

DISCUSSIONOTA

Agendanr. :

Reg.nr. : 12.0257

B&W verg.. : 20 maart 2012

Cie_verg. : 18 april 2012

Raadsverg.. :

Onderwerp: Configuratie en locatie nieuwbouw Theater

1) Status

Deze discussienota wordt u aangeboden als tussenstap in het proces naar een raadsbesluit over de keuze voor een locatie voor een nieuw theater. Na de discussie over deze nota in de commissie zal het college een raadsvoorstel aanbieden.

2) Samenvatting

In vervolg op de besluiten in de raad van januari 2011 (proces) en juli 2011 (kaderstelling) over de nieuwbouw van het theater worden in deze discussienota acht locaties gepresenteerd aan de hand van criteria vanuit stedenbouw, cultuurbeleid, de economische effecten, het functioneren van het theater, de startkosten en de beschikbaarheid. De acht locaties liggen conform de vastgestelde Ontwikkelingsvisie Stadscentrum in het stadscentrum. Ze zijn gesitueerd op het GZG-terrein (twee locaties), het terrein van het huidige KPN-gebouw, Zuidwal (Rijkswaterstaat), de Kop van het Zand (de Heus), het Paleiskwartier (twee locaties) en de huidige locatie op de Parade.

Bij de locatiestudie is gebruik gemaakt van het digipanel, een extern economisch onderzoek, massastudies en een functioneel programma van eisen door een extern theateradviesbureau. Tevens is er gesproken met de ZNTM en met de directeurs van de culturele organisaties (DOCIS), het Centrummanagement, BZW, bewonersverenigingen, monumentenorganisaties, de Oeteldonkse club, vertegenwoordigers van de BV Paleiskwartier, VOF-GZG en Eigenaren panden Rijkswaterstaat en KPN.

3) Inleiding

De locatie voor het nieuwe theater is inmiddels een onderwerp dat breed bediscussieerd wordt in de stad. Op zich is dat verheugend. Hieruit blijkt dat het theater een belangrijke functie heeft in de samenleving. Het theater is niet alleen een plek om voorstellingen te bekijken. We gaan er heen om een avond uit te zijn, om anderen te ontmoeten en natuurlijk, dat alles rondom een voorstelling van kwaliteit. Met de locatiekeuze raken we dan ook direct aan de gevoelens van velen die gewend zijn aan het theater op de Parade en aan het theater in de binnenstad. Een nieuw theater stelt ook eigen eisen die anders zijn dan die van het huidige theater. Een van de grote dilemma's die in de keuzes dan ook voorliggen is een locatie te zoeken die voldoet aan de eisen van een hedendaags theater enerzijds en de effecten van het nieuwe theater op zijn omgeving anderzijds.

Eisen aan het theater

Het Theater aan de Parade is technisch en kwalitatief verouderd. De Podiummaten zijn te klein, vrachtwagens kunnen het theater moeilijk bereiken en de omstandigheden voor laden en lossen voldoen niet aan de ARBO-wetgeving. In 2005 is bij de verzelfstandiging geconcludeerd dat grote investeringen worden voorzien om het gebouw onderhoudstechnisch op orde te houden, terwijl het theater niet meer voldoet aan de technische en kwalitatieve eisen van deze tijd. Het wordt voor het theater steeds moeilijker om mee te komen in de ontwikkeling waarbij het aanbod zich concentreert in minder steden.

Dat is een zorgelijk gegeven als we bedenken dat het theater een belangrijk onderdeel is van de woonaantrekkelijkheid. We scoren in de landelijke benchmarks zeer hoog in die woonaantrekkelijkheid en onderzoekers geven aan dat het podiumaanbod in de stad daarbij een factor van wezenlijk belang is. Een nieuw theater dat toekomstgericht is, versterkt onze positie weer voor een lange periode. Het versterkt daarmee de kwaliteit van onze stad en versterkt daardoor ook onze economische positie. De keuze voor een nieuw theater en voor de locatie is, zeker in de huidige tijd een moeilijke keuze. Maar investeren in een nieuw theater is investeren in de stad. Het profijt daarvan strekt zich uit over heel veel jaren. Dat maakt het belangrijk om ook nu een dergelijke beslissing te nemen en om daarbij het best mogelijke theater voor de lange termijn voor ogen te hebben.

In januari 2011 heeft de gemeenteraad een proces vastgesteld om te komen tot (ver-)nieuwbouw van het Theater aan de Parade.

In april 2011 heeft de commissie MO de discussienota podiumkunsten besproken. Daarbij bleek dat de meeste partijen een voorkeur hebben voor de keuze van een grote zaal en een middenzaal.

In juli 2011 heeft de raad besluitvormend gesproken over het theater en daarbij besloten tot

- nieuwbouw en geen renovatie
- bouw van een grote zaal en een middenzaal

Programma van eisen

Na het raadsbesluit van juli 2011 is allereerst door Prinssen en Bus theateradviseurs een geactualiseerd locatie-onafhankelijk concept voor een programma van eisen (pve) opgesteld, op basis van de volgende functies: culturele activiteiten, cultuur-maatschappelijke activiteiten, zaalverhuur en (ondersteunende) horeca. Het pve vereist een bouwperceel van indicatief¹ 5.500 m² voor een gebouw met een bebouwd oppervlak van minimaal 5.000 m², een minimale te bebouwen breedte van 50 meter bij de toneeltoren en een hoogte van 35 meter voor de toneeltoren van de grote zaal en 25 meter voor de middenzaal. Navraag leert dat het in principe mogelijk is om de toneeltoren van 35 meter te verlagen tot 30 meter door aangepaste techniek. Dit brengt (relatief geringe) meerkosten met zich mee. Indien de toneeltoren verder verlaagd moet worden (met nog eens 5 meter) dan moet in ieder geval de zaal, het podium en de aanliggende logistieke en technische ruimte verdiept worden aangelegd. Kosten van verdiept aanleggen zullen per locatie verschillen waarbij een raming van €6,0 mln tot €7,3 mln meerkosten is afgegeven.

Het nieuwe theater lijkt bij lange na niet op het huidige. Er is veel bouwoppervlakte nodig en veel hoogte. Het theater moet een aantrekkelijke uitstraling hebben maar kent tegelijkertijd veel "dode" wanden. Het moet ook voldoende rendabel kunnen opereren; laden en lossen van vrachtwagens, wisselen van decors, flexibiliteit van zaalgebruik moeten op orde zijn. Dat heeft zijn effect op het gebouw dat er komt. Daarmee ontstaan belangrijke dilemma's die het college in deze discussienota met u wil delen. Het nieuwe theater zal meer een theaterbedrijf worden. De sfeer van de avond uit zal zich ook manifesteren in de ambiance en professionaliteit van een goed aanbod in een goed theater. Daarnaast wordt in deze bespreking stilgestaan bij de wisselwerking tussen het theater en de

¹ Grondoppervlak bouwperceel is indicatief omdat het mede afhankelijk is van verkeerskundige ontsluiting.

omgeving en de uitstraling van het gebouw.

We hebben bij de totstandkoming van dit voorstel een zo feitelijk en transparant mogelijk model gevolgd waarbij de verschillende argumenten inzichtelijk zijn gemaakt voor iedere locatie. We hebben de locatiekeuze besproken met verschillende partijen in de stad en in het digipanel hebben we gevraagd wat burgers belangrijk vinden bij de locatiekeuze. Omdat er in de afgelopen tijd vragen zijn gekomen die verdere verdieping van locaties vereisen, hebben we waar relevant aanvullend onderzoek gedaan.

In het hierna volgende bespreken we eerst de configuratie. Daarbij betrekken we ook de optie waarbij het theater gecombineerd met de bibliotheek wordt bekeken. Er is onderzoek gedaan naar een combinatie waarbij een extern bureau de effecten inzichtelijk heeft gemaakt in de vorm van een quick scan. Na de configuratie gaan we uitgebreid in op de voor-en nadelen van de verschillende locaties.

4) Configuratie

De keuze kent twee elementen; de configuratie en de locatiekeuze. Beide keuzes hangen met elkaar samen en beïnvloeden elkaar. Voor een helder keuzeprocess beginnen we bij het begin: welk theater willen we in welke configuratie ?

In juli 2011 heeft uw raad de kaders vastgesteld voor de vernieuwing van het theater. Daarbij heeft u aangegeven dat ons theater een goed en breed aanbod moet blijven verzorgen en daarin toekomstbestendig moet zijn. Theateraanbod in zijn algemeenheid zal zich meer gaan concentreren (in 10 tot 20 grotere steden) en we willen onze positie niet verliezen. Het nieuwe theater zal dan ook een nog sterkere regiofunctie krijgen². De aanwas van publiek maakt het vervolgens mogelijk dat we voor onze eigen inwoners een goed theateraanbod houden en dat het theater een brede cultureel maatschappelijke functie blijft vervullen. De aantrekkingskracht van het nieuwe theater zal ook bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de stad en dus aan de economische ontwikkeling.

Uw raad heeft vastgesteld dat ons theater een plaats in die ontwikkeling moet kunnen innemen. Een theater in onze stad zal dan ook gebouwd moeten worden vanuit een daarbij passend programma van eisen. Dat betekent technische mogelijkheden voor de gewenste voorstellingen in beide zalen, goede podiummaten en een bijbehorende stoelcapaciteit, flexibiliteit om mee te bewegen met de ontwikkelingen en een goede bereikbaarheid voor de regio. Om een theater voor onze stad voldoende te kunnen exploiteren is regiopubliek belangrijker aan het worden.

Vanuit het raadsbesluit over de kaderstelling volgt het volgende functionele programma van eisen:

² In rapportage van bureau Arpots wordt (op basis van een "Mosaic-onderzoek") het primaire verzorgingsgebied van Theater aan de Parade gedefinieerd als een gebied in een straal van 30 km rondom Theater aan de Parade waarbij de steden Eindhoven en Tilburg buiten beschouwing zijn gelaten. Deze regiobepaling is gebaseerd op de herkomst van het huidige aantal bezoeken uit deze regio. De uitkomsten zien er als volgt uit:

300.105 huishoudens vallen in het primaire verzorgingsgebied. 159.375 huishoudens zijn volgens Mosaic Cultuuronderzoeken qua profiel (bij de huidige programmering) het meest passend bij Theater aan de Parade. 25.738 huishoudens binnen het verzorgingsgebied bezoeken Theater aan de Parade; 16% van de potentiële huishoudens is dus al bezoeker van Theater aan de Parade; 84% van de potentiële huishoudens nog niet. Deze laatste groep huishoudens gaat nog niet naar het theater of naar een ander theater. Dit indiceert dat er nog een behoorlijke groeiemarkt is binnen het primaire verzorgingsgebied.

- Grote zaal en middenzaal met hedendaagse theatertechniek, podiummaten en publieksaantrekkelijkheid. Richtlijn voor aantal stoelen is 1100³ respectievelijk 500.
- De zalen worden zo vorm gegeven dat zij ook voor cultureel-maatschappelijke activiteiten en als auditorium of congreszaal kunnen worden gebruikt.
- De zaal krijgt een akoestisch systeem waardoor muziekkuitvoeringen goed mogelijk worden.
- In het theater komen foyers die ook zijn te benutten voor andere functies en activiteiten.
- Als ondersteunende functie krijgt het theater een eigen horecavoorziening.
- Voor bovengenoemde functies zijn afhankelijk van de locatie minimaal circa 320 tot circa 480 parkeerplaatsen nodig. Daarnaast zijn ongeveer 250 fietsparkeerplaatsen nodig.
- Een bioscoopfunctie vormt geen onderdeel van het programma van eisen.⁴

Geen opname Koningstheater in configuratie

In de configuratie lijkt een gecombineerde bouw van het theater met het Koningstheater en de Koningstheaterakademie niet verstandig. Vanuit het culturele veld zelf is inmiddels een vorm aangeboden om de versterking van het Cabaretprofiel in een nieuwe samenwerking vorm te geven. Daarbij wordt het Koningstheater als afzonderlijk podium verlaten en wordt de programmering verspreid uitgevoerd in de Verkadefabriek en de zalen van het nieuwe theater. Deze vorm is aanmerkelijk goedkoper dan het opnemen in de nieuwbouw, zowel in de investering als in de exploitatie. Bovendien biedt de samenwerking alle partijen voordelen en versterkt het de kwaliteit van de totale programmering in de stad. De doelstelling van het college om het cabaretcluster te versterken wordt daarmee gerealiseerd vanuit het ondernemerschap van de podia zelf. Het feit dat daarmee een podium verdwijnt uit de stad is in tegenspraak met de gewenste diversiteit. De betrokken podia voeren echter twee argumenten aan die wij relevant achten. Om te beginnen is een apart Cabarettheater financieel niet haalbaar. Bovendien vormt het Koningstheater een grote belasting voor de begroting van de ZNTM, mede in het licht van de recente bezuinigingen. In de nieuwe vorm wordt de programmering verdeeld over de meest geschikte zalen. Deze worden zo optimaal benut en in plaats van concurrentie vindt wederzijdse versterking plaats. Door de invulling van het cabaretprofiel worden tevens nieuwe samenwerkingsvormen in de stad gerealiseerd. De definitieve besluitvorming hierover is nog niet afgerond. Maar vooruitlopend hierop meent het college dat, ook als de samenwerkingsplannen niet tot resultaat leiden, de opname van een cabaretcluster een onwenselijke extra belasting van het pve geeft. Een programmering die niet aan een specifieke zaal gebonden is biedt een goed perspectief.

Combinatie bibliotheek en theater

Het college heeft, in reactie op vragen uit de raad bij de begrotingsbehandeling onderzoek gedaan naar een mogelijke combinatie van het theater met de bibliotheek. We hebben een extern bureau de

³ Vooral de podiummaten en de achterliggende techniek en logistieke ruimte zijn van belang. De optimale stoelhoeveelheid is dan ook een indicatief getal. Om toch een idee te geven wordt hier wel een maat genoemd die het meest voor de hand liggend is gezien de exploitatie.

⁴ Ondanks dat de huidige bioscoopfunctie positief bijdraagt aan het exploitatieresultaat van het Theater aan de Parade, hebben wij in het programma van eisen voor het nieuwe theater afgezien van deze functie. De Verkadefabriek programmeert immers sinds jaren in vijf zalen zogenaamde arthouse-films en particuliere ondernemers zijn in staat om de overige films aan te bieden. Bovendien weegt de huidige positieve bijdrage aan de exploitatie niet op tegen de lasten verbonden aan een investering in een aantal bioscoopzalen in combinatie met een theater.

opdracht gegeven een quick scan te maken van die mogelijkheden (De quick scan is ter inzage gelegd). Daarbij zijn de door uw raad vastgestelde uitgangspunten meegegeven. Op 14 juli 2009 heeft de gemeenteraad het raadsvoorstel (reg.nr. 09.0122) "Nieuwbouw Bibliotheek en Stadsarchief" vastgesteld. Dat voorstel is gebaseerd op twee elementen: Inhoudelijk gaat het om een revitalisering en modernisering van de bibliotheekfunctie en de functie van het Stadsarchief. Deze revitalisering van de publieksfunctie van Bibliotheek en Stadsarchief past in een tijd waarin het traditionele aanbod geleidelijk afneemt maar de functie op zich niet overbodig wordt. Nieuwe bedrijfsmodellen moeten vorm geven aan de bestaande functies. De bibliotheek trekt op dit moment 450.000 bezoekers per jaar. Het tweede element in het raadsbesluit van 14 juli 2009 was de wederzijdse versterking van de Bibliotheek/Stadsarchief-combinatie en het te ontwikkelen winkelgebied op het GZG-terrein.

De uitgevoerde quick scan geeft aan dat bibliotheek en theater weliswaar allebei een publieksfunctie hebben maar dat het karakter van de beide functies sterk van elkaar verschilt. Het karakter en de bedrijfsvoering stellen andere eisen aan het gebouw. Daardoor is de winst die is te realiseren in de te bebouwen oppervlakte en het bouwvolume gering. Dat leidt tot een paar conclusies:

- In benodigde oppervlakte is de synergiewinst gering. Op een totaal van 12.000 bruto vloeroppervlakte voor het theater en 11.000 m² bruto vloeroppervlakte voor de bibliotheek is in totaal een besparing mogelijk van 975 m² bruto vloeroppervlakte.
- De veranderende functie van de bibliotheek leidt niet zozeer tot minder vierkante meters maar tot "andere" vierkante meters, dan nu in de Hinthamerstraat.
- Omdat beide organisaties functies vervullen die een sterk beslag leggen op de begane grond, zal de samenvoeging slechts zeer gering leiden tot een kleinere bouwlocatie.
- De inhoudelijke meerwaarde van een combinatie van theater en bibliotheek/stadsarchief is gering omdat het bezoek van beide soorten activiteiten een geheel andere gerichtheid van de bezoeker met zich meebrengt.
- De bezoekersstromen zijn geheel verschillend van aard. Bij het theater wordt dat gekenmerkt door korte maar grote stromen bezoekers, bij de bibliotheek door een veel meer gestage stroom. Dat vraagt afzonderlijke verkeersruimtes en ook de horeca is slechts beperkt te combineren.
- De financiële winst wordt geschat op 1,9 % van de totale geraamde bouwkosten en 2,8 % van de totale investeringskosten.
- Een combinatie legt een groot beslag op parkeervoorzieningen. Activiteiten van beide organisaties zijn zeker ook gelijktijdig geprogrammeerd en zullen (*uitgaande van een combinatie in de binnenstad*)bijvoorbeeld in combinatie met koopavonden tot knelpunten leiden.

Een combinatie van bibliotheek en theater lijkt in eerste instantie een aantrekkelijke optie. De veronderstelling is immers dat zij ook aanvullend zijn in bedrijfstijden en elkaar kunnen versterken in publieksbereik en dat er winst is te behalen in investeringskosten. De rapportage laat echter zien dat die winst uiterst gering is en dat de nadelen groot zijn. Zelfs als we de gewenste oppervlakte verder zouden reduceren dan het rapport voor mogelijk houdt op basis van de vastgestelde uitgangspunten, dan nog zijn de voordelen gering. Toegepast op specifieke locaties is de inpassing problematischer dan wanneer alleen een theater wordt gerealiseerd.

Spreiding over twee locaties

Tot nu toe is geredeneerd vanuit het samenbrengen van een grote zaal en een middenzaal op één locatie. In principe kan het ook een optie zijn om het theater te spreiden over twee locaties. Feitelijk is dit alleen een zinvolle optie bij de locatie Parade omdat dan die locatie in stand kan blijven. In dat geval zou op de Parade alleen een multifunctionele middenzaal gebouwd worden. Voordeel is dan dat de toneeltoren en de massa minder (maar nog altijd fors) concurreren met de omgeving. Voor een grote zaal komen dan een van de hierna beschreven opties in aanmerking met de bijkomende voor- en nadelen. Een nieuwe zaal op de Parade kan echter, ook bij een middenzaal, geen oplossing bieden voor de problematische aan- en afvoer van vrachtwagens. Een bilocatie kan eigenlijk alleen worden beargumenteerd vanuit het oogpunt van het gedeeltelijk behouden van de binnenstadfunctie van het theater als verblijf- en ontmoetingsplaats. Daar tegenover staan beduidend hogere investeringen en een beduidend duurdere exploitatie. Het theater raamt voor de exploitatie van twee locaties 20% hogere kosten. Voor de investeringskosten worden 50% hogere kosten geschat (Prinssen en Bus Theateradviseurs).⁵

Aandachtspunten configuratie

1. Opname van het Koningstheater geeft een extra belasting van het PVE terwijl andere oplossingen voor de cabaretprogrammering voorhanden zijn.
2. Verbinden van bibliotheek/stadsarchief met het theater heeft weinig synergie- en kostenvoordelen en geeft een grote belasting van de eisen aan de omgeving
3. Het uit elkaar halen van Grote-en Middenzaal, en deze verdelen over twee locaties geeft in investering en in exploitatie veel meerkosten.

5) Locaties: Inventarisatie potentiële locaties

In het hiernavolgende vertrekken we vanuit de optie waarbij de grote zaal en de middenzaal op één locatie komen.

Ontwikkelingsvisie Stadscentrum 2003

In 2003 is door uw raad de Ontwikkelingsvisie stadscentrum vastgesteld. Deze is richtinggevend voor de ontwikkeling van het stadscentrum, dat bestaat uit de historische binnenstad, 't Zand en het Paleiskwartier. Vanuit die visie volgt dat het primair zoekgebied voor de theaterlocatie het stadscentrum is. De ontwikkelingsvisie (blz 69, 3.8) benoemt het volgende afwegingskader ten aanzien van het stadscentrum:

“De keuze welke centrumfuncties in de oude binnenstad gehuisvest moeten worden en wanneer vestiging daarbuiten in Het Zand en met name in het Paleiskwartier overwogen

⁵ De ZNTM wijst er nadrukkelijk op dat een bi-locatie niet alleen in termen van geld mag worden overwogen. De meerwaarde van 2 zalen op 1 locatie zit hem in ook de uitwisselbaarheid en zowel het separaat als gekoppeld gebruik van de zalen en publieksruimtes/foyers, passend bij het type activiteiten in het theater. Denk aan Cubus, Oeteldonk, festivals, maar ook van belang voor zakelijke events die juist alles op 1 plaats willen (BUMA.NL). Daarnaast meent de ZNTM dat een bi-locatie belemmerend werkt op de mogelijkheden van duidelijke profilering.

moet worden vraagt om een redelijk nauwkeurig afwegingskader. Centrumfuncties worden bij voorkeur ondergebracht in de oude stad, mits zij daar bijdragen aan de gewenste synergie en tenzij zij door aard, omvang en schaal niet in de oude stad passen. Het Paleiskwartier biedt ruimte aan die centrumfuncties die niet in de oude stad passen, mits zij bijdragen aan de synergie binnen het Paleiskwartier.”

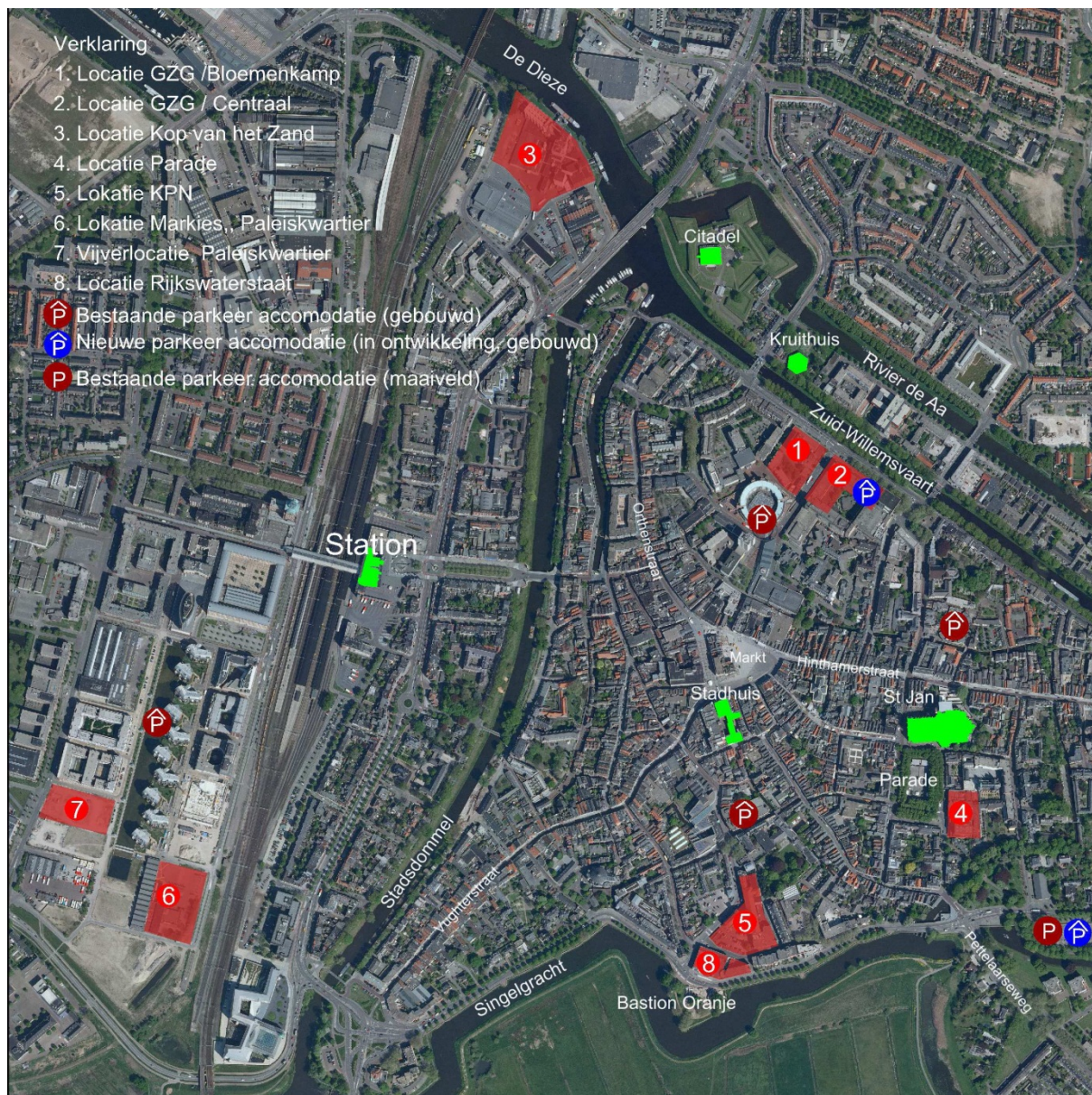
“ In de historische binnenstad zijn we zuinig op "de menselijke maat." Daar passen niet alle centrumfuncties meer bij. In het Paleiskwartier willen we een wervend vestigingsklimaat creëren ook voor toekomstige bewoners en ook om uitbreiding van het onderwijscluster te bevorderen. Daar passen niet alle centrumfuncties bij”.

Potentiële locaties

Uitgangspunt is dus dat het theater in het centrum blijft. Dat is dus het zoekgebied voor geschikte of geschikt te maken locaties. Dat leidt tot acht potentiële locaties:

1. Binnenstad, locatie Bloemenkamp ten noorden van Arena
2. Binnenstad, locatie op terrein voormalig Groot Ziekenhuis Gasthuis
3. Kop van 't Zand, locatie De Heus aan de Veemarktweg
4. Binnenstad, locatie KPN tussen Prins Bernhardstraat-De Mortel
5. Binnenstad, locatie huidige theater met achterliggend gebied tussen Parade en Papenhulst
6. Paleiskwartier, locatie Markies (vlek O) aan de Magistratenlaan
7. Paleiskwartier, Vijverlocatie (vlek F) tegenover HAS Onderwijsboulevard
8. Locatie Zuidwal (Rijkswaterstaat)

Deze locaties zijn weergegeven op het volgende kaartbeeld. Daarop zijn ook de aanwezige en geplande parkeergarages te zien.



6) Elementen in de afwegingen

Bij de keuze die voor ligt, is een veelheid aan afwegingsfactoren aan de orde. Het gaat dan om de fysieke structuur van de stad en het ruimtelijk beleid, de sociale structuur van de stad, het cultuurbeleid, de economische effecten voor de stad en voor de directe omgeving van het theater, bedrijfseconomische overwegingen voor het theater, uitstraling van het gebouw en de betekenis daarvan voor de stad, investeringskosten, en beschikbaarheid. Er is overlap in de onderwerpen. Door alle onderwerpen heen loopt ook het gevoel dat mensen hebben bij de verschillende locaties. Maar dergelijke voorkeuren zijn moeilijk op zichzelf te bediscussiëren. In deze nota zijn de aandachtspunten zo feitelijk mogelijk opgesteld. De inkleuring er van, de beleving, kan dan gestructureerd worden

besproken.

Uiteraard is de basale eis gelegen in het functionele programma van eisen, leidend tot een benodigde oppervlakte van de locatie van 5500 m². De oppervlakte is door Prinssen en Bus theateradviseurs bepaald en is gebaseerd op 5000m² benodigde bebouwing en 500 m² benodigde omgevingsruimte. Daarnaast is de inpasbaarheid van de twee toneeltorens sterk bepalend.

Als aan deze basale eisen niet kan worden voldaan, zijn de verdere argumenten feitelijk niet meer relevant, tenzij een bilocatie wordt overwogen.

De elementen die een rol spelen bij de afwegingen zijn geordend in negen criteria.

1. *Meerwaarde*

De meerwaarde van de locatie op het niveau van de totale stad. Met andere woorden heeft een theater op deze locatie een uitstraling die de aandacht trekt van (toekomstige) gebruikers van het theater, van passanten en bezoekers uit stad en regio en draagt een theater op deze locatie bij aan het stadsbeeld? Bij dit punt wordt ook het karakter en de kwaliteiten van de plek in zijn directe omgeving in de beschouwing betrokken.

2. *Katalysator*

Draagt een theater op deze locatie bij aan toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving? Kan de bouw van een theater een vliegwieleffect hebben op investeringen in het gebied?

3. *Stedenbouwkundige inpassing*

Past het volume in de omgeving? De computeranimaties (zie de bijlage) geven een goede indruk hoe een dergelijk complex zich ruimtelijk in de omgeving gedraagt. In voorkomende gevallen is ook het effect getoond op het silhouet van de binnenstad.

4. *Bereikbaarheid*

De bereikbaarheid van de locatie voor het publiek (50% komt uit regio), de nabijheid van een goede parkeervoorziening en de bereikbaarheid (in pandig) van de locatie met vrachtwagens voor aan- en afvoer van toneelattributen, horeca, etc.

5. *Locatiekosten*

De benodigde startinvestering voor aankoop van grond en gebouwen, eventuele sloop en sanering, realisatie van de benodigde parkeervoorziening en dergelijke.

6. *Beschikbaarheid.*

Het gaat hier om de beschikbaarheid ofwel de kans dat de locatie op redelijke termijn te verwerven en te ontwikkelen is. Hierbij is van belang dat in 2005 al is vastgesteld dat het gebouw aan de Parade omstreeks 2010 intensief groot onderhoud nodig heeft. Er is een aangepast meerjaren onderhoudsplan opgesteld waarbij het theater tot 2017 operationeel kan blijven. Ook het feit dat het theater de aansluiting bij de ontwikkelingen in de markt gaat verliezen is in 2005 gesignaleerd. Ten slotte speelt dat we voor de culturele activiteiten in 2016 (Jheronymus Boschjaar) en mogelijk 2018 (Culturele Hoofdstad) een adequaat theater willen hebben.

7. *Cultuurbeleid*

Primair vraagt het cultuurbeleid om een goed geoutilleerd toekomstgericht theater. In het cultuurbeleid is verder afgesproken dat we hechten aan de diversiteit van het aanbod en spreiding over de stad. Uit onderzoek blijkt het belang van diversiteit in aanbod en in locaties waar cultuur te beleven is. 's-Hertogenbosch scoort hoog op dit gebied (Atlas Nederlandse gemeenten) en mensen waarderen dat in hoge mate. Mensen willen wat te kiezen hebben, houden niet van clustering maar van een pluriforme stad. Ten aanzien van de locatiekeuze zou dat een argument kunnen zijn om niet te kiezen voor een locatie in de buurt van andere culturele voorzieningen.

8. *Economische effecten op horeca en winkels*

Een goed theater is, zo blijkt uit economisch onderzoek, van belang voor de ontwikkeling van de stedelijke economie. Het is een van de elementen die zorgen voor een koopkrachtige, hoger opgeleide en ondernemende bevolkingssamenstelling. Maar er is ook sprake van een direct effect op de horeca en winkels in de omgeving van het theater. Door onderzoeksbureau BRO zijn twee onderzoeken uitgevoerd om zicht te krijgen op dit effect. Eerst is een desk-onderzoek gedaan naar beschikbare onderzoeksgegevens elders en als vervolg is een veldonderzoek uitgevoerd onder bezoekers van het theater. Beide onderzoeken wijzen in de zelfde richting. Een verschil is dat in de praktijk de restaurants meer profiteren dan uit het deskresearch blijkt. De cafe's profiteren minder dan uit het deskresearch naar voren komt.

De relatie tussen winkelen en theaterbezoek is te verwaarlozen. Op een horeca-omzet in de binnenstad van €76,0 mln. is het te verwachten effect op de locatie die voor de binnenstad het minst gunstig is (Kop van het Zand / Paleiskwartier) maximaal 0,1 %. (*te lezen als: op het moment dat het theater naar de Kop van het Zand of het Paleiskwartier zou gaan, dan heeft de horeca in de binnenstad 0,1 % omzetsderving te verwachten*). Als we toespitsen op drankverstrekkers dan is het effect maximaal 0,3 %. Alleen gekeken naar restaurants gaat het om 0,6 %. Als naast de theaterprogrammering ook de andere activiteiten van het theater worden meegerekend dan is het maximale effect 0,7%. Hierbij is geen rekening gehouden met mogelijke effecten van een nieuwe publieksgerichte invulling van de locatie van het huidige theater. Dat zou een compensatie kunnen bieden voor het vertrek van het theater. Het onderzoek laat zien dat een nieuwe bioscoop op de Parade een omzettoename voor de horeca in de binnenstad kan geven van + 1,1 tot + 1,4 % waarbij rekening is gehouden met het totale huidige bioscoopaanbod in de stad.

Twee opmerkingen moeten worden gemaakt. In het model is gerekend met de te verwachten groei van het theaterbezoek⁶. Het nadelig effect is dus niet alleen een daling van omzet maar ook een "minder profiteren van de groei" door de binnenstadhoreca. Daarnaast zal het theater op een ander locatie (bijvoorbeeld in het Paleiskwartier of op de Kop van het Zand) ook mogelijkheden bieden voor horecaondernemers in dit gebied. Per saldo is er dus eerder sprake van enige verschuiving van de plaats waar de omzet wordt gerealiseerd, dan dat er sprake is van het verdwijnen van omzet uit de stad als totaal.

9. *Archeologische verwachtingen*

Een prognose is gemaakt van de te verwachten archeologische waarde van de locaties. Indien er belangrijke resten onder de grond zitten kan dit leiden tot extra onderzoek (vertraging en kosten) en belemmeringen bij het ontwerpen en bouwen. In waardevolle gebieden leidt dit tot extra complicaties en kosten.

7) **Opvattingen in de stad**

Digipanel

Nadat bij de kaderstelling een digipanel is gehouden over het profiel van het theater is in september 2011 een tweede digipanelonderzoek gehouden over de criteria voor de locatiekeuze. Ongeveer 3100 mensen hebben de vragenlijst van het digipanel ingevuld, wat neerkomt op een respons van bijna 56 procent. Daarbij zijn de resultaten gewogen naar geslacht, leeftijd en wijk om de resultaten zo representatief te maken voor de bevolking van de stad. In het digipanel is voorgelegd wat deelnemers belangrijk vinden bij de keuze voor een configuratie en locatiekeuze. Verreweg het grootste deel van de burgers heeft de voorkeur voor een configuratie waarbij beide zalen op één locatie worden

⁶ Het theater verwacht een groei in bezoek aan voorstellingen van 115.000 gemiddeld nu tot 150.000 gemiddeld in de nieuwbouw. Dit is exclusief ander bezoek, zoals zaalverhuur en de huidige filmfunctie.

gesitueerd. Horecavoorzieningen in de buurt worden wel belangrijk gevonden maar als die er niet zijn, kan voor een deel van de mensen ook binnen het theater een horecavoorziening die functie vervullen. Combinaties van theaterbezoek met winkelen zijn voor de digipanelleden niet relevant. Mensen komen vooral per auto (bijna 40%) of op de fiets (bijna 40%) naar het (huidige) theater⁷. Maar men vindt bereikbaarheid per openbaar vervoer wel belangrijk naast de bereikbaarheid per auto en parkeervoorzieningen.

Andere partijen

We hebben overleg gevoerd met, en meningen gevraagd van, een aantal partijen waarbij de locaties en wegingsfactoren zijn besproken. In een bijlage de samenvatting van de schriftelijk binnengekomen reacties bijgevoegd.

DOCIS

In het directeurenoverleg van de culturele organisaties (DOCIS) is aandacht gevraagd voor de sfeer van de omgeving die belangrijk is. Niet alleen heeft het theater betekenis voor de omgeving, het is ook omgekeerd. Er is twijfel of het Paleiskwartier die sfeer kan bieden. Maar ook wordt gezegd dat het Paleiskwartier zich nog verder ontwikkelt en dat een nieuw theater mogelijk ook in een nieuwbouw-omgeving past. Daarbij is dan wel weer van belang dat de kwaliteit van de directe omgeving van het theater, en ook de eventuele nog te ontwikkelen horecafuncties, passend zijn. Directeuren in de omgeving van de KPN-locatie zien meerwaarde in de clustering die daar mogelijk wordt. Ten aanzien van de architectuur wordt in functionele zin aandacht gevraagd voor toekomstbestendigheid.

Het Centrummanagement

Vanuit het centrummanagement is er zorg over de negatieve effecten als het theater uit de binnenstad zou vertrekken. Er zijn vraagtekens gezet bij het eerste onderzoek van de economisch effecten. De vragen hadden betrekking op de mate van actueel zijn van gegevens, het ontbreken van veldonderzoek en op het feit dat de invloed van het regiopubliek niet duidelijk naar voren komt. Er wordt opgemerkt dat effecten voor de detailhandel groter zijn dan in het rapport gesteld omdat mensen niet altijd direct kopen maar door het theaterbezoek nu wel de binnenstad leren kennen en later terugkomen. Als regiopubliek belangrijker wordt, dan wordt dat effect ook groter. Voor het theater acht men de binnenstad een goede omgeving.

Mocht het theater uit de binnenstad moeten verdwijnen, dan wordt een sterk pleidooi gehouden voor een invulling van het gebouw aan de Parade die publieksstromen op gang houdt.

Bewonersbelangengroepen

Er is gesproken met de Bewonersvereniging Leefbare Binnenstad, Bewonerscomité Het Zand en Paleiskwartier Wijkbelangen. Bij de bewoners van de binnenstad is vooral de waarde van een theater voor de sfeer in de binnenstad van belang. Een bilocatie waarbij in elk geval een multifunctionele middenzaal op de Parade blijft, is wat hen betreft een serieuze overweging waard. De bewoners wijzen ook op ontwikkelingen, zoals het mogelijk verlagen van de Diezebrug (waardoor de locatie Kop van het Zand nog sterker wordt) en de herontwikkeling van het

⁷ Opgemerkt moet worden dat in het nieuwe theater de regiofunctie, ook gezien de ontwikkelingen in de theaterwereld, belangrijker zal worden. Daarom moet aan de bereikbaarheid per trein en per auto om die reden gewicht worden toegekend. Dat blijkt niet uit het digipanel omdat het hier inwoners van de gemeente betreft.

Willemsplein (waardoor de bereikbaarheid van de Zuidwal kan verbeteren), die van belang zijn voor de aantrekkelijkheid van een locatie en die in de presentatie niet zijn meegenomen. De wijkbewoners van het Paleiskwartier zien het theater graag komen als aanvulling op de nu beperkte functie-diversiteit in het gebied.

Monumentenorganisaties

De Kring Vrienden 's-Hertogenbosch, St. 's-Hertogenbossche Monumentenzorg en de Heemkundekring Rosmalen zien als grootste belang voor de monumentenorganisaties dat er mogelijkheden kunnen zijn voor de nieuwe bestemming van monumenten in de Kop van 't Zand (Koudijs) en Paleiskwartier / locatie Markies (Huidige SM's-Gebouw met sheddaken). Er zijn interessante combinaties te maken.

Oeteldonkse club

De Oeteldonkse Club pleit voor een locatie in de binnenstad. Hoewel het theater inmiddels op de avonden tijdens het carnaval al gesloten is, blijft er behoefte aan een centraal punt overdag. De voorfeesten zouden ook op een andere locatie kunnen worden gehouden en misschien zijn er andere oplossingen denkbaar voor een centraal punt maar voor de Oeteldonkse club blijft de band van het Carnaval met de binnenstad en met het theater een belangrijk punt.

Brabants Zeeuwse Werkgeversvereniging (BZW)

Het BZW benadrukt vooral het belang van een goed theater voor het vestigingsklimaat van ondernemers. Cultuur kan versterkend zijn voor de economie en daarom is een theater met allure wenselijk. BZW noemt het belang van diversiteit in de stad, is zich bewust van de karakterverschillen per locatie, maar vanuit economische invalshoek zijn er nauwelijks aanknopingspunten die sturende kunnen zijn bij een keuze voor een specifieke locatie.

Paleiskwartier

Omdat een eventuele vestiging in het Paleiskwartier samenhangt met de ontwikkeling van het gebied en de partijen die daar ontwikkelingen vormgeven, is gesproken met de BV Paleiskwartier. Er wordt enthousiast gereageerd op een eventuele vestiging van het theater. Het gebied is gediend met een verrijking door een culturele functie. En de ontwikkelingen in het gebied waar het theater zou kunnen komen, bieden goede mogelijkheden om een aantrekkelijke omgeving te creëren.

VOF GZG

De inpassing van een theater op het GZG terrein is voor de VOF GZG geen optie aangezien het niet past in de eerder zorgvuldig geformuleerde ambities in het Masterplan GZG.

De inpassing van een theater op locatie Bloemenkamp is voor hen bespreekbaar aangezien het stedenbouwkundig en functioneel minder ingrijpend is voor de voortgang in het Masterplan.

Discussie in de stad

Ook op initiatief van anderen is er veel gediscussieerd in de stad over de locatiekeuze. De serie artikelen in het Brabants Dagblad, de debatten in de Verkadefabriek, Achter de Kan en van het BAI (Bosch Architectuur Initiatief), en brieven in de pers of aan ons gericht, laten zien dat het onderwerp breed leeft in de samenleving. U heeft van deze discussies kennis kunnen nemen.

8) Opvatting van het theater

De ZNTM is intensief betrokken bij de voorbereiding van deze locatiekeuze. Het theater focust op de vraag welke criteria en afwegingen vanuit theaterperspectief zwaar moeten wegen. In een brief heeft de raad van commissarissen en de directie ons samengevat het volgende meegegeven.

Voorop staat natuurlijk ook voor het theater dat een locatie de mogelijkheden moet bieden voor een goed functionerend theater. Het theater hecht sterk aan 1 theater met 2 zalen op 1 locatie gerealiseerd. Een zogenaamde bilocatie is bedrijfsmatig en in het beeld naar de bezoeker lastig te exploiteren. Het theater is gebaat bij een markante zichtlocatie waar het mogelijk is een onderscheidend en opvallend gebouw te realiseren (uitstraling, architectuur). Als derde hoofdpunt noemt het theater een zeer goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid, zeker met het oog op de verwachte publieksaanwas vanuit de regio.

De factor tijd is zwaarwegend. De bedrijfszekerheid van het huidige gebouw is na 2016 niet meer gegarandeerd zonder te investeren in renovatie. Het theater vreest bovendien een grotere druk op de exploitatie als de situatie waarin zij niet optimaal kan meeprogrammeren met de ontwikkelingen, lang aanhoudt.

9) Conclusie uit de analyse; de discussiepunten

In de inleiding is al opgemerkt dat de weging niet een eenduidige optelsom is van voor-en nadelen per locatie. Het is dan ook beter om de dilemma's te bespreken waar we voor staan. We stellen u voor om, op basis van de uitgebreide toelichtingen in de bijlagen, van gedachten te wisselen. De negen criteria zijn daarvoor gebundeld in de volgende dilemma's.

Eerste dilemma : Binnenstad of Centrum: de bouwmassa

Betreft de criteria 1 en 3: "meerwaarde voor stad" en "stedenbouwkundige inpassing".

Een van de grootste discussiepunten in het openbare debat is de vraag of het theater in de oude binnenstad moet en kan komen of daarbuiten. In de eerder (2003) door de raad vastgestelde ontwikkelingsvisie van het centrum is onderscheid gemaakt tussen de oude binnenstad en het gebied daar tegenaan gelegen; het Paleiskwartier en de Kop van 't Zand. Bepaald is dat dit geheel als centrumgebied wordt gezien. In die nota wordt gesteld dat gebouwen die qua maatvoering niet in de binnenstad passen, in het "grotere" centrum komen. De binnenstad wordt gekenmerkt door een kleinschalige fysieke structuur en dat is ook een van de elementen die onze stad aantrekkelijk maakt. Het nieuwe theater wordt aanmerkelijk groter dan het huidige en de toneeltorens hebben een hoogte van 25 en 35 meter (*terug te brengen naar 20 en 30, zie verder*). Veel oppervlakte op de begane grond is nodig voor logistieke ruimte en ander grote bouwvolumes (bijvoorbeeld de zalen) vereisen een geslotenheid aan de buitenzijde. Dit brengt voor de inpassing in de oude binnenstad een aantal knelpunten met zich mee. Het is belangrijk voor de discussie om die apart te onderscheiden.

-Het volume, de bouwmassa, is als blok niet eenvoudig in te passen in de binnenstad zonder de kleinschalige structuur van de stad aan te tasten.

- De architectuur geeft veel gesloten oppervlak. Dit kan worden opgelost door een ontwerp waarin de wanden worden “gebroken” .
- Vaak zien we dat theaters ontworpen worden vanuit een “groot architectonisch gebaar”. Een grote hoofdvorm wordt benadrukt en dat kan juist veel schoonheid geven. Hiervoor is het wel nodig dat het gebouw ruimte om zich heen heeft.
- Het gaat niet alleen om een levendig aanzicht in esthetische zin maar ook om het effect daarvan op de mensen die er langs lopen. Alleen de entree en de foyer hebben een relatie met buiten. De overige ruimtes moeten dan in veel gevallen worden aangevuld met etalages of winkels die meer levendigheid geven. Er kan dan geen “groot architectonisch gebaar” worden gemaakt

Het kan dus een keuze zijn om een ontwerp te willen dat architectonisch past in de binnenstad. De traditionele verbondenheid van het theater aan de binnenstad, die door velen nog steeds als belangrijk wordt ervaren , zou zo kunnen worden beantwoord. Maar zo'n keuze moet wel worden afgewogen tegenover de impact van de bouwmassa op de binnenstad.

Aandachtspunten met betrekking tot de inpassing van de te bouwen massa

- De inpassing van de grote bouwmassa in de omgeving vanuit het oogpunt van schaal, beslotenheid, verlevendiging en architectonische uitstraling.

Tweede dilemma: Binnenstad of Centrum: de economische invalshoek

Betreft criterium 8: “economische effecten”

Vestigingsfactor en stedelijke economie

Het effect van een theater op de stedelijke economie is niet gering. Die economische effecten zijn meervoudig. In de eerste plaats is een goed theater van belang omdat een goed podiumaanbod een grote bijdrage levert aan de aantrekkelijkheid van de stad. Het trekt een koopkrachtige bevolking aan, zoals uit het onderzoek van de Atlas Nederlandse gemeenten blijkt. Die koopkrachtige bevolking zorgt vervolgens weer voor effecten op andere sectoren in de stedelijke economie. Een tweede aspect dat economie aanvoeren is dat het vaak juist hoger opgeleiden en creatieve beroepsbeoefenaren en dienstverleners zijn die zo'n podiumaanbod belangrijk vinden. Dit zijn ook vaak de beroepsgroepen die vaker nieuwe bedrijven starten en ook in sectoren die nu belangrijk zijn.

Directe omzet gerelateerd aan theater

In directe zin is er enig effect op de omzet van met name de horeca in de omgeving van het theater. Mensen combineren theaterbezoek met horecabezoek. Het nieuwe theater zal geen negatief effect hebben op de horecabestedingen in de stad als totaal. Door toegenomen regiobezoek zal dat eerder stijgen. Indien het theater van de huidige locatie verdwijnt, en er geen andere invulling van het pand aan de Parade komt, zal er wel sprake zijn van een verschuiving van omzet van de directe omgeving van het huidige theater naar de nieuwe locatie. Dat biedt ook kansen voor ondernemers in de nieuwe

omgeving.

Voor ondernemers in de binnenstad zal er een effect zijn op de omzet als het theater uit de binnenstad vertrekt. De prognose is dat dit het sterkst zal optreden bij de restaurants. Het uitgevoerde onderzoek heeft een berekening opgeleverd van maximaal 0,2 % voor de binnenstadhoreca als totaal en allen voor drankverstrekkers 0,3 % omzetzijning als het theater naar de Kop van het Zand of het Paleiskwartier zou gaan.

Hiermee ontstaat opnieuw een dilemma. Ondernemers hebben baat bij culturele voorzieningen en als een voorziening verplaatst wordt verliezen zij een deel van die baten. Anderzijds is het aan de gemeenteraad om afwegingen te maken over meerdere aspecten.

Invulling huidige gebouw aan de Parade

Als de Parade niet als locatie in aanmerking komt dan verdwijnt het theater van de Parade. Dat heeft een economisch effect op de omgeving maar het heeft ook gevolgen voor de ontmoetingsfunctie die het theater op die plek in de loop van de jaren heeft verworven, niet in de laatste plaats met Carnaval. Het college realiseert zich dat die functie niet in alle opzichten, op een andere locatie, voldoende vorm kan krijgen. Daarom is het (*in geval van verhuizing van het theater naar een andere locatie*) wenselijk, dat in het huidige pand van het theater een mogelijkheid komt om deze functie voor de binnenstad te behouden. Een combinatie van een bioscoop met een dergelijke ontmoetingsfunctie kan zo'n invulling ook in exploitatie realistisch maken. Daarmee kan zowel het economische nadeel als het verlies van een sociale ontmoetingsplek in de binnenstad worden verminderd of gecompenseerd. Een bioscoopinvulling zal (*gerekend vanuit het huidige totale bioscoopaanbod in de stad*) een extra, nieuwe omzet genereren van tussen de 1,1 en 1,4 %.

Meerdere publieksstromen: omzet op meerdere plaatsen

Het gemeentelijk beleid op het gebied van evenementen en cultuurvoorzieningen heeft veel positieve effecten op de omzet van binnenstadondernemers. Een van de redenen om de nieuwe bibliotheek op het GZG-terrein te plaatsen is omdat daarmee een interessante wisselwerking ontstaat tussen winkelen en cultuur. Indien het voorgenomen beleid ten aanzien van de bibliotheek wordt uitgevoerd ontstaat daar een nieuwe publieksstroom die veel groter is dan nu in de huidige bibliotheek het geval is. Als het theater niet in de binnenstad zou komen dan zou die toename door het nieuwe GZG-gebied een belangrijk deel van het omzetverlies weer kunnen compenseren. Als er ook voor de Parade een nieuwe publieke functie zou kunnen worden gevonden, dan zou er een situatie kunnen ontstaan waarbij omzet op meerdere plaatsen in de stad toeneemt, en dat daarbij ook een evenwichtige verdeling ontstaat.

Aandachtspunten met betrekking tot de economische betekenis van het theater

- De economische effecten van het theater op de verschillende locaties.
- De effecten van een herbesteding van het huidige theater.

Derde dilemma: Binnenstad of Centrum: de wisselwerking met de omgeving

Betreft de criteria 2, 4 en 7: "katalysator omgeving", "bereikbaarheid" en "cultuurbeleid"

Is de omgeving geschikt voor een theater

Het theater en de omgeving waarin het staat beïnvloeden elkaar. In de eerste plaats betreft het de "sfeer" van de omgeving. In de discussie in de stad wordt vaak aangevoerd dat de oude binnenstad een belangrijk sfeerelement heeft dat ten goede komt aan de aantrekkelijkheid van het theater. Het gaat dan om horecabezoek na afloop of vooraf door theaterbezoekers en het gaat om de belevingswaarde van de directe omgeving van het theater. Een locatie buiten de oude binnenstad zou aan beide voorwaarden niet kunnen voldoen.

Daar wordt naast gezet dat op een andere locatie (en daarbij wordt meestal het Paleiskwartier genoemd) ook horecavoorzieningen ontwikkeld zouden kunnen worden. Ook wordt opgemerkt dat een nieuw theater op zichzelf al een andere, meer moderne sfeer heeft, die juist wel goed zou passen in een moderne omgeving.

Wat doet het theater met de omgeving

Het theater heeft ook effect op de omgeving. (In de toelichting is dat opgenomen onder de kop "katalysator"). Over de economische effecten hebben we hiervoor al gesproken. Voor de binnenstad lijkt verder vooral aan de orde dat het theater bezoekersstromen genereert die passen in een levendige binnenstad. Het komt de "gezelligheid van de binnenstad" ten goede. Voor andere locaties geldt dat het theater kan worden gezien als een aanvulling op de bestaande functies in het gebied. Eigenlijk kan dat worden vertaald als dat het theater levendigheid toevoegt aan een gebied. Dat kan positief worden beoordeeld vanuit het streven om het centrum evenwichtig te ontwikkelen.

Bereikbaarheid

Een ander element is de bereikbaarheid. Het theater moet goed bereikbaar zijn voor vrachtwagens en voor bezoekers. De vrachtwagens vormen een belasting voor de directe omgeving maar die is beperkt omdat laden en lossen in pandig zal geschieden. Het belangrijkste punt is de mogelijkheden voor de vrachtwagens om het theater te bereiken. Voor bezoekers is goede bereikbaarheid erg belangrijk. En omdat meer bezoek uit de regio zal komen is de bereikbaarheid per auto en per openbaar vervoer belangrijk.

Cultuurbeleid

Vanuit het cultuurbeleid is in de eerste plaats van belang dat er een goed theater komt. Daarnaast is het van belang dat er voldoende spreiding en diversiteit van voorzieningen is. Op sommige locaties is wellicht synergie denkbaar tussen culturele organisaties maar synergie tussen bijvoorbeeld een museum en een theater is minimaal omdat het om totaal verschillende bedrijven en bezoekersstromen gaat. Vanuit dit perspectief moet ook worden gewogen wat de opbrengst is van het bij elkaar brengen van voorzieningen tegenover het verlies aan spreiding en diversiteit.

Aandachtspunten over de wisselwerking met de omgeving

- De manier waarop een locatie voorziet in een goede entourage voor het theater
- De manier waarop het theater bijdraagt aan de ontwikkeling van de omgeving
- De bereikbaarheid van het theater voor bezoekers en vrachtwagens
- De diversiteit van het culturele voorzieningenaanbod

Vierde dilemma: de investeringskosten

Betreft criterium 5,6 en 9 : "locatiekosten" en "archeologische verwachtingen" .

De investeringskosten zijn in twee delen gesplitst. De stichtingskosten en de locatiekosten. Onder de stichtingskosten worden de bouwkosten verstaan inclusief de voorbereidingskosten (architect, adviseurs, enzovoorts). Onder locatiekosten verstaan we in deze nota de kosten voor verwerving van de locatie en eventueel verwerven en slopen van de bestaande bebouwing. Indien aanvullende parkeervoorzieningen nodig zijn dan is ook dat opgenomen. Ook de kosten van aanpassing van de openbare ruimte in de omgeving vormen een onderdeel. De kosten zijn in dit voorstel samengevat weergegeven. De kosten lopen uiteen en zijn in het algemeen in de binnenstad hoger dan daarbuiten. De kosten zonder de locatiekosten zijn geraamd op €60,0 mln. In deze fase kan nog geen raming worden gemaakt van de invloed van de locatie voor de bouwkosten (is er een complex ontwerp nodig, bouwplaatskosten tussen bestaande bebouwing vaak duurder, ondergrond, enz.). Het dilemma dat voorligt is in hoeverre extra locatiekosten opwegen tegen de voordelen die er mee gerealiseerd worden.

De archeologische verwachtingen bepalen de tijdsfactor en eventuele kosten. De kosten zijn ten opzichte van de totale bouwsom, voor deze afweging minder relevant.

Aandachtspunten over de investeringen:

- De extra investeringen per locatie tegenover de voordelen die op die locatie kunnen worden gerealiseerd.
- De risico's van optredende onderhoudskosten voor het huidige theater bij locaties die meer voorbereidingstijd vragen.

Vijfde dilemma: Beschikbaarheid en doorlooptijd

De beschikbaarheid van de locatie is van belang. De termijn waarop de locatie bouwrijp beschikbaar kan zijn, is vooral van belang in verband met de risico's van optredende onderhoudskosten. Voor de concurrentiepositie van het theater is het bovendien onwenselijk dat een goede accommodatie langer op zich laat wachten, maar in het geheel van de afwegingen weegt dat minder zwaar. Publiek kan worden teruggewonnen. Als het proces lang gaat duren is omzetting van het theater een risico. Als derde willen we met het oog op de activiteiten rondom JB500 en Culturele Hoofdstad een goed theater hebben voor de (bijzondere) programmering en omdat het ook een moment is waarop we de stad en de culturele infrastructuur presenteren. Nu de besluitvorming over de locatie inmiddels vertraagd is, wordt het steeds onaannemelijker dat in 2016 een nieuw theater gerealiseerd is. Dat betekent dat 2016 minder zwaar weegt in de doorlooptijd.

Een belangrijk element bij deze afwegingen is de vraag of locaties te verwerven zijn en hoeveel tijd gemoeid zal zijn met eventuele verwerving. De mogelijkheden zijn sterk verschillend waarbij voor locaties in de binnenstad grotere problemen worden voorzien dan daarbuiten. Er zijn ook verschillen in tijd die nodig zal zijn voor procedures en onzekerheid over de afloop daarvan. In de bijlage wordt per locatie benoemd hoe de verwervingsmogelijkheid en proceduretijd wordt ingeschat.

Het dilemma hier is gelegen in het feit dat er goede redenen zijn om een nieuw theater zo snel mogelijk te realiseren tegenover het feit dat een geschikte locatie mogelijk meer tijd vraagt, of dat verwerving zelfs dermate complex is dat de tijdshorizon buitenproportioneel vooruit geschoven wordt.

Aandachtspunten over de beschikbaarheid en doorlooptijd

- De mogelijkheden om de locatie te verwerven binnen een redelijke termijn

Zesde dilemma: de aandachtspunten ten opzichte van elkaar

Voor de locatiekeuze zijn negen criteria aangedragen die van belang zijn. Die zijn hierboven gebundeld in een aantal dilemma's. Deze samenvoeging hanteren we ook in de discussievragen. Daarbij moeten ook de keuzes voor een configuratie worden betrokken en leggen we u een vraag voor over de eventuele herbestemming van het huidige gebouw aan De Parade.

DISCUSSIEVRAGEN:

De discussievragen die samengevat aan u voorliggen zijn:

Configuratie

Hoe kijkt u aan tegen de afwegingen die te maken zijn ten aanzien van de configuratie:

- a. Opname van het Koningstheater geeft een belasting van het PVE terwijl andere oplossingen voor de cabaretprogrammering voorhanden zijn.
- b. De combinatie van theater met Bibliotheek/Stadsarchief geeft zeer beperkt synergieopbrengst en belast de bestaande plannen.
- c. Het uit elkaar halen van de Grote-en Middenzaal geeft veel extra kosten in investering en exploitatie.

Locatie

De verschillende criteria voor de locatiekeuze kunnen worden gebundeld in vijf discussiepunten, die in deze discussienota in dilemma's zijn geschetst. Welk gewicht kent u toe aan deze vijf vraagstukken.

1. De bouwkundige inpassing.
2. De economische betekenis van het theater in directe zin voor de omgeving.
3. De wisselwerking tussen het theater en de omgeving (*nu en in de toekomst*).
4. De hoogte van de kosten voor de investering per locatie.
5. De (verwervings-) tijd die nodig is voordat met de bouw kan worden begonnen.

Herbestemming

Indien niet wordt gekozen voor een nieuw theater op de huidige locatie, komt het huidige gebouw vrij. Verschillende partijen hebben ingebracht dat het wenselijk is om bepaalde ontmoetingsfuncties op die plek te handhaven. Ook is genoemd dat een zelfstandige bioscoopfunctie een alternatief zou kunnen zijn. Met een herbestemming zou niet alleen een ontmoetingsfunctie gediend kunnen zijn maar zouden ook economische effecten voor de omgeving gecompenseerd kunnen worden. Het college zal desgewenst onderzoek doen naar een alternatieve invulling en verneemt graag aan welke functies u waarde hecht op deze plek.

1. Welke functies, of aandachtspunten, vindt u van belang bij een eventuele invulling van de huidige locatie.

10) Vervolgproces

Wij vragen u bij deze discussienota van gedachten te wisselen over de criteria en de manier waarop we die toepassen. Op basis van de uitkomsten van de discussie stellen wij een raadsvoorstel op. Wij hebben het voornemen dat voor de zomer aan u voor te leggen. Nadrukkelijk nodigen we u ook uit,

om bij de discussie aan te geven of de beschikbare informatie voldoende is, of dat u voor besluitvorming nog nadere of andere informatie nodig acht.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

1. Ingekomen schriftelijke reacties en consultaties
2. Quicksan combinatie Stadsbibliotheek-Stadsarchief met Theater, november 2011
3. Afmetingen Nieuwbouw Theater
4. Dwarsdoorsnede Grote zaal met Toneeltoren
5. BRO-onderzoek : “s-Hertogenbosch, Enquête en interviews, economische effecten theater, maart 2012 “
6. BRO-onderzoek: “ Economische effecten nieuw theater oktober 2011”
7. Digipanel, resultaten

Ter inzage:

1. Locatiestudie eigenaar panden KPN
2. Programma van eisen

Steller : Van Niekerk

Tel. : 073-6155391

E-mail : a.vanniekerk@s-hertogenbosch.nl