

Creatieve Broedplaatsen

Tijdelijke bouwwerken, de stad in beweging!

Achtergrond

Het binnenhalen (en vasthouden) van de juiste mensen in Twente is een speerpunt van economisch beleid. Enschede zet daarom stevig in op de kwaliteit van het stedelijk vestigingsmilieu. De aanwezigheid van creatieve broedplaatsen, cultuurinstellingen en makers zijn onderdeel van 'the quality of a place'. De afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd in creatieve broedplaatsen en makers, maar de huisvesting van deze groepen is kwetsbaar.

Net als in de rest van Nederland is ook in Enschede sprake van een bepaalde mate van leegstand. Omdat zowel de gemeente Enschede als de woningbouwverenigingen het merendeel van het bedrijfsmatig vastgoed hebben afgestoten is het leegstaand vastgoed overwegend in handen van private partijen. Voor creatieve makers is het vaak lastig om in aanmerking te komen voor gebruik van deze ruimten en als het al lukt is het toekomstperspectief uiterst onzeker. Het gebruik van veel gebouwen is tijdelijk en contracten zijn vaak kortlopend. De oude gebouwen kampen met achterstallig onderhoud of verborgen gebreken. Tussentijdse investeringen om de panden aan eigentijdse gebruiks-, energie- of brandveiligheidseisen te laten voldoen zijn vaak té kostbaar door de korte afschrijvingstermijn. Er is daarom behoefte aan een nieuw en duurzamer huisvestingsmodel voor creatieve broedplaatsen!

Parallel aan de ontwikkeling van duurzamere huisvestingsmodellen die meer stabiliteit en zekerheid bieden, speelt de discussie over een wendbare en flexibele creatieve sector. Als stad wil je ruimte bieden aan nieuwe initiatiefnemers. Je wilt initiatieven die een belangrijke culturele en maatschappelijke betekenis vervullen blijven ondersteunen, maar ook afscheid kunnen nemen van initiatieven en organisaties wiens rol is uitgespeeld. Dit geldt voor de hele breedte van het culturele veld maar ook voor creatieve broedplaatsen. Er is daarom behoefte aan een duurzaam ondersteuningsmodel voor creatieve broedplaatsen.

Beschrijving van het project

Als antwoord op de vraag om een nieuw en duurzamer huisvestingsmodel voor creatieve broedplaatsen te creëren wordt gedacht aan een verplaatsbaar en modulair huisvestingsconcept. Door flexibel en aanpasbaar te bouwen bied je de mogelijkheid om in te spelen op de actuele behoeften van makers en tegelijkertijd aan te sluiten op de culturele, economische en ruimtelijke opgaven van de stad. Door te werken met modulaire casco elementen die volledig herbruikbaar zijn is het mogelijk een gebouw te realiseren met (relatief) lage huisvestingskosten en een lange termijn voor de exploitatie. Het concept is aanpasbaar aan de locatie én aan wat de makers in de stad nodig hebben!

Om de wenselijkheid en de haalbaarheid van dit modulaire huisvestingsconcept in kaart te brengen is het van belang om verschillende thema's te onderzoeken. In dit onderzoek onderscheiden we de volgende aspecten en bijbehorende onderzoeksvragen:

- **Fysiek:** Wat zijn de kaders voor het fysieke concept en welke programmatische en fysieke mogelijkheden moet het huisvestingsconcept bieden? Wat is de beoogde uitstraling? Hoeveel ruimte moet er blijven voor de eindgebruiker als het gaat om uitstraling en hoe vertaalt dat zich naar het fysieke concept? Aan welke bouwvolumes wordt gedacht en in hoeverre is stapeling mogelijk? Wat is de afwerkqualiteit en welke eisen worden gesteld aan de technische installaties? Gaan we het concept profileren als tijdelijke bouwwerken of (tijdelijke) kunstwerken met een verblijfsfunctie? Wie wordt eigenaar van het 'gebouw'?

- **Dynamiek:** Wat is er nodig in de conceptuitwerking om het concept ook als inhoudelijk afstemmingsinstrument te kunnen inzetten? Wat is de rol van de gemeenten hierin en welke rol kan je eventueel ook bij partners in de stad leggen? Op welke indicatoren kan en wil je sturen en waarop zeker niet? Hoe doe je dit 'fair' en hoe communiceer je dit? Welke zekerheden kan je (als je keuzemomenten wilt inbouwen) wél bieden? En wat betekent het voor broedplaatsen en makers daar waar je geen zekerheden kunt bieden?
- **Locaties:** Aan welke locaties denken we? In hoeverre verschillen deze locaties van elkaar? Wat is er vergunningstechnisch mogelijk als het gaat om tijdelijke bouwwerken en wat als het gaat om (tijdelijke)kunstwerken met een verblijfsfunctie? Wat moet je op locatie regelen? In hoeverre wil je dat de locatie ook invloed heeft op het programma en hoe vertaalt dat zich naar het concept als geheel?
- **Beheer:** Hoe ga je het beheer regelen? Kies je voor een nieuwe structuur na iedere verplaatsing of maak je een basis met keuzeopties? Hoe zorg je voor eigenaarschap op 'gebouwniveau' en hoe bewaak je dat er geen grote dingen mis kunnen lopen?
- **Exploitatie:** Hoe kom je tot een sluitende exploitatie? Is een eenmalige investering die de ontwikkeling en bouwkosten dekt voldoende om tot een sluitende exploitatie te komen? Hoe ga je om met beheerkosten en voor wiens rekening komen deze kosten? Kan de huisvestingsbijdrage van de gebruikers de verbruikskosten en verplaatskosten dekken?

Aanpak

We stellen voor om dit onderzoek en de planvorming in drie fasen aan te pakken:

Fase 1: Conceptvorming

Tetem zou graag een rol willen spelen in de eerste fase van de conceptvorming. We zien een maatschappelijke noodzaak om nieuwe modellen te ontwikkelen als het gaat om de huisvesting van broedplaatsen en willen onze kennis en ervaring inzetten om samen met stakeholders tot een bij Enschede passend concept te komen.

In het fysieke onderzoek zou Tetem graag willen samenwerken met Studioworks Design. Studioworks Design heeft veel ervaring als het gaat om tijdelijke bouwwerken. Arjen van Vulpen (eigenaar) is de drijvende kracht achter verschillende tijdelijke bouwconcepten zoals het buitentheater en de strandateliers van StrandLAB Almere en diverse lodges en glamping-concepten voor vakantieparken en festivals (DOF Design).

In de eerste fase wordt onderzoek gedaan naar het fysieke aspect. Om het onderzoek vaart te geven wordt een kleine werkgroep gevormd met bv. medewerkers van de gemeente (iemand betrokken bij de creatieve broedplaatsen en iemand van ruimtelijke ordening/stadsplanning), de projectleider creatieve broedplaatsen en iemand van Tetem.

De volgende werkzaamheden maken deel uit van de 1^e fase:

- Verkennend gesprek met de werkgroep en Arjen van Vulpen.
- Brainstormsessie met de werkgroep, 2 stakeholders vanuit de gemeente (cultuur, ruimtelijke ordening) en 3 partijen uit het veld (creatieve broedplaatsen, makers, projectleider creatieve broedplaatsen).
- Ontwikkeling van de 1^e ideeënset (door Arjen van Vulpen).
- Vervolggesprek met de werkgroep.
- Uitwerking van concept (door Arjen van Vulpen).
- Globale kostenberekening uitvoer (door bouwkostendeskundige).
- Opstellen stappenplan en procesplanning fase 2.

Resultaten aan het einde van fase 1:

- Behoeften van de gemeente Enschede en het veld zijn verkend.

- Er ligt een 1^e concept (voor de fysieke bouw) met globale kosteninschatting.
- Er is voldoende informatie voor het ontwikkelen van een memo/voorstel om een besluit te nemen om over te gaan naar fase 2: ontwikkeling van een concreet plan.

Fase 2: Ontwikkeling van een concreet plan

In fase 2 wordt het fysieke concept doorontwikkeld tot een concreet plan voor de modulaire creatieve broedplaats. Hierin is het stappenplan zoals opgesteld in fase 1 leidend.

Vanuit de aspecten dynamiek, locaties, beheer en exploitatie worden de volgende zaken ontwikkeld:

- Programma van eisen m.b.t. het (tijdelijke) gebouw.
- Locatieanalyse en het vaststellen van een locatie voor de eerste realisatie.
- Investeringskosten voor het totale project.
- Beheer- en exploitatieplan.
- Definitieve ontwerp van het gebouw.
- Memo/voorstel om een besluit te nemen om over te gaan naar fase 3: de realisatie.

Fase 3: Realisatie van het plan

In fase 3 wordt het ontwerp tot uitvoering gebracht. We hebben hoge verwachtingen m.b.t. deze nieuwe modulaire vorm van huisvesting. Op deze manier kunnen we inspelen op de behoeften van de makers en de stad. Zo kunnen we de makers van onze stad, de gemeente Enschede én de ontwikkeling van de creatieve broedplaatsen weer een mooie stap verder brengen!