



# Kultuerhús Klameare

Nij fjoer en faasje yn Warkum troch nijbou

Projectplan

## Inhoudsopgave

1. Projectbeschrijving	
1.1. Aanleiding van het project	3
1.2. Projectdoelen	3
1.3. Uitgangspunten, randvoorwaarden en begrenzing	4
1.4. Raakvlakken met andere projecten / opdrachten	6
2. Projectorganisatie	
2.1. Opdrachtgever en opdrachtnemer	7
2.2. Projectorganisatie	7
2.3. Overlegstructuur	8
2.4. Fasen project	8
3. Projectresultaten en planning	9
4. Projectbeheersing	
4.1. Communicatie	10
4.2. Kwaliteit	10
4.3. Financiën	10
4.4. Risicobeheersing	11
5. Bijlagen	12

Versie	Datum	Status
Versie 2.1	5 juni 2023	DEFINITIEF
Versie 2.0	26 mei 2023	vervallen
Versie 1.3	02 februari 2023	vervallen
Versie 1.2	23 januari 2023	vervallen
Versie 1.1	19 januari 2023	vervallen
Versie 1.0	17 januari 2023	Vervallen

# 1. Projectbeschrijving

## 1.1. Aanleiding van het project

Na de opheffing van de gemeente Nijefurd per 2011 is het gemeentehuis aan de Merk in Workum nog een aantal jaren gebruikt door de nieuwe gemeente Súdwest-Fryslân. In 2013 is voor het pand een verbouwplan gemaakt om het geschikt te maken als kultuerhús. De toenmalige Klameare moest - in het kader van het Friese Merenproject- plaatsmaken voor een passantenhaven.

Eind 2015 is de verbouw opgeleverd en begin 2016 in gebruik genomen.

Vrij snel na de ingebruik name van Kultuerhús Klameare zijn er problemen met het gebouw ten aanzien van capaciteit, inrichting en geluidsisolatie. Er wordt overlast ervaren tussen de verschillende gebruikers. Een aantal gebruikers heeft in de afgelopen periode een andere locatie gezocht en is vertrokken. Mede hierdoor is een gezonde financiële exploitatie lastig gebleken.

De exploiterende stichting teert zodoende jaarlijks in op het eigen vermogen.

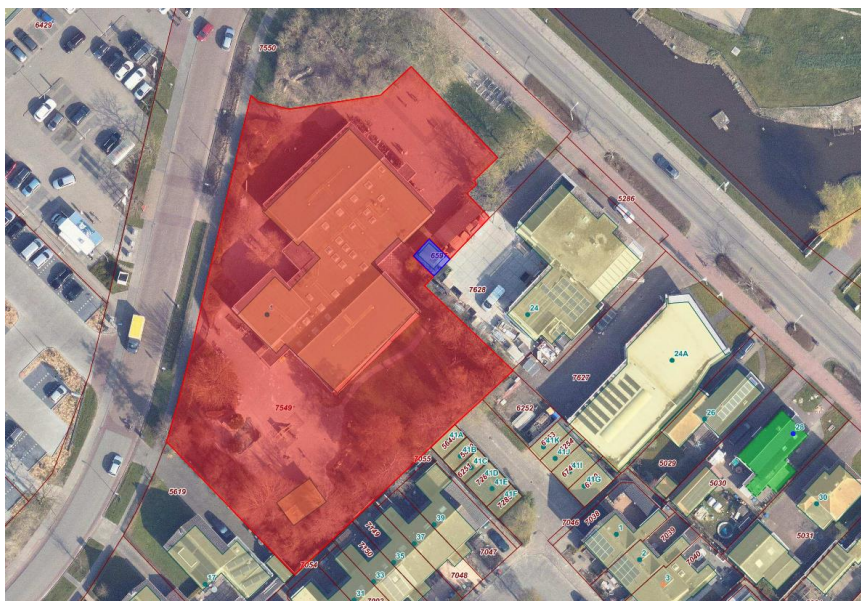
Het college is ervan overtuigd dat een voorziening als Kultuerhús Klameare voorziet in een belangrijke behoefte voor de bewoners van de stad Workum en het omliggende verzorgingsgebied.

In de Klameare komt een groot aantal functies bij elkaar. De Klameare heeft een theaterfunctie. Kunst en cultuur zijn belangrijke bouwstenen voor fijn wonen, voor het aantrekken van toeristen en voor de creatieve en innovatieve ontwikkeling van de gemeente. Daarnaast biedt de Klameare onderdak aan een vestiging van Bibliotheken Mar & Fean.

Een en ander heeft geleid tot een haalbaarheidsonderzoek voor nieuwbouw van de Klameare, waarvoor de keus viel op de locatie Hearewei/Spoardyk. Op deze plek was tot voorkort openbare basisschool De Pipegaal gevestigd. De school is eind 2022 verhuisd naar een nieuw gebouw aan de Weverswei.

## 1.2. Projectdoelen

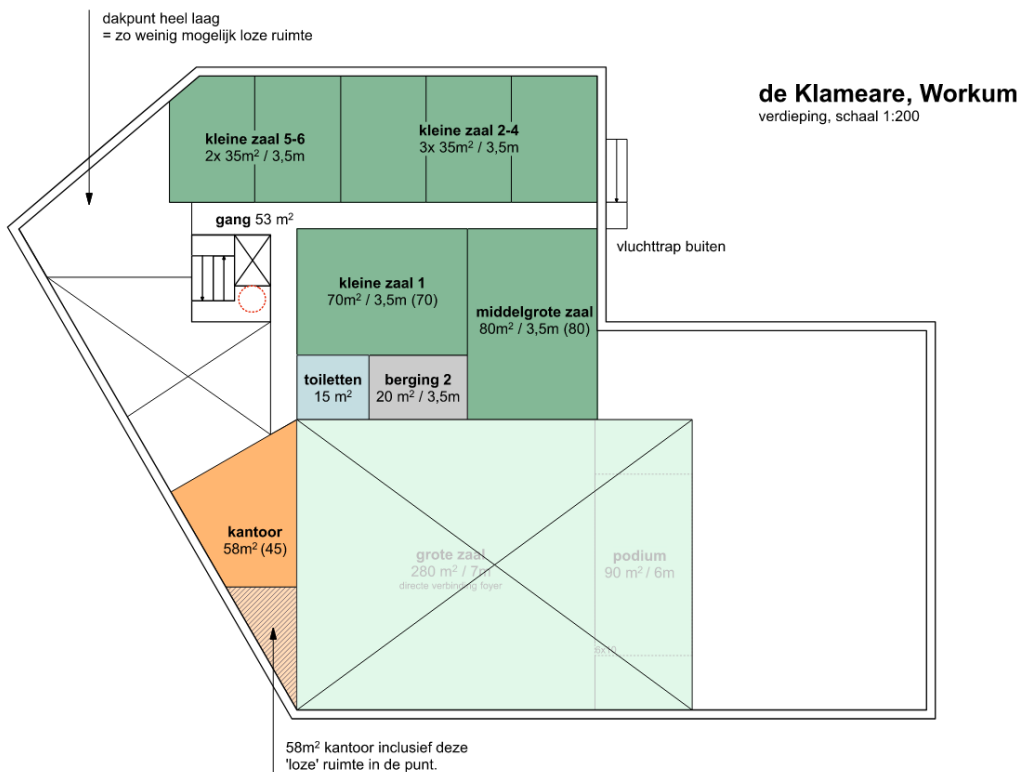
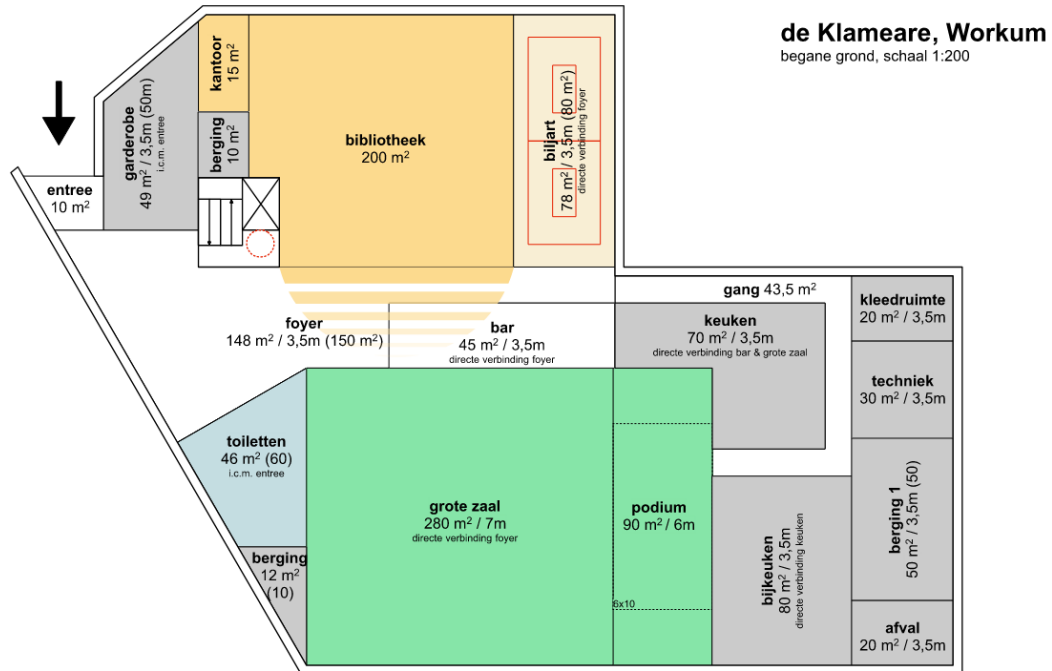
De doelstelling van het project is het realiseren van een nieuw Kultuerhús voor Workum en het omliggende verzorgingsgebied. De locatie voor de nieuwbouw is de hoek Hearewei/Spoardyk te Workum. Op onderstaande foto is het perceel rood gearceerd.



Afb.1

### 1.3. Uitgangspunten, randvoorwaarden en begrenzing

Door het bestuur van de Stichting is insamenspraak met de gebruikers een Programma van Eisen (PvE) opgesteld waarin de eisen voor de verschillende gebruiksfuncties is weer gegeven (bijlage 1). Dit PvE is de basis geweest voor architectenbureau TWA om een verkenning te doen. Dit heeft geresulteerd in een ruimtestudie (bijlage 2), waarbij de derde versie als passend en haalbaar is beoordeeld. Deze versie diend dan ook als basis voor de verdere uitwerking. Hieronder de platte gronden van de begane grond en de verdieping.



De gemeente Súdwest-Fryslân onderschrijft de 17 Sustainable Development Goals. Dit project draagt bij aan 3 van de 17 goals.

### 3. Goede gezondheid en welzijn

Door het aanbieden van cultuur (muziek, toneel) en het beschikbaar stellen van ruimtes die gebruikt kunnen worden voor trainingen voor bijv. yogastudio of een praktijk voor psychologie wordt een bijdrage geleverd aan het welzijn van de inwoners van Workum en omgeving.

### 7. Betaalbare en duurzame energie

Vanuit de bouwregelgeving (Bouwbesluit) is het verplicht een gebouw zodanig te ontwerpen dat deze bijna energie neutraal is (BENG). Vanuit de opdrachtgever is er een hogere ambitie voorwat betreft het energie verbruik van het nieuwe gebouw. De ambitie voor dit gebouw is om het gebouw zo te ontwerpen dat deze nul op de meter heeft. Met andere woorden: het pand heeft een positieve invloed op het energie verbruik.

Om het energie gebruik en de impact van het pand te kunnen meten wordt er een berekening gemaakt conform GPR methodiek, waarbij het pand ten minste het cijfer 8 dient te scoren.

### 11. Duurzame steden en gemeenschappen

Het gebouw zal ontworpen moeten worden volgens de principes van het circulaire bouwen. Dit betekent dat de grondstoffen die nu in het gebouw worden toegepast in de toekomst opnieuw kunnen worden gebruikt, zonder dat deze in waarde achter uit gaan. Verder kan er gekeken worden naar de toepassing van biobased bouwmaterialen.

Ook het verwijderen van het bestaande pand zal niet volgens de traditionele werkwijze van slopen en afvoer (storten) plaats vinden. Ook dit proces moet passen binnen het nieuwe denken van een circulaire bouwstroom. Dit betekent dat er eerst een inventarisatie van de aanwezige bouwmaterialen moet plaats vinden. De herbruikbare materialen zullen dan opnieuw ingezet worden (voor nieuwe doeleinden).



#### 1.4. Raakvlakken met andere projecten

Het project nieuwbouw Kultuerhús Klameare heeft raakvlakken met andere projecten.

##### **Huidige pand**

Na realisatie van de nieuwbouw zullen de huidige gebruikers van het gebouw, met uitzondering van Workums Erfskip het pand verlaten. Dit betekent dat er voor het pand een nieuwe bestemming moet worden gevonden. Alle werkzaamheden die betrekking hebben op de bestaande locatie maken **geen** onderdeel uit van de scope van dit project.

##### **Verkeerssituatie**

De nieuwe locatie is gelegen aan een belangrijke ontsluiting voor Workum. De verkeerssituatie zal enigszins wijzigen, de activiteit van een cultuurhuis heeft een andere verkeers aantrekkende werking dan een basisschool. Het parkeren van de bezoekers maakt **wel** onderdeel uit van dit project. Eventuele wensen van de omgeving over de inrichting van de openbare ruimte maakt **geen** onderdeel uit van de scope.

##### **Exploitatie / beheer**

Wanneer het gebouw gereed is, zal het beheer ervan worden overgedragen aan de afdeling Vastgoed van de gemeente Súdwest-Fryslân. Zij is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw. De exploitatie van het pand zal worden gedaan door stichting Kultuerhús Klameare. Met uitzondering van het deel welke door de bibliotheek zal worden gehuurd. Zij is verantwoordelijk voor de exploitatie van dit deel van het gebouw.

De losse inrichting van het gebouw en de theater techniek worden niet van uit het project aangekocht en bekostigd. Dit maakt nadrukkelijk **geen** onderdeel uit van het project. Voor het gedeelte welk aan de bibliotheek wordt verhuurd is zij verantwoordelijk voor de inrichting.

Het opstellen van de huurcontracten tussen de gemeente en de bibliotheek en Stichting maken **wel** onderdeel uit van het project.

##### **Concreet**

De scope van dit project ligt op het perceel zoals in afbeelding 1 pagina 3 met rood is aangegeven. Alle werkzaamheden die op het perceel plaats vinden maken deel uit van dit project.

Het gaat dan om de volgende hoofd onderdelen;

- demontage huidige opstallen en bouwrijp maken perceel;
- opstellen nieuwbouwplan;
- realisatie nieuwbouw;
- afwerking en inrichten buitenterrein.

## 2. Projectorganisatie

### 2.1 Opdrachtgever en opdrachtnemer

- Bestuurlijk opdrachtgever dhr. B. Dam, portefeuillehouder ontmoetingsplaatsen
- Ambtelijk opdrachtgever dhr. G. Kazemier, ketenmanager Omgeving
- Opdrachtnemer dhr. S. Wijbenga, directievoerder team Vastgoed

### 2.2 Projectorganisatie

Om het project goed te kunnen uitvoeren is de inzet van verschillende expertises noodzakelijk. Om alle acties goed op elkaar af te stemmen zal er drie overleg vormen worden ingericht. Deze kunnen naar gelang de stand van het project worden aangevuld met andere disciplines.

In onderstaande overzicht de samenstelling van de verschillende groepen weergegeven.

Stuurgroep	
Naam	Functie/ specialisme
Bauke Dam	Bestuurlijk opdrachtgever
Gerbrand Kazimier	Ambtelijk opdrachtgever
Siepie Wijbenga	Ambtelijk opdrachtnemer
	Project ondersteuner

Projectteam		
Naam	Functie/ specialisme	Team
Siepie Wijbenga	Projectleider	Vastgoed
	Projectondersteuning	Flexpool
Roelof Fopma	Toekomstige gebruiker	Stichting De Klameare
Keimpe Bekkema	Toekomstige gebruiker	Stichting De Klameare
Dhr. Roelof Oosten	Toekomstige gebruiker	Bibliotheek Mar & Fean
Dhr. Christiaan Weening	Communicatie	Communicatie
Naar gelang stand project		
	Ruimtelijke Ordening	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Vergunningen	Vergunningen
	Milieu	
	Verkeer	

Ontwerpteam		
Naam	Functie/ specialisme	Team
Siepie Wijbenga	Projectleider	Vastgoed
Bauke Tuinstra	Ontwerper / adviseur	TWA Architecten
Wieger Paulus	Projectleider	TWA Architecten
	Adviseur W&E	
	Adviseur Constructies	
	Adviseur Geluid / akoestiek	

## 2.3 Overleg structuur

Er zullen tijdens het project op verschillende niveaus en momenten overleggen plaats vinden.

Dit zijn:

- Stuurgroep overleg, eens per 6 weken.
- Projectgroep overleg, eens per 4 weken;
- Ontwerpteam, afhankelijk van de fase van het project zullen opdrachtgever en ontwerper nog overleggen over de technische uitwerking van het gebouw:
- Informeren omwonenden, afhankelijk van de stand van het werk.

De uitkomsten van de ontwerpteam en interne projectgroep overleggen worden terug gekoppeld naar de Projectgroep.

Naast bovenstaande momenten zal er zo nodig één op één contact zijn met de betrokken partijen.

## 2.4 Fasen project

In de onderstaande tabel is in grote lijnen weergegeven wat bij welke fase wordt opgeleverd en wanneer er terugkoppeling plaats vindt.

Fase	Document	Verwachte oplevering	Terugkoppeling naar:
Initiatief	Ruimte studie nieuwe Klameare	Gereed	College en Raad
Definitie	Projectplan	jan 2023	Bestuurlijk opdrachtgever
Ontwerp	Projectontwerp	Q1 - 2024	Bestuurlijk opdrachtgever
Vorbereiding	Realisatieprogramma <i>Benodigde vergunningen</i> <i>Bestek / tekeningen</i> <i>Aanbesteding</i>	Q2 - 2024	Ambtelijke opdrachtgever
Realisatie	Uitvoering en oplevering	Start Q3- 2024 Gereed Q2 - 2025	Bestuurlijk opdrachtgever
In gebruik name		1 september 2025 (nieuwe culturele seizoen)	
Nazorg	Overdrachtsdocument evaluatieverslag	Q3 - 2025	Collega en Raad



### 3. Projectresultaten en planning

Het doel van het project is de realisatie van een nieuw gebouw voor Kultuerehús Klameare in Workum, met daarin ook een vestiging van de stichting Bibliotheken Mar & Fean.

Om de doelen te behalen moeten de volgende activiteiten uitgevoerd worden:

- a. Uitvoeren ecologisch- en bodemonderzoek, asbestinventarisatie;
- b. Sloop / demontage van huidige bebouwing, inclusief asbestsanering;
- c. Kavel bouwrijp maken ten behoeve van nieuwbouw.
- d. Opstellen van een Voorlopig ontwerp en aansluitend Definitief ontwerp;
- e. Vaststellen van bestek en directieraming;
- f. Aanbesteding en gunning van het werk;
- g. Uitvoering bouw en inrichting terrein;
- h. Opstellen huurovereenkomst met bibliotheek en stichting Klameare;
- i. Oplevering en inhuizen gebruikers;
- j. Feestelijke opening;
- k. Nazorg.

De planning is dat het gebouw zomer 2025 opgeleverd zal worden, waarna de stichting het pand verder kan inrichten. Vanaf 1 september 2026 kunnen er activiteiten worden georganiseerd in het nieuwe Kulturhuis.

## 4. Projectbeheersing

### 4.1. Communicatie

Het is belangrijk dat er regelmatig over het project wordt gecommuniceerd. Er zijn diverse groepen waarmee gecommuniceerd zal moeten worden.

1. Toekomstige gebruikers / inwoners van Workum
2. Omwonenden van de locatie
3. Interne collega's

### 4.2. Kwaliteit

Kwaliteit uit zich in goede, complete en tijdig gerealiseerde producten en juiste informatievoorziening. Kwaliteit binnen het project wordt geborgd door de volgende werkzaamheden, aspecten ook eerder genoemd.

- Er wordt zo veel mogelijk gefaseerd gewerkt;
- Voor de verschillende deelprojecten/fasen wordt vooraf een plan van aanpak opgesteld, waarin doelstellingen, uitgangspunten en werkwijze worden verwoord;
- Planningen en afspraken worden bijgehouden door de projectondersteuner;
- Er wordt in het projectteam overleg gepleegd;
- Van overleggen worden verslagen gemaakt en verspreid aan teamleden en betrokkenen;
- Er wordt regelmatig en in elk geval na elke fase teruggekoppeld met de ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgever.

De projectmanager is verantwoordelijk voor de processen rondom de kwaliteitsborging.

### 4.3. Financiën

De totale investering is nu geraamd op € 7.250.000,00 incl BTW. De gemeenteraad heeft in de vergadering van 22 december 2022 een investeringskrediet van € 6.175.800,00 beschikbaar gesteld. Hieruit dienen alle kosten te worden betaald. Voor de btw is compensatie mogelijk, zie kopje hieronder.

In onderstaande tabel een globale verdeling van de kosten.

Verdeling kosten nieuwbouw Kultuerhús Klameare		
Vorbereiding	€ 500.000,00	
Bouwrijp maken perceel	€ 75.000,00	
Realisatie	€ 6.700.000,00	Incl. inrichting buitenterrein
Afronding	€ 800,00	
BTW compensatie 85%	-€1.100.000,00	
Totaal	€ 6.175.800,00	

#### BTW compensatie

Voor het project kan de te betalen btw (deels) gecompenseerd worden. Omdat binnen de activiteiten van stichting Klameare een aantal activiteiten zitten waarop voorhand niet 100% duidelijk is of deze belast of onbelast zijn zal door het bestuur de belastingdienst verzoeken hier een uitspraak in te doen. Voor nu gaan we uit van een veilige marge en houden in de budget bewaking rekening met 85% btw teruggave.

#### Vorbereiding

De kosten van de voorbereiding hebben betrekking op alle werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het opstellen van bestek dat kan worden aanbesteed. Dit omvat de werkzaamheden van de architect en de diverse adviseurs op het gebied van installatie, constructie en geluid/akoestiek.

### **Bouwrijp maken perceel**

Het bouwrijp maken heeft betrekking op het demonteren van het bestaande pand. Uitgangspunt hierbij is dat het pand niet gesloopt wordt maar zal worden gedemonteerd, waarbij de vrij komende materialen zoveel mogelijk in hun oorspronkelijke staat worden hergebruikt. Dit sluit aan bij de omvorming van een liniare bouwstroom naar een circulaire bouwstroom.

### **Realisatie**

De realisatie fase heeft betrekking op het daadwerkelijke bouwen van het nieuwe Kultuerhús. Ook het inrichten en afwerken van het terrein rond om het pand (fietsenstalling, groenvoorziening) wordt in deze fase afgerond.

## **4.4. Risico beheersing**

Het grootste risico is dat de verwachtingen van de toekomstige gebruikers niet aansluiten bij de werkelijke mogelijkheden die het gebouw biedt. Vooral het punt van geluidsoverlast tussen de verschillende gebruiksruidten is een belangrijk punt van aandacht.

In het huidige pand hebben de gebruikers veel last van geluid van de andere gebruikers in het pand, dit is een van de aanleidingen om een nieuwe locatie te ontwikkelen. Dit risico kan worden beheerst door de wensen duidelijk uit te spreken en vanuit de ontwerpende partij duidelijk aan te geven wat wel en niet realistisch is met betrekking tot het gelijktijdig gebruik. Het is zodoende van belang een goede balans te vinden tussen de technische maatregelen die noodzakelijk zijn en de financiële middelen die daarmee gemoeid zijn.

Een ander risico is het proces van de Omgevingsvergunning. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden bezwaar maken, waardoor het project vertraging kan oplopen. In het ergste geval zouden bezwaren kunnen leiden tot de noodzaak een andere locatie te zoeken.

Als laatste is er nog een financieel risico wat benoemd moet worden. De afgelopen 1,5 jaar hebben laten zien dat de toestand in de wereld enorme effecten op de bouw kunnen hebben. Zowel op de prijzen van materialen alsook de beschikbaarheid (levertijden). Omdat het beschikbare krediet door de raad als plafondbedrag is vastgesteld zullen, bij een te hoge bouwkostenraming, keuzes gemaakt moeten worden in het ontwerp om te zorgen dat het project binnen het budget blijft.

## 5. Bijlagen

- Bijlage 1 programma van eisen
- Bijlage 2 ruimte studie nieuwe Klameare