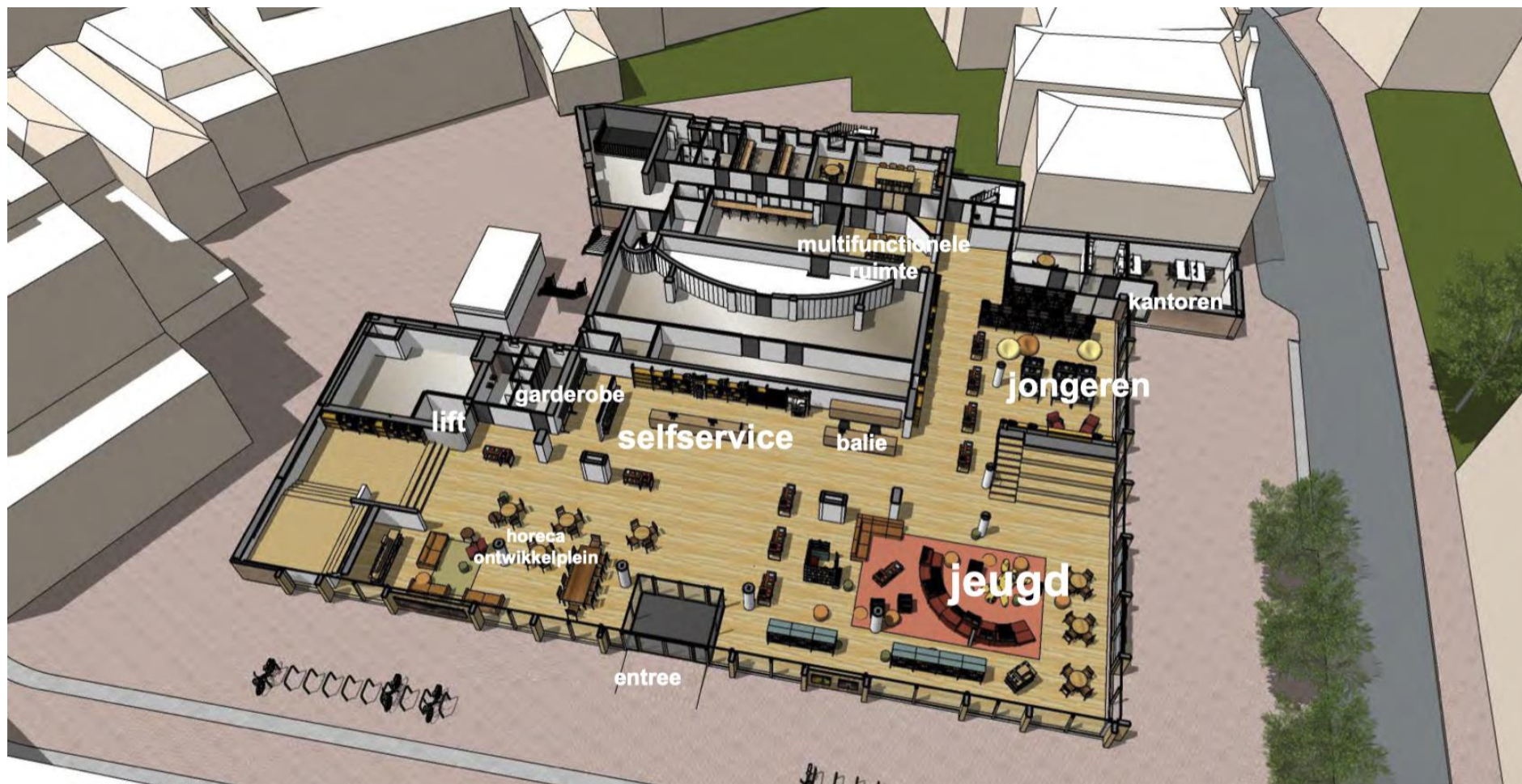
Het ontwerp voor het Cultuurhuis rust op vier pijlers:

1. **Toegankelijk en laagdrempelig** maken van de begane grond van het gebouw, waarbij de ruimte onder de zaal betrokken wordt bij het publieksgedeelte
2. Het **opheffen** van het gesloten en **besloten karakter** van de theaterzaal, door de zaal werkelijk onderdeel te laten zijn van de publieke ruimte in het gebouw.
3. Transformatie van het gebouw van introvert en besloten naar **open en transparant**: “Buiten zien wat er binnen gebeurt.”
4. **Klimaatadaptieve maatregelen**: De overwegend steenachtige omgeving zoveel mogelijk vergroenen, door groene daken, waterdoorlatende verharding, aanplant bomen en waar mogelijk verharding vervangen door groen.

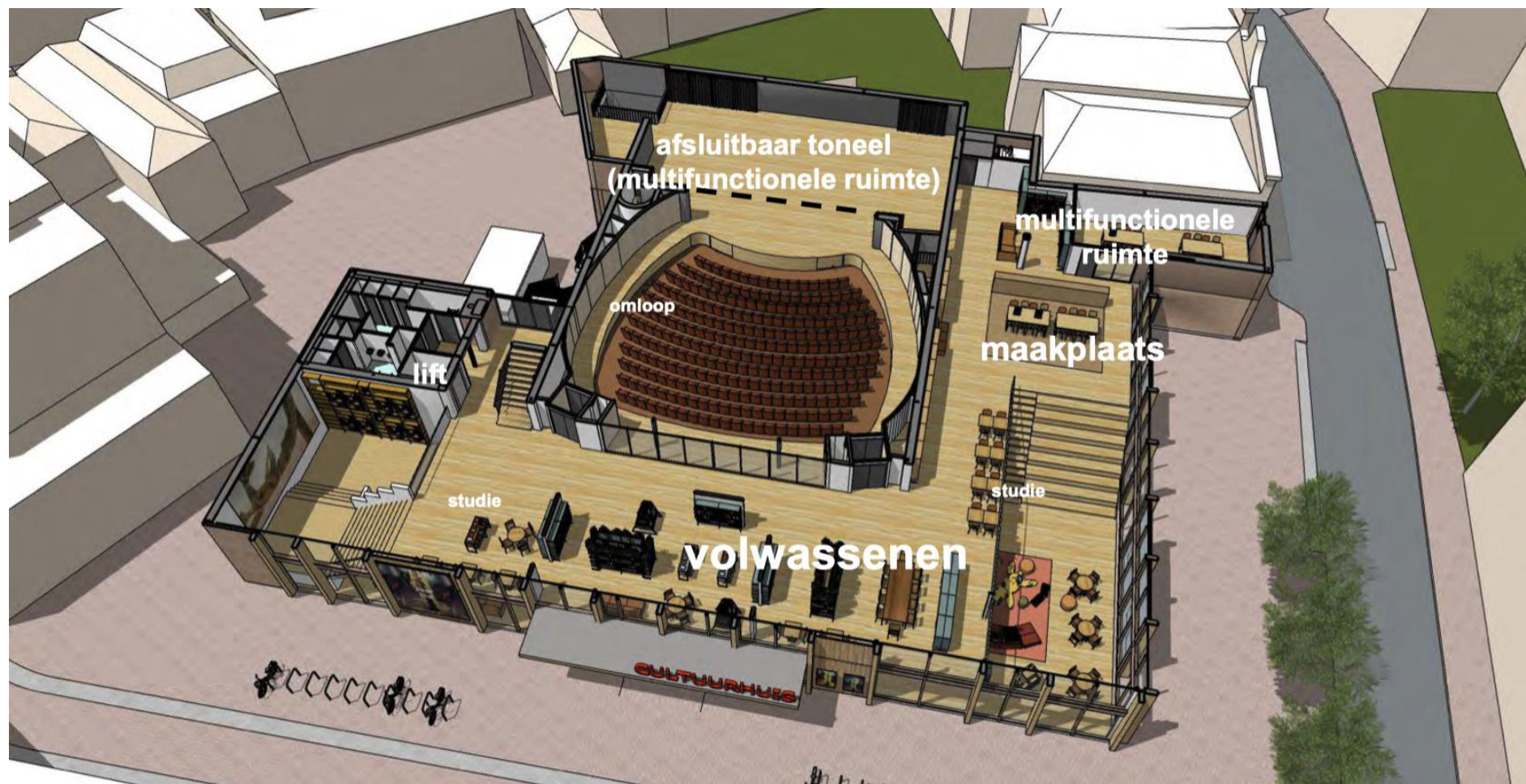
Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Oppervlakten

- Bibliotheek Aanzet heeft aangegeven ca. 1225 m² BVO nodig te hebben. Daarnaast zijn meerdere multifunctionele ruimte gewenst.
- De Cultuurzaal plus ondersteunende ruimten nemen samen ongeveer 1000 m² BVO in beslag.
- Het huidige ontwerp bevat 2504 m² BVO, en voldoet derhalve aan het gewenst en benodigd oppervlak..

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Begane grond



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Eerste verdieping



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Tweede verdieping



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Doorsnede



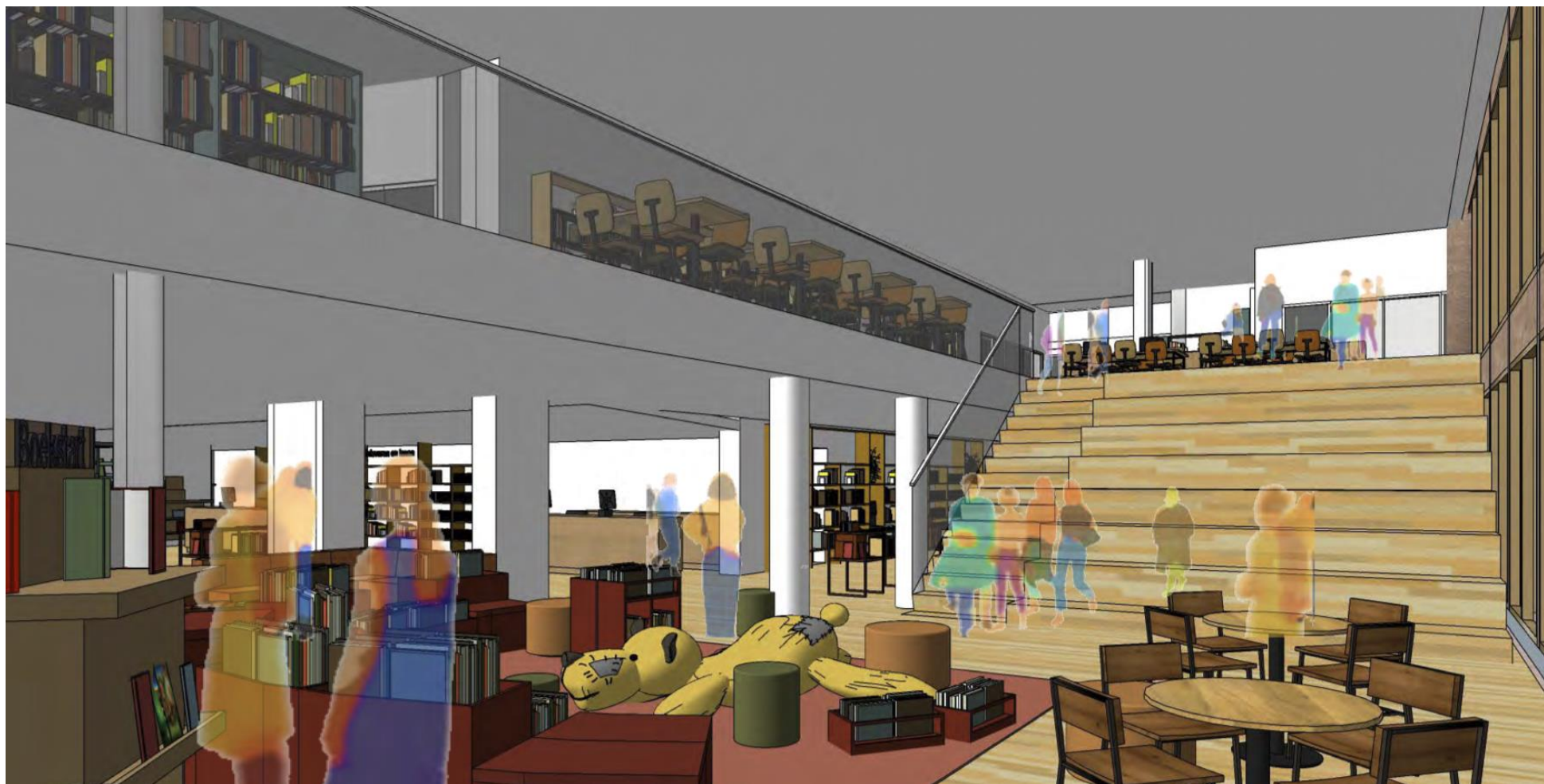
Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Aanzicht voorgevel



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Interieur



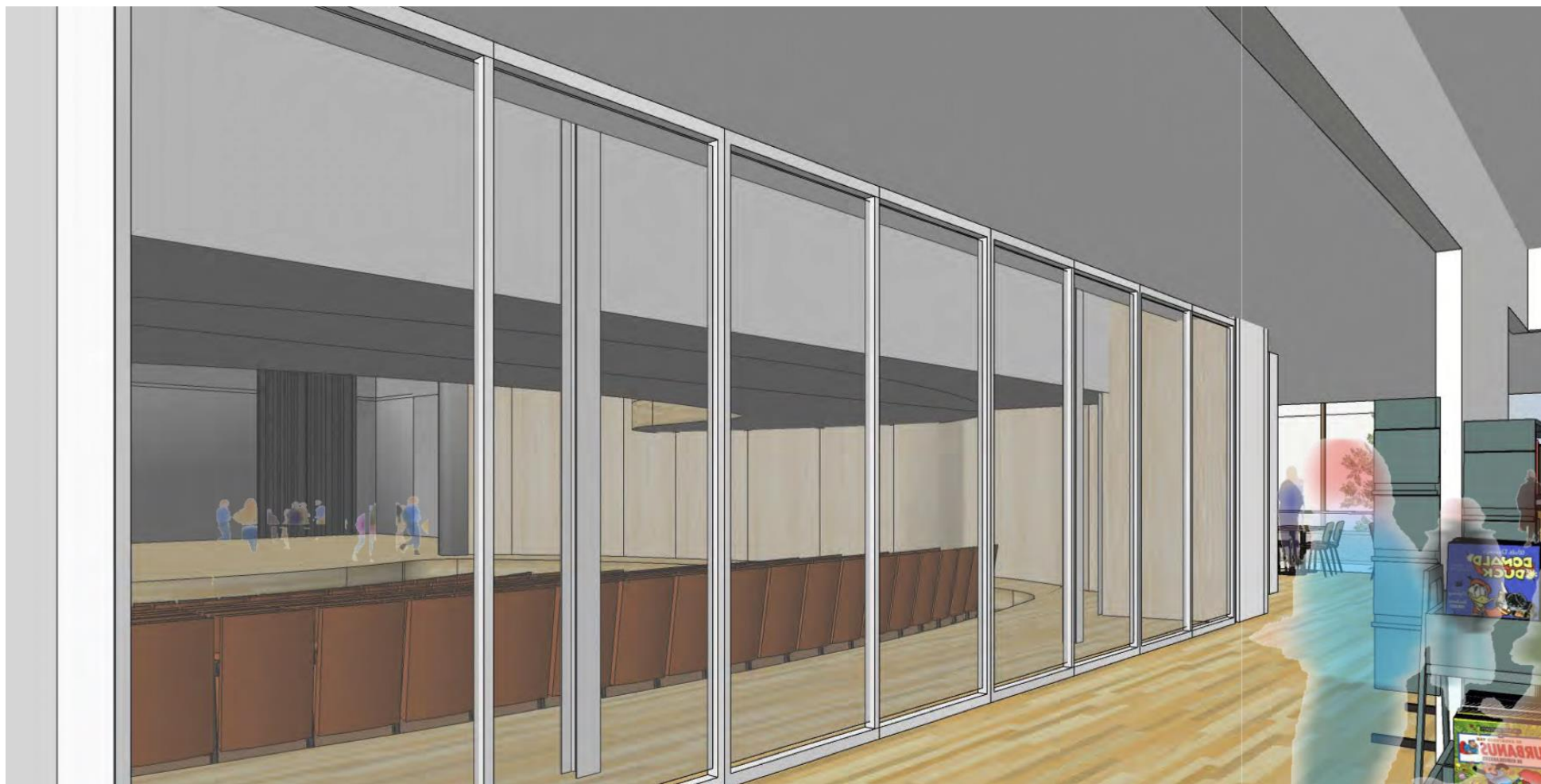
Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Interieur



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Interieur



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Interieur



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Interieur



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Interieur



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Podiumtechniek



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Podiumtechniek

	Stap 1	Stap 2	Stap 3	Volledige schouwburg	
					subtotaal kosten Podiumtechnische inrichting
Schatting kosten theatertechnische inrichting (excl. bouwkundige voorzieningen)	€ 500.000	€ 800.000	€ 1.200.000	€ 1.500.000	€ 4.000.000
Zwerfset randprogrammering	€ 50.000		€ 75.000		€ 125.000
Logistiek					
Laad en losperron personenauto's, bestelbussen en "Rijbewijs B-busjes" OVERDAG	X	X	X	X	bouwkundig
Laad en losperron personenauto's, bestelbussen en "Rijbewijs B-busjes" NACHT		X	X	X	bouwkundig
Laad en losperron Bakwagens - 12 m- gezelschappen - Volledig inpandig				X	bouwkundig
Mechanica					
Fundatiestaal voor lieren en keerschijven (hoge belasting)	X	X	X	X	bouwkundig
Fundatiestaal voor takels - toegankelijk gebruik	X	X	X	X	bouwkundig
Loopkatten voor takels - (semi) professioneel gebruik.		X	X	X	
Introductie 10 lieren			X	X	
Genesis besturing			X	X	
Aanvullen trekkenveld				X	
geavanceerde besturing				X	
Bestoeling					
Nieuwe stoelen en stoelenplan	X	X	X	X	bouwkundig
Uitbreiding stoelenplan			X	X	bouwkundig
Bedoeking					
achterdoek, horizontoek en poten aan truss	X	X	X	X	
zijzwart op rail		X	X	X	
"vak" om toneelrand af te schermen	X	X	X	X	
volldige bedoeking (friezen, gobelin, div sluiers)			X	X	
Projectie					
klein projectiedoek	X	X	X	X	
bioscoop doek toneelopening		X	X	X	
kleine beamer	X	X	X	X	
filmvertoning beamer		X	X	X	
bioscoopprojector en doremiserver - surround	optioneel				€ 275.000
Licht en geluidweergave					
Toegankelijke licht en geluidset voor op toneelvloer	X	X	X	X	
uitbreiding licht en geluidset		X	X	X	
volledige PA			X	X	
Geavanceerde besturing licht				X	
volledige lichtset				X	
Totale kosten	€ 550.000	€ 1.350.000	€ 2.625.000	€ 4.400.000	€ 4.400.000
Personeel	geen extra vaardigheden	beheerder met affiniteit voor podiumtechniek, zo nu en dan inhuur theatertechnicus	theatertechnicus als beheerder, regelmatig inhuur theatertechnici	±1,5 FTE theatertechniek, zeer regelmatig inhuur - "vaste ploeg oproepers"	

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Financiën



Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Totale bouwkosten

BOUWKOSTEN NIVEAU 3	hoev.	eh	€ / eh	totaal
BOUWKUNDIGE WERKEN				
SLOOP	1	post	383.880	383.880
FUNDERING	1	post	55.374	55.374
SKELET	1	post	460.621	460.621
AFBOUW DAKEN EN BUITENPLAFONDS	1	post	261.246	261.246
GEVELAFBOUW/GEVELAFWERKING	1	post	114.708	114.708
INBOUW	1	post	903.070	903.070
AFWERKINGEN	1	post	1.033.477	1.033.477
TOTAAL OVERIGE BOUWKUNDIGE VOORZIENINGEN	1	post	84.700	84.700
TOTAAL BOUWKUNDIGE WERKEN	2.504	m²	1.317	3.297.076
INSTALLATIES				
WTB.: VLOEISTOF- EN GASINSTALLATIE & KLIMAATINSTALLATIES	1	post	609.934	609.934
ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	1	post	1.063.420	1.063.420
TRANSPORTINSTALLATIES	1	post	66.000	66.000
TOTAAL INSTALLATIES	2.504	m²	695	1.739.354
VASTE INRICHTING				
VASTE INRICHTING	1	post	144.304	144.304
TOTAAL VASTE INRICHTING	2.504	m²	58	144.304
TERREIN				
TERREIN	1	post	51.018	51.018
TOTAAL TERREIN	2.504	m²	20	51.018
TOTAAL DIRECTE BOUWKOSTEN				
TOTAAL DIRECTE BOUWKOSTEN				5.231.753
INDIRECTE BOUWKOSTEN	1	post	1.479.684	1.479.684
TOTALE BOUWKOSTEN				6.711.438

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Totale investeringskosten

BIJKOMENDE KOSTEN				
Inrichtingskosten	1	post	353.450	353.450
Projectbegeleiding door de opdrachtgever	2,00%	over	6.711.438	134.229
Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	1	post	431.178	431.178
Leges conform legesverordening	2,85%	over	6.711.438	191.276
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN excl. BTW				1.110.133
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN				
TOTAAL BOUWKOSTEN excl. BTW				6.711.438
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN excl. BTW				1.110.133
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN				7.821.570

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Jaarlijkse kosten

nr	omschrijving	basisbedrag	aantal	eenheid	bedrag	opmerking
Kapitaal kosten						
1	Afschrijving gebouw casco	5.537.469	20	jaar	276.873	Lineair, 20 jaar (geen restwaarde) - FV 2024
2	Afschrijving gebouw installaties (30% kapitaalkosten vaste onderdelen)	579.205	15	jaar	38.614	Lineair, 15 jaar
5	Vervangings onderhoud (70% kapitaalkosten losse onderdelen)	35,98	2.504	m²	90.099	Over 20 jaar
3	Afschrijving inrichting	353.450	10	jaar	35.345	Lineair, 10 jaar
4	Interne rente totale investeringsbudget	7.821.603	3,3%		258.113	
Totale jaarlijkse kapitaallasten op investeringsbudget van € 7.821.603					699.044	
Operationele kosten						
6	Belastingen en heffingen	4	2.504	m²	10.016	
7	Verzekeringen	2	2.504	m²	5.008	
8	Planmatig onderhoud	18,30	2.504	m²	45.823	
8	Schoonmaakonderhoud	14,00	2.504	m²	35.056	Incl glasbewassing
9	Energiekosten	16,5	2.504	m²	41.316	
10	Water	0,8	2.504	m²	2.003	
11	Kleine aanpassingen	353.450	0,05%	m²	177	0,05% v.d. bouwkosten
12	BTW, niet verrekenbaar	129.383	2,10%	po	2.717	muv afschrijving, rente en belastingen
Totale jaarlijkse operationele lasten					142.116	

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Financiën – Dekking

Uitgangspunten	
Totale investeringskosten Cultuurhuis (excl. BTW)	€ 7.821.570
CULTUURHUIS - Bibliotheek & groot podium	2.504 m²
Casco afschrijving jaren	20
Restwaarde casco	0

Omschrijving	Bedrag
KAPITAALKOSTEN - VOOR GEMEENTE	
Afschrijvingen	440.931
Interne rente over investeringsuitgave	258.113
TOTAAL JAARLIJKE KAPITAALKOSTEN	€ 699.044

DEKKING KAPITAALLASTEN	
Bestaand exploitatiebudget	218.000
Kapitaalkosten € 8 miljoen investering	348.000
Vrijval MJOP voorziening Haarstraat	67.150
Rentevoordeel verkoop Groenmarkt	17.500
TOTAAL JAARLIJKE DEKKING KAPITAALLASTEN	€ 650.650

OPERATIONELE KOSTEN GEMEENTE	
Onderhoudskosten 20%	9.165
Energiekosten 20%	19.259
TOTALE JAARLIJKE OPERATIONELE KOSTEN GEMEENTE	€ 28.423

EXPLOITATIE MIDDELEN	
Vrijvallende lasten Groenmarkt bibliotheek	34.100
JAARLIJKE EXPLOITATIE MIDDELEN CULTUURHUIS	€ 34.100
TOTAAL JAARLIJKE TEKORT	€ 42.717

OPERATIONELE KOSTEN - VOOR HUURDER(S)	
Onderhoudskosten 80%	36.659
Exploitatiekosten overig 80%	77.034
TOTAAL JAARLIJKE OPERATIONELE KOSTEN	€ 113.693

NIET MEEGENOMEN FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN - KANSSEN	
DUMAVA (subsidie duurzaam maatschappelijk vastgoed)	€ 400.000
Financiering theatertechniek derden	€ 550.000

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen | Volgende stappen

- Uitwerken ontwerp naar DO.
- Definitieve bouwbegroting.
- Opties voor beheerconstructie in beeld brengen.
- Verkennen complementaire functies welzijn & maatschappij.
- Samenwerkingspartners kunst & cultuur: participatief en receptief.

Cultuurhuis de Nieuwe Doelen

Dank voor uw aandacht



**Gemeente
Gorinchem**