

CENTRUM VOOR LANDSCHAP, KUNST EN CULTUUR

Locatieonderzoek
26 oktober 2012

Projectnummer 2012-728

Aangeboden aan:
Gemeente Renkum
Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek

26 oktober 2012

Auteur(s):
Anneke van Mispelaar
Karin Blokzijl

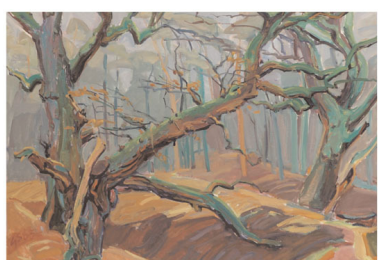
BUITEN, Bureau voor Economie en Omgeving
Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht
info@bureaubuiten.nl
www.bureaubuiten.nl
+31 (0)30-2318945



INHOUD

1. INLEIDING	5
Aanleiding	5
Vraagstelling	6
2. LOCATIE-ANALYSE	7
10 locaties in beeld	7
Beoordelingscriteria	7
Beoordeling & selectie	9
3. EXPLOITATIE	15
Uitgangspunten exploitatieberekening	15
Aanpassingen ten opzichte van bedrijfsplan	15
Inkomstenverhoging door horeca	16
Personele bezetting	18
Exploitatieberekening	19
Bijdragen van derden	20
4. PROGRAMMA EN ORGANISATIE	21
Programmering	22
Schets van ontwikkeling	23
Activiteiten	24
Organisatie	25
BIJLAGEN	26
Bijlage 1 Locatie-analyse	26
Bijlage 2 Nadere analyse top 3	28
Bijlage 3 Exploitatie bedrijfsplan	31

1. INLEIDING



Museum Veluwezoom vindt nu een fraai onderkomen in Kasteel Doorwerth. Maar een gebrek aan ruimte voor haar groeiende eigen collectie en het tentoonstellen van collecties in bruikleen, noopt haar tot het zoeken van nieuwe huisvesting. Daarbij heeft Museum Veluwezoom positieve ervaringen met de samenwerking met 't Venster en ziet zij deze samenwerking graag geïntensiveerd op een gedeelde locatie.



Aanleiding

In de gemeente Renkum, bekend om haar prachtige landschappen en aantrekkingskracht op kunstenaars, is enige jaren geleden het idee ontstaan voor de realisatie van een centrum waarin verschillende culturele functies samenkomen rond het thema landschap. Met de hulp van adviesbureau TiMe zijn deze ideeën uitgewerkt in een bedrijfsplan voor het 'Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur'. Kernpartners van het initiatief zijn Museum Veluwezoom, Centrum voor Kunstzinnige Vorming 't Venster en horecaonderneming Buitenpoort Catering BV. Daarnaast zijn als partner betrokken: Stichting De Kunstkoepel, JitsArt v.o.f., Stichting Henk en Hedwig Zweerus, Stichting Marius van Beek en Stichting Scarabee.

De gemeente Renkum wil de realisatie van het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur graag faciliteren. Maar voordat realisatie in beeld komt zijn er nog enkele cruciale stappen te nemen. De exploitatiebegroting van het Centrum, als opgesteld in het bedrijfsplan van TiMe, komt uit op een fors jaarlijks tekort. Dit tekort moet zonder structurele bijdrage van de gemeente worden teruggedrongen. Daarbij is er nog geen keuze gemaakt ten aanzien van de locatie van het centrum, en zijn de voor- en nadelen van verschillende potentiële locaties nog onvoldoende in beeld. Beide vraagstukken, exploitatie en locatie, vragen nader onderzoek en dienen in relatie tot elkaar te worden beschouwd. Deze zoektocht biedt daarnaast kansen voor verdere aanscherping van andere dimensies van het concept.

Wat is een concept?

Een concept is een samenhangende visie op de organisatie, de programmering en de locatie (het wie, wat en waar) van, in dit geval, het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur en het financieringsmodel dat daaraan ten grondslag ligt.



Stichting 't Venster speelt een belangrijke rol in de cultuurparticipatie en -educatie van inwoners van de gemeente Renkum, Wageningen en omgeving. Hierin werkt zij o.a. succesvol samen met Museum Veluwezoom. 't Venster heeft de ambitie haar aanbod commerciële activiteiten uit te breiden. De uitstraling van de locatie van deze activiteiten is daarbij van cruciaal belang.

Een Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur biedt veel aanknopingspunten voor cultuureducatie. *Op de foto: kinderen maken een panoramaschilderij n.a.v. een filmvertoning van Hollands Licht.*



Met 30 jaar ervaring als partycateraar zien de ondernemers achter Buitenpoort Catering als geen ander hoe belangrijk 'beleving' is geworden in de horeca. Buitenpoort Catering ziet in het CLKC toegevoegde waarde voor een onderscheidende horecabeleving, omgekeerd kan Buitenpoort Catering de belevingswaarde van het Centrum vergroten. Buitenpoort ziet een Centrum voor zich met een ambitieuze en unieke uitstraling, een breed en verbindend profiel en ziet de zakelijke markt vanuit horecaperspectief als belangrijke pijler.



Vraagstelling

In de raadsvergadering van 29 februari 2012 is een motie aangenomen waarbij de raad het college de opdracht geeft om: 'in het najaar van 2012 een voorstel te doen inzake mogelijke locaties voor het in het coalitieakkoord genoemde kunst- en cultuurcentrum, waarbij wordt uitgegaan van een exploitatie zonder structurele bijdrage van de gemeente Renkum.'

Bureau BUITEN heeft deze opdracht vertaald in de volgende stappen en deelvragen:

1. Locaties:

Op welke criteria dienen de potentiële locaties te worden beoordeeld?

Welke top 3 van locaties beantwoordt het best aan de geformuleerde criteria? Welke van deze drie locaties is, nader beschouwd, aan te wijzen als meest geschikte en meest gewenste locatie voor realisatie van het CLKC?

2. Exploitatie:

Welke mogelijkheden zijn er in algemene zin voor verbetering van de exploitatie? Hoe kan de exploitatie uitwerking krijgen op de meest gewenste en geschikte locatie?

3. Programma en organisatie:

Waar geeft het onderzoek naar locatie en exploitatie aanleiding tot nadere uitwerking dan wel aanpassing van de programmering en samenwerkingsvormen zoals beschreven in het bedrijfsplan?

Het advies in dit rapport is tot stand gekomen op basis van een intensieve dialoog met kernpartners en partners. Vier interactieve bijeenkomsten hebben plaatsgevonden, daarnaast is met alle kernpartners op individuele basis een gesprek gevoerd. Ook hebben enkele (kern)partners zorg gedragen voor een nadere verdieping op deelaspecten.

2. LOCATIE-ANALYSE

De locatie voor het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur moet de WOW-factor hebben.

De locatiekeuze voor het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur is cruciaal voor haar succes. Net als bij iedere andere publieksvoorziening zijn vind- en bereikbaarheid van belang, maar bij het Centrum speelt in het bijzonder het belang van een beleefbaar, kenmerkend en fraai landschap. Met onder meer deze vereiste in het achterhoofd is door de gemeente en (kern)partners een longlist van 10 potentiële locaties opgesteld.

10 locaties in beeld

De longlist bevat enerzijds enkele bestaande gebouwen, die mogelijk in aanmerking komen voor herontwikkeling (en/of gedeeltelijke sloop-nieuwbouw), en anderzijds enkele onbebouwde locaties, waar voorheen een gebouw stond. De tien locaties zijn:

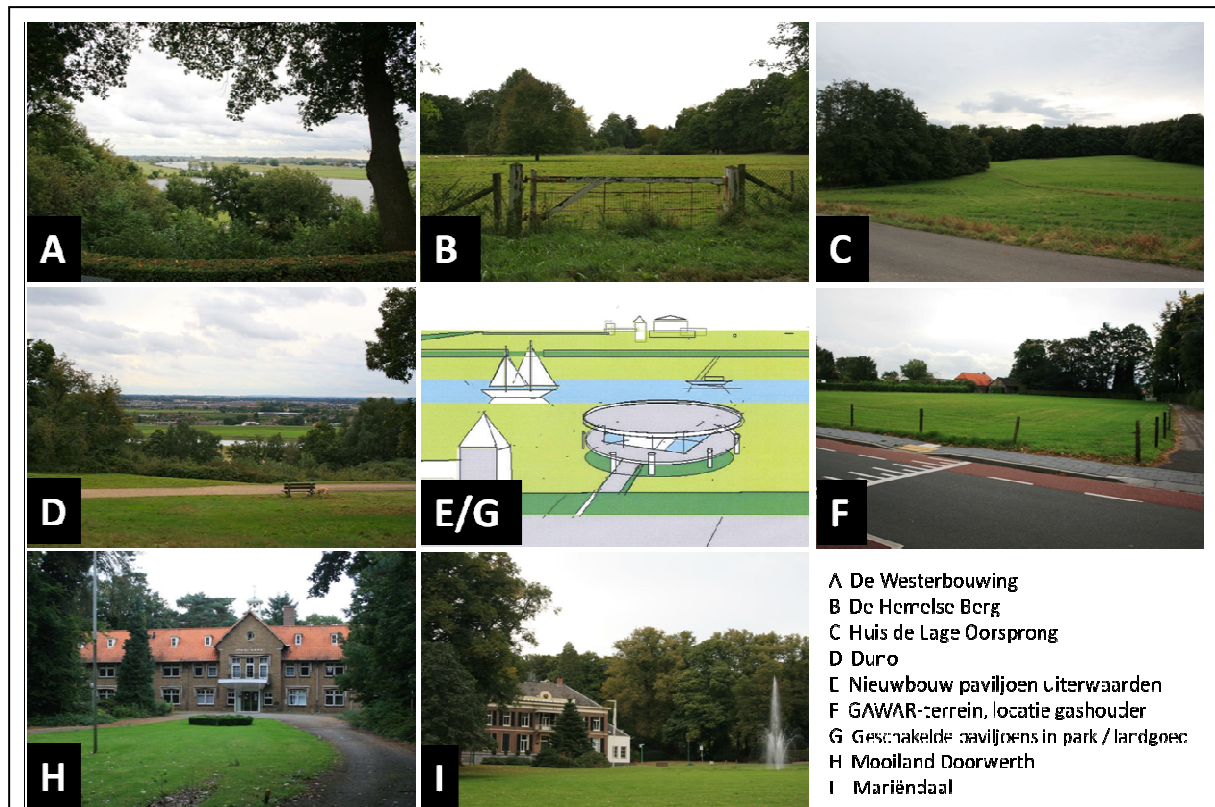
- A. De Westerbouwing (bestaand gebouw en deels onbebouwd)
- B. De Hemelse Berg (onbebouwd)
- C. Huis van de Oorsprong (onbebouwd)
- D. Duno (onbebouwd)
- E. Nieuwbouw paviljoen uiterwaarden Oosterbeek (n.t.b.)
- F. GAWAR-terrein, locatie gashouder (thans onbebouwd)
- G. Geschakelde paviljoens in een van de parken / landgoederen (n.t.b.)
- H. Mooiland Doorwerth (bestaand gebouw)
- I. Mariëndaal Oosterbeek (bestaand gebouw)

Van twee locaties (E en G) is geen specifieke locatie bepaald. Deze zouden kunnen worden gerealiseerd op een nader te bepalen locatie.

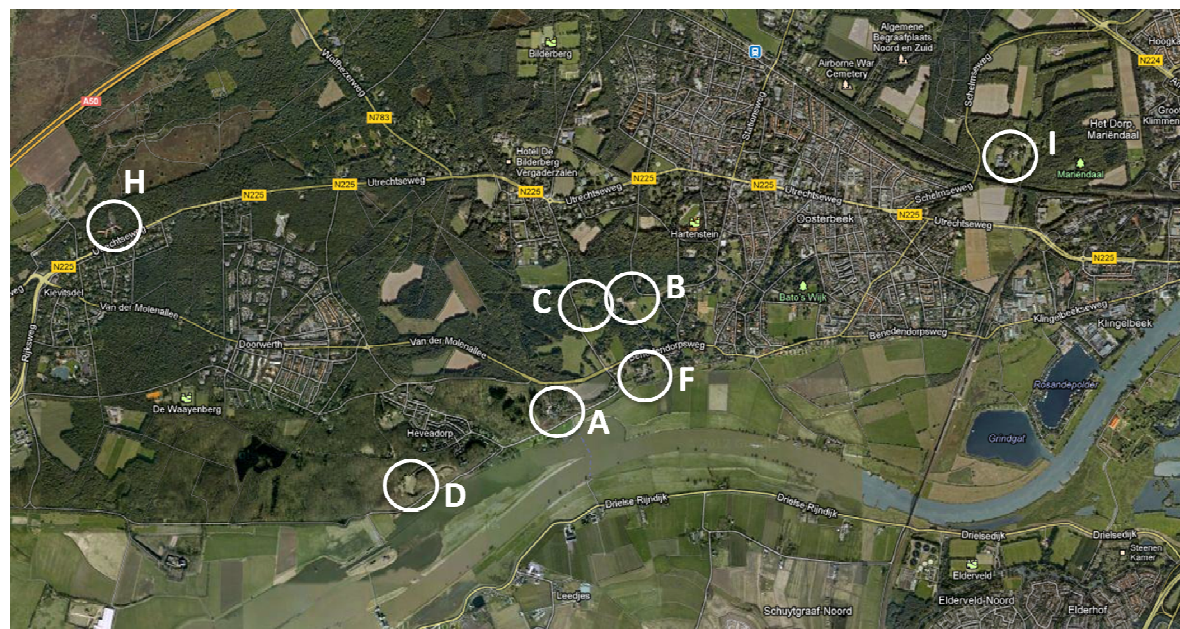
Beoordelingscriteria

We hebben drie dimensies onderscheiden waarop beoordeling van de locaties relevant is. Dit zijn:

- De mate waarin de locatie in figuurlijke en letterlijke zin ruimte biedt en van meerwaarde is voor de realisatie van het concept.
- De mate waarin de locatie commercieel aantrekkelijk is in termen van vindbaarheid, bereikbaarheid en zakelijke aantrekkingskracht (i.v.m. zaalverhuur).
- De mate waarin realisatie van het Centrum op de locatie juridisch-planologisch haalbaar is.



A. De Westerbouwing | B. De Hemelse Berg | C. Huis de Lage Oorsprong | D. Duno | E. Nieuwbouw paviljoen uiterwaarden Oosterbeek | F. GAWAR-terrein, locatie gashouder | G. Geschakelde paviljoens in een van de parken / landgoederen | H. Mooiland Doorwerth | I. Mariëndaal



De beoordelingscriteria per dimensie zijn hieronder geformuleerd.

Concept:

1. Uitstraling locatie (ruimtelijke kwaliteit, schoonheid, representativiteit);
2. Landschappelijke waarde (wow-factor, samenkomen van verschillende landschappen, mate waarin landschap(pen) kenmerkend zijn voor gemeente Renkum en omgeving);
3. Cultuurhistorische betekenis (relatie Oosterbeekse School, Pictura Veluvisis);
4. Mogelijkheid om een toegankelijk, open en verbindend centrum te realiseren (culturele huiskamer);
5. Ruimte voor verschillende vormen van binnen- en buitenpresentatie.

Exploitatie:

6. Ligging in toeristisch-recreatieve structuur (nabij wandel-/ fietsroutes, bezienswaardigheden);
7. Kansen voor zakelijke markt (exclusiviteit van de locatie);
8. Bereikbaarheid (auto, OV, te fiets en te voet en parkeren).

Juridisch planologisch:

9. Ecologische kwetsbaarheid: EHS, Natura 2000
10. Bestemmingsplanruimte (bestemming en bouwvlak);
11. Beschikbaarheid / eigendomssituatie, mogelijkheid om de locatie te verwerven of te pachten;
12. Mogelijkheden voor een goede ruimtelijke inpassing (gelet op verkeer, parkeren en overlast omwonenden).

Beoordeling & selectie

De beoordeling van de 10 locaties op basis van bovenstaande criteria is op de volgende pagina weergegeven in 'lagen'. Scores zijn uitgedrukt in kleuren, waarbij:

- Kansrijk = oranje
- Denkbaar = blauw
- Complex = lichtgrijs

Bijlage 1 bevat gedetailleerde informatie m.b.t. de juridisch-planologische haalbaarheid en de OV-bereikbaarheid van de locaties.



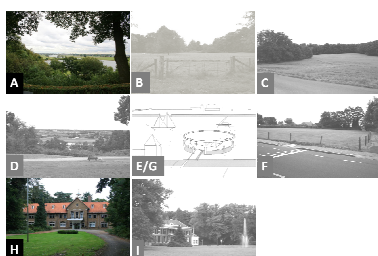
Beoordeling locaties o.b.v. criteria CONCEPT:

A. Westerbouwing	B. Hemelse Berg	C. Huis de Lage Oorsprong
Kansrijk – Wow-factor en uitzicht, stuwwal en uiterwaarden, cultuurhistorische betekenis, potentie als huiskamer, ruimte aanw.	Kansrijk – Idyllisch en fraai, “klein landschap in groter landschap”, grote cultuurhistorische waarde (Kneppelhout), potentie als (groene) huiskamer, ruimte aanw.	Denkbaar – Fraai maar enigszins besloten ligging, op stuwwal, grote cultuurhistorische waarde, potentie als ‘huiskamer’, ruimte aanw.
D. Duno	E/G Paviljoens	F. GAWAR
Kansrijk – Toplocatie qua uitstraling en landschappelijke waarde, grote cultuurhist. waarde, afgelegen voor huiskamer, prachtige locatie voor buitenpresentatie.	Complex – uitstraling: blijkt onvoldoende te leven bij partners. <i>Andere aspecten laten zich moeilijk beoordelen, niet locatiespecifiek</i>	Denkbaar – Landsch. waarde door samenkomen stuwwal en rivier, minpunt voor uitstraling en huiskamer is besloten ligging (“achteraf”). Ruimte beperkt.
H. Mooiland	I. Mariëndaal	Criteria
Denkbaar - Uitstraling in huidige vorm matig, landschappelijke waarde in potentie (op 100m, nu niet zichtbaar). Cultuurhistorie matig, potentie als culturele huiskamer.	Complex - klassieke uitstraling, idyllisch landschap, excentrisch gelegen, weinig relatie met Oosterbeekse School, ruimte alleen in bestaand pand.	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstraling locatie; • Landschappelijke waarde; • Cultuurhistorische betekenis; • Mogelijkheden culturele huiskamer; • beschikbare ruimte

Beoordeling locaties o.b.v. criteria EXPLOITATIE:



A. Westerbouwing	B. Hemelse Berg	C. Huis de Lage Oorsprong
Kansrijk - Locatie geniet bekendheid, ligt aan div routes, goed bereikbaar per bus, zakelijke potentie dankzij uitzicht. P-plaats aanwezig.	Kansrijk - Ligging nabij Airborne, Hartenstein nabij routes, centrale ligging in gemeente, zakelijke potentie, OV-bereikbaarheid matig (bushalte op 500m). Geen P-plaats, wel P mogelijk.	Denkbaar - Ligging nabij Airborne, Hartenstein, routes, centrale ligging in gemeente, bushalte voor de deur, zakelijke potentie. Geen P-plaats / - mogelijkheden
D. Duno	E/G Paviljoens	F. GAWAR
Complex – Excentrische ligging en bereikbaarheid nabij route, exclusieve locatie voor zakelijke markt. Geen P-mogelijkheden	<i>Laat zich moeilijk beoordelen, niet locatiespecifiek.</i>	Denkbaar - goed bereikbaar per OV en auto, nabij bezienwaardigheden en routes, geen uitgesproken potentie voor zakelijke markt. Geen P-plaats, evt. beperkt mogelijk.
H. Mooiland	I. Mariëndaal	Criteria
Kansrijk - Zakelijke potentie vanwege ligging nabij oprijt snelweg. Ligging op culturele / voorzieningen-as Utrechtseweg, nabij routes. Bushalte voor de deur. P aanwezig	Denkbaar – bekendheid ‘groene bedstee’, aan routes, goede autobereikbaarheid, frequente OV-verbinding maar bushalte ver (1 km), potentie zakelijke markt. P aanwezig	<ul style="list-style-type: none"> • Ligging toeristisch • Potentie zakelijke markt • Bereikbaarheid en parkeren



Beoordeling locaties o.b.v. criteria JURIDISCHE PLANOLOGIE:

A. Westerbouwing	B. Hemelse Berg	C. Huis de Lage Oorsprong
Kansrijk - Bestemmingsplan en eigendomsituatie bieden mogelijkheden, maar locatie is aangemerkt als EHS (natuur) en Natura 2000. Gemeente is eigenaar. Goede ruimtelijke inpassing.	Denkbaar - Bestemmingsplan biedt mogelijkheden, maar locatie is aangemerkt als EHS (verweven) en Natura 2000. Eigendom zorginstelling. Beperkte ruimtelijke inpassing mogelijk	Zeer complex - Bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden (o.a. ruimtelijke inpassingen en locatie is aangemerkt als EHS (natuur) en Natura 2000.
D. Duno	E/G Paviljoens	F. GAWAR
Zeer complex - Bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden en locatie is aangemerkt als EHS (natuur) en Natura 2000.	Zeer complex – Geen mogelijkheden bestemmingsplan. In het geval van E. (uiterwaarden) = stroomvoerend regime Nederrijn van toepassing.	Denkbaar – aangemerkt als EHS (verweven), GEEN Natura 2000, (te) beperkte mogelijkheden voor goede ruimtelijke inpassing. Eigend. gemeente
H. Mooiland	I. Mariëndaal	Criteria
Kansrijk - Bestemmingsplan biedt mogelijkheden, huidige footprint gebouw is GEEN onderdeel van EHS en Natura 2000, Eigendom woningcorporatie Mooi-Land.	Denkbaar - Bestemmingsplan biedt mogelijkheden, aangemerkt als EHS (natuur), GEEN Natura 2000, gebouw is monument, inpassingsmogelijkheden beperkt.	<ul style="list-style-type: none"> • Ecologische kwetsbaarheid • Bestemmingsplan • Eigendom • Ruimtelijke inpassing

Overzichtsschema beoordelingen locaties

Locatie	Concept	Exploitatie	Jur. /plan.	Totaal
A De Westerbouwing	++	++	++	6
B De Hemelse Berg	++	++	+	5
C Huis de Lage Oorsprong	+	+	-	2
D Duno	++	-	-	2
E/G Paviljoens	-	-	-	0
F GAWAR-terrein	+	+	+	3
H Mooiland Doorwerth	+	++	++	5
I Mariëndaal	-	+	+	2

Op basis van de analyse concluderen wij dat:

- Locatie E en G zonder twijfel afvallen, omdat realisatie hiervan uiterst complex zal zijn en (kern)partners onvoldoende meerwaarde zien voor het concept.
- Huis de Lage Oorsprong (c) goed scoort op exploitatie en aardig i.r.t. het concept, maar vrijwel onmogelijk is vanuit juridisch-planologisch perspectief.
- Het GAWAR-terrein (F) met drie oranje scores een denkbare, maar zeker geen favoriete - top 3 - optie is.
- Duno (D) daarentegen een locatie met uiterste scores is, waarbij de juridisch-planologische onmogelijkheid helaas de kansrijkheid voor realisatie van een gebouw op deze locatie in de weg staat.
- Mariëndaal (I) vanuit de verschillende perspectieven (concept, exploitatie, planologie) veel potentie heeft, maar te excentrisch is gelegen binnen de gemeente Renkum, (daardoor) te weinig relatie heeft met de geschiedenis van de gemeente als kunstenaarskolonie en zodoende niet als gedragen favoriet kan worden aangemerkt.
- **De Westerbouwing (A), de Hemelse Berg (B) en Mooiland (H) het best beantwoorden aan de geformuleerde criteria.**

Voor zowel Westerbouwing als de Hemelse Berg en Mooiland geldt dat:

- Er goede mogelijkheden zijn voor optimale interactie tussen centrum en landschap (uitstraling en beleving landschap);
- Er ruimte is voor binnen en buitenpresentatie, parkeren en een goede ruimtelijke inpassing;

Daarnaast heeft de Westerbouwing de volgende pré's:

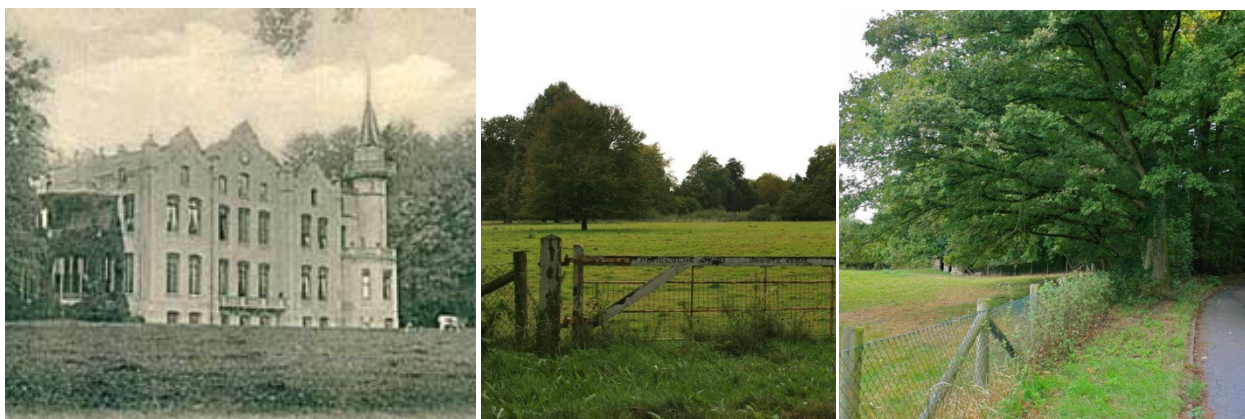
- Er een bouwvlak is aangewezen in het bestemmingsplan (m.a.w. er mag gebouwd worden);
- De locatie is beschikbaar (in eigendom van gemeente / kernpartners);
- Het een herkenbare en bereikbare locatie is voor bewoners, toeristen, recreanten en de zakelijke markt.

We constateren dat het hier gaat om drie heel verschillende locaties met ieder hun eigen kwaliteiten en uitdagingen. In de tabel op pagina 13 zijn deze specifieke kwaliteiten en uitdagingen per locatie nader beschouwd.

Locatie de Westerbouwing



Locatie de Hemelse Berg



Locatie Mooliland



Typering	Kwaliteiten	Uitdagingen
<p>De Westerbouwing</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Succesvolle horecalocatie, te huren voor (zakelijke) evenementen, met spectaculair uitzicht over de Betuwe en de steden Arnhem en Nijmegen dankzij ligging op stuwwal aan de Rijn. • In het verleden locatie van speeltuin de Westerbouwing (jaren '50 tot jaren '90). Historische betekenis voor toeristische plek en interessante plek voor de schilders van de Veluwezoom. Ook als strategisch uitkijkpunt tijdens WO II (Slag om Arnhem). • Bouwvlak in bestemmingsplan circa 12.000 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Ligging in EHS (natuur) en Natura 2000. • Sloop-nieuwbouwoopgave. • Thans succesvolle horecalocatie, meerwaarde voor kernpartner Buitenpoort Catering van doorslaggevend belang (heeft iets te verliezen).
<p>De Hemelse Berg</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voormalige locatie van verpleeghuis Hemelse Berg (1961-2004), daarvoor woonplek van dhr. J. Kneppelhout (mecemaschilders Oosterbeekse School (eerst in oud landhuis, in 1860 vervangen door kasteelachtig gebouw, verwoest door Duitsers in 1944) • Bouwvlak in bestemmingsplan circa 9.500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Ligging in EHS (verweven) en Natura 2000. • OV-bereikbaarheid (bushalte op ca. 500m). • Verwerving; locatie is eigendom van Stichting Zinzia Zorggroep. De organisatie heeft aangegeven dat zij zich alleen over concrete verzoeken tot verwerving zullen beraden. • Horeca op deze locatie concurreert met bestaande horeca in omgeving
<p>Mooiland</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voormalig verzorgingshuis Mooiland. Jaren '30 zorgarchitectuur. • • Bouwvlak in bestemmingsplan circa 18.750 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Gedeeltelijke ligging in EHS (natuur) en Natura 2000, directe omgeving is EHS en Natura 2000. • Forse sloop-nieuwbouw en/of transformatieopgave. • Uitstraling van de locatie. • Relatie met achterliggende landschap. • Verwerving; locatie en object is eigendom van Stichting Mooi Land. Stg is gevraagd hoe zij hier in staann, maar heeft nog geen standpunt ingenomen. • Horeca op deze locatie concurreert met bestaande horeca in omgeving

Van deze drie locaties beoordelen wij De Westerbouwing als meest geschikte locatie. De Westerbouwing heeft de meeste kwaliteiten en voordelen in relatie tot concept, exploitatie en ruimtelijke mogelijkheden:

- Concept: het concept van het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur komt op de locatie Westerbouwing het best tot zijn recht. Het uitzicht heeft de wow-factor, er komen verschillende landschappen samen (stuwwal, uiterwaarden) en “het landschap als inspiratie” is optimaal te beleven als bezoeker.
- Exploitatie: de grote en brede naamsbekendheid van de locatie is een belangrijk voordeel. De bestaande horecavoorziening biedt mogelijkheden voor exploitatie. De huidige exploitant staat positief tegenover de plannen.
- Ruimtelijk: Er is een bouwvlak met bestemming horeca. De gemeente is eigenaar van de grond. Er zijn reeds 230 parkeerplaatsen aanwezig.

Daarbij kan de Westerbouwing bij de (kern-) partners rekenen op breed draagvlak.

3. EXPLOITATIE

Opdracht van de gemeenteraad was het onderzoeken van mogelijke locaties voor het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur, waarbij wordt uitgegaan van een **exploitatie zonder structurele bijdrage van de gemeente Renkum**. Op basis van het onderzoek in hoofdstuk 2 concluderen wij dat De Westerbouwing de meest geschikte locatie is. In dit hoofdstuk gaan we in op de exploitatie die bij deze locatie mogelijk is.

Uitgangspunten exploitatieberekening

Een realistische exploitatie op basis van kentallen en onderbouwde schattingen.

Bij het berekenen van de exploitatie ontkomen we in dit stadium niet aan het maken van schattingen. Wij hanteren onderbouwde schattingen en bewezen kentallen, waardoor we op een realistische exploitatie uitkomen. Waar keuzes gemaakt moeten worden over financiële mogelijkheden (bijvoorbeeld over bezettingsgraden) gaan wij aan de veilige kant zitten: wij rekenen onszelf niet rijk.

Bij de exploitatieberekening hanteren wij de volgende vertrekpunten:

- De exploitatie van het bedrijfsplan is vertrekpunt, wij kijken hier kritisch naar (zie volgende paragraaf);
- Voor de exploitatie op de Westerbouwing gaan wij uit van een grotere horecavoorziening (zie volgende paragraaf);
- Voor de stichtingskosten wordt uitgegaan van financiering à fonds perdu. De stichtingskosten drukken daardoor niet in de vorm van afschrijving of rente als kostenpost op de jaarlijkse exploitatie.

Aanpassingen ten opzichte van bedrijfsplan

Bij het kritisch doorlichten van de exploitatie zoals berekend in het bedrijfsplan (zie bijlage) kwam een aantal punten naar voren die tot aanpassingen van de exploitatierekening leidden:

- De kostenpost voor afschrijving en rentelasten voor de inrichting van het Centrum (€121.294) vervalt, omdat wordt uitgegaan van 100% à fonds perdu financiering via eenmalige bijdragen (subsidies, sponsors, fondsen). Het berekende exploitatietekort valt hierdoor lager uit.
- Wij adviseren voor vervanging en aanpassing van de inrichting wel een jaarlijkse reservering te maken van 20.000 per jaar (circa 1% van de geraamde inrichtingskosten). Daarnaast adviseren wij een reservering voor onderhoud aan het gebouw van 1% in plaats van 2% omdat het hier gaat om nieuwbouw.
- In de berekening van uitgaven en inkomsten kwamen optelfouten naar boven (€31.104 en €1.400 minder inkomsten) waardoor het berekende tekort ten opzichte van het bedrijfsplan (zie bijlage) hoger uitkomt.

Horeca wordt belangrijker in culturele instellingen. Foto: Het Stedelijk Museum, terras op de begane grond.



Landschappen in de gemeente Renkum inspireren niet alleen kunstenaars, ook andere professionals zoeken met enige regelmaat de hei op. Vanuit die optiek zien wij potentie de zakelijke markt.



Het landschap als inspiratie komt ook tot uitdrukking in de horeca: koken met streekproducten legt de relatie tussen landschap en voedsel.



Streekproducten van natuurboerderij Veld & Beek

Inkomstenverhoging door horeca

Voor de locatie Westerbouwing zien wij kansen voor het vergroten van de inkomsten uit horeca. Het huidige bedrijfsplan gaat uit van een bescheiden museumcafé (225 m²). De horecafunctie is in culturele instellingen en musea steeds belangrijker, zoals bijvoorbeeld te zien is in het vernieuwde Stedelijk Museum in Amsterdam.

Het concept van het Centrum (laagdrempelig, levendig) vraagt om goed gastheerschap en een goed café-restaurant. Gezien de historie en de kwaliteiten van de locatie Westerbouwing is een fraaie horecavoorziening op die plek zeer gewenst en ook heel goed mogelijk. Het kan functioneren als laagdrempelige entree waardoor andere doelgroepen aangetrokken worden. Bijvoorbeeld wandelaars of fietsers voor een kopje koffie of zakelijke bijeenkomsten.

Door de aantrekkingskracht van de locatie en het Centrum is een zwaarder horeca-programma van wederzijdse toegevoegde waarde. Een aantal argumenten hierbij:

- Horecavoorzieningen blijken een krachtige rol te kunnen spelen in 'placemaking', zeker in combinatie met bijzondere architectuur.
- Vanuit het perspectief van de horecaondernemer: beleving wordt een steeds belangrijker onderdeel van en motief voor horecabezoek. De programmering, locatie en architectuur van het Centrum zijn in dit licht van toegevoegde waarde. Koken met streekproducten legt bijvoorbeeld de relatie tussen landschap en voedsel.
- De landschappen zoals die in de gemeente Renkum inspireren niet alleen kunstenaars tot mooie creaties; ook andere professionals zoeken met enige regelmaat de hei op. Vanuit die optiek zien wij potentie voor zaalverhuur en catering voor zakelijke evenementen.
- De horeca biedt mogelijkheden om invulling te geven aan de 'huiskamerfunctie' van het centrum, bijvoorbeeld voor het bieden van kleinere zaaltjes voor organisaties uit de gemeente, of voor opening van het Centrum na 17.00.



Foto linksboven: horeca in filmmuseum Eye Amsterdam. Foto midden boven: restaurant de Veldkeuken met multifunctioneel 'amfitheater' in landschapspark Werk aan het Spoel, Culemborg. Fotocollage linksonder: Restaurant As in Amsterdam, waar o.m. een "vieregangendiner van zelfgevoerde Gasconne varkens" wordt geserveerd. Foto rechtsonder: restaurant Aan Zee in Oostvoorne is "één met de natuur, in vorm verwant aan de duinen, proeftuin voor duurzame technieken".

Het huidige bedrijfsplan gaat uit van 225 m² café-restaurant (een ruimte van 15,5 x 20 m) en 110 m² keuken. Hieruit wordt een bijdrage aan de exploitatie van het centrum geraamd van € 40.000 per jaar. Het vergroten van de oppervlakte horeca en zaalverhuur vergroot ook de bijdrage van het horecabedrijf aan het centrum. We gaan uit van realisatie van horeca-ruimten binnen het centrum, welke verhuurd of verpacht worden aan de horeca-ondernemer.

In de geoptimaliseerde horecafunctie stellen wij voor:

- Een groter café-restaurant (300 m²): voor daghoreca en kwalitatief hoogwaardig en bewust restaurant.
- Zaalverhuur en (verplichte) catering voor bijeenkomsten en evenementen, vooral voor de zakelijke markt, maar bijvoorbeeld ook voor bruiloften. In ruimten en meters:
 - o een multifunctionele zaal (met uitzicht!) van 175 m² (voor ca. 200p);
 - o een multifunctionele zaal (met uitzicht!) van 75 m² (ca. 100p);
 - o 3 break out rooms (à 20p),
- Mogelijkheid voor evenementen met catering buiten.

Kernpartner Buitenpoort Catering (kernpartner en eigenaar horecapaviljoen Westerbouwing en Buitenpoort Catering) ziet het zitten om langs deze lijnen stappen naar realisatie te ondernemen. Hij onderschrijft deze horecaexploitatie als haalbaar. Over de bezettingsgraad waarmee gerekend wordt, geeft hij aan dat deze haalbaar is, maar rekening gehouden moet worden met een aanlooptijd voordat deze bezetting gehaald wordt.

In een exploitatie voor daghoreca wordt rekening gehouden met gemiddeld 17% huisvestingskosten (bedrijfschap Horeca en Catering). In deze exploitatie wordt uitgegaan van een pacht- of huursom van 15% van de omzet, omdat de exploitant (deels) de kosten voor inrichting draagt.

Ten aanzien van de stichtingskosten moet er rekening mee gehouden worden dat de grond in eigendom is van de gemeente Renkum en dat de Westerbouwing / Buitenpoort catering eigenaar is van de gebouwen en de grond pacht van de gemeente. Daarbij vertegenwoordigen de huidige opstallen vertegenwoordigen een zekere waarde, die in de stichtingskosten meegenomen moet worden.

Personele bezetting

Het bedrijfsplan van TiMe gaat uit van een personele bezetting van 6 fte. Wij denken dat het ambitieniveau ook gerealiseerd kan worden met een bezetting van 4 tot 5 fte. Zo heeft bijvoorbeeld het Airborne Museum (80.000 bezoekers) een bezetting van 5 fte en het Museum Belvedere in Oranjewoud (45.000 bezoekers) een bezetting van 4 tot 5 fte. Met de huidige exploitatieopzet kan een maximale bezetting van 5 fte worden gehaald.

Het realiseren van de ambitieniveau met een bezetting van 4 tot 5 fte kan door het combineren van functies en flexibele inhuur. Er kan gestart worden met een artistiek-inhoudelijk leider en zakelijk leider. De artistiek inhoudelijk leider heeft de taak om de partners en andere culturele locaties in de gemeente te betrekken. De zakelijk leider neemt ook de relaties met sponsors onder zijn hoede. Marketing kan in de startfase ingehuurd worden. Een technische klusjesman kan op part time basis ingehuurd worden. Een kracht op het gebied van educatie kan in de startfase via 't Venster geleverd worden. Hiermee kan het exploitatieresultaat groeien naar het gewenste ambitieniveau zonder aanloopverlies.

Exploitatieberekening

Inkomsten

Entreegelden		€ 208.000
<i>Bezoekers: uitgaand van 40.000 betalende bezoekers op jaarbasis €5 ppp</i>	€ 200.000	
<i>Manifestaties: 40x/jaar x 40 personen x € 5,00</i>	€ 8.000	
Educatie		€ 16.400
<i>2.400 jongeren in schoolverband betalen netto € 2,50 p.p.</i>	€ 6.000	
<i>2.600 deelnemers rondleiding (rondleidingprijs: kostendekkend, toeslag entree p.p. t.b.v. CLKC € 4,00)</i>	€ 10.400	
Cursussen		€ 15.000
<i>300 deelnemers cursussen (upmarket), kostprijs + € 50,00 opslag p.p. t.b.v. CLKC : € 15.000</i>		
Winkel		€ 96.400
<i>40.000 museumbezoekers (gemiddelde omzet 1,50): € 60.000</i>	€ 60.000	
<i>1.600 bezoekers (50% van bezoekers manifestaties) i h.k.v. manifestaties (€ 5,00): €8.000</i>	€ 8.000	
<i>3.120 (10 unieke bezoekers per dag x € 7,50): € 23.400</i>	€ 23.400	
<i>500 transacties door leden vriendenvereniging (10,00): € 5.000</i>	€ 5.000	
Particuliere inkomsten		€ 100.000
<i>Vriendenvereniging: 500 leden, jaarbijdrage € 40,00</i>	€ 20.000	
<i>Businessclub: 15 leden, jaarbijdrage minimaal € 2.000</i>	€ 30.000	
<i>Sponsoring</i>	€ 50.000	
Projectsubsidies tentoonstellingen		€ 25.000
Bijdrage Museum Veluwezoom		€ 15.000
<i>Op dit moment ontvangt Museum Veluwezoom €13.000 subsidie en €2.500 voor onderhoud gemeentelijke collectie.</i>		
Subsidie 't Venster, andere (kern)partners: op dit moment wordt uitgegaan van bijdragen in natura (content, menskracht, etc.).		n.t.b.
Horeca, inkomsten voor CLKC afgerond (15% van de omzet = €145.681)		€ 145.700
a) Verhuur zalen - ruimtes		
<i>grote zaal 175 m2, 200 personen, bezetting 35% /365 a € 750</i>	€ 95.813	
<i>middelgrote zaal 75 m2 100 pers, bezetting 35% /365as € 450</i>	€ 57.488	
<i>3 kleinere ruimtes 20 pers, bezetting 40% van 365 prijs € 350</i>	€ 153.300	
b) Catering zalen (uitgaande van 23.543 bezoekers, dit is 50% van het maximaal aantal personen per zaal per verhuring)		
<i>75% van de bezoekers zalen koffiearrangement a €7,00</i>	€ 23.598	
<i>30% van de bezoekers zalen luncharrangement a €17,00</i>	€ 120.067	
<i>30% van de bezoekers zalen dinerarrangement a €30,00</i>	€ 105.941	
c) Restaurant		
<i>verkoopvloeroppervlak 300 m2, aantal plaatsen (luxe restaurant 2m2 per gast): 150, bezetting 50%, 300 dagen per jaar open. Bestedingen per gast (gewogen gemiddelde van 50% €5 ppp, 30% €15 ppp, 20% €35 ppp) €14,00</i>		
<i>Omzet restaurant / cafe (150*50%*€14*300)</i>	€ 315.000	
Totale omzet horeca	€ 971.206	
Totale inkomsten		€ 621.500

Uitgaven

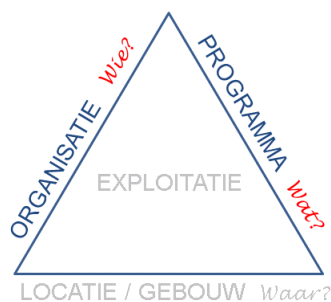
Vergoeding vrijwilligers (318 uur per week (publieksopvang 96 uur per week, winkel. 96 uur per week, beveiliging 126 uur per week))	€ 12.500
Personeel inhuur	€ 40.000
Gebruikslasten, nutskosten	€ 50.000
Onderhoud gebouw 1% van de geraamde bouwsom van 4,5 miljoen euro)	€ 45.000
Reservering vervanging inrichting	€ 20.000
Kantoorkosten	€ 60.000
Marketing, pr, (incl marketing tentonstellingen en manifestaties)	€ 50.000
Manifestaties	€ 6.250
Tentoonstellingen	€ 25.000
Restauraties en onderhoud collectie	€ 10.000
Aankopen	€ 15.000
Inkoop Museumwinkel (45% omzet)	€ 43.380
Personeel (gemiddeld €55.000 per fte, in totaal 4,4 fte)	€ 242.000
zakelijk leider 0,8 fte	€ 44.000
artistiek / inhoudelijk leider 0,8 fte	€ 44.000
coördinator vrijwilligers en publieksopvang 0,8 fte	€ 44.000
coördinator winkel 0,2 fte	€ 11.000
depotbeheerder 0,2 fte	€ 11.000
(technisch) klusjesman 0,4 fte	€ 22.000
management assistent plus 0,8 fte	€ 44.000
medewerker marketing 0,4 fte	€ 22.000
TOTAAL uitgaven	€ 619.130

Met bovenstaande exploitatie komt het resultaat van het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur uit op een **positief saldo van € 2.370** (€621.500 - €619.130).

Bijdragen van derden

In de afgelopen periode hebben enkele potentiële investeerders hun interesse kenbaar gemaakt in dit project. De ambitie en (nationale) uitstraling van het Centrum bieden verschillende mogelijkheden voor kapitaalkrachtige personen / instanties om hun maatschappelijke betrokkenheid bij het culturele leven van Renkum te tonen door bijvoorbeeld hun naam te verbinden aan (een deel) van het Centrum. In de volgende fase zullen de partners het gesprek met hen aangaan om de mogelijkheden te verkennen.

4. PROGRAMMA EN ORGANISATIE



Gezien de aard van de geformuleerde opdracht (“een voorstel te doen inzake mogelijke locaties”) ligt de focus in dit rapport op een benadering van het Centrum als locatie, als gebouw, kortom als fysieke plek. Dit neemt niet weg dat dat het Centrum zoveel meer is dan een gebouw en in de eerste plaats als een cultureel *programma*, gerealiseerd vanuit een samenwerking, moet worden beschouwd.

Gedurende het onderzoek is met de (kern-)partners en partners verder gedacht over het programma en de samenwerkingsvormen. Herinnering hieronder eerst kort de visie en missie zoals opgetekend in het Bedrijfsplan (TiMe Amsterdam, januari 2012).

Visie

“De kracht van het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur ligt in de combinatie van locatie, omgeving, verhalen en aansprekende beeldende kunst. En een uitstekende ontvangst van de bezoeker, die zich welkom zal moeten voelen.

Het Centrum vertelt het boeiende verhaal van een bijzondere plek: de zes dorpen die gezamenlijk de gemeente vormen. Een verhaal over kunstenaars die er woonden en wonen, over kunstenaars die er heen trokken en trekken om te werken. Verhalen over de magie van een plek.

Het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur is geen ‘gewoon’ museum. Met het Landschap als kern, verbindt het binnen en buiten; vroeger en nu, beeldende en andere disciplines, import en export. Tevens verbindt het verschillende artistieke oeuvres, benaderingswijzen en niveaus, waarbij ook de verbinding tussen amateur en professional kan worden gelegd. Het centrum wil ook een belangrijke schakel zijn in de verbinding van het Renkum van nu met de wereld ertbuiten.

De ambitie is om een centrum met een landelijke uitstraling te zijn, aantrekkelijk ook voor buitenlandse toeristen.”

Missie

“Het Centrum voor Landschap Kunst en Cultuur in de gemeente Renkum wil zo veel mogelijk bezoekers de bijzondere relatie tussen landschap en kunst; tussen natuur en cultuur laten ervaren.

Het unieke landschap in de gemeente Renkum als permanente inspiratiebron voor kunstenaars en creativiteit is daarbij uitgangspunt.

Het CLKC wil een verbindende plek zijn binnen de gemeente Renkum waar inwoners en bezoekers zich welkom voelen om te ontspannen, inspiratie en kennis op te doen en nieuwe inzichten te verwerven. Het centrum doet dat door middel van presentaties, manifestaties en educatieve activiteiten. Het CLKC is een podium om de gemeente Renkum als aantrekkelijke toeristische bestemming te presenteren en een platform voor de levendige kunstenaarsgemeenschap die er werkt. Voor toeristen wil het centrum

een natuurlijk startpunt zijn voor een bezoek aan de gemeente en het omringende landschap.

Het centrum verbindt lokale instellingen en organisaties die actief zijn op het terrein van beeldende kunst en landschap en werkt programmatisch samen met relevante externe partijen in binnen- en buitenland.

Met het Centrum voor Landschap Kunst en Cultuur positioneert de Gemeente Renkum zich nadrukkelijk als een van de oudste kunstenaarskolonies in Europa en als ambitieuze partner binnen EuroArt.

Programmering

De ambitie voor het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur is onverminderd hoog. Wij signaleerden een overtuigende aanwezigheid van urgenties, ambities en condities. Met andere woorden: de betrokken partijen moeten, willen én kunnen*:

* Moeten - Willen - Kunnen

Succesvolle (gebieds)ontwikkelingen vereisen een overtuigende aanwezigheid van urgenties, ambities en condities; het 'moeten, willen en kunnen' dienen vertegenwoordigd te zijn. (Nederland-BovenWater, 2010)

In **Het disruptieve museum** (2011) registreert Arnoud Odding hoe musea in Nederland zichzelf herpositioneren binnen een verander(en)de maatschappij.

"Het disruptieve museum gaat niet over het verleden maar over het **heden**. Het gaat over **betekenis**; niet over tijdloze kwaliteit maar over **tijdelijke waarden**; is niet objectief maar **subjectief**.

Het denkt niet in doelgroepen maar in **gemeenschappen**. Het disruptieve museum is per definitie **een** ondernemend museum. Dit **netwerkmuseum** is het logische antwoord op de netwerksamenleving zoals die in de afgelopen twintig jaar is ontstaan."

Kunnen: De gemeente Renkum herbergt een bont en rijk gezelschap van culturele instellingen van hoge kwaliteit. Ieder met zijn eigen karakter, kwaliteiten en doelstellingen, allen met een enorme dosis energie en ambitie. Tussen deze organisaties bestaan al diverse samenwerkingsverbanden waarin collecties en competenties worden gecombineerd.

Willen: Alle betrokken (kern)partners hebben de intentie om deze samenwerking te intensiveren en zien in dat licht de meerwaarde van een Centrum. Als fysiek brandpunt van tentoonstellingen, cursussen en manifestaties rond het thema landschap én als organisator van synergie. Het Centrum is een belangrijk middel om het Renkumse cultuurlandschap 'meer dan de som der delen' te laten zijn.

Moeten: De spelers in het Renkumse cultuurlandschap zien als geen ander de noodzaak om met vereende krachten aansprekende belevingen te creëren, die bezoekers verleidt en inspireert. Alle (kern-)partners zijn ervan overtuigd dat een traditioneel museum in de 21^e eeuw niet meer werkt.

Dit 'moeten, willen en kunnen' vertaalt zich in de volgende ambities voor het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur.

Inspiratiebron en leidend thema voor de programmering is het **unieke en prachtige landschap van de Veluwezoom** en de manier waarop dit al eeuwenlang **mensen beweegt tot creativiteit**. Het Centrum wil zoveel mogelijk bezoekers **de bijzondere relatie tussen landschap en kunst, tussen natuur en cultuur laten ervaren**. Het richt daarbij de blik op het **verleden, heden en de toekomst**.

Historisch hart van het Centrum is de **historische kerncollectie** van beeldende kunst uit de periode van de Oosterbeekse School (1840-1880) en de bloeitijd van 'Pictura Veluvenis' (globaal van 1900-1930) – de huidige (en groeiende) collectie van Museum Veluwezoom.

In het verlengde hiervan presenteert het Centrum een **vervolgkerncollectie** van kunstenaars die in tweede helft van de twintigste eeuw in Oosterbeek zijn neergestreken (collecties van Marius van Beek, Jits Bakker, Henk en Hedwig Zweerus).

Bureau BUITEN maakt onderscheid tussen drie generaties musea:

Museum 1.0 'traditioneel': de collectie staat centraal (focus op hardware).

Museum 2.0 'nieuwe stijl': de beleving staat centraal (focus op software).

Museum 3.0 'zonder muren': de boodschap en betekenis staan centraal (focus op orgware). (Bureau BUITEN en Frank Strolenberg, 2011)

Het Centrum draagt bij aan de profilering van de gemeente Renkum als bijzondere en aantrekkelijke (dag)toeristische bestemming. **Het Centrum is een logisch startpunt voor bezoek aan andere plekken in de gemeente en regio; zowel culturele instellingen als -natuurlijk - het landschap zelf!**

Deze kerncollecties vertellen (en conserveren) het bijzondere verhaal van de oorsprong en ontwikkeling van Renkum/Oosterbeek als 'kunstenaarskolonie', en de wijze waarop het landschap inspireerde tot vernieuwende stijlen en technieken. De kerncollectie fungeert in wezen als (ontsluiting van) het **cultureel geheugen**.

Het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur biedt een podium voor **uiteenlopende vormen van kunst en cultuur** (beeldende kunst, dichtkunst, literatuur, film, filosofie, ...) en **uiteenlopende vormen van toepassing en presentatie** (tentoonstelling, installatie, manifestatie, lezing en debat, educatie, workshop, ..).

Daarnaast is er in de programmering van het Centrum veel ruimte voor de **hedendaagse betekenis van het Renkumse landschap als inspiratiebron**. Hieruit zal blijken dat Renkum/Oosterbeek nog altijd een vitale en betekenisvolle creatieve biotoop is. Dit deel van de programmering laat alle ruimte voor **dynamiek en experiment**. Er zal veel aandacht zijn voor het leggen van allerhande **dwarsverbanden**, bijvoorbeeld tussen hedendaagse en historische kunst, tussen professionele en amateurkunst. Ook is er ruimte voor actuele **maatschappelijke vraagstukken** die verband houden met het thema landschap en de wijze waarop de kunstenaar het landschap vormgeeft (landart, landschapsarchitectuur). In het verlengde hiervan zijn ook activiteiten waarin bijvoorbeeld natuur-, landschaps- en bosbeheer en planologie (stad versus land) aan bod komen denkbaar.

Een andere belangrijke pijler van het Centrum is de mogelijkheid van **het zelf ervaren van de kracht van het landschap als inspiratiebron**. Educatie (schoolbezoek en buitenschoolse activiteiten) en (commerciële) workshops maken een belangrijk deel uit van het culturele aanbod.

Het Centrum zal aantrekkingskracht uitoefenen op een brede doelgroep. De programmering en architectuur van het Centrum bieden mogelijkheden voor **ontspanning, verdieping, inspiratie en confrontatie**. Bezoekers die willen genieten van mooie kunst, goede koffie en een prachtig uitzicht zijn meer dan welkom (ervaren geen drempel), maar ook bezoekers die op zoek zijn naar betekenis, duiding en/of confrontatie voelen zich aangesproken en komen in het Centrum aan hun trekken. In dit licht kan worden gesproken van een zogenaamde '**sandwichprogrammering**', een combinatie van aansprekende, laagdrempelige presentaties (voor brede doelgroep) en inhoudelijk uitdagende manifestaties.

Voor bezoekers is het Centrum van waarde als **publieke ruimte**, als plek voor ontmoeting. De aanwezigheid van een aansprekende en in omvang prominente horecavoorziening speelt daarbij een belangrijke rol. Het Centrum mag/zal zich ontwikkelen tot **culturele huiskamer** van de gemeente Renkum en omstreken.

Schets van ontwikkeling

Het Centrum zal functioneren als een **netwerkorganisatie** (Museum 3.0). Een aantal instellingen vinden een nieuwe thuisbasis in het Centrum, vele

andere Renkumse culturele organisaties (**satellieten**) hebben vaste relaties het Centrum . Deze satellieten zijn bijvoorbeeld Scarabee, de Kunstkoepel, het filmhuis Oosterbeek, de Kreek Atelier Marius van beek, Tuin de Lage Oorsprong,. Airbornemuseum. . Als netwerkorganisatie blijft het Centrum **dynamisch**; biedt het ruimte aan activiteit, nodigt uit tot activiteit en is een tot de verbeelding sprekende merknaam waaronder activiteit kan worden georganiseerd.

Activiteiten

Onder de paraplu van het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur werken de Renkumse culturele organisaties samen aan spannende, hoogstaande en inspirerende activiteiten. Dit kan een expositie of manifestatie zijn in het Centrum, of een activiteit elders in de gemeente. Een voorbeeld van een mogelijke programmering is hieronder opgenomen.

Expositie 1 Het Landschap centraal	Scholenproject XXL Landschap		
Mus. Veluwezoom	't Venster		
Expositie 2	Scholenproject Voortgezet Onderwijs	Filmvertoning	
Hollands Licht	't Venster	Kunstkoepel/filmhuis	
De Veluwezoom in de Wolken			
Museum Veluwezoom			
Expositie 3			
De Veluwezoom als toevluchtsoord	Scholenproject Primair Onderwijs Mijn Omgeving	Overzicht van kunstenaars die na 1950 in Oosterbeek gewoond en gewekt hebben	Eigentijdse kunstenaars in Oosterbeek
Museum Veluwezoom	't Venster/Cultuurpact	Stichting Marius van Beek , H & H Zweerus	
Expositie 4 De Veluwezoom	Schildersarrangement		
	't Venster		Hotel Dreyeroord
Expositie 5 Landschap en herinnering	Workshops fotografie van het landschap Monumentjes Kunstroute	De Rijn van Lobith tot de Zee (Jord Den Hollander)	De verhalen verteld
Museum Veluwezoom	't Venster/ Kunst in de zes dorpen	Kunstkoepel/filmhuis	HDR



Werk aan het Spoel (Hollandse Waterlinie) is in 2011 van een fort getransformeerd tot cultureel podium, onderkomen voor artists in residence, cursus- en vergaderlocatie en biologisch café-restaurant (De Veldkeuken).

Voor de ontwikkeling van Werk aan het Spoel hebben kunstenaars en burgers uit het culturele leven van Culemborg zich verenigend in de Stichting Werk aan het Spoel.

De Stichting Werk aan het Spoel huurt de locatie van de gemeente Culemborg. De stichting is verantwoordelijk voor de organisatie van (culturele) reuring. Een deel verzorgt de stichting zelf, het grootste deel komt van lokale en regionale verenigingen. De stichting biedt hen het gebruik van het gebouw en aan tegen een zo laag mogelijke vergoeding. De Veldkeuken huurt de locatie van de Stichting en zorgt zo voor inkomsten die ten goede komen aan de culturele programmering. De Veldkeuken en stichting Werk aan de Linie maakten gezamenlijk het bedrijfsplan voor de herontwikkeling.

Organisatie

In het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur werken de verschillende culturele organisaties in de gemeente intensief samen aan een spannend, hoogstaand en inspirerend programma. Voor deze samenwerking, en voor het realiseren van het gebouw is een organisatievorm, juridisch vehikel, nodig.

Wij maken onderscheid tussen de culturele programmering en de bedrijfsvoering rond het gebouw. Dit onderscheid kan in de organisatievorm tot uiting komen door verschillende personen hiervoor aan te nemen (zakelijk leider en artistiek leider). Overwogen kan worden om voor de exploitatie en realisatie van het gebouw een afzonderlijke stichting op de richten die functioneert 'onder' het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur. Het batig saldo van de exploitatie van het gebouw komt ten goede aan de het culturele programma (zie Werk aan het Spoel). Als het gaat om de programmering zijn alle culturele (kern)partners op gelijkwaardige wijze vertegenwoordigd. Als het gaat om het gebouw zijn de (culturele) gebruikers van het gebouw vertegenwoordigd. Horeca in een culturele instelling participeert gewoonlijk als huurder of pachter waarbij het het concept ten goede komt als hij inhoudelijk meedenkt.

Voor een goede samenwerking is het niet nodig dat de betrokken kernpartners gaan fuseren in het Centrum voor Landschap, Kunst en Cultuur of helemaal opgaan in het Centrum. In een later stadium kan dit natuurlijk alsnog, mogelijk wanneer hier vanuit de samenwerking aanleiding toe is.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 LOCATIE-ANALYSE

	Bestemming	Eigendom	Monument	EHS / Natura 2000
A. De Westerbouwing	Bedrijfsbebouwing / Horecabedrijven Bouwvlak aanwezig	Gemeente Renkum (1/1 EVEO) L.J.M. Bodewes (1/2 EO) A.T.G. Janssen (1/2 EO)	-	EHS natuur Natura 2000
B. De Hemelse Berg	Bijzondere doeleinden / Gast- en verpleeginrich- ting Bouwvlak aanwezig	St. Zinzia Zorggroep (1/1 VE)	-	EHS:verweven Natura 2000
C. Huis de Oorsprong	Agrarisch gebied met landschapswaarden Geen bouwvlak aanwe- zig	Gemeente Renkum (1/1 EVEP) St. Het Gelders Land- schap (1/1 EP)	-	EHS natuur Natura 2000
D. Duno	Bos met accent op na- tuurbehoud instandhouding en ont- wikkeling van natuur- en landschapswaarden alsmede houtproductie en extensief recreatief medegebruik Geen bouwvlak aanwe- zig	St. Het Geldersch Land- schap (VE)	Besluit op basis van Monumentenwet 1988	EHS natuur Natura 2000
F. GAWAR, gashouder	Bedrijfsbebouwing / Openbare nutsvoorzie- ning (perceel 01004) (perceel 01065 ??)	Gemeente Renkum (1/1 VE) (perceel 01065) Waterschap Vallei & Eem (1/1 VE) (perceel 01004)	-	EHS verweven GEEN Natura 2000
H. Mooiland	Bijzondere doeleinden / Gast- en verpleeginrich- ting	Stichting Mooi land (1/1 VE)	-	Deels EHS natuur en Natura 2000 (huidige footprint gebouw en 'voor- tuin' niet)
I. Mariëndaal	Bedrijfsbebouwing / Niet-agrarisch Bouwvlak aanwezig	Bedrijfslaboratorium voor Grond- en Gewas- onderzoek bv (1/1 EP) St. Het Geldersch Land- schap (1/1 EVEP)	Besluit op basis van Monumentenwet 1988	EHS:natuur GEEN Natura 2000

Bereikbaarheid OV per locatie:

	Lijnen	Afstand tot bushalte	Frequentie	Directe busverbinding met NS-station
A. De Westerbouwing	51, 589	100 m (trap) en 200 m	2x en 1x per uur	Wolfheze, Oosterbeek, Arnhem Centraal
B. De Hemelse Berg	51	500 m	2 x per uur	Arnhem Centraal
C. Huis de Oorsprong	589	100 m	1x per uur	Wolfheze en Oosterbeek
D. Duno	51	500 m	2x per uur	Arnhem Centraal
F. GAWAR, herbouw gashouder	51	200 m	2x per uur	Arnhem Centraal
H. Mooiland	86	0 m	1x per uur	Arnhem Centraal, Ede-Wageningen
I. Mariëndaal	1, 51, 86	1000 m	4x en 2x en 1x per uur	Oosterbeek, Arnhem Centraal, Ede-Wageningen

BIJLAGE 2 NADERE ANALYSE TOP 3

Afbeelding B2-1 Luchtfoto met bestemmingsvlak, bouwvlak, EHS en Natura 2000*
Locatie A. Westerbouwing



*Contouren en afmetingen zijn bij benadering weergegeven, aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

Afbeelding B2-2 Luchtfoto met bestemmingsvlak, bouwvlak, EHS en Natura 2000*
 Locatie B. Hemelse Berg



EHS verweven & Natura 2000

Bestemmingvlak
 Bijzondere doeleinden / Gast- en verpleeginrichting

Bouwvlak (wit) = ca. 110m breed bij 85m diep = 9.500 m²

**Contouren en afmetingen zijn bij benadering weergegeven, aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.*

Afbeelding B2-3 Luchfoto met bestemmingsvlak, bouwvlak, EHS en Natura 2000*
 Locatie H. Mooiland



*Contouren en afmetingen zijn bij benadering weergegeven, aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

BIJLAGE 3 EXPLOITATIE BE- DRIJFSPLAN

Hierna is de de exploitatie bijgevoegd zoals opgenomen in het bedrijfsplan opgesteld door TiMe Amsterdam, januari 2012.

Begroting CLKC opgesteld door buro Time

In de berekening door Buro Time is uitgegaan van een investering a fond perdue.

De kosten door afschrijving en rente inrichting hoeven dan niet te worden meegerekend.

De eerste kolom geeft de berekening weer zoals het in het rapport heeft gestaan.

In de tweede kolom zijn deze lasten gecorrigeerd. Dat verlaagt het exploitatie tekort tot € 196.810

	Bijlage 3-1 (312.000)	Optie 0% investering
Baten		
Entreegelden	200.000	200.000
Educatie/cursussen	31.400	31.400
Commerciële activiteiten	156.550	156.550
Cummunity relations ed.	123.000	123.000
Bijdrage kernpartners	15.000	15.000
	525.950	525.950
Lasten		
Personeel	330.000	330.000
Personeel inhuur	40.000	40.000
Vergoeding vrijwilligers	12.500	12.500
Gebruikslasten	50.000	50.000
Onderhoud gebouw	90.000	90.000
Kapitallasten nieuwbouw	pm	
Afschrijving en rente inrichting	121.294	
Kantoorkosten	60.000	60.000
Museumwinkel	44.010	44.010
Marketing ed.	50.000	25.000
Educatie	0	0
Manifestaties	6.250	6.250
Tentoonstellingen	40.000	40.000
Aankopen	15.000	15.000
Restauratie/onderhoud collectie	10.000	10.000
	869.054	722.760
Resultaat	-343.104	-196.810