



's-Hertogenbosch

Locatieonderzoek nieuw theater



Locatieonderzoek nieuw theater

Maart 2012
POD 04-02-15

Inhoudsopgave

1	Algemeen	5
1.1	Algemeen	5
1.2	De opgave	5
1.3	Toelichting van de criteria	6
2	Locatie GZG Bloemenkamp	13
3	Locatie GZG Centraal	23
4	Locatie Kop van 't Zand	33
5	Locatie Parade	43
6	Locatie KPN	53
7	Locatie Markies	63
8	Vijverlocatie	71
9	Locatie Rijkswaterstaat	79
Bijlagen		
1.	Ingekomen schriftelijke reacties en consultaties	91
2.	Quicksan combinatie Stadsbibliotheek-Stadsarchief met Theater, november 2011	97
3.	Afmetingen nieuwbouw theater	107
4.	Dwarsdoorsnede grote zaal met toneeltoren	111
5.	's-Hertogenbosch, enquête en interviews Economische effecten theater, maart 2012	115
6.	Economische effecten nieuw theater oktober 2011	161
7.	Digipanel, resultaten	187
8.	Laad en los eisen	197
9.	Vrachtwagens 25 meter	201



KOP van t ZAND

Vijverlocatie

PALEISKWARTIER

Markies

KPN

ZUIDWAL - RIJKSWATERSTAAT

LOCATIEONDERZOEK NIEUW THEATER



Algemeen

1

1.1 Algemeen

Om de realisatie van een theater mogelijk te maken bestaat de eerste stap uit het vinden van de meest geschikte locatie. In dit Locatieboek zijn acht locaties getoetst aan de opgave zoals die hieronder is geformuleerd. Daarbij is gebruik gemaakt van een aantal criteria om inzicht te krijgen in de verschillende kwaliteiten van de locaties. Voor de toetsing van enkele criteria is aanvullend onderzoek verricht:

- Voor de stedenbouwkundige inpassing zijn visualisaties ontwikkeld. Een aantal "aanvlieg" beelden, enkele beelden zoals die door de voetganger op straat werkelijk worden ervaren en daar waar daarvan sprake is: een beeld vanuit het Bossche broek om de effecten op het stadsilhouet te zien;
- Om de vraag te kunnen beantwoorden of de locatie met vrachtwagens van 17 meter lengte te bevoorraden is zijn door een bureau rijcurves bepaald;
- Om zicht te krijgen op wat de effecten zijn van een bepaalde locatie op de horeca en detailhandel in de binnenstad, zijn enkele onderzoeken verricht: deskresearch op basis van landelijk beschikbare onderzoeken, gevolgd door een lokale verkenning op basis van veldonderzoek (interviews theaterbezoekers, horecaondernemers, evenementenorganisatoren). Als bijlage in het rapport veldonderzoek is opgenomen een verkenning naar de bestedings effecten van een moderne bioscoop aan de Parade.

In de voorbereidende fase is overleg gepleegd met diverse instellingen/groeperingen:

- Het Centrummanagement
- Directeurenoverleg Culturele Instellingen 's-Hertogenbosch (DOCIS)
- Monumentenorganisaties
- Bewonersvereniging Leefbare Binnenstad
- Bewonersvereniging 't Zand
- Bewonersvereniging Paleiskwartier
- Brabants-Zeeuwse Werkgeversvereniging (BZW)
- Oeteldonkse Club

1.2 De opgave

Er is een, niet toegespitst op de locatie, algemeen Programma van Eisen opgesteld voor het nieuwe theater.

Het gaat om een theater met de volgende functies: culturele activiteiten, cultuur-maatschappelijke activiteiten, zaalverhuur en (ondersteunende) horeca. Het theater zal een grote (1.100 plaatsen) en een middenzaal (500 plaatsen) omvatten. Het theater zal ook geschikt gemaakt worden voor het houden van congressen en vergaderingen zodat het complex ook overdag levendigheid biedt in de omgeving. Het programma vereist een bouwperceel van indicatief 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. De toneeltorens zullen een hoogte moeten hebben van respectievelijk 35 m (grote zaal) en 25 m (middenzaal). De hoogte van

de toneeltorens hangt samen met enerzijds de benodigde techniek voor theater, maar ook met de wens om de zalen een muziek/concertfunctie te geven. Om akoestische redenen is ook een extra hoogte noodzakelijk.

De toneeltorens zijn niet ondergronds te realiseren zonder hoge extra kosten¹. Een verlaging van de toneeltorens met 5 meter is mogelijk tegen hogere kosten. Een verdiepte aanleg van het gehele theatercomplex leidt tot aanzienlijk hogere kosten.

1.3 Toelichting van de criteria

In de zoektocht naar een plek voor een nieuw theater wordt een 8 tal locaties op stedenbouwkundig niveau onderzocht. Daarbij gaat het om het volume (zowel de vlakke ruimte als de hoogte), de bereikbaarheid etc. De uitwerking in architectuur en layout van het theatercomplex zullen in de volgende fase aan de orde komen.

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de inhoud van de criteria waarop de verschillende locaties zijn beoordeeld. De beoordeling is gedaan per criterium. Het kan dus zijn dat sommige criteria elkaar tegenspreken. In dat geval moet een afweging gemaakt worden over het gewicht van de verschillende criteria.

Afhankelijk van de locatie zal na een keuze, voor enkele (milieu-)aspecten nader onderzoek nodig zijn.

Omvang locatie

Per locatie is nagegaan wat de oppervlakte is. Ter illustratie is onder het bijhorende kaartje een impressie gegeven van het benodigde oppervlak (5.500 m²).

Meerwaarde

Hier wordt bezien wat de meerwaarde van een theater is op het niveau van de locatie in de directe omgeving, de totale stad en in de regio. Met andere woorden welke uitstraling heeft een theater op deze locatie. Bij dit punt wordt ook het karakter en de sfeer van de locatie in de beschouwing betrokken: de genius loci, ofwel de chemie tussen functie en omgeving. Voldoet de locatie aan de “biotoop” die een theater nodig heeft, of kan de locatie die kwaliteiten op termijn ontwikkelen? Een factor die hierbij mede een rol speelt is de aanwezigheid van horeca of de potentie van het beschouwde gebied voor de vestiging van nieuwe horeca. Een andere optie kan zijn dat in het theater zelf een horecavestiging wordt geprojecteerd.

Katalysator of vliegwieleffect

Wat draagt een theater, op de beschouwde locatie, bij aan toekomstige ontwikkelingen. Kan de bouw van een theater een vliegwieleffect hebben op investeringen in het gebied? Met andere woorden: kan er een “zwaan-kleef-aan effect” optreden? Bekend is dat een theater een aantrekkelijke rol kan spelen als imago voor nieuwe vestigingen/ voorzieningen en dergelijke.

Stedenbouwkundige inpassing

Alle locaties sluiten aan bij de ontwikkelingsvisie Stadscentrum. Daarnaast gaat het hierbij om de vraag hoe het bouwvolume (en dan vooral de toneeltorens met een hoogte van 25 respectievelijk 35 meter) en oppervlakte inasbaar is in de omgeving. Er is sprake van een fors volume, immers de toneeltorens zullen tegen elkaar gebouwd worden.

Ook wordt bezien of de oppervlakte van het nieuwe theatercomplex zich verdraagt met de schaal van de lokatie (de “korrelgrootte van het gebied”).

¹ Navraag leert dat het in principe mogelijk is om de toneeltoren van 35 meter te verlagen tot 30 meter door aangepaste techniek. Dit brengt meerkosten met zich mee. Indien de toneeltoren verder verlaagd moet worden 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. In alle gevallen moet gerekend worden met aanmerkelijke meerkosten als de begane grond van het theater onder het maaiveld komt te liggen.

Bij de vaststelling van de Hoogbouwnota zijn gebouwen hoger dan 25 meter bepaald als hoogbouw. Is daarvan sprake dan moet toetsing plaatsvinden aan de hoogbouwnota. In deze nota zijn zones aangegeven waar hoogbouw bespreekbaar is, vooral in verband met de koestering van het stadssilhouet en de rol die de St.Jan daarin speelt.

Langs de rand van de Binnenstad is, met uitzondering van de rand van het GZG terrein, een dergelijke zone niet aangegeven.

Bereikbaarheid

De locaties worden beschreven naar de verschillende verkeerscategorieën van bezoekers: via openbaar vervoer (trein, bus), fiets en auto. Daarnaast wordt nagegaan hoe vrachtwagens het theater kunnen bevoorraden. Alle locaties zijn goed bereikbaar per fiets.

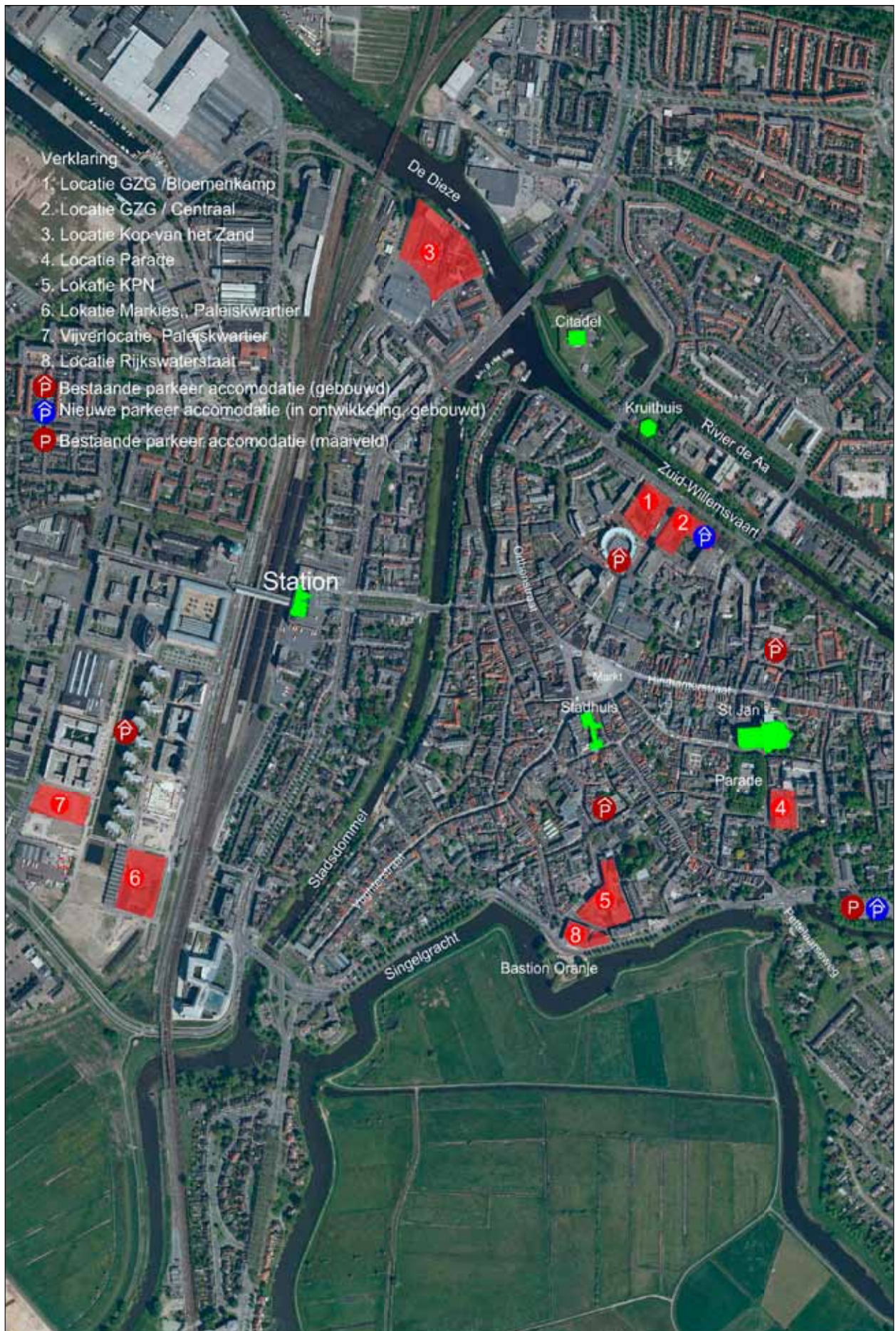
Een groot deel van de bezoekers van een theater komt uit de regio (in 's-Hertogenbosch ligt het regioaandeel op ongeveer 50%). Dat stelt eisen aan de bereikbaarheid. Is de locatie voor stad en regiobezoeker gemakkelijk en comfortabel (zonder files) en binnen de geplande reistijd te bereiken?

De loopafstand van station naar theaterlocatie is opgemeten. De loopafstand is gemeten via Geo-net. Uitgegaan is van de meest logische en kortste route. Tussen bushalte en station wordt door deelnemers aan Digipanel een loopafstand van minder dan tien minuten aanvaardbaar gevonden.

Parkeerruimte in de directe nabijheid is, zeker voor bezoekers uit de regio, belangrijk. Een loopafstand van tien minuten wordt in dit verband acceptabel geacht. Uit het Digipanel is gebleken dat een grote meerderheid van de deelnemers een loop-



De huidige buslijnen rond de toekomstige locaties



afstand van parkeervoorziening naar theater van minder dan tien minuten wenselijk achten.

Vrachtwagens van 25 m zijn vanuit de theateroptiek ideaal maar niet noodzakelijk. Binnensteden worden voor deze maat vrachtwagens door de strengere regelgeving in toenemende mate ongewenst. Daarom wordt voor de locatiestudie uitgegaan van vrachtwagens met een maximale lengte van 17 meter. Om na te gaan waar knelpunten aanwezig zijn, zijn voor alle locaties rijcurves bepaald om na te gaan of de locatie zonder complicaties veilig kan worden benaderd. Vanuit Arbo overwegingen moet de bevoorrading in pandig plaatsvinden, hetzij met loading docks of zodanig dat de vrachtauto het pand ingereeden kan worden. Achteruit rijden met voertuigen van deze afmetingen moet zoveel mogelijk vermeden worden in verband met de verkeersveiligheid.

Locatiekosten

Het beschikbaar krijgen van een locatie voor de nieuwbouw van een theater brengt kosten met zich mee. Er is sprake van een quick scan en de ramingen zijn globaal van aard. De ramingen zijn gebaseerd op kennis die nu beschikbaar is. Om meer zekerheid en duidelijkheid te krijgen over de juistheid van bedragen is veelal nader onderzoek nodig (bijvoorbeeld bodemsanering, archeologie) of contact met de eigenaren (bijvoorbeeld verwerving). De indicatie van kosten is daarom in dit stadium meer geschikt om de relatieve verschillen in beeld te brengen dan om een uitspraak te doen over de absolute bedragen die per locatie geïnvesteerd dienen te worden. De kostenposten zijn (niet alle posten gelden voor alle locaties)

- Verwerving
- Schadeloosstellingen
- Parkeren
- Bodemsanering
- Slopen
- Inrichten openbaar gebied
- Plankosten
- Archeologie

Beschikbaarheid

Bij dit aspect wordt een beschouwing gegeven over de mogelijke beschikbaarheid van een locatie.

Dat gebeurt aan de hand van drie elementen.

- **Planologisch.** Binnen welke termijn kan er een stedenbouwkundige visie worden vastgesteld en is er zicht op een omgevingsvergunning. Er zullen altijd onzekerheden zijn rond het verkrijgen van vergunningen, wel zal er een reële inschatting worden gemaakt van de mogelijkheden.
- **Eigendom.** De meeste locaties zijn geen eigendom van de gemeente. Uitgangspunt is minnelijke verwerving. Indien dat niet tot gewenste resultaat leidt, is er het middel van onteigening. Dat kan echter alleen maar op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan. Er moet dan gerekend worden op een periode van 4 à 5 jaar nadat het besluit is genomen om een locatie in ontwikkeling te nemen. Die periode is nodig om een bestemmingsplan- en onteigeningsprocedure te doorlopen.
- **Bouwrijp.** De locatie dient op tijd bouwrijp te zijn. Dat betekent vrij van opstallen, na archeologisch onderzoek, gesaneerde bodem en zowel boven- als ondergronds aangesloten te zijn op infrastructuur.

Een vast element op alle locaties is de ontwikkeling van het gebouw zelf. De eerste stap is de locatiekeuze, het vaststellen van de uitgangspunten en het verlenen van een voorbereidingskrediet. Daarna is er een periode van 2,5 a 3 jaar nodig. Dat is de doorlooptijd gemoeid met Europees aanbesteden van adviseurs en aannemer, opstellen plannen, aanvragen en verlenen van vergunningen en nemen van besluiten. Dat betekent wanneer er in de tweede helft van 2012 de eerste stap

is gezet, er medio 2015 begonnen kan worden met bouwen. Per locatie zal worden beoordeeld of dat tijdstip haalbaar is.

De bouwtijd van een theater van deze omvang vergt ongeveer 2 jaar. Het vroegst mogelijke moment van ingebruikname van een theater ligt dan rond medio 2017. Indien het noodzakelijk is een parkeerkelder onder of bij het theater te realiseren, komt daar minimaal een jaar bouwtijd bij.

Hierbij is van belang dat in 2005 al is vastgesteld dat het gebouw aan de Parade omstreeks 2010 zeer groot onderhoud nodig heeft en het feit dat het theater de aansluiting bij de ontwikkelingen in de markt gaat verliezen.

Cultuurbeleid

In het cultuurbeleid ("Maken, meemaken en meedoen; cultuurnota op weg naar 2016", vastgesteld in september 2009) is vastgesteld dat de gemeente een theater wil waarmee de stad een positie krijgt die past bij de ontwikkelingen in Nederland. Bovendien wordt gehecht aan de diversiteit van het aanbod en spreiding over de stad. Uit landelijk onderzoek blijkt dat mensen wat te kiezen willen hebben. Concentratie is niet wenselijk. Een aantrekkelijke omgeving is wel van belang.



Economische effecten van de locatie op de detailhandel en horeca in de Binnenstad

Het theater genereert bezoekersstromen ook van buiten de stad. Een deel van hen combineert dit bezoek met horecabezoek. In opdracht van de gemeente is door een bureau onderzoek verricht naar deze effecten. Hieruit blijkt dat winkelen van minder groot direct belang is. De meeste relevante horeca is nu in de binnenstad. Locaties buiten de Parade, zullen afhankelijk van de afstand, en afhankelijk van de aard van eventuele zelfstandige horeca binnen het nieuwe theater, enig nadelig effect hebben op de horeca in de binnenstad. Overigens is bij een nieuw theater sprake van een groeiend aantal bezoekers en gaat het dus ook om de vraag in hoeverre deze groei kan worden "bediend" door horeca in de Binnenstad of op de locatie zelf. Voor het overzicht zijn hieronder enkele overzichten uit het rapport weergegeven. Bij de locaties zelf is een kwalitatieve omschrijving gegeven en een samenvatting van het verwachte effect. Dit onderzoek zal nog worden aangevuld met een veldonderzoek dat is gebaseerd op de specifieke Bossche situatie. Voor het overzicht zijn de gegevens hieronder niet bij het criterium afzonderlijk maar gegroepeerd weergegeven. Bij de verschillende locaties is in een apart kader steeds een kwalitatieve typering gegeven rondom de economische effecten, afkomstig uit het economisch onderzoek.

Tabel 1:
Raming bestedingen reguliere theaterbezoekers in horeca elders in binnenstad, naar locatie per jaar

	Correctiefactor bestedingspotentieel t.o.v. huidige situatie (5,27 euro per bezoeker)	Besteding horeca in binnenstad in euro per jaar (150.000 bezoekers)
GZG (Bloemenkamp, Centraal)	Minus 10%	711.450
Kop van het Zand	Minus 33 - 50%	395.250 – 521.730
KPN, Rijkswaterstaat	Minus 10%	711.450
Paleiskwartier (Markies, Vijverlocatie)	Minus 33 - 50%	395.250 – 521.730
Parade, huidige locatie, uitgebreid	0	790.500
Parade, huidige setting, 115.000 bezoekers	0	606.050

Tabel 2:

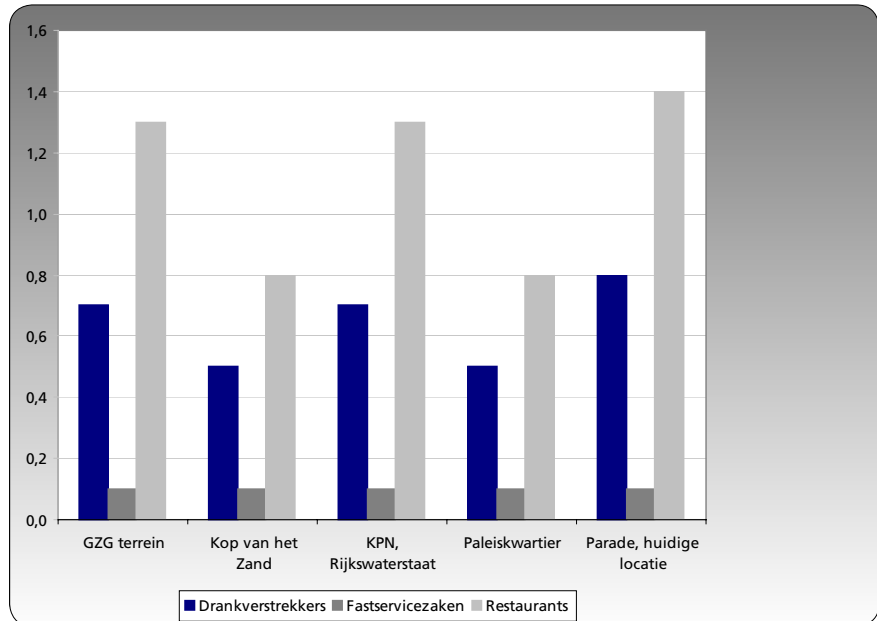
Aandeel horecaomzet theaterbezoekers buiten het theater t.o.v. omzetten naar sector in binnenstad, vertaald naar het nieuwe theater. (tussen haakjes de uitkomsten deskresearch oktober 2011)

	Drankver- strekkers	Fastservice- zaken	Restaurants	Totaal
GZG-terrein*	0,7% (2,1%)	0,1% (0,5%)	1,3 (0,4%)	0,9% (0,7%)
Kop Zand	0,5 (1,6)	0,1 (0,4)	0,8 (0,3)	0,6 (0,6)
KPN/RWS*	0,7 (2,1)	0,1 (0,5)	1,3 (0,4)	0,9 (0,7)
Paleiskwartier*	0,5 (1,1)	0,1 (0,3)	0,8 (0,2)	0,6 (0,4)
Parade	0,8 (2,6)	0,1 (0,6)	1,4 (0,5)	1,0 (0,9)

*) De effecten van beide potentiële locaties op GZG, Paleiskwartier en KNP/RWS zijn vergelijkbaar, dus in deze tabel niet uitgesplitst.

Grafiek 1:

Bestedingen door theaterbezoekers in de horeca buiten het theater, als percentage van de totale omzet in de betreffende horecasector in de binnenstad, naar locatie



Archeologie

Op de archeologische beleidskaart is aangegeven waar archeologische waarden aanwezig zijn. De eventuele aanwezigheid daarvan moet worden meegewogen bij de vraag of een locatie in aanmerking kan komen voor een bepaalde ontwikkeling. Alleen indien er geen waarden aanwezig zijn of dat in het verleden de grond al is "geroerd" door bijvoorbeeld de aanleg van een diepe bouwput voor een ondergrondse parkeergarage is geen sprake van archeologisch onderzoek. In andere gevallen is onderzoek noodzakelijk en vaak ook de begeleiding van het bouwproces. Dit kan leiden tot hogere kosten voor onderzoek en complexiteit bij ontwerp en bouw.

De acht locaties nader onderzocht

In de hierna vermelde hoofdstukken worden de acht locaties nader onderzocht. Hierbij worden de locaties beschreven aan de hand van de hiervoor genoemde criteria. Er is beeldmateriaal toegevoegd om een zo goed mogelijke indruk te krijgen van de locaties en de omgeving.





Locatie GZG Bloemenkamp

2

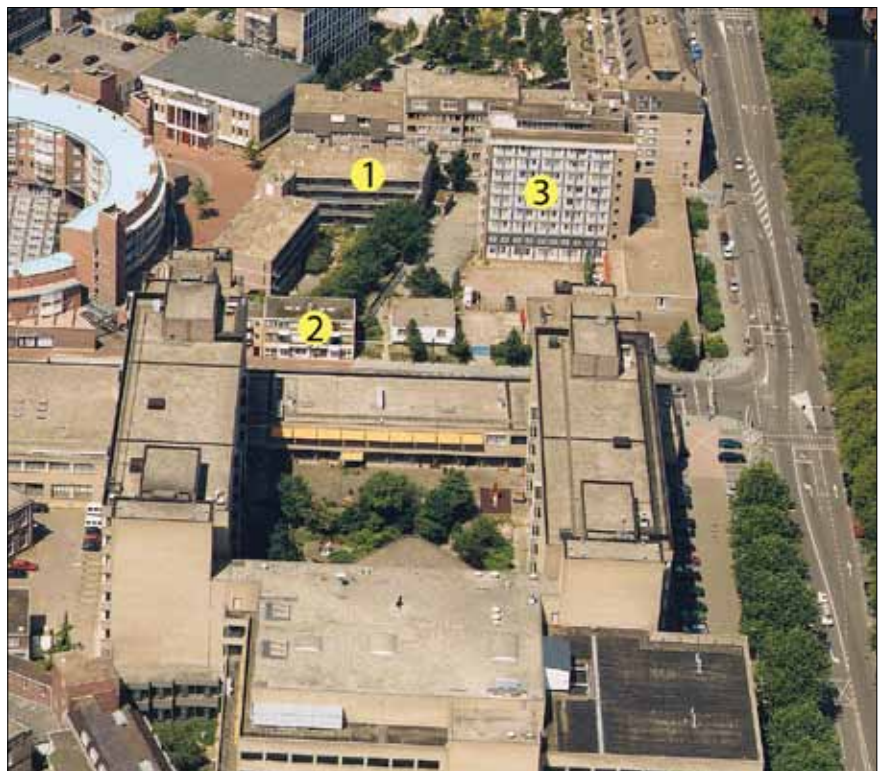
2.1 Beschrijving van de locatie

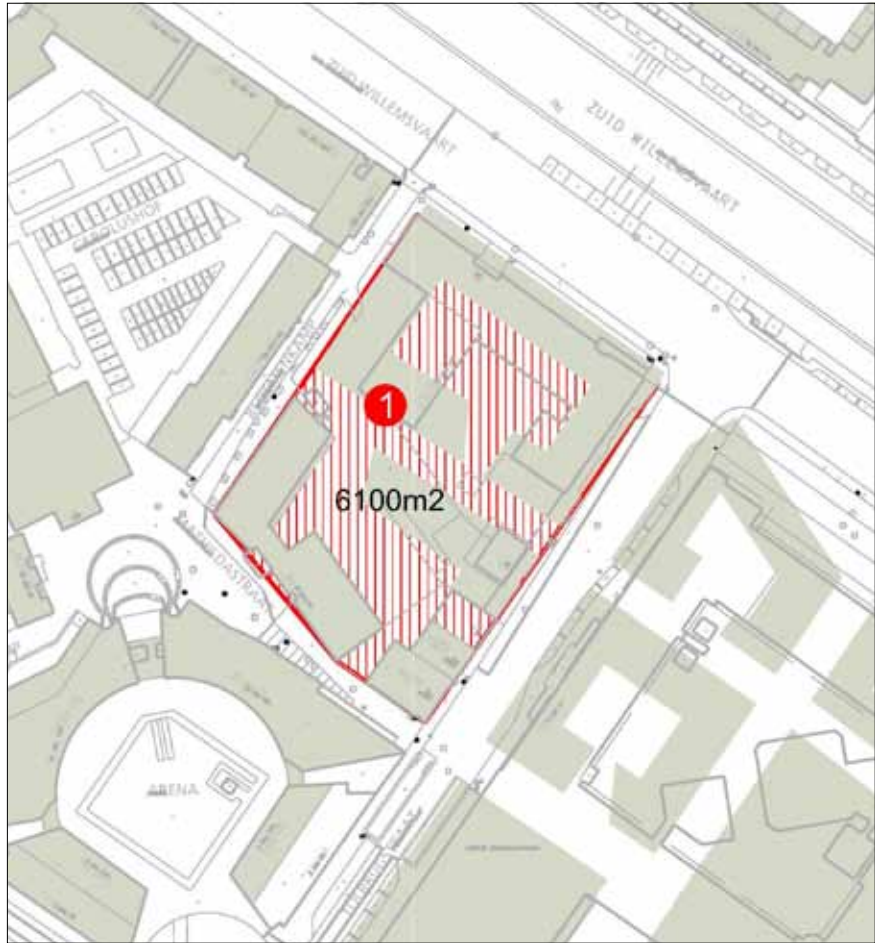
De locatie Bloemenkamp is gelegen ten noorden van het Arena complex en ten oosten van het bestaande Caroluscomplex. De locatie ligt langs de Zuid-Willemsvaart en wordt aan de oostelijke kant begrensd door de Tolbrugstraat. De Tolbrugstraat is een belangrijke toegangsweg voor de Arena parkeergarage. De in- en uitgang van deze garage zijn gelegen in de Tolbrugstraat.

Op de locatie zijn aanwezig: een wooncomplex (1) in eigendom bij een wooncorporatie van buiten 's-Hertogenbosch.

Bij (2) is een aantal particuliere woon/winkelpanden aanwezig.

Op de plek van (3) is de voormalige Verpleegstersflat aanwezig in eigendom bij de VOF GZG. Deze flat wordt tijdelijk bewoond. (de bewoners hebben een tijdelijk contract).





2.2 Omvang locatie

De locatie Bloemenkamp omvat 6.100 m² en is dus voldoende qua omvang voor het theater. Aandacht is wel vereist voor de ruimte die benodigd is voor bevoorrading en afzoming met aantrekkelijke functies.

2.3 Meerwaarde

De locatie is gelegen in een gebied waarvoor een bestemmingsplan (GZG) in procedure is gebracht.

Aan de oostzijde wordt de locatie geflankeerd door stadswoningen van 3 lagen met een kap. Schuin hier tegenover, aan de andere zijde van de Tolbrugstraat is een deel gereserveerd voor een warenhuis. Verder is in het gebied ook nieuwbouw geprojecteerd voor de bibliotheek. Ondergronds is een parkeergarage gepland in één of enkele lagen met een capaciteit van 900 plaatsen. De westelijke in- en uitgang van deze garage bevindt zich in de Zuid-Willemsvaart (weg), ten noorden van de Theaterlocatie Bloemenkamp.

De locatie ligt enigszins afzijdig in het plangebied GZG en is minder prominent dan verwacht mag worden bij een dergelijke topvoorziening.



Uitsnede masterplan GZG

2.4 Katalysator/ vliegwieleffect

Een theater heeft een functie die vooral 's avonds activiteiten genereert in de openbare ruimte: op twee momenten is er sprake van publieksstromen namelijk bij het binnenkomen en vertrekken. Overdag bestaat ook de mogelijkheid van congressen. Het theater kan indirect bijdragen aan de te projecteren horeca aan het Cultuurplein zoals in het bestemmingsplan GZG is voorzien. Overdag zal er weinig wisselwerking zijn met de winkelfunctie.

Indirect kan een theater bijdragen aan de ontwikkeling van het gebied.

In vergelijking met het Masterplan GZG zal in het betreffende gebied een sterker accent op avondhoreca ontstaan.

2.5 Stedenbouwkundige inpassing

De locatie ligt aan de Zuid-Willemsvaart. De toneeltorens vormen een groot gesloten volume aan deze zijde. De andere zijden liggen relatief sterk ingesloten. Qua hoogte is het theatercomplex aanvaardbaar gelet op de directe omgeving en het profiel van de Zuid-Willemsvaart. De Carolusflat heeft een hoogte van circa 20 meter. De hoogste toneeltoren zal dan aan de Zuid-Willemsvaart moeten komen.

In de hoogbouwnota is indertijd langs de Zuid-Willemsvaart een zone opgenomen voor hoogbouw. In de voorloper van het door Rijnbouw opgestelde Masterplan was sprake van een tweetal hoogbouwtorens. Als gevolg van de vele negatieve reacties hierop is hoogbouw uit de daarna volgende plannen geschrapt.

Een theater heeft over het algemeen drie gesloten zijden en één publieksgerichte wand. De entree van het theater zal in de Tolbrugstraat geprojecteerd moeten worden waar ook de in- en uitgang van de Parkeergarage Arena aanwezig zijn. Er







kan hier geen sprake zijn van een “royale” entreepartij. De noord wand van de Arena en de oostwand van de Carolusflat zijn niet aantrekkelijk en publieksvriendelijk voor een entree.

De eis om het gebouw inpandig te bevoorraden leidt aan de Zuid-Willemsvaart tot een gesloten/ niet aantrekkelijke begane grond. Op de verdieping bestaat de mogelijkheid om een foyer te situeren aan de Zuid-Willemsvaart.

Er is weinig tot geen ruimte om langs de Tolbrugstraat afzomende functies op te nemen die tot een aantrekkelijke beleving kunnen leiden.

In het kader van de planontwikkeling voor het GZG gebied is op deze locatie een alternatief gevonden voor een transformatorgebouw (10 x 10 meter). Nader onderzoek moet uitwijzen in hoeverre dit is te combineren met het theater. Vanuit de planning van het GZG terrein is verplaatsen van het transformator gebouw noodzakelijk om daar na de sloop te kunnen starten. Een andere locatie is gelet op de kapitaalsintensieve verlegging van kabels moeilijk te vinden.



2.6 Bereikbaarheid

Vanaf het station is de loopafstand naar deze locatie ongeveer 1000 meter ofwel 12 minuten lopen.

Per auto is de locatie bereikbaar via de Binnenstadsring die in de toekomst ter hoogte van het GZG gebied zal worden heringericht op basis van een 30 km regime. Daarmee is de locatie een typische Binnenstadslocatie.

Op dit moment halteren 9 lijnen op de Zuid-Willemsvaart, ter hoogte van de beschouwde locatie.

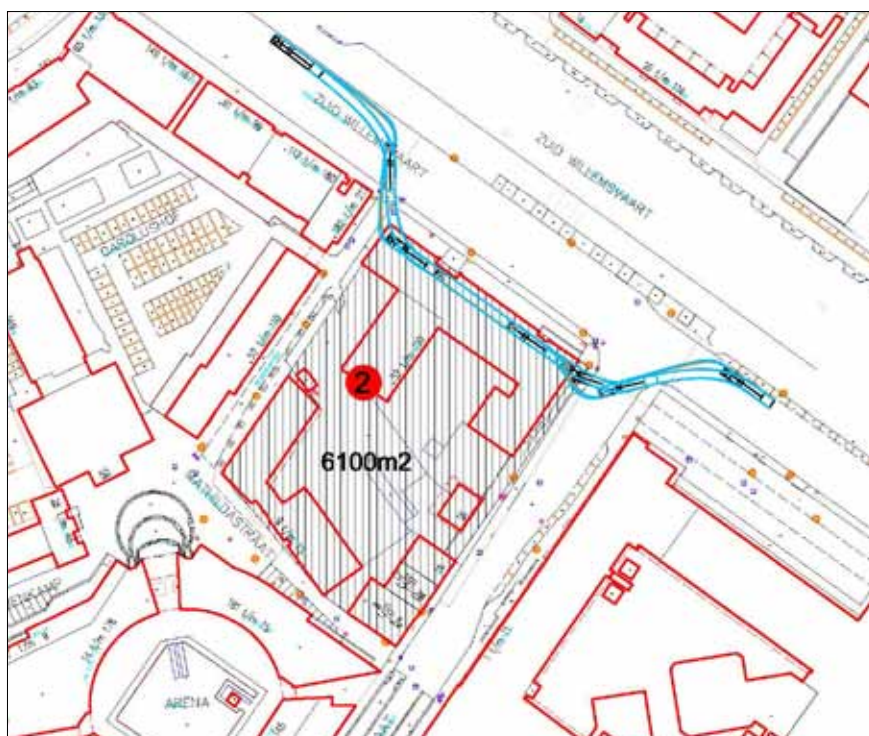
Aan de Zuid-Willemsvaart zal, zo is in het Masterplan voor het GZG opgenomen, een concentratie van openbaar vervoer komen. Op dit punt scoort de locatie dus goed.

In het GZG gebied zijn 1.200 parkeerplaatsen nodig. In de openbare garage worden circa 900 parkeerplaatsen gerealiseerd. Rekening houdend met de 170 plaatsen ten behoeve van werkers zijn er dan 730 plaatsen beschikbaar voor bezoekers.

Bovenstaande betekent dan, dat er nog circa 470 (1200 – 730) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in met name transferia, hetgeen past in het huidige gemeentelijk beleid. Immers teveel parkeerplaatsen op deze locatie leidt tot de files zoals die er waren toen het GZG hier nog functioneerde.

Op koopavonden en koopzondagen zal in verband met het functioneren van zowel het theater als de winkels aanvullende parkeercapaciteit voor het theater nodig zijn (450 plaatsen). In de lijn van het voorgaande kan deze parkeerbehoefte niet in dit plangebied worden gerealiseerd, maar moet dit worden gerealiseerd op transferia. Dit heeft dus effect op de kwaliteit van de bereikbaarheid voor bezoekers (stad en regio). Juist op koop- avonden en -zondagen treedt vermenging op tussen winkel- en theaterpubliek. Dat betekent dat op deze momenten een deel van het theaterpubliek op transferia moet parkeren. Dit betekent voor bezoekers van het theater een extra overstap in hun route naar het theater. En is daarom voor (regio) bezoekers van het theater geen gunstige optie. Deze benodigde extra aan te leggen parkeervoorziening leidt daarnaast ook tot extra kosten.

Het profiel van de Zuid-Willemsvaart is weliswaar breed maar wordt in beslag genomen door openbaar vervoer, autoverkeer, fietsers en voetgangers. In de as van de weg ligt de in- en uitgang van de parkeergarage GZG. Nu is afgezien van



Overzicht ontsluiting
bevoorrading locatie

een knip is hier ook ruimte nodig voor (“doorgaand”) twee extra stroken voor het autoverkeer . Voor dit gedeelte zal bij de herinrichting een een 30 km regime gaan gelden.

De ontsluiting voor de bevoorrading zal in verband met draaicirkels van vrachtwagens aan de Zuid-Willemsvaart moeten liggen. Omdat de ARBO wetgeving eist dat de bevoorrading inpandig plaatsvindt zullen de auto’s het gebouw in- en uit moeten kunnen rijden. Dit is mogelijk maar daarmee krijgt de wand langs de Zuid-Willemsvaart een onaantrekkelijk functie gericht karakter. Een aandachtspunt is de relatie met de ondergrondse in- en uitgang van de geplande parkeergarage .

2.7 Locatiekosten

De locatiekosten bedragen ca. € 20 miljoen

2.8 Beschikbaarheid

Planologisch.

De locatie is indien gewenst zonder al te grote gevolgen af te zonderen van het masterplan GZG. Dat betekent dat planologisch gezien de locatie medio 2015 beschikbaar kan zijn. Uitgangspunt is daarbij dat er geen bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, maar er sprake is van een Wabo procedure met “afwijking bestemmingsplan”.

Eigendom.

Het gedeelte verpleegstersflat van de locatie is eigendom van de VOF GZG. De VOF GZG heeft aangegeven dat het beschikbaar stellen van de locatie voor bouw van een theater bespreekbaar is.

Verder is de locatie in particulier bezit. Het betreft enkele winkels met bovenwoningen en ca 30 woningen van de corporatie Woonzorg Nederland. Voor dat gedeelte is de locatie alleen dan medio 2015 beschikbaar als met de eigenaren tijdig minnelijke overeenstemming is te bereiken en er tijdig alternatieve huisvesting voorhanden is.

Bouwrijp

Als er tijdig kan worden beschikt over eigendommen, kan de locatie medio 2015 bouwrijp zijn.

2.9 Cultuurbeleid

Een theater op deze locatie is vanuit het Cultuurbeleid minder vanzelfsprekend. Door de aanwezigheid van de (geprojecteerde) bibliotheek is er sprake van een zekere concentratie.

Aan de andere kant is nagedacht over de voordelen van nabijheid van andere culturele organisaties. Voor de nieuwe bibliotheek geldt dan dat de activiteiten van beide organisaties, dermate verschillend zijn dat geen efficiencywinst verwacht mag worden in de bedrijfsvoering. Ook in publieksbereik is geen effectiviteitswinst te verwachten omdat bibliotheekbezoek en theaterbezoek niet natuurlijk gekoppeld worden.







2.10 Economische effecten op de Binnenstad

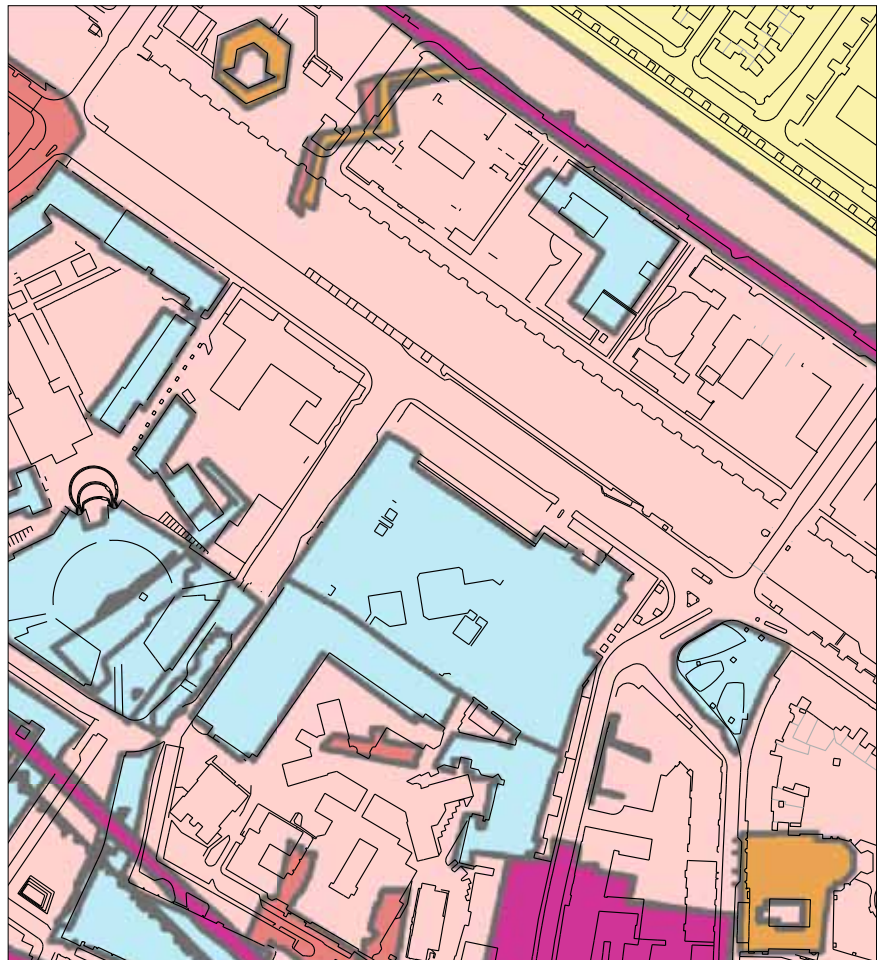
Deze locatie ligt op iets grotere afstand van het nieuwe winkelgebied en de bibliotheek. De relatie met het recreatieve winkelaanbod is redelijk sterk, maar t.o.v. de meeste (uitgaans-)horeca wat minder. Er is 's avonds geen sprake van een attractieve looproute (veel gesloten winkels).

Deze locatie is nog in de binnenstad en zal een gering effect op de horeca in de binnenstad als geheel. Mogelijk is er wel enige verschuiving van de horeca aan de Parade naar elders in de binnenstad. De geplande horeca aan het cultuurplein zal meer een avondkarakter krijgen.

2.11 Archeologie

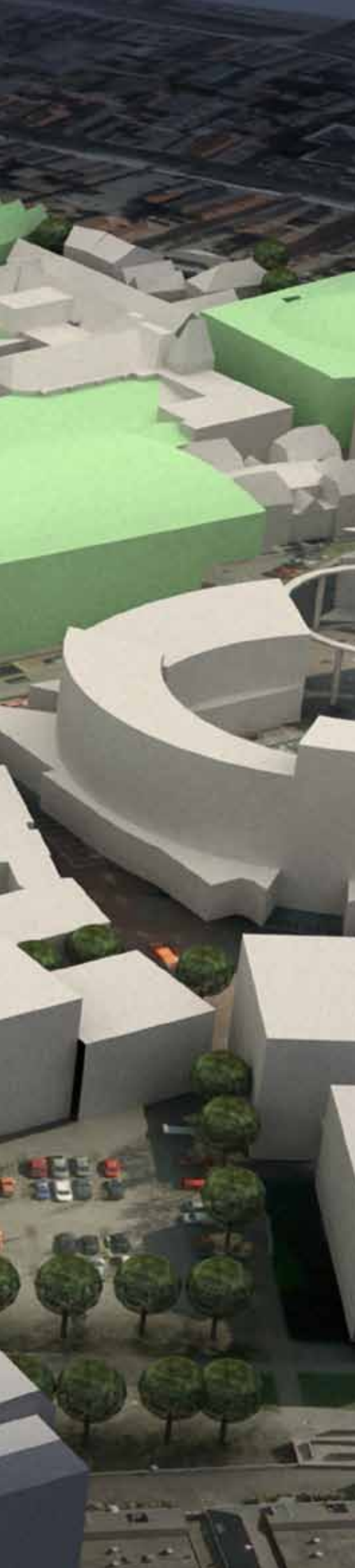
Op deze locatie is sprake van aanwezigheid van `overige delen van de Middeleeuwse Stadskern` van hoge archeologische waarde. Waar daarvan sprake is zal archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Op een groot deel van de locatie is de ondergrond door bouwactiviteiten verstoord. Hier is geen aanvullend onderzoek nodig.

-  Wettelijk beschermd gem. monument
-  Categorie 4A en 4B
-  Categorie 4C
-  Categorie 6
-  In het verleden vergraven terrein
-  Water



Uitsnede archeologische beleidskaart binnenstad



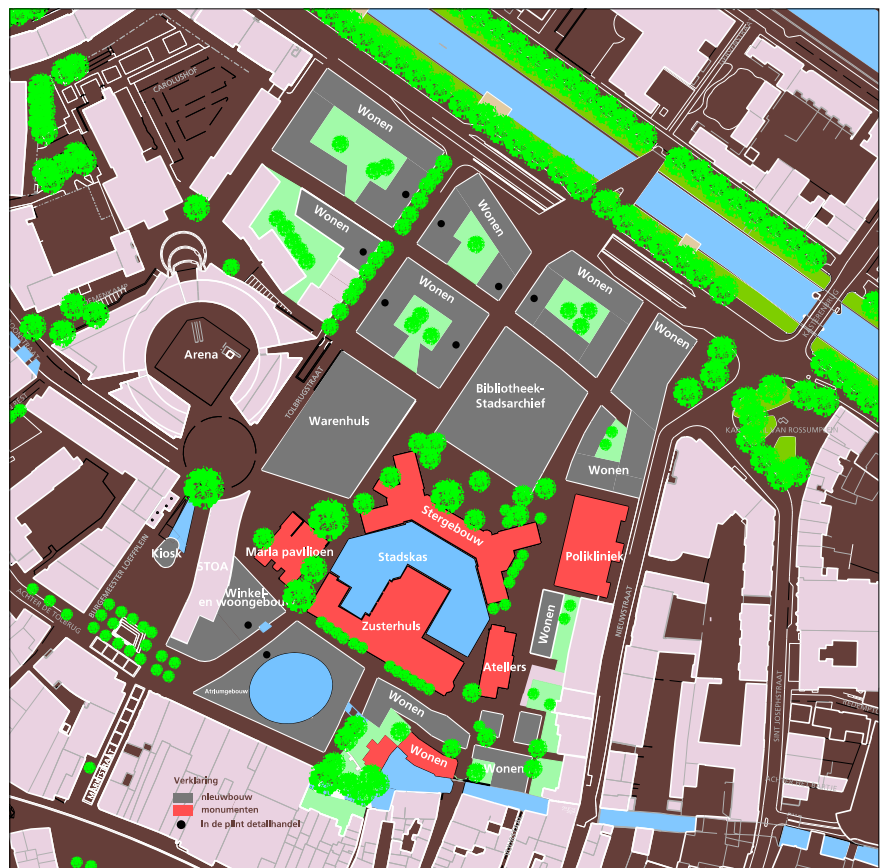


Locatie GZG Centraal

3

3.1 Beschrijving van de locatie

Deze haakvormige locatie ligt westelijk van de geplande Bibliotheek (2) en noordelijk van het geplande warenhuis (1), zie afbeelding Masterplan GZG aan de Zuid-Willemsvaart. Aan westelijke zijde loopt de Tolbrugstraat met de in- en uitgang van de parkeergarage Arena. Aan beide zijden van het getekende theater zijn langs de Zuid-Willemsvaart wooncomplexen geprojecteerd.



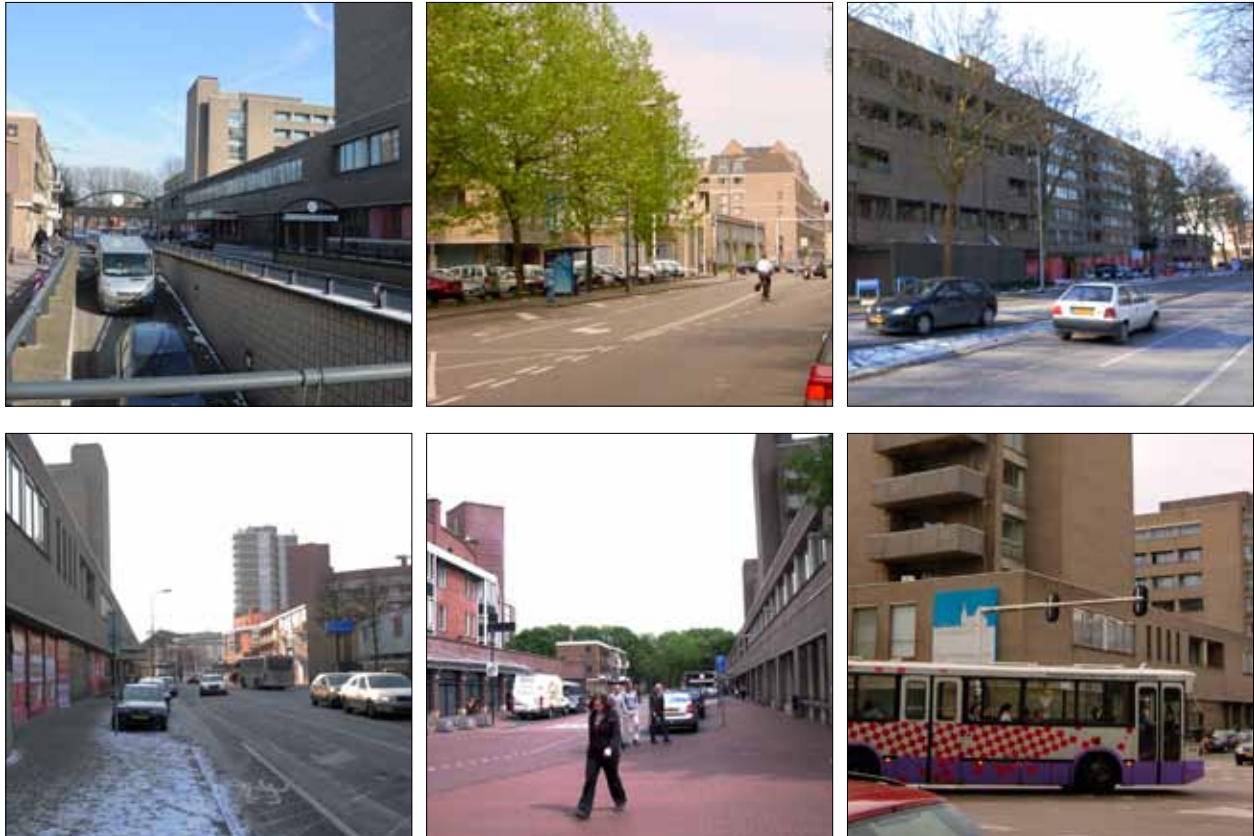


3.2 Benodigde omvang locatie (5.500 m²)

De locatie heeft een omvang van 6.400 m² en is in principe voldoende qua omvang. Voor de benodigde afzoming met aantrekkelijke centrumfuncties is meer ruimte gewenst.

Binnen het centrale gebied van het GZG zijn meerdere opties mogelijk al naar gelang de oriëntatie van het Theater. Op het niveau van de locatie studie zijn al deze mogelijkheden niet nader onderzocht. Indien een principe keuze voor deze locatie wordt gemaakt is een herziening van het Masterplan noodzakelijk en kunnen de consequenties inzichtelijk worden gemaakt.





3.3 Meerwaarde

De locatie ligt in de binnenstad, maar er ontbreekt ruimte om aantrekkelijke voorzieningen langs het theater te situeren. De zijde aan de Zuid-Willemsvaart wordt vooral de bevoorradingszijde. De andere zijden liggen ingesloten, er ontbreekt een aantrekkelijke voorzijde voor het theater. Een overruimte in de vorm van een plein ontbreekt.

3.4 Katalysator of vliegwieleffect

Een theater heeft een functie die vooral 's avonds activiteiten genereert in de openbare ruimte: op twee momenten is er sprake van publieksstromen namelijk bij het binnenkomen en vertrekken. Overdag bestaat ook de mogelijkheid van congressen. Het theater kan indirect bijdragen aan de te projecteren horeca aan het Cultuurplein zoals in het bestemmingsplan GZG is voorzien. Overdag zal er weinig wisselwerking zijn met de winkelfunctie.

Indirect kan een theater bijdragen aan de ontwikkeling van het gebied.

3.5 Stedenbouwkundige inpassing

De locatie ligt aan de Zuid-Willemsvaart. De toneeltorens vormen een groot gesloten volume aan deze zijde. De andere zijden liggen relatief sterk ingesloten in de omgeving van woonblokken. Qua hoogte is het theatercomplex aanvaardbaar gelet op de directe omgeving en het profiel van de Zuid-Willemsvaart. In de hoogbouwnota is indertijd langs de Zuid-Willemsvaart een zone opgenomen voor hoogbouw. In de voorloper van het door Rijnboutt opgestelde Masterplan was sprake van een tweetal hoogbouwtorens. Als gevolg van de vele negatieve reacties hierop is hoogbouw uit de daarna volgende plannen geschrapt.







Deze theaterlocatie ligt achter het warenhuisblok, langs de Tolbrugstraat en de Zuid-Willemsvaart, er is weinig directe relatie met het hart van de Binnenstad. Er is geen ruimte voor omzomende functies. De maaswijdte van het stedelijk weefsel zoals in het Masterplan is voorzien wordt aangetast. Qua schaal wordt door de situering van het theater een kans gemist om de beoogde verbetering in het GZG gebied te realiseren. De eilandwerking van het GZG wordt in feite overgenomen door die van het theatercomplex. De centrale langzaam verkeersas, die in het Masterplan via bruggen over de Zuid-Willemsvaart en de Aa loopt, wordt onmogelijk gemaakt. De eis om het gebouw inpandig te bevoorraden leidt aan de Zuid-Willemsvaart tot een gesloten niet aantrekkelijke begane grond. De situering van een theater op deze locatie leidt tot ingrijpende aanpassing van het Masterplan en het bestemmingsplan dat nu in procedure is. Dat vraagt extra tijd (overleg, inspraak, procedures).

3.6 Bereikbaarheid

Vanaf het station is de loopafstand naar deze locatie ongeveer 1000 meter ofwel 12 minuten lopen.

De locatie GZG Centraal ligt aan de Binnenstadsring die ter hoogte van het GZG zal worden heringericht op basis van een 30 km regime. De locatie is daarmee een typische Binnenstadslocatie.

Ter hoogte van de locatie halteert een 9 tal buslijnen.

In het GZG gebied zijn 1200 parkeerplaatsen nodig. In de openbare garage van het GZG complex worden circa 900 parkeerplaatsen gerealiseerd. Rekening houdend met de 170 plaatsen ten behoeve van werkers zijn er dan 730 plaatsen beschikbaar voor bezoekers.

Bovenstaande betekent dan, dat er nog circa 470 (1200 – 730) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in met name transferia, hetgeen uitstekend past in het huidige gemeentelijk beleid. Immers een overmaat aan parkeerplaatsen op deze locatie leidt tot de files zoals die er waren toen het GZG hier nog functioneerde.

Op koopavonden en koopzondagen zal in verband met het functioneren van zowel het theater als de winkels aanvullende parkeercapaciteit voor het theater nodig zijn

Overzicht ontsluiting
bevoorrading locatie



(450 plaatsen). In de lijn van het voorgaande kan die eveneens niet in dit plangebied worden gerealiseerd. Dit heeft dus effect op de kwaliteit van de bereikbaarheid voor bezoekers (stad en regio). Juist op koop- avonden en -zondagen treedt vermenging op tussen winkel- en theaterpubliek. Dat betekent dat op deze momenten een deel van het theaterpubliek op transferia moet parkeren. Dit betekent voor bezoekers van het theater een extra overstap in hun route naar het theater. En is daarom voor (regio) bezoekers van het theater geen gunstige optie. Deze benodigde extra aan te leggen parkeervoorziening leidt daarnaast ook tot extra kosten .

Het profiel van de Zuid – Willemsvaart is weliswaar breed maar wordt in beslag genomen door openbaar vervoer, autoverkeer, fietsers en voetgangers. In de as van de weg ligt de in- en uitgang van de parkeergarage GZG. Nu is afgezien van een knip is ook ruimte nodig voor twee stroken (“doorgaand”) autoverkeer . Bij de herinrichting zal hier een 30 km regime worden ingevoerd. De ontsluiting voor de bevoorrading zal in verband met draaicirkels van vrachtwagens aan de Zuid-Willemsvaart moeten liggen. Omdat de ARBO wetgeving eist dat de bevoorrading inpandig plaatsvindt zullende auto’s het gebouw in- en uit moeten kunnen rijden. Daarmee krijgt de wand langs de Zuid-Willemsvaart een onaantrekkelijk functie gericht karakter. Een aandachtspunt is de relatie met de ondergrondse in- en uitgang van de geplande parkeergarage .

3.7 Locatiekosten

De locatiekosten bedragen ca. € 15 miljoen.

3.8 Beschikbaarheid

Planologisch

Het masterplan zal herzien moeten worden indien er voor deze locatie wordt gekozen. Er zal een nieuw evenwicht gezocht moeten worden tussen bereikbaarheid, stedenbouwkundige kwaliteit, woonkwaliteit en het functioneren van het totale winkel- en horecaprogramma. Ook dient er opnieuw een bestemmingsplan in procedure te worden gebracht. De inschatting is dat het minimaal 4 tot 5 jaar duurt



voordat de locatie planologisch beschikbaar is. De jarenlange onzekerheid zal van negatieve invloed zijn op de hele omgeving van het voormalige ziekenhuis.

Eigendom

De locatie is geheel in eigendom van de VOF GZG. De VOF GZG vindt deze locatie geen optie voor het theater.

Bouwrijp

Op de locatie is een ondergrondse parkeergarage gepland voor de functies van het Masterplan. Samen met sloop van de opstallen vraagt dat een realisatietermijn van ca 2 jaar. Deze kan pas worden gebouwd als er planologisch zekerheid is. Als deze er op z'n vroegst in 2016 is, kan worden begonnen met bouwen in 2018. Ingebruikname is dan voorzien in 2020.

3.9 Cultuurbeleid

Een Theater op deze locatie is vanuit het Cultuurbeleid minder vanzelfsprekend. Door de aanwezigheid van de (geprojecteerde) bibliotheek is er sprake van een zekere concentratie.

Aan de andere kant is nagedacht over de voordelen van nabijheid van andere culturele organisaties. Voor de nieuwe bibliotheek geldt dan dat de activiteiten van beide organisaties, dermate verschillend zijn dat geen efficiencywinst verwacht mag worden in de bedrijfsvoering. Ook in publieksbereik is geen effectiviteitswinst te verwachten omdat bibliotheekbezoek en theaterbezoek niet natuurlijk gekoppeld worden.







3.10 Economische effecten binnenstad horeca en detailhandel

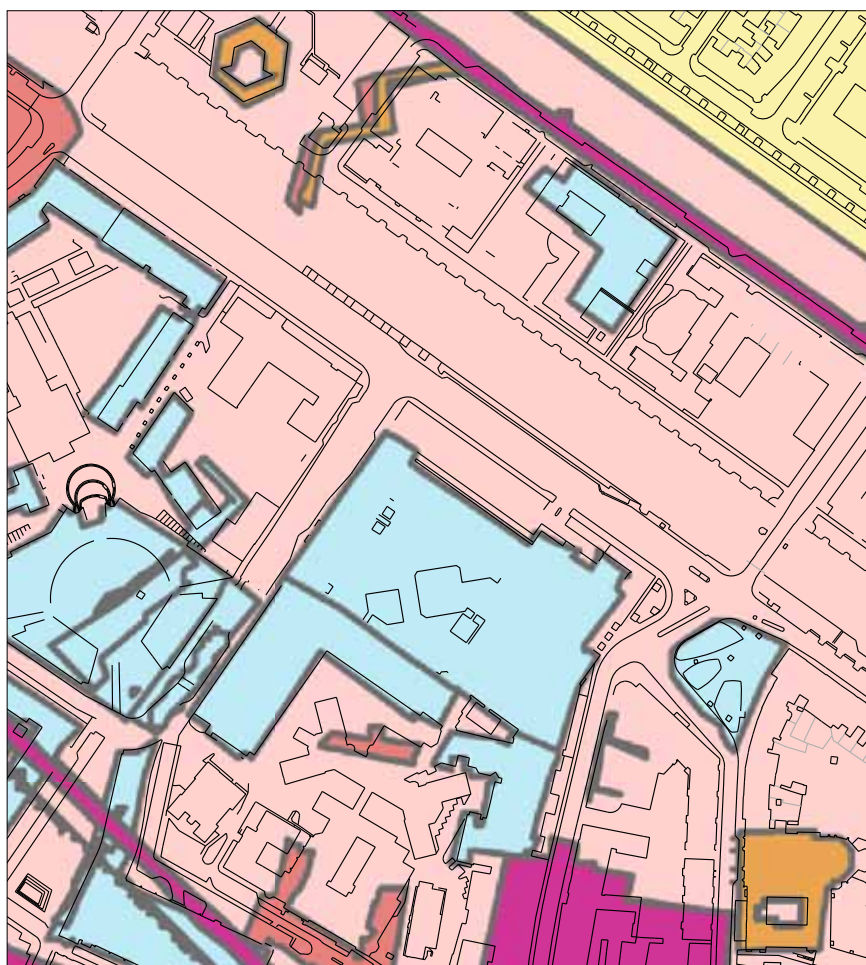
De GZG locatie ligt aan de rand van de toekomstige uitbreiding van het kernwinkelgebied in de Bossche binnenstad. Ook zullen zich hier enige moderne horecazaken vestigen, met naar verwachting primair een dagfunctie. Wellicht komt hier ook een warenhuis. De relatie met het recreatieve winkelaanbod is sterk, maar de meeste (uitgaans)horeca ligt op enige afstand, minimaal 300 meter (Markt). Wel is er enige daghoreca nabij (La Place).

Deze locatie is nog in de binnenstad en zal een gering effect hebben op de horeca in de binnenstad als geheel. Mogelijk is er wel enige verschuiving van de horeca aan de Parade naar elders in de binnenstad.

3.11 Archeologie

Op deze locatie is sprake van aanwezigheid van `overige delen van de Middeleeuwse Stadskern` van hoge archeologische waarde. In het gebied waar daarvan sprake is, is begeleiding en onderzoek met proefsleuven noodzakelijk, en eventueel een opgraving. Op een groot deel van de locatie is de ondergrond door bouwactiviteiten verstoord, hier is geen verder onderzoek nodig.

-  Wettelijk beschermd gem. monument
-  Categorie 4A en 4B
-  Categorie 4C
-  Categorie 6
-  In het verleden vergraven terrein
-  Water



Uitsnede archeologische beleidskaart binnenstad



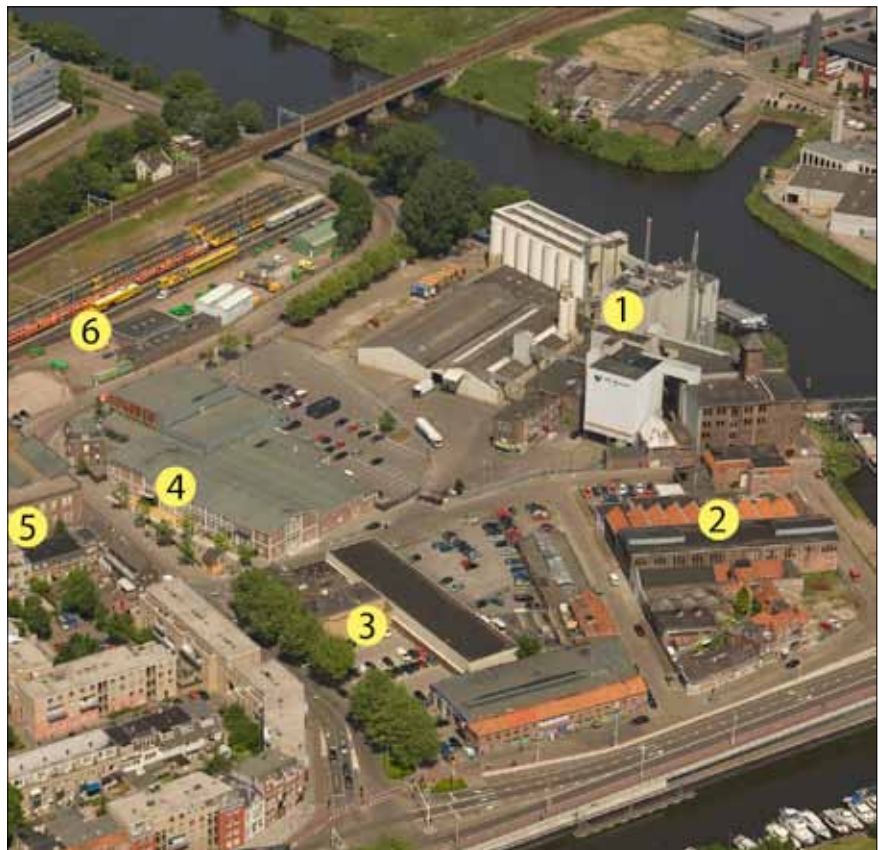


Locatie Kop van 't Zand

4

4.1 Beschrijving van de locatie

Het complex van de veevoederfabriek ligt aan de Dieze is aangewezen als Rijksmonument (1). Binnen het complex is vooral het kloeke gebouw met toren een waardevol element. Bij (2) valt de Factory op, een voormalige sloopschroevenfabriek, een gemeentelijk monument. Voor een aantal jaren in gebruik als skatehal. Gevarieerd gebruik, hotel, bedrijfjes is te vinden in het gedeelte dat met (3) is aangeduid. De Verkadefabriek, een cultureel complex, met toneelaccommodatie en filmzalen is aanwezig onder nr.(4). Het jongerenmuziekcentrum Willem II heeft nr. 5 gekregen. Bij (6) is een parkeerterrein (vroegere benzinepomp "de Fakkel") aanwezig en het emplacement van de spoorwegen.





4.2 Benodigde omvang locatie (5.500 m2)

De locatie omvat 18.000 m2. En is daarmee is groot genoeg voor het Programma van Eisen van het theater. Nadere studie is nodig wat de exacte positie zou kunnen zijn.

4.3 Meerwaarde

De locatie ligt aan de rand van de binnenstad. Een combinatie met het monumentale complex van de Heus kan een meerwaarde opleveren. Het karakter van het gebied, vooral de ligging aan de Dieze, is potentieel sterk voor een goed ontwerp voor een theaterfunctie. Er is nu weinig horeca aanwezig (Verkadefabriek). Een aanvulling lijkt hier gewenst.



4.4 Katalysator of vliegwieleffect

Op deze locatie kan het theater een goede bijdrage leveren aan de ontwikkeling van het gebied omdat het een aanvullende functie is in een stedelijk gebied in ontwikkeling.



4.5 Stedenbouwkundige inpassing

De ligging aan het water, de ruimtelijkheid van de locatie laat een volume als gevraagd hier goed toe. Aanwezigheid van de Dieze vormt een fraai decor voor een theater.

De aanwezigheid van het Torengedouw van De Heus (rijksmonument) biedt interessante mogelijkheden maar vergt zorgvuldige inpassing. De situering van een theater op deze locatie vraagt een studie van het gehele gebied in relatie tot het totale gebied Kop van 't Zand. Dit vraagt extra tijd (overleg, inspraak, procedures)









4.6 Bereikbaarheid

Vanuit het treinstation bedraagt de loopafstand: ca. 900 m, of een wandeling van ongeveer 11 minuten, en voldoet aan de eis van 10 minuten.

Op de Brugstraat komen 8 buslijnen langs die op een afstand van ca 100 meter van de locatie halteren.

Voor stad en regio is de locatie per auto bereikbaar via de Brugstraat en Parallelweg. Een parkeervoorziening voor het theater ontbreekt op deze locatie en zal dus moeten worden gebouwd. Een geschikte parkeervoorziening voor het theater publiek is realiseerbaar in de Kop van't Zand.



Overzicht ontsluiting
bevoorrading locatie



De locatie is voor vrachtwagens goed bereikbaar. De omvang van het terrein laat goede mogelijkheden voor manoeuvres toe. Een ontsluiting van inpandig docking-station voor vrachtwagens is hier goed mogelijk.

4.7 Locatiekosten

De locatiekosten bedragen ca. € 15 miljoen.

4.8 Beschikbaarheid

Planologisch

Voor deze locatie is het noodzakelijk een gebiedsvisie te ontwikkelen voor een groter gebied dan alleen het theater. Ervaring leert dat daar een periode mee is gemoeid van 2 à 4 jaar. Die inschatting wordt mede ingegeven door het feit dat er meerdere gebiedseigenaren zijn.

De locatie kan dus medio 2015 beschikbaar zijn, maar het kan ook later worden.

Eigendom

De locatie is gemeente-eigendom en Koudijs zal voor medio 2015 het gebruik beëindigen. De locatie is wat dat betreft tijdig beschikbaar.

Bouwrijp

Als de sloop tijdig kan worden ingezet, kan de locatie medio 2015 bouwrijp zijn.

4.9 Cultuurbeleid

Het gebied Kop van het Zand is aangewezen als cultureel kwartier. Vestiging van het theater in dit gebied past daarin. Anderzijds is met de Verkadefabriek, de restauratie van de Willem II fabriek als Kunstencuster en het Poppodium al een invulling gegeven aan dat culturele karakter. Als het theater in dat gebied zou komen zou het erg dicht bij de Verkadefabriek komen, wat gezien het gemeentelijke beleid met betrekking tot spreiding en diversiteit niet wenselijk is.







4.10 Economische effecten binnenstad horeca en detailhandel

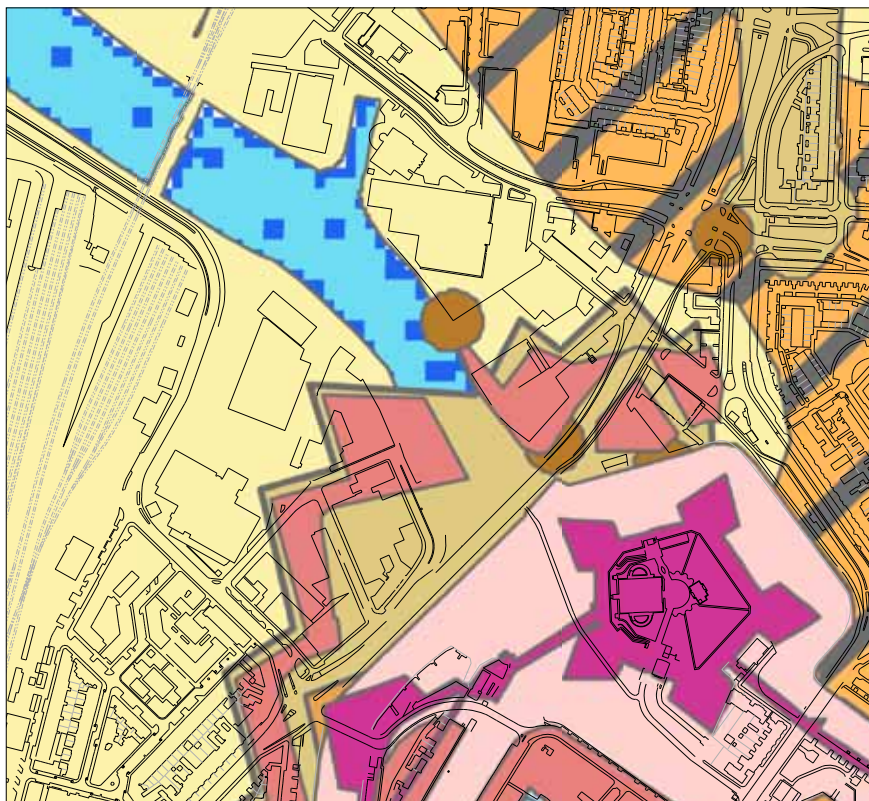
Dit terrein sluit aan op het nieuwste cultuurcluster van 's-Hertogenbosch, met onder meer de Verkadefabriek, Poppodium W2 en het Centrum Beeldende Kunst. De doelgroepen zijn hier vooral (doch niet uitsluitend) jong en cultureel actief. De relatie met het recreatieve winkelaanbod is zwak en de (uitgaans-) horeca ligt op een redelijk grote afstand. De afstand tot de Korenbrugstraat bedraagt bijvoorbeeld al 900 meter, in wezen niet beloopbaar.

De locatie heeft volgens het onderzoek enig negatief effect op de horeca in de binnenstad.

4.11 Archeologie

Op deze locatie is enerzijds sprake van een lage verwachting. Maar in het verleden waren aan de zuid oostzijde van het gebied voorwerpen van de vesting aanwezig. Om die reden zijn op een deel van het gebied resten te verwachten van de stadskern van hoge archeologische waarde. Hier is onderzoek met proefsleuven noodzakelijk en eventueel een opgraving. In de andere delen van deze locatie is geen verder onderzoek nodig.

-  Wettelijk beschermd gem. monument
-  Categorie 4A en 4B
-  Categorie 4C
-  Categorie 6
-  In het verleden vergraven terrein
-  Water



*Uitsnede archeologische
beleidskaart binnenstad*





Locatie Parade

5

5.1 Beschrijving van de locatie

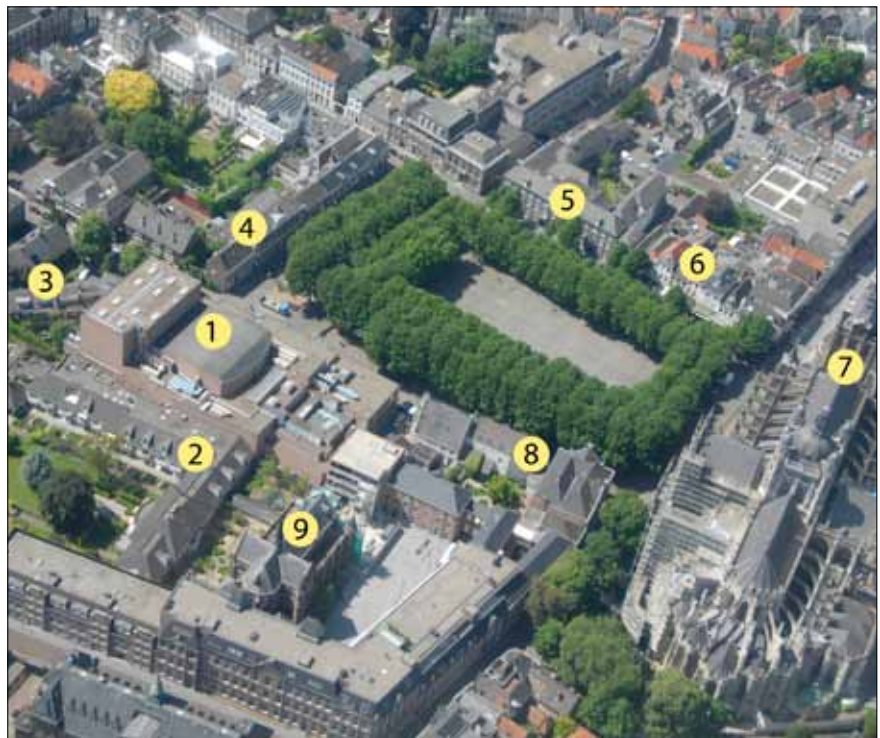
Het huidige gebouw is aangegeven met het cijfer (1). De uitbreiding zal in oostelijke richting moeten worden gevonden. Daar ligt nu bij (2), achter het huidige theater, een wooncomplex van nonnen in ruste.

Aan weerszijden van de Cavaleriestraat liggen woningen (3).

Aan de zuidzijde van de Parade zijn woningen, kantoren en instellingen te vinden (4).

Bij (5) ligt het Bisschoppelijk paleis. Horeca bevindt zich bij cijfer (6).

De St.Jan is te zien bij (7). Bij nummer (8) zijn deels kerkelijke instellingen, een galerie en kantoren gevestigd. Direct naast het theater aan de Parade is een woning aanwezig. De kapel van de congregatie van de dochters van Maria en Joseph is met nr. (9) aangegeven.





5.2 Benodigde omvang locatie (5.500 m2)

De locatie kan qua oppervlakte alleen passend gemaakt worden door aankoop en sloop van het achterliggende klooster.

5.3 Meerwaarde

Parade is mooie en gewaardeerde vertrouwde omgeving. De sfeer is hier aantrekkelijk door de aanwezigheid van het plein, St. Jan en horeca.



5.4 Katalysator of vliegwieleffect

In deze omgeving is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen waarvoor het theater een vliegwieleffect kan betekenen. Wel heeft het theater betekenis voor de omliggende functies zoals horeca.

5.5 Stedenbouwkundige inpassing

Door ontwikkeling van het theatercomplex op deze locatie ontstaat er ruimtelijk concurrentie met de massa van de St.Jan. Ook het effect op het silhouet van de Binnenstad met toneeltorens van 25 en 35 meter, gezien vanuit het Bossche broek is nadelig.

Om voldoende ruimte te krijgen voor de benodigde voetafdruk van 5.500 m² is een uitbreiding aan de achterzijde noodzakelijk en daardoor komt er een ruimtelijk conflict met de achterliggende kapel. De afstand ten opzichte van het achterliggende Choorstraat-Papenhulstwooncomplex wordt kleiner.









5.6 Bereikbaarheid

Vanaf het station bedraagt de afstand ongeveer 1.200 meter of wel ruim 14 minuten lopen.

De locatie is met 8 buslijnen (halterend op de Hekellaan) en een transferium bus bereikbaar.

De Parade is een binnenstadslocatie. Voor de bereikbaarheid moet rekening worden gehouden met de toekomstige herinrichting van de Binnenstadsring tot 30 km gebied en de samenloop met koopavond en koopzondagen qua druktebeeld.

De nieuwe parkeervoorziening die zal worden gerealiseerd op het Vonk en Vlam terrein biedt voldoende parkeercapaciteit.



Overzicht ontsluiting
bevoorrading locatie

Bevoorrading van het theater vormt nu al een probleem. De Peperstraat en Triniteitsstraat zijn qua maatvoering niet geschikt voor de aan- en afvoer met groot-schalig vervoer. Met de afbeelding rijcurves wordt duidelijk dat hier sprake is van kerende bewegingen van de vrachtauto('s) .

5.7 Locatiekosten

De locatiekosten bedragen ca. € 15 miljoen

5.8 Beschikbaarheid

Planologisch

Het meest gevoelige deel van de locatie (aan de Parade) heeft al een theater bestemming. Verder betreft het een redelijk begrensde locatie waarvan de verwachting is dat er voor medio 2015 planologische besluitvorming over de locatie kan plaatsvinden.

Eigendom

Over het huidige theater kan uiteraard beschikt worden. Voor uitbreiding van de locatie is particuliere grond nodig, nu in gebruik als woonlocatie. De locatie is alleen dan medio 2015 beschikbaar als met de eigenaren minnelijke overeenstemming is te bereiken en er tijdig alternatieve huisvesting voorhanden is.

Bouwrijp

Als er tijdig kan worden beschikt over eigendommen, kan de locatie medio 2015 bouwrijp zijn.

Een specifiek planningsprobleem voor deze locatie is het gegeven dat er dan voor 2 à 3 seizoenen een alternatieve locatie beschikbaar moet zijn.

5.9 Cultuurbeleid

Vanuit het Cultuurbeleid gezien is de spreiding goed te noemen en de omgeving goed en aantrekkelijk. Het nadeel is, zoals hiervoor is aangegeven, dat deze locatie een bilocatie impliceert met hogere kosten voor investering en exploitatie. Die argumenten worden echter meegewogen met investering en bedrijfseconomische argumenten.







5.10 Economische effecten binnenstad horeca en detailhandel

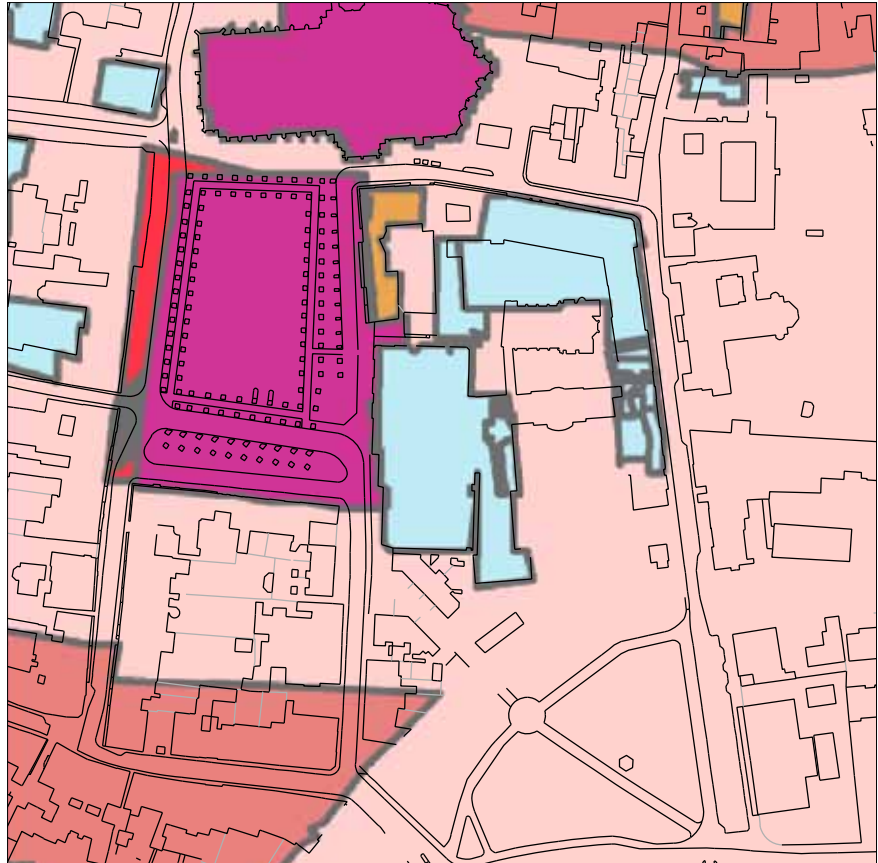
Momenteel ligt het Theater aan de Parade aan de rand van het grootste uitgaanscluster van 's-Hertogenbosch; het gebied Parade, Korte Putstraat, Kerkstraat, Torestraat. Veel cafés en restaurants en terrassen met zowel een dag- als een avondfunctie. De ruimtelijk-functionele relatie met de horeca is hier dan ook goed. Kanttekening is wel dat de Parade en omgeving in het weekeinde een nogal grote nadruk op jongere leeftijdsgroepen kent, met veel drukte en nogal luide muziek. De doorgaans wat oudere bezoekers aan het Theater aan de Parade zullen zich dan vooral op het aanbod in bijvoorbeeld de Korte Putstraat, Kerkstraat en Hinthamerstraat richten. Ook de verbinding met het kernwinkelgebied is hier goed.
De binnenstad-horeca zal op deze locatie het meest direct profiteren.

De locatie Parade heeft de meest directe relatie met de omliggende horeca.

5.11 Archeologie

Op deze locatie is deels sprake van een verstoord gebied vanwege eerdere bebouwing. Hier is geen onderzoek nodig. Elders in dit gebied is sprake van aanwezigheid van 'overige delen van de Middeleeuwse Stadskern' van hoge archeologische waarde. Hier is onderzoek met proefsleuven nodig met eventueel een opgraving. Een deel van een strook aan de voorzijde van het huidige gebouw (ter plaatse van het huidige laad-los deel) valt in de categorie archeologisch monument. Voor dit deel is een Monumentenvergunning nodig voor alle ingrepen dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

-  Wettelijk beschermd gem. monument
-  Categorie 4A en 4B
-  Categorie 4C
-  Categorie 6
-  In het verleden vergraven terrein
-  Water



*Uitsnede archeologische
beleidskaart binnenstad*





Locatie KPN

6

6.1 Beschrijving van de locatie

De KPN- locatie is ontstaan naar aanleiding van een saneringsoperatie in dit gebied. De kleinschalige bebouwing langs de Oude Hulst Weversplaats, Achter het Lamplaats en Beurdestraat is gesloopt, onder andere voor geplande wegenaanleg langs de Zuidwal. Op bijgaande kaart van Damen uit 1918 is te zien hoe de structuur in dit gebied is veranderd. In blauw zijn de nieuw te bebouwen gedeelten aangegeven. Een geplande doorsteek in zuidelijke richting, parallel aan de Mortel is later vervallen. Wel uitgevoerd is de Pr.Bernhardstraat die vlak langs het nu nog aanwezige Refugiehuis op de kop van het Complex van Justitie/ Huis van bewaring is geleid.

Aan de Wolvenhoek is de parkeergarage aanwezig. In de Ontwikkelingsvisie Centrum, (vastgesteld in 2003) is aangegeven dat deze parkeergarage op termijn heroverwogen dient te worden.

De KPN locatie is lopend vanuit het hart van de binnenstad te bereiken via de Wolvenhoek of de Waterstraat.





Het KPN complex (1, voorheen PTT-Telecom) is rond 1936 gebouwd en ontworpen door Bureau Croonen Noord. De stijl kan worden gekarakteriseerd als Waterstaats-tijl(?). Het gebouw bestaat uit verschillende delen. De goothoogte varieert tussen de 13 en de 17 m. Op de knik in de Pr. Bernhardstraat is een toren aangebracht met een hoogte van 20-25 meter. In het gebouw zijn glas-in-lood panelen aanwezig van Marius de Leeuw.

Aan de zuidkant van de locatie, gelegen aan de Mortel, is een transformatorgebouw (2) aanwezig dat samen met de zendmast een functie heeft. Hier is het technische "zenuwcentrum" van het KPN complex gehuisvest.



Het nummer 3 op de afbeelding is het Stedelijk museum 's-Hertogenbosch in aanbouw. Het woongebouw in de voormalige Mortelkazerne is bij nr. 4 te zien. Nr. 5 is de woonbebouwing gelegen aan de Zuidwal. Aan de Weversplaats bevinden zich de garageboxen van dit complex. Nr. 6 is het gebouw van Rijkswaterstaat. Onder het gebouw is een parkeergarage aanwezig. Bij nr. 7 is het complex van het voormalige Paleis van Justitie en Huis van bewaring te zien. Langs de Pr. Bernhardstraat is verder een mix aanwezig van woningen en kantoren. De Toonzaal in de voormalige synagoge is op nr. 9 te vinden.

6.2 Benodigde omvang locatie (5.500 m2)

De KPN locatie heeft een min of meer driehoekige vorm, meet 7.650 m2 en is voldoende voor de gevraagde 5.500 m2.



6.3 Meerwaarde

De locatie ligt aan de rand van de binnenstad maar de omgeving van de locatie is weinig stedelijk. Hiermee wordt bedoeld dat er in deze omgeving geen sprake is van een stedelijk milieu in de zin van een omgeving met allerlei functies die met elkaar verweven zijn. Voor een theatermilieu is horeca van belang. In het Museumkwartier zal een restaurant worden geopend. Verder zijn in de directe omgeving geen cafés aanwezig.



Benodigde omvang locatie



6.4 Katalysator of vliegwieleffect

Op deze locatie kan het theater mogelijk een impuls geven aan de ontwikkeling van het Zuidwalkwartier (voormalig Paleis van Justitie, Huis van Bewaring). De combinatie tussen theater en musea/ Toonzaal leidt weliswaar tot een bundeling, maar naar verwachting leidt dit niet tot een aantoonbaar vliegwieleffect. Aan de Pr. Bernhardstraat ligt een parkeerterrein met ontwikkelingsmogelijkheden. Een theater kan hier invloed uitoefenen op de invulling daarvan.

6.5 Stedenbouwkundige inpassing

Los van de theaterdiscussie kan de vraag gesteld worden of de schaal van het KPN gebouw zich wel verdraagt met die van de Binnenstad. Met zijn maten en omvang vormt het een fors eiland in het zuidelijk deel van de Binnenstad. Het theatercomplex heeft door de twee toneeltorens van respectievelijk 25 en 35 meter een nog grotere impact op de directe omgeving en op het silhouet van de Binnenstad. Zoals bij de toelichting van de criteria is geschreven zijn in de hoogbouwnota voor dit gebied geen zones opgenomen waar hoogbouw (meer dan 25 meter) bespreekbaar is.

Op bijgaande visualisaties is het effect van deze optie te zien. Ook bij een verlaging van de hoogste toneeltoren met 5 meter (te realiseren door de techniek van de toren ondergronds te installeren) zal het geheel een effect hebben op deze gevoelige rand van de Binnenstad.

Daarnaast zal het complex zijn invloed doen gelden op de Mortelsteeg en het woongebouw de Mortel.

De locatie heeft een driehoekige vorm. Naar verwachting is qua layout een theater binnen deze vorm mogelijk.

Positief is dat de locatie groter is dan strikt nodig. Daardoor kan richting Toonzaal een "Kop" gemaakt worden van het gebouw. De drie overige, minder aantrekkelijke zijden, liggen dan langs de Mortel, Oude Hulst/ Weversplaats en Pr. Bernhard-



staat. Naar verwachting zal het “kabelstation” langs de Oude Hulst en Mortel en de zendmast behouden dienen te blijven.

6.6 Bereikbaarheid

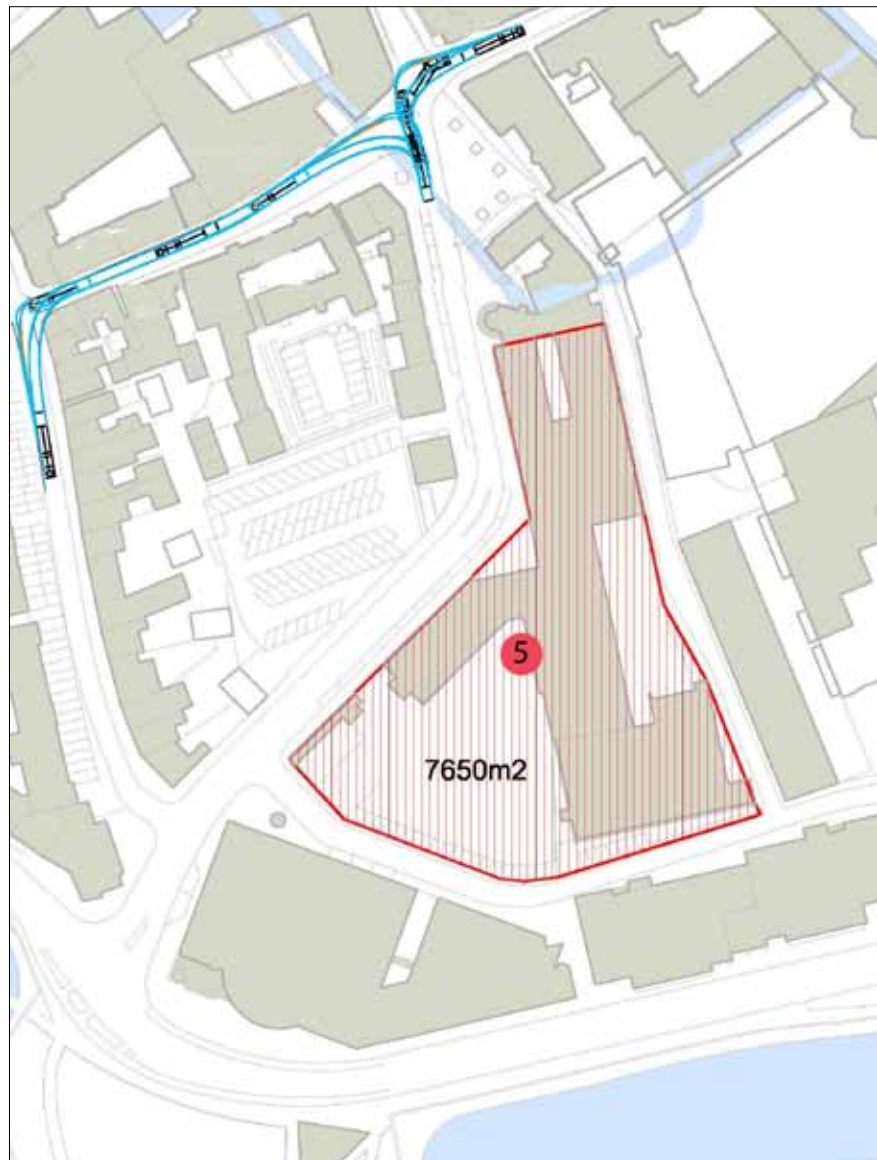
Vanuit het station is de loopafstand ca. 1000 m. ofwel 12 minuten lopen.

Via busvervoer over de ring is de locatie te bereiken met 5 buslijnen .

Per auto is de locatie te bereiken via de Binnenstadsring die op termijn op basis van een 30 km regime zal worden heringericht. Deze plek is dus een Binnenstadslocatie.

Voor parkerend autoverkeer zal gelet op de toekomst, de Wolvenhoek geen optie zijn. De nieuwe parkeergarage Hekellaan zal fungeren als parkeeraccommodatie voor deze plek. De loopafstand tussen deze parkeergarage en de KPN- Locatie bedraagt ongeveer 1000 meter of wel 12 minuten lopen.

Bevoorrading met vrachtwagens zal, komend vanaf de Zuidwal ,via de Weversplaats, Oude Hulst verlopen. Aan deze zijde kunnen de vrachtwagens het gebouw in rijden en via de Pr. Bernhardstraat weer richting Binnenstadsring. Hieronder zijn de rijcurves aangegeven.



Overzicht ontsluiting
bevoorrading locatie







6.7 Locatiekosten

De locatiekosten bedragen ca € 17,5 miljoen.

6.8 Beschikbaarheid

Planologisch

Het betreft een begrensde locatie. Planologische duidelijkheid medio 2015 kan mogelijk zijn, waarbij wel wordt gewezen op de gevoeligheid van de nabijheid van de Bossche Broek.

Eigendom

De eigenaar van de locatie heeft aangegeven dat het beschikbaar stellen van de locatie bespreekbaar is. De KPN heeft als huurder van het gebouw een onderzoek gestart naar de technische en financiële aspecten van het vroegtijdig geheel of gedeeltelijk terugtrekken van de locatie.

Bouwrijp

Het bouwrijp maken bestaat op deze locatie voor een belangrijk gedeelte uit het amoveren van de KPN-functie. De doorlooptijd die hiermee is gemoeid zal bepalend zijn voor het beschikbaar komen van de locatie. Daarvoor is nader onderzoek nodig.

6.9 Cultuurbeleid.

Het theater zou in de directe nabijheid komen van het Museumkwartier en Toonzaal. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit leidt tot een meerwaarde in mogelijke synergie. Publiek komt met geheel andere gerichtheid naar een museum dan naar het theater. Het gaat bovendien om geheel verschillende organisaties met geheel andere processen. Uitzondering is de Toonzaal waarmee enige synergie denkbaar is, maar tegelijkertijd speelt dan het nadeel dat Toonzaal minder herkenbaar zal zijn als zelfstandig podium in de stad, hetgeen in strijd is met de gewenste diversiteit. Clustering van Musea en Theater zijn ook in strijd met het gemeentelijke beleid van spreiding en diversiteit.

6.10 Economische effecten op horeca en detailhandel







Het KPN-terrein ligt in een stuk binnenstad dat met de herontwikkeling van het Museumkwartier en nieuwbouw van woningen momenteel een sterke kwaliteitsimpuls krijgt. Omdat de winkels en de horeca hier niet 'om de hoek' liggen (op minimaal 300-500 meter) is hier geen sprake van een directe relatie. Met name 's avonds is de looproute niet voor iedereen aantrekkelijk (veel kantoorpanden, veiligheidsbeleving).

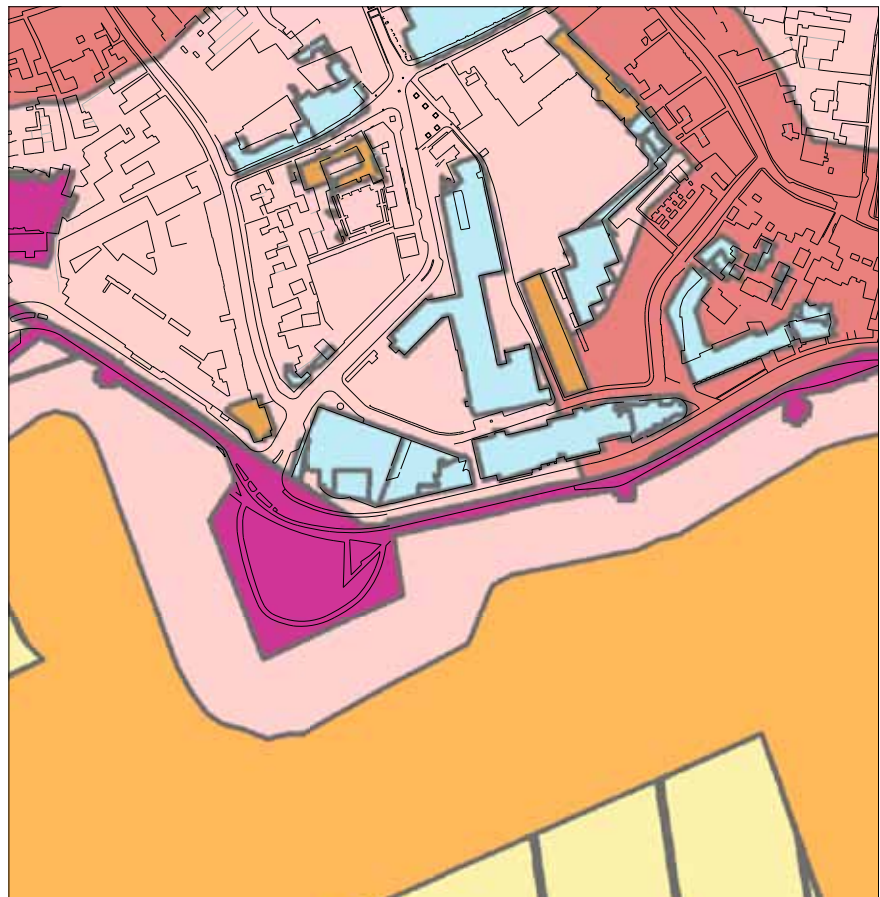
In de directe omgeving van KPN is, met uitzondering van een nog te realiseren restaurant in het Museumkwartier, geen horeca aanwezig.

Het publiek op deze locatie zal gericht zijn op de Parade en e.o.

6.11 Archeologie

Op deze locatie is sprake van aanwezigheid van 'overige delen van de Middeleeuwse Stadskern' van hoge archeologische waarde. In dit deel is onderzoek met proefsleuven nodig en eventueel een opgraving. Op een groot deel van de locatie is de ondergrond door bouwactiviteiten verstoord en is geen onderzoek noodzakelijk.

-  Wettelijk beschermd gem. monument
-  Categorie 4A en 4B
-  Categorie 4C
-  Categorie 6
-  In het verleden vergraven terrein
-  Water



Uitsnede archeologische beleidskaart binnenstad





Locatie Markies

7

7.1 Beschrijving locatie

De Markies locatie ligt in het Zuidoostelijk deel van het Paleiskwartier langs de Magistratenlaan en de spoorlijn. Westelijk van de locatie ligt het zogenaamde sheddakcomplex ([1], ontworpen door J.Bakema) de tijdelijke vestiging van het Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch.

De woontoren Jheronimus ([2], 75 meter hoog) staat aan het eind van de waterpartij. Aan de voet van de toren gelegen aan het water zal een horecafunctie komen. Aan diezelfde waterpartij (waaronder een parkeergarage in twee lagen met 1075 plaatsen, [3]) liggen de Armada woongebouwen [4]).

Aan de noordzijde grenst een woonwerkcomplex (de Croon) in aanbouw (5).

De Ponte Palazzo (6) een brug voor voetgangers en fietsers zal de Binnenstad met het westelijk deel van de gemeente verbinden. De brug krijgt door de parkinrichting (door tuinontwerper Piet Oudolf) een verblijfskarakter. Bij nr. (7) zal een hotel gebouwd worden. Ricoh bouwt een kantoor op de locatie met nr. (8) en maakt deel uit van het Belvédèrecomplex.





7.2 Benodigde omvang locatie (5.500 m2)

De locatie heeft een omvang van 9.900 m2 en is dus voldoende qua omvang.

7.3 Meerwaarde

De locatie ligt verder van de binnenstad. Voor het Paleiskwartier en de wijk West kan een nieuw theater een meerwaarde opleveren.

Het zuidelijk deel van het Paleiskwartier, zoals omschreven in het "Ruimtelijk plan Paleiskwartier- Zuid", is ontworpen als een plek waar diverse functies zich samenballen: een hotel, het sheddakencomplex met grote ontwikkelpotenties, de woontoren Jheronimus met een horecafunctie in de voet van het gebouw en





verschillende kantoor/ wooncomplexen. De waterpartij op de parkeergarage zal worden uitgebreid in het zuidelijk deel, deze kan de verschillende omringende functies binden tot een boeiend nieuw stedelijk ensemble. Ook betekent een theater dat 's avonds meer "loop" in het gebied ontstaat wat gunstig is voor het stedelijke karakter dat hier is beoogd.

7.4 Katalysator of vliegwieleffect



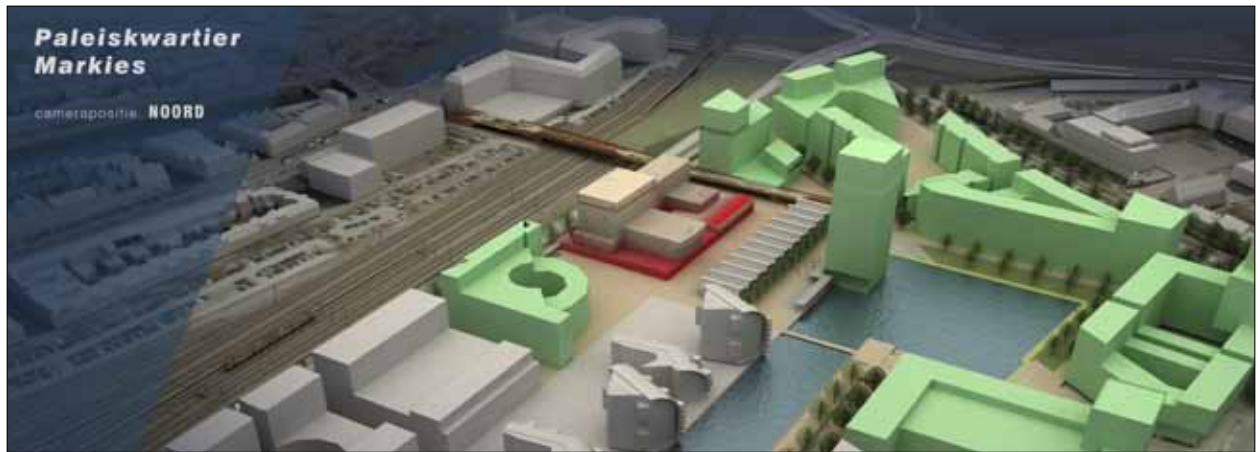
In het zuidelijk deel van het Paleiskwartier zijn, naast een eventueel theater, nog locaties met ontwikkelingsmogelijkheden beschikbaar. Op de Markieslocatie kan het theater een goede bijdrage leveren aan de door-ontwikkeling van het gebied omdat het een aanvullende functie is in een stedelijk gebied in ontwikkeling.

7.5 Stedenbouwkundige inpassing

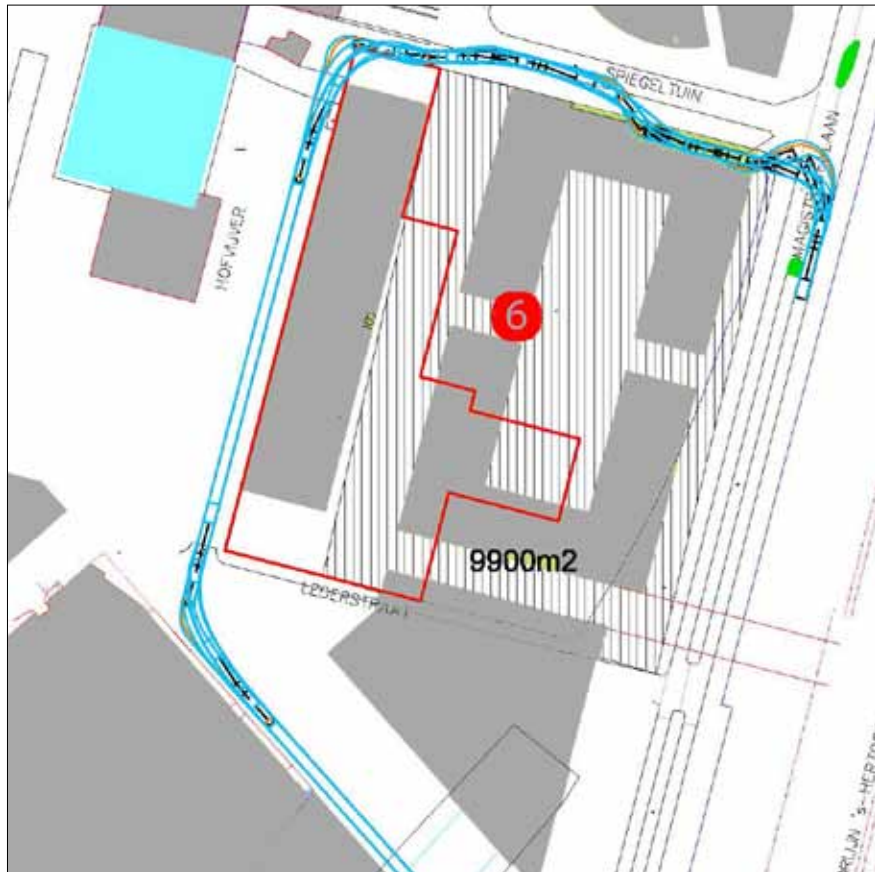
De maat en schaal van het gebied passen bij de maat en schaal van het theater. Zo hebben de gebouwen in het Paleiskwartier langs het spoor een hoogte van meer dan 30 meter en is in het gebied sprake van hoogbouw.

De locatie biedt stedenbouwkundig goede mogelijkheden voor inpassing. Er kan een koppeling gemaakt worden met het sheddakencomplex zodat een aantrekkelijke combinatie tussen oud en nieuw kan worden ontworpen. Aan de Zuidzijde kan het theater worden aangesloten op de Ponte Palazzo waarmee een goed verbinding met de Binnenstad wordt gecreëerd.





Overzicht ontsluiting
bevoorrading locatie



7.6 Bereikbaarheid

Vanuit het station is de locatie goed beloopbaar de afstand bedraagt: ca. 900 meter overeenkomend met 11 minuten lopen.

Ook de bereikbaarheid via bus is geregeld met een 11 tal lijnen die halteren op de Onderwijsboulevard.

Per auto is de locatie voor stad en regio goed bereikbaar via de nieuwe randweg en de Magistratenlaan.

Voor parkeren kan men terecht in de parkeergarage Paleiskwartier (met een capaciteit van 1075 plaatsen). Bij de ontwikkeling van het Paleiskwartier is bij het bepalen van de omvang van de parkeergarage rekening gehouden met nieuwe voorzieningen. Daarnaast is op korte afstand een transferium aanwezig.

Via de Ponte Palazzo is een verbinding aanwezig naar de Binnenstad.

Vrachtwagens kunnen via de Magistratenlaan naar de locatie komen en daar via een inpandig dockingstation het theater bevoorraden.

7.7 Locatiekosten

De locatiekosten bedragen hier ca. € 5 miljoen

7.8 Beschikbaarheid

Planologisch

Voor deze locatie wordt uitgegaan van een Wabo procedure met "afwijking bestemmingsplan". De inschatting is dat deze procedure voor medio 2015 kan worden afgewikkeld.

Eigendom

Paleiskwartier BV heeft verklaard bereid te zijn de locatie aan de gemeente te willen verkopen voor het bouwen van een theater.

Bouwrijp

De locatie is zo goed als bouwrijp en dus zeker beschikbaar voor medio 2015.

7.9 Cultuurbeleid

Situering van een theater in het Paleiskwartier voldoet goed aan de gewenste spreiding over de stad. In relatie tot de invulling van het Museumkwartier, de Verkadefabriek en omgeving en de voorgenomen bibliotheek/Stadsarchiefinvulling op het GZG-terrein ontstaat zo een evenwichtige verdeling van grote voorzieningen over het centrum.

7.10 Economische effecten binnenstad horeca en detailhandel







Deze locatie is de afgelopen jaren met SM's in cultureel opzicht stevig op de kaart gezet. Het Paleiskwartier (het 'tweede stadscentrum') is ook architectonisch een opvallend nieuw stuk stedelijk gebied, maar het accent ligt nu nog op de woonfunctie. Een hotel is geprojecteerd in de zuid oostpunt van het Paleiskwartier, zuidelijk van, en aansluitend aan de Ponte Palazzo. In de voet van de Jheronimustoren is horeca voorzien. Het sheddakencomplex biedt een goed uitgangspunt voor de vestiging van nieuwe horeca.

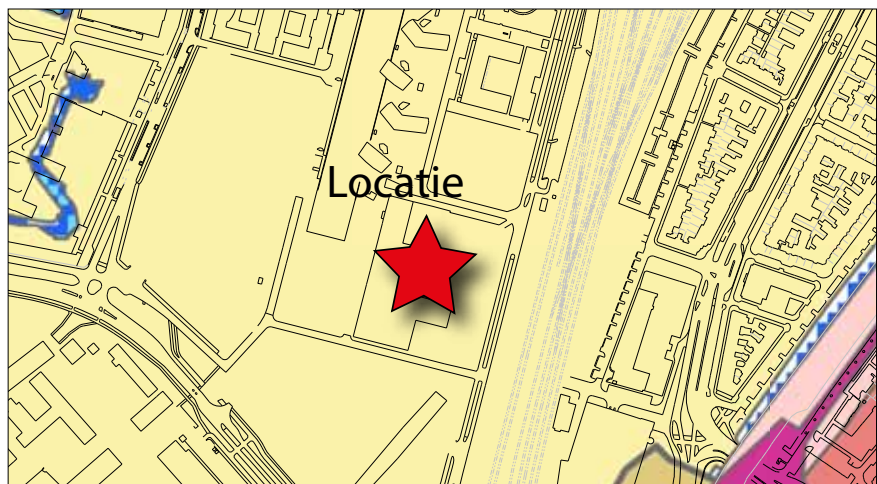
Door de spoorlijn is de relatie met de binnenstad matig, maar met de bouw van de markante, groene 'Ponte Palazzo' fiets- en voetgangersbrug ('s avonds verlicht) zal deze verbinding aanmerkelijk worden versterkt. De relatie met het (recreatieve) winkelaanbod en de horeca in de binnenstad blijft echter beperkt: de afstand is met ruim een kilometer in feite niet beloopbaar.

De locatie heeft enig negatief effect op de horeca in de binnenstad. In Paleiskwartier Zuid biedt het SMS complex goede mogelijkheden voor horeca vestiging(en). In de Jheronimustoren is in de voet horeca geprojecteerd.

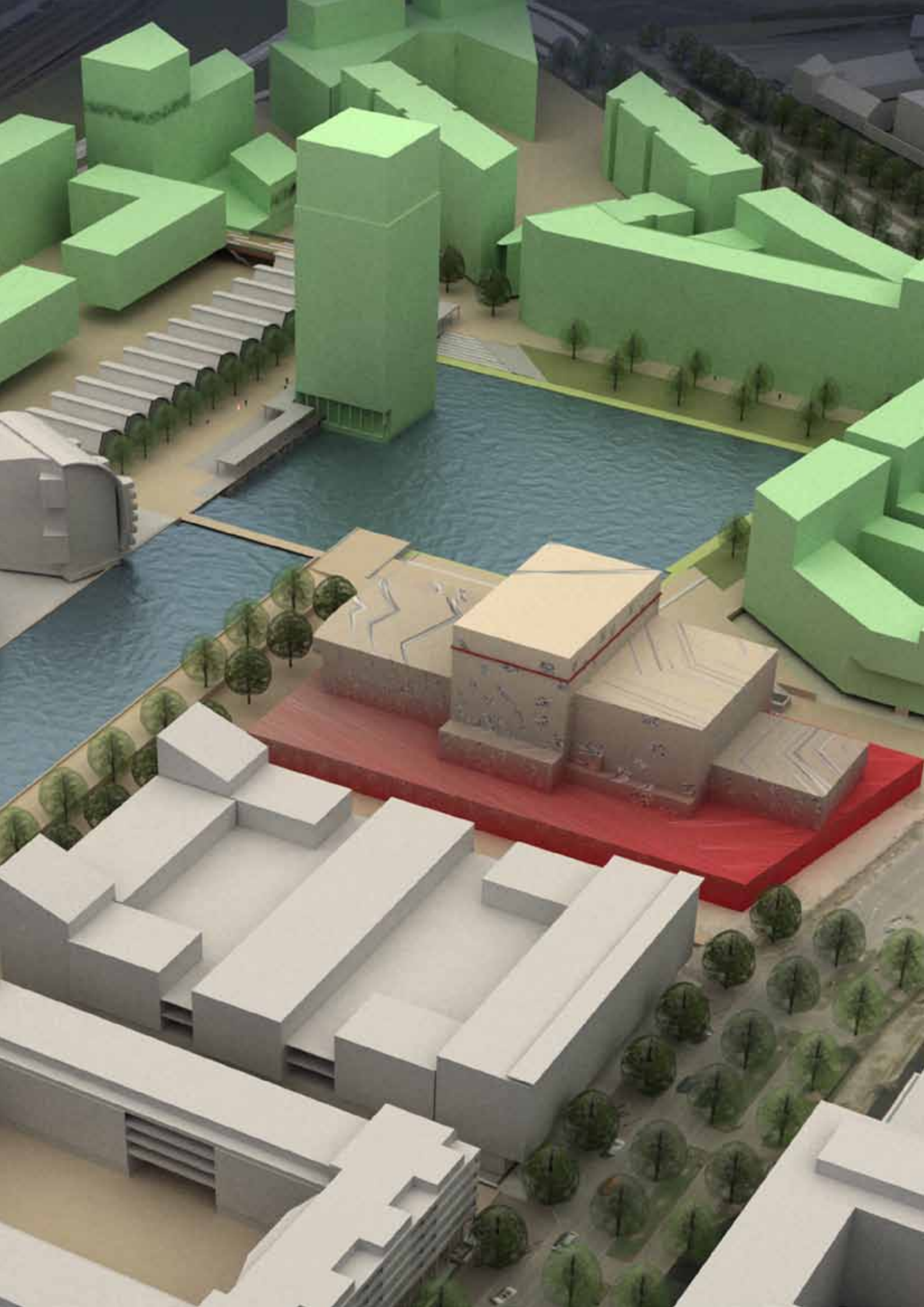
7.11 Archeologie

In het Paleiskwartier is sprake van terreinen met een lage verwachting. Er is op deze locatie geen archeologisch onderzoek nodig.

-  Wettelijk beschermd gem. monument
-  Categorie 4A en 4B
-  Categorie 4C
-  Categorie 6
-  In het verleden vergraven terrein
-  Water



Uitsnede archeologische beleidskaart binnenstad





Vijverlocatie

8

8.1 Beschrijving

Langs de Onderwijsboulevard liggen vele onderwijsinstellingen (1). Aan de overzijde hiervan ligt bij nr.2. een woon/kantoorcomplex (Prinsenhof). De Armada woongebouwen(3) liggen langs de waterpartij die boven de parkeergarage (nr. 4) ligt met 1075 plaatsen.

Het sheddakencomplex (waar het stedelijk Museum tijdelijk was gevestigd) ligt bij nr.(5)

Bij (6) zal de Ponte Palazzo worden gebouwd, deze brug voor voetgangers en fietsers zal de Binnenstad verbinden met het westelijk deel van de gemeente. De brug krijgt een verblijfskarakter door de aanleg als park door de tuinontwerper Piet Oudolf. Ten zuiden van de Ponte Palazzo zal een hotel worden gebouwd (7).

Ricoh bouwt een kantoor op de locatie met nr. (8) en maakt deel uit van het Belvédèrecomplex. Aan het eind van de waterpartij zal de woontoren Jheronimus (9) worden gebouwd. Deze toren (75 meter hoog) krijgt in de voet een horecabestemming gelegen aan het water.





8.2 Benodigde omvang locatie (5.500 m2)

De locatie heeft een omvang van 6.500 m2 en is dus groot genoeg.

8.3 Meerwaarde

De locatie ligt verder van de binnenstad. Voor het Paleiskwartier en de wijk West kan een nieuw theater een meerwaarde opleveren.

Het zuidelijk deel van het Paleiskwartier, zoals omschreven in het "Ruimtelijk plan Paleiskwartier- Zuid", is ontworpen als een plek waar diverse functies zich samenvoegen: een hotel, het sheddakcomplex met grote ontwikkelpotenties, de woontoren Jheronimus met een horecafunctie in de voet van het gebouw en verschillende kantoor/ wooncomplexen. De waterpartij op de parkeergarage zal worden uitgebreid in het zuidelijk deel, deze kan de verschillende omringende functies binden tot een boeiend nieuw stedelijk ensemble. Ook betekent een theater dat 's avonds meer "loop" in het gebied ontstaat wat gunstig is voor het stedelijke karakter dat hier is beoogd.









8.4 Katalysator of vliegwieleffect

In het zuidelijk deel van het Paleiskwartier zijn, naast een eventueel theater, nog meer ontwikkelingsmogelijkheden beschikbaar. Op deze locatie kan het theater een aanjagend effect hebben op de vestiging van nieuwe voorzieningen.

8.5 Stedenbouwkundige inpassing

De maat en schaal van het gebied passen bij de maat en schaal van het theater. Zo hebben de gebouwen in het Paleiskwartier langs het spoor een hoogte van meer dan 30 meter en is in het gebied sprake van hoogbouw.

De locatie biedt stedenbouwkundig goede mogelijkheden voor inpassing. Gekoppeld aan waterpartij is het theater fraai in te passen, met mogelijkheden voor terrassen aansluitend aan waterpartij

8.6 Bereikbaarheid

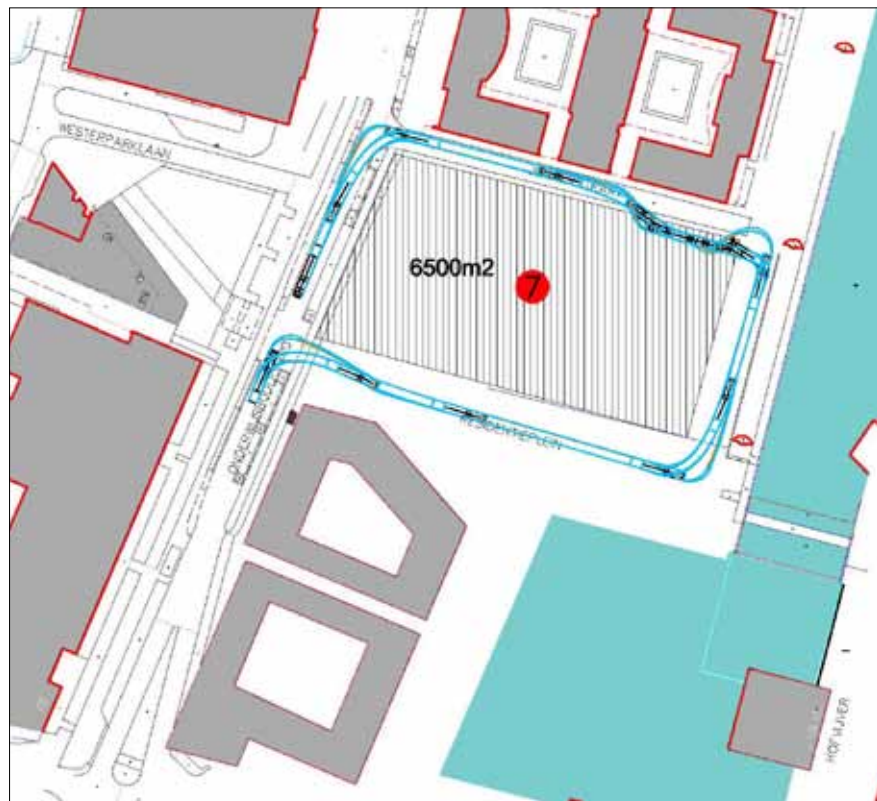
Vanuit het station is de locatie goed beloopbaar de afstand bedraagt: ca. 750 meter. (of ongeveer 9 minuten wandelen).

Ook de bereikbaarheid via bus is geregeld via en 11 tal buslijnen die halteren op de Onderwijsboulevard.

Per auto is de locatie goed bereikbaar via de nieuwe Randweg, en Onderwijsboulevard . Voor parkeren kan men terecht in de parkeergarage Paleiskwartier (met een capaciteit van 1075 plaatsen). Bij de ontwikkeling van het Paleiskwartier is rekening gehouden met nieuwe voorzieningen. Daarnaast is op korte afstand een transferium aanwezig.

Via de Ponte Palazzo is en verbinding aanwezig naar de Binnenstad.

Vrachtwagens kunnen via de Onderwijsboulevard naar de vijverlocatie komen en daar via een inpandig dockingstation en het theater bevoorraden.



Overzicht ontsluiting
bevoorrading locatie

8.7 Locatiekosten

De locatiekosten bedragen hier ca. € 5 miljoen.

8.8 Beschikbaarheid

Planologisch

Voor deze locatie wordt uitgegaan van een Wabo procedure met "afwijking bestemmingsplan". De inschatting is dat deze procedure voor medio 2015 kan worden afgewikkeld.

Eigendom

Paleiskwartier BV heeft verklaard bereid te zijn de locatie aan de gemeente te willen verkopen voor het bouwen van een theater.

Bouwrijp

De locatie is zo goed als bouwrijp en dus zeker beschikbaar voor medio 2015.

8.9 Cultuurbeleid

Situering van een theater in het Paleiskwartier voldoet goed aan de gewenste spreiding over de stad. In relatie tot de invulling van het Museumkwartier, de Verkadefabriek en omgeving en de voorgenomen bibliotheek/Stadsarchiefinvulling op het GZG-terrein ontstaat zo een evenwichtige verdeling van grote voorzieningen over het centrum.







8.10 Economische effecten binnenstad horeca en detailhandel

Ook de Vijverlocatie maakt deel uit van Paleiskwartier en ligt naast het scholencluster aan de Onderwijsboulevard. Hierdoor is de afstand tot de binnenstad nog wat groter dan bij de locatie Markies. Ook na realisatie van de 'Ponte Palazzo' blijft de relatie met het (recreatieve) winkelaanbod en de horeca in de binnenstad beperkt. De afstand is met minimaal 1.200 meter niet beloopbaar.

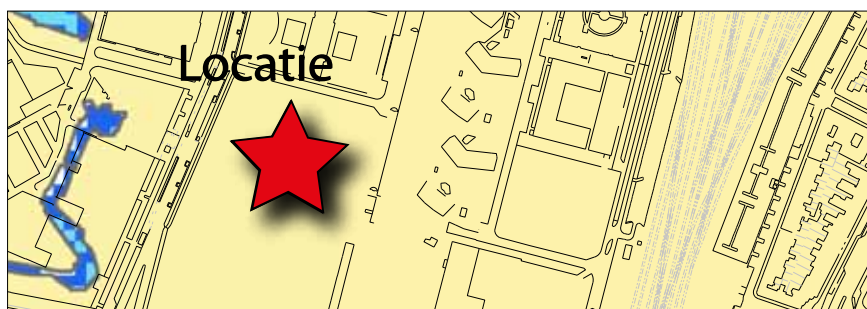
De locatie heeft enig negatief effect op de horeca in de binnenstad. De verschuiving van horecabezoek naar deze locatie zal gering zijn. In de voet van de Jheronimustoren is horeca voorzien. Langs de vijver is in potentie een omgeving aanwezig die geschikt is als horeca/ uitgaansgebied.

8.11 Archeologie

In het Paleiskwartier is sprake van terreinen met een lage verwachting. Er is op deze locatie geen archeologisch onderzoek nodig.

-  Wettelijk beschermd gem. monument
-  Categorie 4A en 4B
-  Categorie 4C
-  Categorie 6
-  In het verleden vergraven terrein
-  Water

*Uitsnede archeologische
beleidskaart binnenstad*







Locatie Rijkswaterstaat

9

9.1 Beschrijving van de locatie

De locatie is ontstaan naar aanleiding van een saneringsoperatie in dit gebied. De kleinschalige bebouwing langs de Oude Hulst Weversplaats, Achter het Lamplaats en Beurdestraat is gesloopt, onder andere voor een geplande wegeaanleg langs de Zuidwal. Op bijgaande kaart van Damen uit 1918 is te zien hoe de structuur in dit gebied is veranderd. In blauw zijn de nieuw te bebouwen gedeeltes aangegeven. Een geplande doorsteek in zuidelijke richting, parallel aan de Mortel is later vervallen. Wel uitgevoerd is de Pr. Bernhardstraat die vlak langs het nu nog aanwezige Refugiehuis op de kop van het Complex van Justitie/ Huis van Bewaring is geleid.

Aan de Wolvenhoek is de parkeergarage aanwezig. In de Ontwikkelingsvisie Centrum (vastgesteld in 2003) is aangegeven dat deze parkeergarage op termijn heroverwogen dient te worden. (zie bijlage).

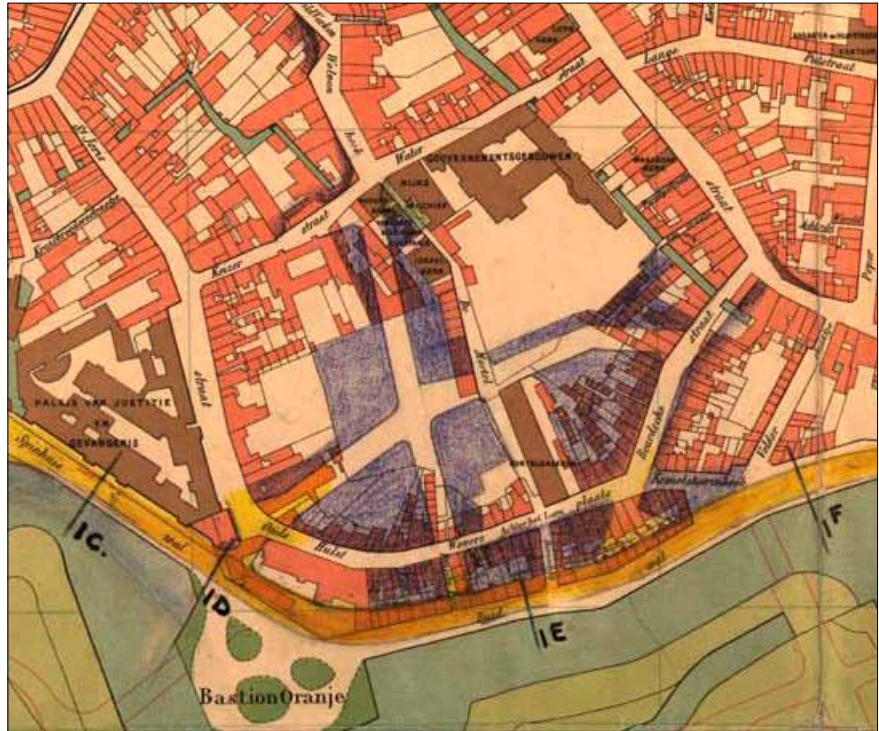
De locatie is lopend vanuit het hart van de binnenstad te bereiken via de Wolvenhoek of via de Waterstraat .

Het gebouw van Rijkswaterstaat heeft op de afbeelding nr. 1 gekregen. Onder het complex is een garage aanwezig.

Het complex waarin het Paleis van justitie en Huis van bewaring waren gevestigd is onder nr. 2 opgenomen. Op de kop van het complex, de hoek met de prins Bernhardstraat is een Réfugiehuis aanwezig, waarin nu enkele kantoren zijn gevestigd.



Uitsnede kaart Van Damen uit 1918 waarop te zien is hoe de structuur in het gebied veranderd is



De wand tegen over het huis van Bewaring (3) bestaat uit voornamelijk woningen. Het deel (4) van de Pr. Bernhardstraat wordt gevormd door woningen en enkele kantoren. In de voormalige synagoge ((5) is nu de Toonzaal. Bij (6) is de nieuwbouw van het SMs in vergevorderd stadium. De uitbreiding van het Noordbrabants Museum is bij (7) te vinden. Nummer (8) staat voor de voormalige kazerne "De Mortel" waar nu woningen in zijn gebouwd. Bij nr.9 gaat het om woonappartementen langs de Zuidwal. Aan de Weversplaats zijn de garage in/uitgangen van dit blok.

De technische installaties van het zend gedeelte van KPN bevinden zich in een gebouw met nr. (10). Bij (11) is het KPN complex aangegeven. Het bastionder op bastion Oranje is tenslotte met een cijfer (12) aangewezen.

9.2 Benodigde omvang locatie (5.500 m2)

De locatie is 3.250 m2 groot. Uitgaande van de benodigde 5.500 m2 is deze locatie te klein. Verruiming van deze locatie is alleen mogelijk door (een deel van) het achtergelegen KPN complex te verwerven. Indien de relatie tussen de nieuwbouw van het theater en het KPN complex als onvoldoende wordt gewaardeerd is aankoop van het gehele complex wellicht gewenst.



9.3 Meerwaarde

De locatie ligt aan de rand van de binnenstad maar de omgeving van de locatie is weinig stedelijk. Hiermee wordt bedoeld dat er in deze omgeving geen sprake is van een stedelijk milieu in de zin van een omgeving met allerlei functies die met elkaar verweven zijn. Een situering van een theater op de RWS - KPN locatie kan leiden tot een toename van publieksstroom in dit gebied. Daar kunnen Toonzaal en Museumkwartier een positief effect van verwachten. Functioneel wordt niet verwacht dat er sprake zal zijn van combinatie van activiteiten dan wel synergie op het gebied van financiële besparingen.

De locatie ziet uit op het Bossche broek. Beschouwend vanuit het gebouw zelf heeft dat een meerwaarde.

9.4 Katalysator of vliegwieleffect

Op deze locatie kan het theater mogelijk een impuls geven aan de ontwikkeling van het Zuidwalkwartier (voormalig Paleis van Justitie, Huis van Bewaring). De combinatie tussen theater en musea/ Toonzaal leidt weliswaar tot een bundeling, maar naar verwachting leidt dit niet tot een aantoonbaar vliegwieleffect. Aan de Pr.Bernhardstraat ligt een parkeerterrein met ontwikkelingsmogelijkheden. Een theater kan hier invloed uitoefenen op de invulling daarvan.

9.5 Stedenbouwkundige inpassing

Zoals gezegd is voor de benodigde oppervlakte een deel van de KPN locatie nodig. Uit de bijgaande afbeelding blijkt hieraan voldaan te kunnen worden zonder het KPN gebouw zelf erbij te betrekken. Wel kan en moet de vraag gesteld worden wat de kwaliteit is van het KPN complex in relatie tot een nieuwe theater. Tussen het theater en het KPN complex moet voldoende ruimte zijn voor de aan- en afvoer via vrachtwagens.









De Oude Hulst wordt door bebouwing van het theater deels opgeheven. Dat houdt in de eeuwenoude Maria Beeroute (die eerder al is gewijzigd bij de bouw van het Rijkswaterstaatgebouw) gaat afwijken van het historische tracé.

Het gebouw aan de oostzijde van de KPN complex, grenzend aan de Mortel is het technische “zenuwcentrum” van het KPN complex en staat in verbinding met de zendmast en zal wellicht gehandhaafd moeten worden.

Het theatercomplex heeft door de twee toneeltorens van respectievelijk 25 en 35 meter een nog grotere impact op de directe omgeving en op het silhouet van de Binnenstad. Ten opzichte van de KPN locatie schuift het theatercomplex dichterbij naar de rand van de Binnenstad en het Bossche broek toe. Zoals bij de toelichting van de criteria is geschreven zijn in de hoogbouwnota voor dit gebied geen zones opgenomen waar hoogbouw (meer dan 25 meter) is toegestaan.

Op bijgaande visualisaties is het effect van deze optie te zien. Ook bij een verlaging van de hoogste toneeltoren met 5 meter (te realiseren door de techniek van de toren ondergronds te installeren) zal het geheel een effect hebben op deze gevoelige rand van de Binnenstad. De toneeltorens zullen gaan concurreren met de St.Jan.

9.6 Bereikbaarheid

Vanuit het station is de loopafstand ca. 1.250 m. of wel 15 minuten lopen.

Per auto is de locatie bereikbaar via de Binnenstading. Deze zal in de toekomst worden heringericht op basis van een 30 km regime. De locatie is voor de autobereikbaarheid een Binnenstadslocatie, wel direct vanaf de ring te bereiken.

Via busvervoer over de ring is de locatie te bereiken met 5 buslijnen. Voor autoverkeer zal gelet op de toekomst, de Wolvenhoek geen optie zijn(?). De nieuwe parkeergarage Hekellaan zal fungeren als parkeeraccommodatie voor deze plek. De loopafstand tussen deze parkeergarage en de KPN- Locatie bedraagt ongeveer 600 meter of wel circa 7 minuten lopen.

De Oude Hulst wordt deels opgeheven en het vrachtverkeer zal via de Zuidwal, Weversplaats noordelijk van het theatercomplex en ten zuiden van het KPN gebouw moeten worden geleid. Het “techniekgebouw” (nr. X op de afbeelding) zal hetzij op de huidige plek blijven staan dan wel elders op de locatie een plek moeten krijgen. De bevoorradingsroute zal hier rekening mee moeten houden. Vervolgens moet dit verkeer linksaf de Pr.Bernhardstraat in richting Zuidwal.



Overzicht ontsluiting
bevoorrading locatie

9.7 Locatiekosten

De locatiekosten bedragen ca. € 20 miljoen

9.8 Beschikbaarheid

Planologisch

Het betreft een begrensde locatie. Planologisch duidelijkheid medio 2015 kan mogelijk zijn, waarbij wel wordt gewezen op de gevoeligheid van de nabijheid van de Bossche Broek.

Eigendom

Het gebouw waarin Rijkswaterstaat (RWS) is gehuisvest is eigendom van het Rijk, de RGD. De RGD heeft desgevraagd aangegeven dat het gebouw niet te koop is, omdat er geen verhuisplannen zijn voor RWS.

Voor het benodigde deel van de KPN locatie zij verwezen naar het gestelde van de locatie.

Bouwrijp

Op deze locatie dient rekening te worden gehouden met sloop van een parkeergarage onder het RWS gebouw. Omdat de eigenaar heeft aangegeven geen verhuisplannen te hebben kan er nu geen uitspraak gedaan worden over het moment dat de locatie bouwrijp kan zijn.

9.9 Cultuurbeleid

Het theater zou in de directe nabijheid komen van het Museumkwartier en Toonzaal. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit leidt tot een meerwaarde in mogelijke synergie. Publiek komt met geheel andere gerichtheid naar een museum dan naar het theater. Het gaat bovendien om geheel verschillende organisaties met geheel andere processen. Uitzondering is de Toonzaal waarmee enige synergie denkbaar is, maar tegelijkertijd speelt dan het nadeel dat Toonzaal minder herkenbaar zal zijn als zelfstandig podium in de stad, hetgeen in strijd is met de gewenste diversiteit. Clustering van Musea en Theater zijn ook in strijd met het gemeentelijke beleid van spreiding en diversiteit.

9.10 Economische effecten binnenstad horeca en detailhandel







Deze locatie ligt in een stuk binnenstad dat met de herontwikkeling van het Museumkwartier en nieuwbouw van woningen momenteel een sterke kwaliteitsimpuls krijgt. Omdat de winkels en de horeca hier niet 'om de hoek' liggen (op minimaal 300-500 meter) is hier geen sprake van een directe relatie. Met name 's avonds is de looproute niet voor iedereen aantrekkelijk (veel kantoorpanden, veiligheidsbeleving).

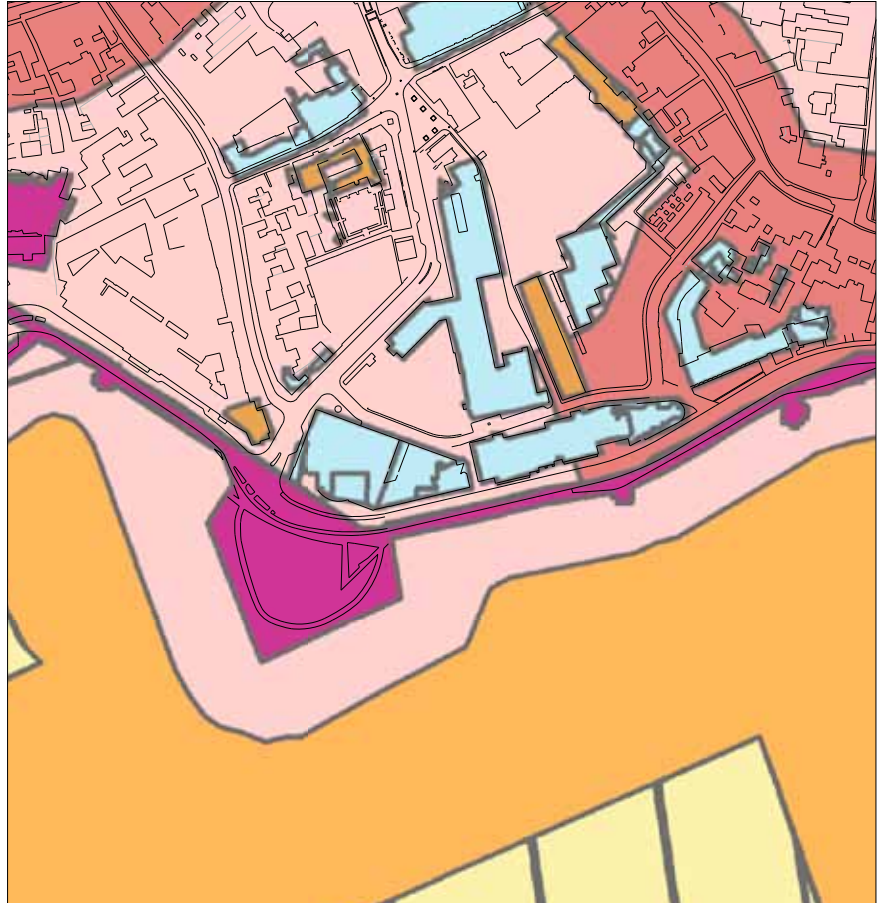
Deze locatie is nog in de binnenstad en zal een gering effect op de horeca in de binnenstad als geheel. In de directe omgeving is, met uitzondering van een nog te realiseren restaurant in het Museumkwartier, geen horeca aanwezig.

Het publiek op deze locatie zal gericht zijn op de Parade e.o.

9.11 Archeologie

Op het RWS deel van deze locatie is de ondergrond door bouwactiviteiten verstoord. Dit zal niet leiden tot belemmeringen. Op het KPN deel zijn proefsleuven en eventueel een opgraving nodig.

-  Wettelijk beschermd gem. monument
-  Categorie 4A en 4B
-  Categorie 4C
-  Categorie 6
-  In het verleden vergraven terrein
-  Water



*Uitsnede archeologische
beleidskaart binnenstad*

Bijlagen

Bijlage 1

Ingekomen schriftelijke reacties en consultaties

Overzicht consultaties en reacties locatie en configuratie nieuw theater

Wie ?	Opmerkingen
<p>Consultatie en schriftelijke reactie Monumentenorganisaties: De Kring Vrienden 's-Hertogenbosch, St. 's-Hertogenbossche Monumentenzorg en de Heemkundekring Rosmalen 31 oktober 2011 en 8 februari 2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn interessante combinaties te maken met een nieuw gebouw/theater in relatie tot de monumenten op de Kop van 't Zand (Koudijs) en Paleiskwartier Markies (sheddaken). • Nieuwbouw mag niet conflicteren met het bestaande stedelijk - historisch - weefsel en monumentale bebouwing.
<p>Consultatie wijkraden BLB en Het Zand 1 november 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> • KPN is in samenhang met de herontwikkeling van het Heetmanplein een interessante optie. • Bi-locatie is een serieuze overweging waard • Het theater vertegenwoordigt voor de binnenstad een emotionele waarde. • Kop van 't Zand/de Heus is een zeer interessante optie zeker als de Diezebrug verlaagd wordt. Dan spreekt die locatie nog veel meer.
<p>Schriftelijke reactie BLB 16 januari 2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Onderschrijven de hoofdpunten ingebracht door de marktpartijen Centrummanagement
<p>Consultatie Paleiskwartier BV 1 november 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Een theater is een welkome aanvulling op de functies die zich in het Paleiskwartier bevinden (wonen en werken). • Paleiskwartier kan nog niet concurreren met de biotoop in de oude binnenstad maar zal zich nog verder ontwikkelen.
<p>Consultatie DOCIS 3 november 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Synergie met andere culturele organisaties zoals in de Kop van 't Zand en KPN locatie is volgens sommigen goed mogelijk. • Wat doet de omgeving voor de exploitatiekansen van het theater. Kijk en weeg mee waar het theater kansrijk kan zijn als bedrijf. • Er wordt aandacht gevraagd voor toekomstbestendigheid en samenhang met andere podia.
<p>Consultatie Oeteldonkse club 22 november 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De 6 dagen voorfeesten (o.a. Grand Gala du Kwek, Oetelkonzert) en het weekend Kwekfestijn zijn aan het theater gebonden en in mindere mate aan de straat. Nadeel van het verlaten van de binnenstad is dat muziekgezelschappen en muzikanten hun vaste verzamel standplaats verliezen. Het Carnaval zelf zal hoe dan ook in de binnenstad gevierd blijven worden. • Nieuwe tradities zijn wellicht mogelijk zoals de spiegeltent vroeger ook niet op de Parade stond. • In de binnenstad is er een ruime keuze voor kroegen en restaurants. Buiten de binnenstad situeren van het theater betekent dat het theater de aansluiting met het carnaval overdag mist.

<p>Consultatie wijkbelang Paleiskwartier 22 november 2011 en brief 9 januari 2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De Oeteldonkse Club pleit voor een locatie in de binnenstad. • Levensduur en reuring is wat het Wijkbelang verwacht van een theater in het Paleiskwartier. Mogelijk ook synergie met de onderwijsinstellingen. • Het wijkbelang ziet het Paleiskwartier als verlengde van de binnenstad en draait het door sommige 'geuite sentiment' tegen verplaatsing uit de binnenstad om: 'waarom moet alles in de binnenstad?' • Het historisch centrum van de binnenstad zal tot verdere bloei komen als grootschalige publieksvoorzieningen aan de randen van de stad worden geïntegreerd. • Er is door het college vastgesteld (Ruimtelijk plan Paleiskwartier-Zuid 2008) dat er ruimte is voor een grootschalige publieksgerichte functie in het Paleiskwartier. • Als het theater komt op het KPN terrein is er synergie mogelijk met Muziekcentrum De Toonzaal en het Museumkwartier. Die vliegwielfunctie is nadrukkelijk aanwezig.
<p>Schriftelijke reactie Noord-Brabants Museum 24 november 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het Centrummanagement beschrijft in haar reactie een groot aantal punten waarvan wij hieronder de hoofdpunten weergeven • Het raadsvoorstel brengt onvoldoende de negatieve effecten voor het centrum (m'n horeca en detailhandel) in beeld als het theater daaruit vertrekt. • Het CM heeft vragen over de mate van actueel zijn van gegevens in het rapport van BRO, het ontbreken van veldonderzoek en op het feit dat de invloed van het regiopubliek niet duidelijk naar voren komt. • 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. • Er wordt een sociale component gemist in de argumentatie. Het Theater vervult op een aantal momenten een sociale functie zoals met Carnaval, Jazz in Duketown, Erasmus Festival e. d. • Niet alleen voor een bibliotheek maar ook voor een theater is het van belang dat deze in de binnenstad wordt gesitueerd. De ambitie van het college is om bij de 10 beste binnensteden van Nederlands te behoren. De kracht van de binnenstad met haar combinatie van functies, retail, horeca, cultuur, evenementen, toerisme en ook de bewoners worden onderschat. • Theaterforen zou inclusief de zaal deels ondergronds kunnen worden gebouwd, hiermee kan binnen de grenzen van de nota hoogbouw worden gebleven en het stadsilhouet. • Door creatief en innovatief na te denken over de combinatie van theater en bibliotheek zou hier meer winst te boeken zijn. • Vanuit het digipanel blijkt dat winkelen niet wordt gecombineerd met theaterbezoek.
<p>Consultatie en schriftelijke reacties marktpartijen Centrummanagement 27 oktober 2011 en 24 november 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het raadsvoorstel brengt onvoldoende de negatieve effecten voor het centrum (m'n horeca en detailhandel) in beeld als het theater daaruit vertrekt. • Het CM heeft vragen over de mate van actueel zijn van gegevens in het rapport van BRO, het ontbreken van veldonderzoek en op het feit dat de invloed van het regiopubliek niet duidelijk naar voren komt. • 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. • Er wordt een sociale component gemist in de argumentatie. Het Theater vervult op een aantal momenten een sociale functie zoals met Carnaval, Jazz in Duketown, Erasmus Festival e. d. • Niet alleen voor een bibliotheek maar ook voor een theater is het van belang dat deze in de binnenstad wordt gesitueerd. De ambitie van het college is om bij de 10 beste binnensteden van Nederlands te behoren. De kracht van de binnenstad met haar combinatie van functies, retail, horeca, cultuur, evenementen, toerisme en ook de bewoners worden onderschat. • Theaterforen zou inclusief de zaal deels ondergronds kunnen worden gebouwd, hiermee kan binnen de grenzen van de nota hoogbouw worden gebleven en het stadsilhouet. • Door creatief en innovatief na te denken over de combinatie van theater en bibliotheek zou hier meer winst te boeken zijn. • Vanuit het digipanel blijkt dat winkelen niet wordt gecombineerd met theaterbezoek.

	<p>Het regiopubliek is hier niet bij betrokken. Het is de overtuiging van Hartje 's-Hertogenbosch dat publiek uit de regio mogelijk deze combinatie wel maakt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marktpartijen CM beweren dat er ten behoeve van het Paleiskwartier naar de locatie toe geredeneerd wordt vanuit het cultuurbeleid. • Binnen het Paleiskwartier zullen extra parkeergelegenheden gebouwd moeten worden en ook fietsenstallingen. • Marktpartijen CM geven aan dat een concentratie van horeca in het Paleiskwartier een ongewenste ontwikkeling is met het oog op het behoud van een sfeervolle binnenstad. • Marktpartijen CM spreken hun voorkeur uit voor GZG Bloemenkamp. • Een goed theater is belangrijk voor het vestigingsklimaat van ondernemers. Cultuur kan versterkend zijn voor de economie. Een nieuw theater met allure is daarom wenselijk. • BZW benoemt het belang van diversiteit in de stad. Op economisch gebied zijn er nauwelijks aanknopingspunten die richtinggevend zijn. BZW is zich bewust van de karakterverschillen per locatie. • De keuze voor nieuwbouw is een belangrijke ontwikkeling en biedt een kans voor de stad als geheel. • Voorbeeld plan van uitvoering bouw nieuw theater op huidige KPN locatie • Prijsbepaling locatie KPN. • Zie ook hoofdpunten Centrummanagement. • Advies locatie GZG Bloemenkamp
Brabants Zeeuwse Werkgeversvereniging (BZW) 21 december 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Vertrek van het theater uit de binnenstad zal een fikse aderlatting en voor een aantal bedrijven de genadeklap kunnen betekenen. • Advies locatie GZG Bloemenkamp • Muziekcentrum De Toonzaal spreekt een voorkeur uit voor de KPN locatie: <ul style="list-style-type: none"> ○ Unieke synergie is mogelijk met verschillende autonome kunstinstellingen met landelijke uitstraling en met reeds bestaande bouw ○ combinatie dag- en avondaanbod gecombineerd met horeca ○ Optrekken van de stadsgrens qua leefgebied naar de Zuidwal ○ Voormalig paleis van justitie en de voormalige gevangenis betrekken bij het gehele gebied. ○ Aansluiting Bossche Broek.
Boelens de Gruyter 1 februari 2012	<ul style="list-style-type: none"> • ZNTM pleit voor 1 theater met 2 zalen op 1 locatie • Een markante zichtlocatie is van belang. ZNTM spreekt de voorkeur uit voor een onderscheidend en opvallend gebouw op een locatie waar aanpassingen en
Schriftelijke reacties Hartje 's-Hertogenbosch (ook namens marktpartijen Centrummanagement) 15 en 22 januari 2012	
Schriftelijke reactie Koninklijke Horeca Nederland afd. 's-Hertogenbosch 31 januari 2012	
Schriftelijke reactie Muziekcentrum De Toonzaal 9 januari 2012	
Schriftelijke reactie ZNTM BV 18 november 2011	

	<p>uitbreidingen gerealiseerd kunnen worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoge prioriteit voor bereikbaarheid en parkeergelegenheid • Kansen voor optimale ondersteuning van de beleving van gasten én exploitatie door een optimale horeca exploitatie binnen het theater.
<p>Suggesties van burgers Dhr. T. Kuijten d.d. 25 januari 2012 Dhr. H. van Iersel d.d. 9 februari 2012 Schriftelijke reactie VOF GZG 26 januari 2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schrap parkeergarage Hekellaan en bouw nieuw theater op de KPN locatie • Bouw nieuw theater op de nieuw te bouwen parkeergarage Hekellaan • De inpassing van een theater op het GZG terrein is 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 bespreekbaar aangezien het stedenbouwkundig en functioneel minder ingrijpend is voor de voortgang in het Masterplan.
<p>Schriftelijke reactie Kring Vrienden van 's-Hertogenbosch 5 maart 2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Constafeert dat economische aspecten en overwegingen alsook de beleving een prominente rol spelen in de discussie rondom locatiekeuze nieuw theater • Vraagt aandacht voor de nieuwe bestemming pand aan de Parade bij vertrek van het theater • Pleit vanuit oogpunt van cultuurhistorie en duurzaamheid voor locaties buiten de binnenstad.

Bijlage 2

Quickscan combinatie Stadsbibliotheek-Stadsarchief met
Theater, november 2011

MEMO

Aan : Ad van Niekerk (Gemeente 's Hertogenbosch; Hoofd Afdeling Cultuur)
Van : ir. J.J. Jansen (DHV BV)
Kopie : Jan Buitink (Gemeente 's Hertogenbosch; Projectleider Stadsontwikkeling)
Dossier : AC9576-102-100
Project : Quickscan combinatie Stadsbibliotheek-Stadsarchief met Theater
Betreft : Functionele en Ruimtelijke analyse, versie 2

Ons kenmerk : RE-AF2011
Datum : 15 november 2011

1. Aanleiding

In opdracht van het bestuur geeft dhr. Van Niekerk invulling aan de gevraagde Quick-scan naar de mogelijkheden van een combinatie van de Stadsbibliotheek-Stadsarchief en het Theater op de locatie GZG-terrein.

In deze notitie wordt ingegaan op de Functionele en Ruimtelijke analyse van deze Quick-scan.

Voorstel formulering: In het raadsvoorstel over de nieuwbouw van het theater wordt ingegaan op de Stedenbouwkundige, Verkeerskundige en Procedurele analyse.

2. Aanpak

De analyse betreft nadrukkelijk een quick-scan die in een zeer kort tijdbestek is uitgevoerd.

In de week 7-11 november is op maandag 7 overleg gevoerd met de betrokken partijen om de aanpak te definiëren en een eerste brainstorm te houden. Op dinsdag 8 november is een overleg gevoerd tussen Dhr. H. Derks, Dhr. H. Vermeulen en Dhr. J.J. Jansen om de ruimtelijke analyse af te ronden.

De gegevens zijn door DHV verwerkt in een notitie die als input dient voor Dhr. Van Niekerk voor zijn rapportage.

Naast de notitie van DHV zal Dhr. W. van de Velde (Gemeente; afdeling Stedenbouw) aan Dhr. Van Niekerk een notitie schrijven waarin hij ingaat op de stedenbouwkundige context en de gevolgen voor de lopende procedures.

Op basis van deze stukken formuleert dhr. Van Niekerk een antwoord voor Bestuur.

3. Betrokken mensen

Dhr. A. van Niekerk	Gemeente; Hoofd Afdeling Cultuur
Dhr. J. Buitink	Gemeente; projectleider Stadsontwikkeling
Dhr. W. van de Velde	Gemeente; afdeling Stedenbouw
Dhr. H. Derks	directeur Stadsbibliotheek
Dhr. H. Vermeulen	directeur Theater
Dhr. J.J. Jansen	adviseur DHV BV

4. Functioneel / Ruimtelijke analyse

In dit hoofdstuk wordt beschreven:

- 4.1 Functioneren Stadsbibliotheek – Archief = 'wat gebeurt er in de Stadsbibliotheek – Archief'
- 4.2 Functioneren Theater = 'wat gebeurt er in het Theater'
- 4.3 Mogelijkheden combinatie van functies Stadsbibliotheek – Archief en Theater

4.1 Functioneren Stadsbibliotheek – Archief = 'wat gebeurt er in de Stadsbibliotheek – Archief'

Op 14 juli 2009 heeft de gemeenteraad het raadsvoorstel (reg.nr. 09.0122) "Nieuwbouw Bibliotheek en Stadsarchief" vastgesteld. Dat voorstel was gebaseerd op twee elementen; inhoudelijk ging het om een revitalisering van de bibliotheekfuncties en een modernisering van de functie van het Stadsarchief. Voor de ontwikkeling van het stadscentrum was van belang dat de complementaire functie van deze culturele voorziening en het te ontwikkelen winkelgebied dragers zijn van het masterplan GZG-terrein.

De revitalisering van de publieksfunctie van Bibliotheek en Stadsarchief past in een tijd waarin het traditionele aanbod geleidelijk verandert maar de functie op zich zeker niet overbodig wordt. Nieuwe bedrijfsmodellen moeten vorm geven aan de bestaande functies rondom kennisverwerving en de sociale component daarvan; het ontmoeten en het met elkaar in contact staan van mensen. De grondgedachte van het raadsbesluit is dat de combinatie van functies (en verschillende partners) leidt tot "een Huis van de stad dat een groot publieksbereik en een uitnodigende toegankelijkheid koppelt aan een hoog kwaliteitsniveau in alle opzichten".... "

De wijze waarop we in ons dagelijks leven informatie verzamelen is totaal anders geworden dan tien jaar geleden. Het internet is als informatieleverancier veel belangrijker geworden maar dat betekent niet dat daarmee de bibliotheek overbodig is geworden. De informatie waarmee we overspoeld worden is fragmentarischer en de zoekwijze en de omgang er mee wordt individueller....". De nieuwe bibliotheek plaatst die informatie weer in een menselijke en sociale context. De combinatie met het Stadsarchief en de BAM brengt daarbij een belangrijke historische component in (waar komt onze samenleving vandaan) en onderstreept ook de waarde van het historische karakter van onze stad, die ook door de inwoners wordt ervaren.

De vorm waarin dat kan is volop in ontwikkeling en loopt parallel aan de ontwikkeling van het gebouw. Sinds het raadsvoorstel zijn de vormen en de architectuur die daar voor nodig is verder verkend.

Uitgangspunten zijn:

- In het nieuwe concept staat de gebruiker centraal. Het moet een unieke, vrij toegankelijke en laagdrempelige plaats zijn waar mensen van alle leeftijden en uit alle geledingen van de samenleving binnen kunnen lopen, zonder de verplichting iets te consumeren of te kopen. Bij voorkeur 7 dagen per week open van 10.00 tot 22.00 uur!
- De bibliotheek is altijd de meest bezochte culturele instelling van de stad geweest. In een nieuwe opzet in combinatie met het Stadsarchief en andere partners moet dit verder groeien en moet het gebouw een publieksmagneet in het gebied worden en moet het omgekeerd profiteren van de magneetwerking van de (nieuwe) binnenstad.
- De vorm moet uitnodigend zijn en overeenstemmen met hoe mensen zich vandaag de dag informeren en hoe zij zich in de stad begeven. Daarmee komt de nieuwe voorziening veel dichterbij de wijze waarop mensen winkelen. Mensen willen geboeid raken door de aantrekkelijkheid en aansprekendheid en moeten verleid worden deel te nemen. Dat is tegenwoordig in de cultuursector niet anders dan in de commerciële sectoren.
- Het feit dat de vorm van de nieuwe bibliotheek/stadsarchiefcombinatie meer opschuift in de richting van 'winkelen' en publieksbezoek aan de binnenstad en ook meer "amusementswaarde" moet hebben vraagt om een model dat eerder lijkt op een warenhuis dan op een functionele vaststaande indeling. Functies moeten zich flexibel kunnen ontwikkelen en aanpassen aan de veranderingen, die (ook na de opening van het gebouw) door zullen gaan.
- De onder het tweede punt omschreven ontwikkeling betekent dat de winkelfuncties en de publieke functies ook letterlijk dichterbij elkaar komen te liggen en wellicht ook meer vervlochten raken. Het gebouw zal daarom ook flexibel moeten zijn en de mogelijkheid van het toevoegen en afstoten van partners moet ingebouwd worden zonder dat dit leidt tot aantasting van het concept.

Consequenties voor ruimtelijke vertaling

In het gebouw vinden 'luidruchtige' groepsactiviteiten plaats, lopen mensen in en uit, maar wordt ook geconcentreerd gestudeerd en alle vormen van bezoek die daar tussen liggen. Als ordeningsprincipe is gekozen voor een driedeling in zones, die in de praktijk vloeiend in elkaar overlopen.

1. **dynamische zone:** de dynamische zone is het gebied waar mensen in-en uitlopen, een gedeelte voor ontvangst van groepen, voorstellingen, tijdelijke exposities, horeca en commerciële activiteiten. Het is ook een plaats waar wordt gedebatteerd over wat zich in de samenleving afspeelt, een natuurlijke mix van commercie, kennisuitwisseling, debat en sociale ontmoeting.
2. **middenzone:** de dynamische zone wordt gevolgd door een zone waar in groepen gewerkt kan worden, de middenzone. Ook kan hier individueel gestudeerd worden door bezoekers die juist reuring om zich heen willen hebben. Zowel aan (groeps)tafels in de vrije ruimte, als ook in afgesloten studiecellen en studio's voorzien van multimedia apparatuur.
3. **stiltezone:** verderop in het gebouw vinden we individuele studieplekken en concentratie-/studiecellen. Deze plekken laten zich goed combineren met permanente exposities en de gecontroleerde en bewaakte uitgifte van Unica door medewerkers van het Stadsarchief. Ook de achtergrondcollectie (non-fictie) van de Bibliotheek en het depot van het archief zijn in de directe omgeving.

Vooraf de dynamische zone moet zeer uitnodigend zijn, laagdrempelig en aansprekend. De architectuur moet mensen verleiden naar binnen te gaan en eenmaal binnen moeten mensen zelf de keuzes kunnen maken naar een meer rustige ruimte te gaan of de meer dynamische. De twee andere typen gebruik vragen uiteraard ook weer om bewaking van het karakter van de functie.

4.2 Functioneren Theater = 'Wat gebeurt er in het Theater'

In het raadsvoorstel kaderstelling Nieuwbouw Theater van juli 2011 is vastgesteld dat we een nieuw theater ambiëren dat voldoende concurrerend kan zijn om in onze stad een goed en breed aanbod aan voorstellingen te garanderen en tevens faciliteiten biedt aan een breed scala aan stedelijke culturele activiteiten.

Belangrijkste uitgangspunten zijn

- Een grote zaal (indicatief 1100 stoelen) en een flexibele middenzaal (indicatief 500 stoelen) met goede technische voorzieningen, toneeltorens en podiummatten die de producties die nu worden gemaakt aankan.
- Goede "backstage"-ruimtes
- Goede logistiek van aan-en afvoer van decors
- Meer flexibiliteit in agendering en programmering
- Sterke publieksaantrekkelijkheid, ook intern
- Architectonische uitstraling

Het zwaartepunt van de activiteiten van het Theater aan de Parade liggen in hoofdzaak (maar niet uitsluitend) in de avonden.

Theater aan de Parade kent in haar portfolio 3 hoofdrichtingen (zie ook jaarverslag 2010), waarbij in totaal jaarlijks ca. 300.000 bezoekers worden ontvangen:

- Schouwburg (theatervoorstellingen & concerten)
- Festivals, (culturele) evenementen & verhuur
- Bioscoop (*In de toekomstplannen voor het nieuwe Theater is vooralsnog niet voorzien in bioscoopactiviteiten*).

Schouwburgprogrammering

Theater aan de Parade programmeert en/of faciliteert in de huidige accommodatie jaarlijks rond de 300 culturele evenementen (theatervoorstellingen & concerten), deels in eigen beheer (ca. 250) en deels ten behoeve van derden (ca.50). Deze culturele evenementen vinden plaats in de Grote Zaal en in de Pleinzaal; het publiek maakt daarbij gebruik van de publieksruimtes (foyers en theatercafé).

Gedurende de dag (aanvangstijden verschillend) worden de voorbereiding voor de avondvoorstelling gedaan (decors opbouwen, inregelen van de belichting en het geluid, inrichten van de zaal, voorbereiding overige faciliteiten), in de loop van de dag arriveren cast en medewerkers (gezelschap/TP). Tot enkele tientallen personen maken daarbij, naast de werkplek (toneel/zaal), gebruik van de Artiestenfoyer e/o Theatercafé.

Het merendeel van de 250 voorstellingen/concerten in eigen beheer vangt aan om 20:00 uur 's avonds.

Er zijn ongeveer 60 voorstellingen in 2011 gepland waarvan de aanvangstijd vóór 20:00uur ligt. Dit betreft matinees, late middagvoorstellingen en ontvangsten/voorbereidingen van avondvoorstellingen. Van deze 60 vallen er 10 op een zaterdagmiddag en 30 op een zondagmiddag.

Festivals, (culturele) evenementen & verhuur

Naast de 250 culturele evenementen (theatervoorstellingen/concerten) in eigen beheer vinden in Theater aan de Parade ook voorstellingen/concerten alsmede festivals/evenementen/verhuringen plaats ten behoeve van derden. In 2011 zijn in deze categorie 'derden' totaal ca. 100 dagevenementen geboekt in Grote Zaal en/of Pleinzaal, waarbij het publiek eveneens gebruik maakt van foyers en theatercafé. Het kan daarbij gaan om grootschalig, intensief en pieksgewijs gebruik van de diverse zalen (ook de kleinere vergaderruimtes) en publieksruimtes (foyers/ theatercafé). Deze activiteiten zullen in de nieuwbouw toenemen.

Consequenties voor ruimtelijke vertaling

De activiteiten kenmerken zich door veel bewegingen en werkzaamheden die zich achter de schermen afspelen; technische medewerkers, laden en lossen van decorstukken, acteurs en musici, enzovoorts. Dat vraagt om een zeer goede organisatie van al die activiteiten in de architectuur van het gebouw.

De bezoeker vraagt om een heel ander eisenpakket. Het theater moet een aantrekkelijke uitstraling hebben en de bezoeker moet vanaf de entree worden ondergedompeld in een andere wereld. Maar ook vanuit het perspectief van de bezoeker is goede logistieke organisatie erg belangrijk. Het theater moet in staat zijn om steeds in heel korte tijd heel veel bezoekersstromen te verwerken, van binnenkomst, kaartverkoop, garderobe, zaal-entree tot horeca.

Deze enorme piekbelasting stelt bijzondere eisen aan het gebouw.

In het toekomstige theater zal het aantal theatergerelateerde activiteiten overdag toenemen. Uit het oogpunt van beleving en exploitatie, worden goede horecafaciliteiten (dranken maar ook lunch, brunch, high-tea, diner, arrangementen, etc. in het theatercafé) belangrijker tijdens (pauzes) en na de voorstellingen, waarbij een vorm van overdag-exploitatie van het theatercafé niet wordt uitgesloten.

4.3 Mogelijkheden combinatie van functies Stadsbibliotheek – Archief en Theater

a) kerngegevens

Theater	Stadsbibliotheek – Stadsarchief
Gepland M2: ca 12.000 m2 Bruto vloer opp (BVO)	Gepland M2: ca 11.000 m2 Bruto vloer opp (BVO)
Voetprint: ca 5.5000 m2 BVO	Voetprint: ca 2.200 m2 BVO
Bouwkosten*: ca € 30 miljoen excl. Btw (excl. theatertechniek)	Bouwkosten*: ca € 26 miljoen excl. Btw
Investeringskosten ca € 50 miljoen excl. Btw	Stichtingskosten Raadbesluit, d.d. juni 2009 ca € 44 miljoen excl. Btw (prijsspeil juni 2009)

*: bouwkosten zijn de kosten van de realisatie door de aannemer van het gebouw

Stadsbibliotheek - Archief

Stichtingskosten € 39 miljoen (raadsbesluit juli 2009) Toelichting: in het raadsvoorstel: De geraamde kosten in 2009 bedragen € 44 miljoen (prijspeil 2009) waarvan € 39 mln onrendabel.
In het structuurfonds staat 37,2 mln gereserveerd op basis van prijspeil 2008)

In raadsvoorstel (juli 2009) wordt voor Stadsbibliotheek – Archief uitgegaan van 12.000 m2 BVO.

Inmiddels is bij de uitwerking van het Programma van Eisen invulling gegeven aan een maximale integratie van functies en m2-gebruik. Tevens is een invulling gegeven aan de ontwikkelingen van de Stadsbibliotheek in de toekomst. Dit heeft geleid tot een verkleining van de ruimtebehoefte met ca 1.000 m2 BVO.

Theater

Investeringskosten Theater € 50 miljoen Toelichting: De werkelijke kosten zullen pas bekend zijn na ontwerp en calculatie. Tot nader order wordt uitgegaan van de een eerste raming van LAGroup (2008, ter inzage bij discussienota podiumkunsten, 2011).

De kaderstelling, zoals door de raad vastgesteld, beschrijft een Theater met een Grote -en Middenzaal (indicatief 1100/500 stoelen).

b) Analyse functies en eventuele combinatie

Op het eerste gezicht lijkt een combinatie van de beide functies (Stadsbibliotheek- Archief en Theater) een mogelijke combinatie. Het betreffen tenslotte beide publieksfuncties met een culturele functie.

Bij een verdere analyse blijkt echter dat er toch grote verschillen zijn.

- Zo is de Stadsbibliotheek- Archief een openbaar gebouw waar mensen 'vrij' toegang hebben en is het Theater met name gericht op de verhuur van ruimten en de verkoop van voorstellingen waar mensen toegang krijgen na het tonen van hun van toegangsbewijs.
- Daarnaast is er sprake van verschillende typologie van publiek die elkaar kunnen verstoren. Het is bijvoorbeeld niet gewenst dat in een ruimte waar je een rustig een boek zit te lezen, als ZZP-er zakelijk gesprek voert of waar je druk bezig bent met het bestuderen van archiefstukken, een matiné voorstelling met 400 kinderen binnenstormt. Je zult dus zorgvuldig moeten zijn.
- Er is een groot verschil in belasting door publieksbewegingen. Het theater kenmerkt zich door zeer hoge piekbelasting en de bibliotheek-stadsarchieffunctie door een gestage stroom bezoekers. De eisen die dit stelt aan de verwerkingscapaciteit is verschillend en kan slecht geïntegreerd worden
- Ten derde kennen de ruimten ten behoeve van de zogenaamde 'core-business' van de instellingen een specifieke indeling en inrichting waardoor ze niet multifunctioneel inzetbaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan het depot met haar aanverwante technische ruimten (o.a quarantaine ruimte) van het archief, of aan de tonelen en technische ruimten van het theater of aan de ruimten voor de collectie van de Stadsbibliotheek.
- Een deel van de 'publieksruimten' kent een ander gebruik; bijvoorbeeld de foyerruimten van het Theater zijn toegankelijk na vertoon van toegangsbewijs en zijn erop gericht om grote stromen publiek te leiden naar de zalen en in de pauzes ingericht om snel veel publiek te kunnen bedienen. Dit is geheel anders dan bijvoorbeeld het de ruimten van Stadsbibliotheek-Archief waar publiek loopt tussen opstellingen van boeken, expositie van o.a. depotschatten of geconcentreerd kan werken in stilte ruimten.

Hieronder worden nog een aantal punten kort benoemd:

- Functies versterken elkaar niet;
De gerichtheid van bezoekers aan het theater is dermate anders van aard dat er nauwelijks sprake kan zijn van een intensiever gebruik van bibliotheek-archieffuncties en omgekeerd.
- Beide functies wens om veel functies op begane grond te hebben;
Beide functies stellen hoge eisen aan de uitnodigende toegankelijkheid en die wordt met name op de begane grond vormgegeven. Het karakter van die entree is echter niet gelijk waardoor de druk op de begane grond toeneemt.
- Voetprint Theater is ca 2x voetprint Stadsbibliotheek- Archief
- Publieksgebied Theater is ca 4x publieksgebied bibliotheek en sfeer totaal anders ('leeg' versus ingericht)
- dubbele belasting qua aan- en afvoer van publiek en transport
- parkeerdruk op koopavonden zal groot zijn (parkeerbehoefte tbv theater: ca 500-600 parkeerplaatsen)
- toegankelijkheid voor zeer grote vrachtwagens (ca 22 meter lengte) noodzakelijk

c) Mogelijkheden dubbelgebruik

Mogelijkheden zijn er echter ook. Deze zijn met name te vinden in de openbare ruimten van de instellingen, de horeca-voorzieningen en de kantoren.

Hieronder is het overzicht opgenomen van de ruimten waar een combinatie mogelijk is.

Nr	Theater	M2 FNO Theater	Stadsbibliotheek – Archief	M2 FNO Bieb-Arch	Combinatie (M2 te bezuinigen)	M2 'winst' combinatie
1	Entreegebied + balies + deel foyer bg	Ca 700	Entreegebied + balies	100	Ca 100% v Bieb-arch	100
2	Midden zaal	450	Forum	125	100% forum	125
3	Theatercafé	270	Grandcafé	200	Ca 50% v totaal	100
4	Horeca (keuken, opslag e.d.)	175	Horeca (keuken, opslag e.d.)	80	Ca 75% v Bieb-arch	60
5	Foyer	Expositie	125	Ca 50% v expo	60	
6	Kantoren + vergader	352	Kantoren + vergader	700	10% v totaal	100
7	Toiletten	-		-	Ca 100% v toilet in publiek deel	20
8	Algemene ruimten	Ca 150		Ca 260	Ca 20% v totaal	80
	Totaal m2 FNO					Ca 650
	Totaal m2 BVO (factor 1,5)					Ca 975

FNO = Functioneel nuttig vloeroppervlak

BVO = Bruto vloeroppervlak

Toelichting

Ad 1) Deel foyer op begane grond dient openbaar toegankelijk te zijn, stromen publiek goed begeleiden

Ad 2) De groepsactiviteiten die in Forum voor bibliotheek-stadsarchief waren voorzien kunnen gedeeltelijk plaatsvinden in de Middenzaal van Theater.

Aandachtspunten hierbij zijn:

- de programmering en het maken van afspraken over diensten en kosten.
- deze inpassing staat in spanning met de gewenste agendaflexibiliteit van het theater.

Ad 3) De functies kunnen gecombineerd worden, echter levert geen halvering van m2 op.

Ad 4) De functies kunnen gecombineerd worden, echter levert geen halvering van m2 op.

Ad 5) Deels expositie kan in foyers opgehangen en geëxposeerd worden. Dit deel foyer dan wel openbaar toegankelijk maken of accepteren dat deel expositie niet altijd te bezichtigen is.

Ad 6) Door vergaand toepassen van kantoortuinen en flexwerken kan percentage in m2 bespaard worden.

Ad 7) Toiletten Theater deels gekoppeld aan specifieke functies die niet openbaar toegankelijk zijn.

Derhalve alleen de m2 toiletten in publieke deel te combineren

Ad 8) Betreft ruimten als: bergingen, magazijnen, werkkasten, computerruimten, ehbo-ruimte, containerruimte e.d.

Voor Theater zijn deze ruimten in huidig PvE beperkt uitgewerkt

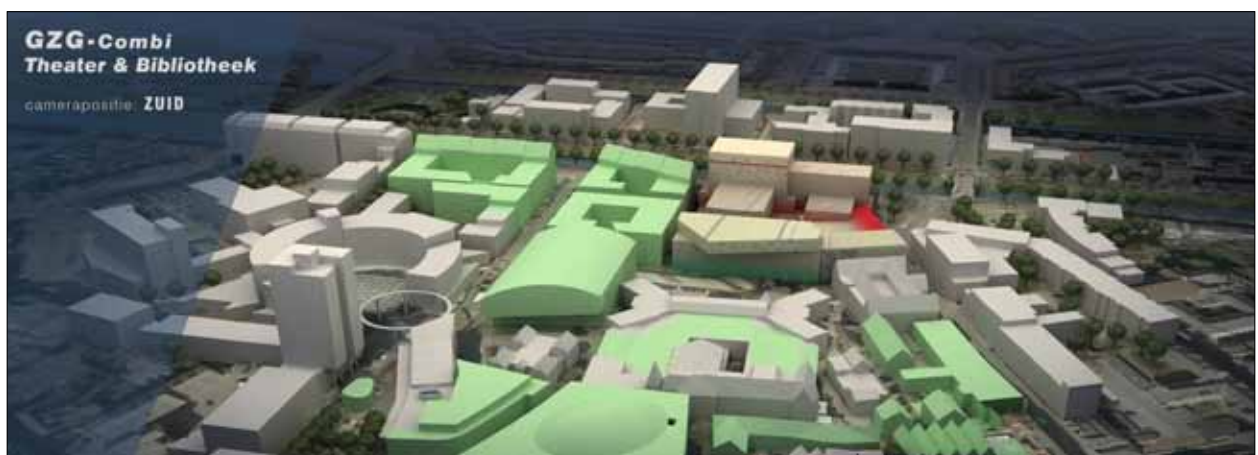
Conclusie is dat een aantal ruimten gecombineerd kan worden / c.q. naast elkaar gesitueerd kunnen worden waarbij er een vermindering in m2 doorgevoerd kan worden. Een volledig dubbelgebruik van al deze ruimten is echter gezien de aard van het gebruik en de tijdstippen van het gebruik door de diverse instellingen niet mogelijk en qua typologie van publiek ook niet wenselijk.

5. Financiële analyse

Op basis van bovenstaand overzicht kan een mogelijke bezuiniging gerealiseerd worden van ca € 1,95 miljoen exclusief BTW. Bouwkosten (= ca € 2,8 miljoen Stichtingskosten excl. btw).

Dit is ca 3% van de kosten van beide gebouwen







Bijlage 3

Afmetingen nieuwbouw theater

Opgesteld door : ir. W.C.J.M. Prinszen
Datum : 13 juli 2011
Kenmerk : G20TT1009.N01.1 AD-WP.doc

Afmetingen Nieuwbouw Theater

Voor het zoeken naar geschikte bouwlocaties kunnen de volgende getalswaarden worden aangehouden:

Grote zaal en Middenzaal op één locatie

Bruto vloeroppervlak	:	12 000 m ²
Bebouwd oppervlak (footprint)	:	5 000 m ²
Grondoppervlak bouwperceel*	:	5 500 m ²
Minimale te bebouwen breedte	:	50 m (toneeltoren)
Hoogte toneeltoren	:	35 m

Grote zaal één locatie

Bruto vloeroppervlak	:	9 000 m ²
Bebouwd oppervlak (footprint)	:	4 000 m ²
Grondoppervlak bouwperceel*	:	4 400 m ²
Minimale te bebouwen breedte	:	50 m (toneeltoren)
Hoogte toneeltoren	:	35 m

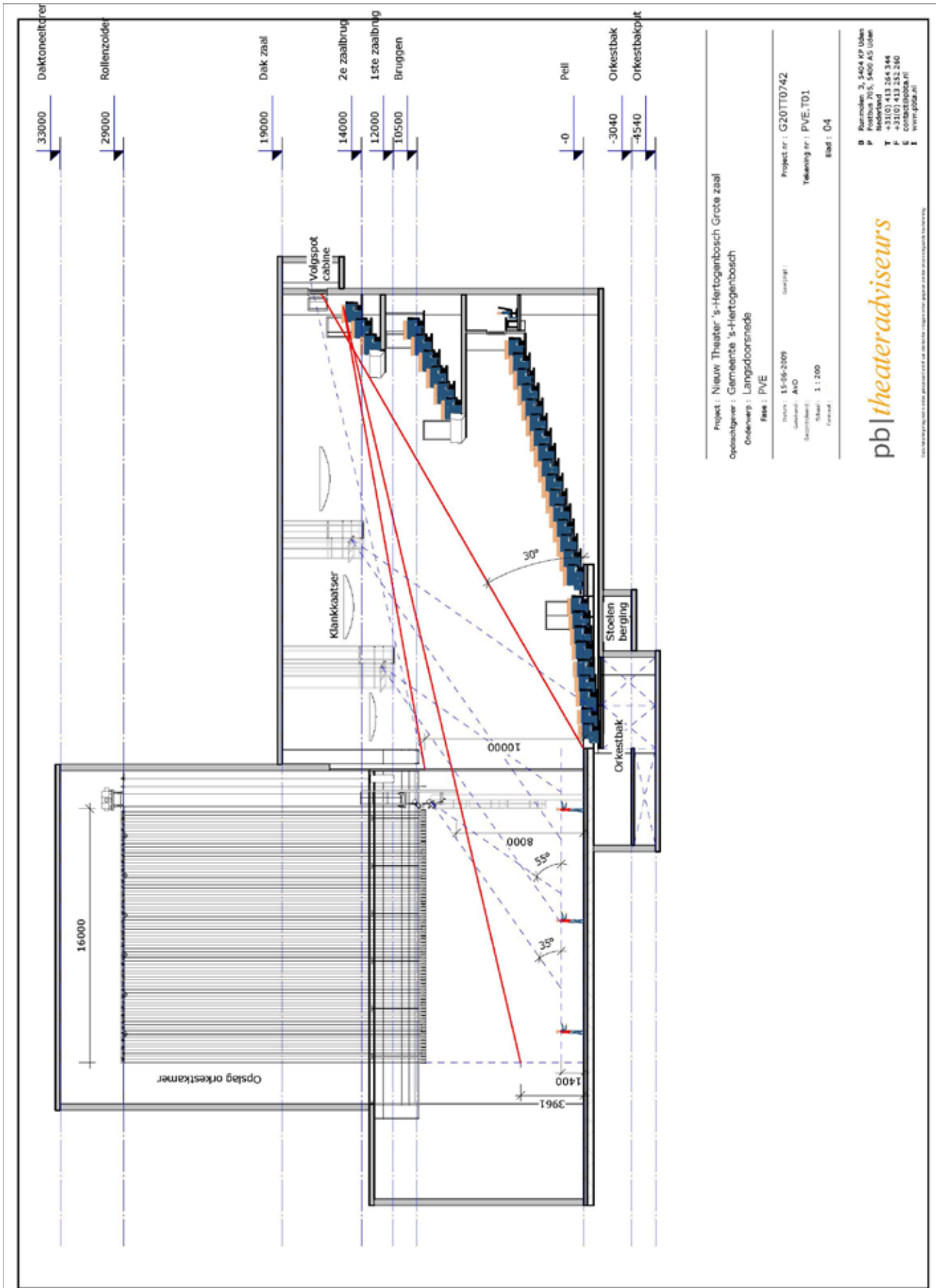
Middenzaal één locatie

Bruto vloeroppervlak	:	5 500 m ²
Bebouwd oppervlak	:	3 000 m ²
Grondoppervlak bouwperceel*	:	3 300 m ²
Minimale te bebouwen breedte	:	40 m (toneeltoren)
Hoogte toneeltoren	:	25 m.

*) Grondoppervlak bouwperceel is indicatief, want is mede afhankelijk van bereikbaarheid en verkeerskundige ontsluitingsmogelijkheden voor publieksingang(en), laad- en losaccommodatie voor decorvrachtwagens, horecatransport e.d.

Bijlage 4

Dwarsdoorsnede grote zaal met toneeltoren



Project : Nieuw Theater 's-Hertogenbosch Grote zaal
 Opdrachtgever : Gemeente 's-Hertogenbosch
 Ontwerpers : Langsdorpsnede
 Fase : PVE
 Datum : 15-06-2009
 Getekend : AVO
 Schaal : 1 : 200
 Project nr : G20TT0742
 Tekening nr : PVE.T01
 Eind : 04

pb|theateradviseurs

B Raaijmakers 3, 5404 KP Uden
 P Postbus 705, 5400 AS Uden
 T +31(0)413 254 544
 F +31(0)413 254 546
 E contact@pb.nl
 www.pb.nl

Bijlage 5

's-Hertogenbosch, enquête en interviews
Economische effecten theater, maart 2012

's-Hertogenbosch, Veldonderzoek economische effecten theater

Gemeente 's-Hertogenbosch

Eindrapport



's-Hertogenbosch, Veldonderzoek economische effecten theater

Gemeente 's-Hertogenbosch

Eindrapport

Rapportnummer:	203X00881.070252_2
Datum:	9 maart 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Jos Braakhuis
Projectteam BRO:	Jan Carel Jansen Venneboer, Felix Wigman
Trefwoorden:	's-Hertogenbosch, theater, effecten, enquête, economische spin-off, horeca, detailhandel
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 10
Beknopte inhoud:	In deze rapportage worden de economische effecten van de verschillende potentiële locaties van het theater in 's-Hertogenbosch weergegeven op de bestedingen in horeca en detailhandel in de binnenstad. Hiertoe is een enquête uitgevoerd onder theaterbezoekers en hebben gesprekken plaatsgevonden met de horeca en verschillende gebruikersgroepen van het Theater aan de Parade.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. UITGANGSPUNTEN THEATER	5
2.1 Contouren van het nieuwe theater	5
2.2 De locaties	5
2.3 Structuur detailhandel en horeca	8
3. ECONOMISCHE EFFECTEN	11
3.1 Combinatiebezoek in de praktijk	11
3.2 Kenmerken bezoekers theatervoorstellingen	11
3.3 Bestedingen bezoekers theatervoorstellingen	12
3.4 Bestedingen overige bezoekers	13
3.5 Visie horecaondernemers op het nieuwe theater	17
4. EFFECTENRAMING	19
4.1 Overwegingen bij de effecten	19
4.2 Economische effecten theatervoorstellingen	19
4.3 Economische effecten overige activiteiten Theater aan de Parade	24
4.4 Conclusie: de totale effecten	24
BIJLAGEN	
BIJLAGE 1: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	1
BIJLAGE 2: BESTEDINGSEFFECTEN BIOSCOOP OP DE PARADE	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Uitgangspunten bioscoop	5
2.2.1 Contouren van de nieuwe bioscoop	5
2.2.2 Bioscopen in de omgeving	5

Inhoudsopgave (vervolg)

pagina

2.3 Economische effecten in de praktijk	6
2.3.1 Trends in bioscoopbezoek	6
2.3.2 Combinatiebezoek en bestedingen	8
2.4 Effectenraming	10
2.4.1 Overwegingen bij de effecten	10
2.4.2 Bestedingseffecten bioscoop	10

1. INLEIDING

Om haar regionale positie als theater met een breed en aansprekend programma te kunnen handhaven moet het Theater aan de Parade ingrijpend worden gerenoveerd en uitgebreid. Om die reden bezint de gemeente 's-Hertogenbosch zich op eventuele alternatieve locaties voor het theater in en rond de binnenstad. Inmiddels zijn acht potentiële vestigingslocaties geselecteerd. De gemeente is zich terdege bewust van de betekenis van dit theater voor de lokale economie en de economische functie van de binnenstad.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch heeft bij motie gevraagd om *aandacht te besteden aan de economische impact van het theater en de levendigheid in de omgeving, met name voor detailhandel en horeca*. De gemeente wenst inzicht in de effecten die de verschillende locaties met zich meebrengen op de bestedingen in detailhandel en de horeca (met name in de binnenstad) en binnen het theater zelf. In een eerder onderzoek heeft BRO deze effecten reeds geraamd, in de vorm van een quick scan en op basis van beschikbare onderzoeken en cijfers.

Inmiddels is in dit kader ook een enquête uitgevoerd onder 376 bezoekers van het Theater aan de Parade¹. Het theater beschikt over een representatief bestand met e-mail adressen en telefoonnummers van bezoekers, vooral om hen bij annuleringen van voorstellingen tijdig in te lichten. Via e-mail is deze bezoekers eerst gevraagd om medewerking aan de enquête, waarna ze zijn gebeld in het kader van dit onderzoek.

Daarnaast is een groepsgesprek gehouden met horecaondernemers uit de Bossche binnenstad en zijn interviews uitgevoerd met het theater zelf en belangrijke gebruikersgroepen. Dit laatste betrof de Oeteldonksche Club, Jazz in Duketown, Theaterfestival Boulevard en de International Vocalist Competition (IVC).

Deze rapportage doet hiervan verslag.

¹ Voor de uitkomsten voor de totale populatie geldt een betrouwbaarheidsmarge van 95%, met een maximale afwijking van 5%.

2. UITGANGSPUNTEN THEATER

2.1 Contouren van het nieuwe theater

Na discussie in de Commissie Maatschappelijke Ontwikkelingen van de gemeente 's-Hertogenbosch bestaat in de gemeenteraad een voorkeur voor een theaterscenario met een grote zaal (tot 1.100 stoelen) en een middelgrote zaal (500 stoelen). Daarnaast omvat het nieuwe theater alle andere benodigde ruimten, voorzieningen en faciliteiten. Het theater behoudt de brede lokale functie, maar krijgt daarnaast een grotere regionale functie. Dit laatste wordt mogelijk doordat in de nieuwe configuratie grotere producties kunnen worden geprogrammeerd die het theater nu (dan wel in de nabije toekomst) door haar beperkte omvang niet (meer) kan accommoderen. Andere theaters in de grote Brabantse steden zijn daartoe wel in staat. Het bezoekersaantal voor het theateraanbod zal naar verwachting liggen op gemiddeld 150.000 per jaar.

Nu ontvangt het Theater aan de Parade jaarlijks 115.000 bezoekers voor het theateraanbod². Van de bezoekers komt 41% uit de gemeente en totaal 60% van binnen een straal van 15 km. De regiofunctie groeit, het primaire verzorgingsgebied is nu 30 à 40 km.

Daarnaast biedt het Theater aan de Parade diverse andere functies, zoals een bioscoop en heeft het een functie als accommodatie voor besloten voorstellingen, congressen en andere zakelijke activiteiten en evenementen.

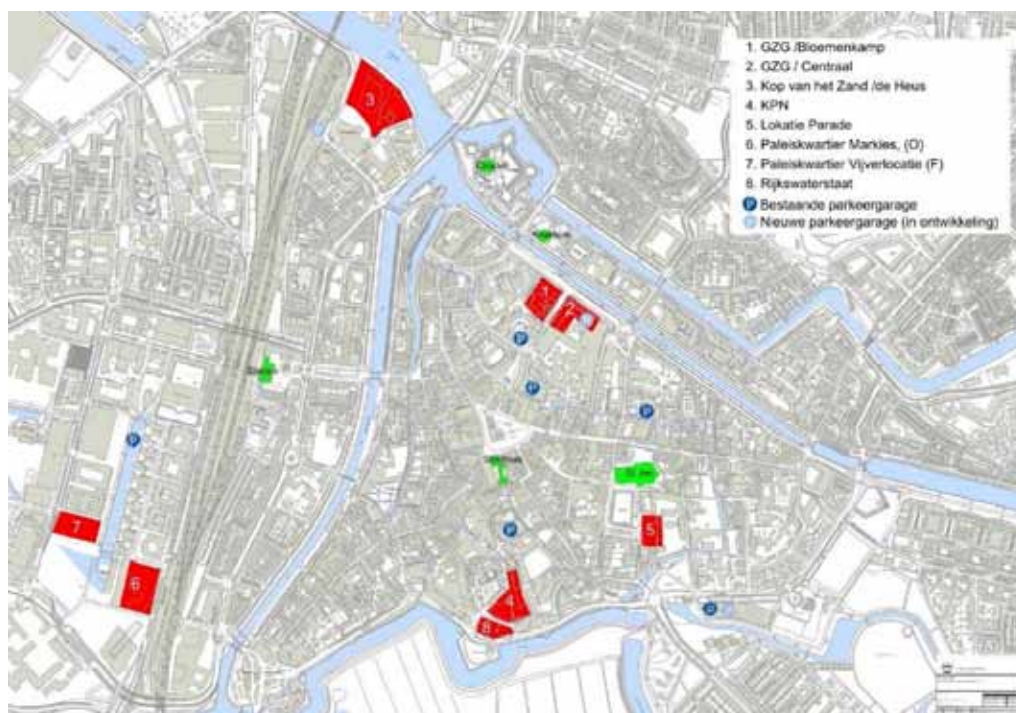
Over de configuratie en locatie van het nieuwe theater moet nog besluitvorming plaatsvinden. Dit onderzoek levert hieraan een bijdrage.

2.2 De locaties

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft de volgende acht potentiële vestigingslocaties voor een nieuw theater geselecteerd.

² Bron: Raadsvoorstel Kaderstelling vernieuwing Theater aan de Parade; Commissie MO, 22 juni 2011 en Theater aan de Parade.

Kaart: Potentiële locaties nieuw theater



Hieronder beschrijven we kort deze locaties vanuit hun belangrijkste ruimtelijk-functionele kenmerken.

1. *GZG / Centraal*. Een locatie aan de rand van de toekomstige uitbreiding van het kernwinkelgebied in de Bossche binnenstad. Als zou worden besloten het theater hier te vestigen, is er geen ruimte meer voor de stadsbibliotheek. Ook zullen zich hier enige moderne horecazaken vestigen, met naar verwachting primair een dagfunctie. Wellicht komt hier ook een volwaardige Bijenkorf. De relatie met het recreatieve winkelaanbod is sterk, maar de meeste (uitgaans)horeca ligt op enige afstand, minimaal 300 meter (Markt). Wel is er enige daghoreca nabij (La Place).
2. *GZG / Bloemenkamp*. Deze locatie is sterk verwant aan 1, maar de plek ligt op iets grotere afstand van het nieuwe winkelgebied en de bibliotheek. Ook hier is de relatie met het recreatieve winkelaanbod redelijk sterk, maar t.o.v. de meeste (uitgaans)horeca wat minder. Er is 's avonds geen sprake van een attractieve looproute (veel gesloten winkels).
3. *Kop van het Zand*. Dit terrein sluit aan op het nieuwste cultuurcluster van 's-Hertogenbosch, met onder meer de Verkadefabriek, Poppodium W2 en het Centrum Beeldende Kunst. De doelgroepen zijn hier vooral (doch niet uitsluitend) jong en cultureel actief. De relatie met het recreatieve winkelaanbod is zwak en de (uitgaans)horeca ligt op een redelijk grote afstand. De afstand tot de Korenbrugstraat bedraagt bijvoorbeeld al 900 meter, in wezen niet beloopbaar.

4. *KPN*. Het KPN-terrein ligt in een stuk binnenstad dat met de herontwikkeling van het Museumkwartier en nieuwbouw van woningen momenteel een sterke kwaliteitsimpuls krijgt. Het gebied krijgt door Muziekcentrum De Toonzaal en de toekomstige entree van SM's aan de Mortel bovendien een meer cultureel karakter. De Prins Bernardstraat is een belangrijke entree voor autoverkeer naar de binnenstad. Omdat de winkels en de horeca hier niet 'om de hoek' liggen (op minimaal 300-500 meter) is hier geen sprake van een directe relatie. Met name 's avonds is de looproute niet voor iedereen aantrekkelijk (veel kantoorpanden, veiligheidsbeleving).
5. *Parade (huidige locatie)*. Momenteel ligt het Theater aan de Parade aan de rand van het grootste uitgaanscluster van 's-Hertogenbosch; het gebied Parade, Korte Putstraat, Kerkstraat, Torenstraat. Veel cafés en restaurants en terrassen met zowel een dag- als een avondfunctie. De ruimtelijk-functionele relatie met de horeca is hier dan ook goed. Kanttekening is wel dat de Parade en omgeving in het weekeinde een nogal grote nadruk op jongere leeftijdsgroepen kent, met veel drukte en nogal luide muziek. De doorgaans wat oudere bezoekers aan het Theater aan de Parade zullen zich dan vooral op het aanbod in bijvoorbeeld de Korte Putstraat, Kerkstraat en Hinthamerstraat richten. Ook de verbinding met het kernwinkelgebied is hier goed.
6. *Paleiskwartier Markies*. Deze locatie is de afgelopen jaren met SM's in cultureel opzicht stevig op de kaart gezet. Het Paleiskwartier (het 'tweede stadscentrum') is ook architectonisch een opvallend nieuw stuk stedelijk gebied, maar het accent ligt nu nog op de woonfunctie. Door de spoorlijn is de relatie met de binnenstad matig, maar met de bouw van de markante, groene 'Ponte Palazzo' fiets- en voetgangersbrug ('s avonds verlicht) zal deze verbinding aanmerkelijk worden versterkt. De relatie met het (recreatieve) winkelaanbod en de horeca in de binnenstad blijft echter beperkt: de afstand is met ruim een kilometer in feite niet beloopbaar.
7. *Paleiskwartier Vijverlocatie*. Ook de locatie Vlek F maakt deel uit van Paleiskwartier en ligt naast het scholencluster aan de Onderwijsboulevard. Hierdoor is de afstand tot de binnenstad nog wat groter dan bij locatie 5. Ook na realisatie van de 'Ponte Palazzo' blijft de relatie met het (recreatieve) winkelaanbod en de horeca in de binnenstad beperkt. De afstand is met minimaal 1.200 meter niet beloopbaar.
8. *Rijkswaterstaat*. Een gebouw met een fraaie ligging aan de Zuidwal, op de hoek met de Prins Bernardstraat. Meer nog dan bij de locatie KPN-gebouw geldt hier dat de winkels en horeca op enige afstand liggen, namelijk minimaal 400-500 meter. Vooral 's avonds is de looproute niet voor iedereen aantrekkelijk.

2.3 Structuur detailhandel en horeca

Een sterke binnenstad

De Bossche binnenstad is al jaren een topper in Nederland. Kenmerkend is de combinatie van een ruim en divers aanbod van detailhandel, horeca, cultuur en evenementen in een historische, sfeervolle ambiance. In 2003 is 's-Hertogenbosch uitgeroepen tot 'Beste Binnenstad' van Nederland en zowel in 2010 als 2011 heeft de binnenstad van haar bezoekers het predicaat 'meest gastvrije stad van Nederland' gekregen.

's-Hertogenbosch heeft daarnaast een belangrijke toeristisch-recreatieve functie. De Sint-Jan en de rondvaarten over de Binnendieze zijn grote publiekstrekkingen, maar ook de musea (momenteel in verbouwing) en de vele evenementen trekken jaarlijks veel publiek en een groeiend aantal toeristen.

Een ruime keuze in winkels

Het totale winkeloppevlak omvat bijna 100.000 m² verdeeld over een kleine 600 winkels. Jaarlijks trekt de binnenstad 15 à 17 miljoen bezoekers³. Bijna 70% van alle winkelomzet in de binnenstad komt van buiten de eigen gemeente.

De Hooge Steenweg, Schapenmarkt en Hinthamerstraat zijn de A1-winkelstraten, met een hoge filialiseringsgraad, veel modisch aanbod en veel passanten. De Markt en Pensmarkt vormen het 'draaipunt' van het kernwinkelgebied; alle winkelroutes komen hier op uit. Het Burgemeester Loeffplein omvat de winkeltrekkers H&M en New Yorker en is daarnaast een belangrijk bronpunt door de parkeergarage.

De Kerkstraat en Verwersstraat hebben naar verhouding minder passanten maar wel enige hoogwaardige modische zaken. De Kerkstraat is de belangrijkste verbinding tussen het kernwinkelgebied en de Parade, waar het Theater aan de Parade is gevestigd. De Vughterstraat is een aanloopstraat met veel speciaalzaken, met name in het westelijk deel. De Kolperstraat, Ridderstraat, Minderbroederstraat en Snellestraat bieden vooral kleine speciaalzaken. Juist deze straten geven, door hun onderscheidende aanbod en karakter, de binnenstad extra elan als winkelbestemming.

Een belangrijke uitgaansfunctie

Al sinds lang staat 's-Hertogenbosch bekend als een 'bourgondische' stad met een belangrijke uitgaansfunctie, zowel voor café- als restaurantbezoek. Daarnaast zijn er enige goede hotels. Niet voor niets was 's-Hertogenbosch in 2010 Hoofdstad van de Smaak. In totaal zijn er in de binnenstad 222 horecazaken, onderverdeeld in 110 restaurants (inclusief café-restaurants), 52 drankverstrekkers (cafés, bars), 54 fastservicezaken (snackbars, lunchrooms) en 6 hotels⁴.

³ Bron: Gemeente 's-Hertogenbosch monitor binnenstad (2008), Locatus (2011).

⁴ Bron: Locatus december 2011. Cijfers exclusief bezorg/afhaal, coffeeshops, seks/nachtclubs.

De belangrijkste clusters met horeca zijn:

- *Parade/Torenstraat/Kerkstraat*: voornamelijk cafés en brasseriën, overdag gericht op een brede doelgroep (kleine menukaart, verwarmde terrassen), maar op weekeindavonden een nogal uitbundige sfeer en luide muziek gericht op jeugdigen en minder op oudere doelgroepen.
- *Korte Putstraat*: veel, deels hoogwaardige restaurants met een sterke (boven)regionale wervingskracht. Mede door de fraaie straatinrichting en de verzorgde terrassen een visitekaartje voor de stad. Hier zijn ook enige cafés gevestigd.
- *Markt*: een veelzijdig horecagebied, met zowel een winkelondersteunende als avondfunctie. Diverse authentieke Bossche zaken, die er al lange tijd zitten. Populaire terrassen.
- *Korenbrugstraat/Karrenstraat*: een gebied met vooral cafés en terrassen vooral (maar niet uitsluitend) gericht op 25+. Door het sterk gemêleerde publiek en het druktebeeld veelal een levendige, maar wel ongedwongen sfeer.
- *Station e.o.*: de horeca is hier vooral ondersteunend aan de trein- en busreizigers en aan de bedrijvigheid in het Paleiskwartier (Gerechtshof, scholen). Veel terrassen, maar veel zaken zijn 's avonds gesloten.

3. ECONOMISCHE EFFECTEN

3.1 Combinatiebezoek in de praktijk

Bezoek aan culturele instellingen wordt vaak gecombineerd met andere activiteiten. Voor dagtoerisme in zijn algemeenheid blijkt een derde van de bestedingen toe te komen aan detailhandel, een derde aan horeca en een derde aan overige activiteiten waaronder cultuur⁵. Uit onderzoek⁶ blijkt dat mensen vaak meerdere soorten voorzieningen bezoeken tijdens één trip. Vanuit specifieke voorzieningen geredeneerd, blijken vooral musea en bioscopen veel combinatiebezoeken te genereren. In zekere mate geldt dit ook voor theaters.

3.2 Kenmerken bezoekers theatervoorstellingen

Deze paragraaf beschrijft de belangrijkste uitkomsten uit de enquête die in februari 2012 is uitgevoerd onder 376 bezoekers van het Theater aan de Parade (zie hoofdstuk 1).

Kenmerken

De kenmerken van de geënquêteerde theaterbezoekers:

- Herkomst: 46% gemeente 's-Hertogenbosch, 54% elders.
- 36% is het afgelopen jaar 1 keer in het theater geweest, 22% twee maal, 10% drie maal en een zelfde percentage vier maal. Ruim een vijfde komt er vaker dan vier keer per jaar.
- Cabaret is onder de respondenten met 26% het meest populaire laatst bezochte genre, gevolgd door toneel (20%), muziek (19%) en musical/show (18%).
- Bijna tweederde van de bezoekers komt in een tweetal. Een kwart komt met 3 of 4 personen.
- 22% bezoekt de binnenstad voor *winkelen* minimaal 1 keer per week, een derde 1 à 2 keer per maand. De rest winkelt er minder vaak.
- Voor *uitgaan* bezoek men de binnenstad duidelijk minder: 5% minimaal 1 keer per week, een kwart 1 à 2 keer per maand, idem enkele keren per jaar en 44% zelden of nooit.
- 15% bezoekt de binnenstad voor cultuur minimaal eens per maand, 30% enkele keren per jaar en 55% zelden of nooit.
- Voor evenementen bezoekt men het centrum maximaal enkele keren per jaar.

⁵ Bron: NBTC Nipo Research: Toeristisch bezoek aan steden 2010

⁶ Bron: Pret, zonder of met; Onderzoek naar de samenhang tussen leisurevoorzieningen en detailhandel en horeca in de binnenstad van middelgrote steden, 2001 (uitgevoerd door de Hogeschool Holland en gecoördineerd door BRO)

- Als ander bezoekdoel in de binnenstad werden (spontaan) vooral de bibliotheek (3%) en de weekmarkt (2%) genoemd.
- Vrijwel iedereen (94%) zegt dat het laatste theaterbezoek geen aanleiding is om de Bossche binnenstad vaker te bezoeken. Wel beschouwt 4% dit bezoek als aanleiding om er vaker uit te gaan.

Bestemmingen voor en na het theaterbezoek

Als bestemming is de Parade onder theaterbezoekers die ook horeca bezoeken veruit het populairst: 45% komt er. Op de tweede plaats staat de Markt (23%) en op de derde plaats de Korte Putstraat/Verwerstraat (21%). De Uilenburg scoort met 4% laag.

3.3 Bestedingen bezoekers theatervoorstellingen

Bestedingen horeca

De horecabestedingen van theaterbezoekers zijn conform de uitkomsten van de enquête als volgt verdeeld.

Tabel 3.1: Bestedingen bezoekers Theater aan de Parade

	Totaal per BESTEDER	Aantal besteders (totaal N=376)	Totaal per BEZOEKER in euro
Horeca binnen theater	4,89	182	2,37
Horeca elders binnenstad:			
café, bar	6,78	39	0,70
Fastservice	7,46	9	0,18
Restaurant	33,68	49	4,39
Hotel	50	1	-
<i>Totaal horeca elders binnenstad</i>			<i>5,27</i>
Detailhandel binnenstad:			
Dagelijks	0	0	Nihil
Niet-dagelijks	32,92	6	0,53
Andere voorzieningen binnenstad	0	0	Nihil

Bijna de helft van de bezoekers besteedt iets in de horeca binnen het theater. De gemiddelde uitgave per bezoeker in de horeca *binnen* het theater bedraagt 2,37 euro (exclusief vooraf betaalde Pauzedrankjes)⁷.

Ruim een kwart van de theaterbezoekers bezoekt ook horeca elders in de binnenstad, waarbij gemiddeld 5,27 euro per persoon wordt besteed. Vooral de restaurants

⁷ Deze bedragen omvatten twee cijfers achter de komma, omdat anders bij extrapolatie te grote afwijkingen optreden.

profiteren, met gemiddeld 4,39 euro per bezoeker. Regiobezoekers besteden gemiddeld 50% meer in de horeca dan bezoekers uit de gemeente 's-Hertogenbosch.

Cafés en fastservicezaken worden vooral bezocht na het theater (respectievelijk 87% en 67% van de betreffende bezoekersgroep) en restaurants vooral ervoor (78%).

Bestedingen detailhandel en overig

In de niet-dagelijkse winkels wordt gemiddeld 0,53 euro per theaterbezoeker gespendeerd. Opvallend is dat geen enkele bezoeker in combinatie met het theaterbezoek iets had uitgegeven aan dagelijkse artikelen of aan andere voorzieningen in de binnenstad.

3.4 Bestedingen overige bezoekers

Zakelijk

Theater aan de Parade trekt jaarlijks circa 40.000 zakelijke bezoekers. Theater aan de Parade accommodeert zakelijke bijeenkomsten in alle soorten en maten (dagcongressen, kleinere symposia, bedrijfsborrels, etc.). Deels gericht op hogere echelons van het bedrijfsleven, deels op de middelbare en lagere posities.

Beschikbare landelijke statistieken over bestedingen van zakelijke bezoekers zijn in dit kader niet bruikbaar. Deze zijn namelijk veelal gebaseerd op internationale gasten dan wel bezoekers met een meerdaags verblijf. Theater aan de Parade accommodeert voornamelijk eendaagse bijeenkomsten voor binnenlandse bezoekers. We kunnen echter wel een raming maken van de economische spin-off uit deze sector.

Voorstelbaar is dat een kwart ook een restaurant in de binnenstad bezoekt en dan gemiddeld 38 euro besteedt⁸. Dit levert een totale restaurantomzet op van 380.000 euro per jaar. Het is redelijk om te veronderstellen dat eveneens een kwart (deels dezelfde groep) in de Bossche binnenstad een café/bar bezoekt met een gemiddelde besteding van 10 euro p.p.⁹ Dit levert jaarlijks 100.000 euro op voor de Bossche natte horeca. Dit is exclusief bestedingen in de hotels, volgens de Bossche horecaondernemers ook zeker van betekenis.

Het is de vraag of deze 'zakelijke spin-off' bij een verplaatsing van het Theater aan de Parade naar een locatie buiten de binnenstad wezenlijk zal verminderen. Immers: het betreft een doelgroep die mobiel en kapitaalkrchtig is (taxivervoer) en een groter, moderner en gebruiksvriendelijker theater (zoals de plannen behelzen) zal

⁸ Dit is het dubbele van het landelijke gemiddelde ad. 19 euro p.p.: zakelijke bezoekers besteden relatief veel.

⁹ Landelijk is de gemiddelde besteding in dit type horeca 11 euro p.p., maar dat is inclusief eetcafés.

jaarlijks meer zakelijke gasten ontvangen. Dit kan in theorie zelfs tot een grotere spin-off leiden voor de binnenstad dan nu het geval is.

Besloten voorstellingen

Jaarlijks ontvangt het Theater aan de Parade 20.000 bezoekers per jaar voor besloten voorstellingen, o.a. georganiseerd door Cubus en bedrijven. Ook dit is een deels kapitaalcrachtige groep. We veronderstellen dat hiervan een kwart een restaurant bezoekt, met een gemiddelde besteding van 30 euro. Jaarlijks genereert dit dus een restaurantomzet in de Bossche binnenstad van 150.000 euro. Door de wat hogere gemiddelde leeftijd zullen de bestedingen in cafés en bars beperkt zijn.

Bioscoop

De TP Bios wordt jaarlijks bezocht door circa 65.000 bezoekers¹⁰, met sterke fluctuaties per jaar. In de eigen horeca van bioscopen (ook elders in de regio) wordt volgens de enquête in 's-Hertogenbosch gemiddeld ruim 6 euro besteed.

De bestedingen van bioscoopbezoekers in de horeca buiten de bioscoop zijn volgens de vermelde enquête onder bezoekers van het Theater aan de Parade gemiddeld 4,55 euro per bezoeker (exclusief Verkadefabriek). Hierbij werd ook gevraagd naar bioscoopbezoek in andere plaatsen als 's-Hertogenbosch, zoals Eindhoven, Tilburg en Breda. Andere onderzoeken, zoals bijvoorbeeld onder bezoekers van het Nijmeegse filmtheater LUX, komen ook ongeveer uit op deze gemiddelde besteding¹¹. De spin-off van TP Bios op de horeca in de binnenstad kan derhalve worden geraamd op circa 300.000 euro per jaar.

In 's-Hertogenbosch maakt slechts enkele procenten een combinatie met winkelen. Gezien de recente enquêteresultaten uit 's-Hertogenbosch lijkt een gemiddelde besteding per persoon van 2 euro realistisch. Dit leidt tot een totale jaarlijkse besteding van 130.000 euro in de detailhandel. Het bezoek aan andere voorzieningen is in combinatie met bioscoopbezoek zeer beperkt. Zie bijlage 2 'Bestedingseffecten bioscoop op de parade'.

Grote evenementen: Carnaval

Dit grootse Oeteldonkse evenement bestaat voor het theater feitelijk uit twee delen: de theatervoorstellingen in de weken voor carnaval (waaronder het Oetelconcert, Bambergers 55+ Carnaval, Blauwe Avond) en tijdens het carnaval zelf. De belangrijkste meerwaarde van het Theater aan de Parade voor Carnaval is de beschikbaarheid van twee relatief grote podia. Alle andere podia in de binnenstad zijn beduidend kleiner. De grote pre-carnaval concerten en evenementen kunnen volgens het Theater aan de Parade ook in de toekomst goed een plek krijgen in het theater,

¹⁰ Zuid-Nederlandse Theater Maatschappij BV; Jaarverslag 2010. Exclusief bezoekers Bosch Experience.

¹¹ Door bezoekers van het Nijmeegse filmtheater LUX wordt bijv. buiten de accommodatie 4,25 euro uitgegeven in de horeca en 1,75 euro in winkels.

onafhankelijk van de locatie. Door de grotere zaalcapaciteit kunnen dan bovendien meer bezoekers worden getrokken.

De laatste jaren is het Theater aan de Parade tijdens carnaval als 'Hoftheater' alleen nog overdag open, tot 19.11 uur. In het verleden ook 's avonds, maar avondopstelling bleek onvoldoende rendabel voor het theater. Dit had onder meer te maken met de realisatie van de eigen Spiegeltent voor de Oeteldonkse Club op de Parade. Het Theater aan de Parade ontvangt jaarlijks tijdens carnaval ongeveer 30.000 bezoekers, met een totale omzet van circa 250.000 euro.

De Oeteldonksche Club geeft aan dat het tegenwoordige Bossche carnaval vooral een binnenstadsgebeuren is. Het theater speelt hierin een belangrijke rol als *Hoftheater der Amadeiro's*. Benadrukt wordt het belang van het theater als accommodatie voor carnavalsclubs (die gemiddeld in omvang groeien) en gezinnen met kinderen. De bestaande horecazaken en andere accommodaties elders in de binnenstad biedt hen tijdens de carnavalsdagen onvoldoende ruimte. Ook de diverse concerten en andere carnavalsgerelateerde evenementen in het Theater voorafgaand aan carnaval hebben, aldus de OC, een belangrijke relatie met de binnenstad, ook vanwege de bestedingen van de bezoekers.

We veronderstellen dat het Theater aan de Parade tijdens de voorstellingen voorafgaand aan carnaval totaal circa 5.000 bezoekers ontvangt. We nemen de gemiddelde besteding van theaterbezoekers als uitgangspunt: bezoekers zijn weliswaar in carnavalsstemming en consumeren wat meer, maar er zijn ook veel ouderen bij (bijv. Bambergers 55+). Dit betekent ruim 26.000 euro omzetsderving bij de binnenstads-horeca. Dat is echter een deel van het totaaleffect indien er geen alternatief wordt gevonden voor de huidige functie van het theater als accommodatie voor grotere groepen carnavalsvierders.

Grote evenementen: Jazz in Duketown

Dit landelijk bekende Jazzfestival maakte in het verleden veel gebruik van Theater aan de Parade, zowel door het gebruik van zaalruimte als vrijwilligersruimten. De organisatie van Jazz in Duketown omschrijft het evenement als een gratis openluchtfestival gericht op Jazz (in de volle breedte), met een sterke hechting aan de Bossche binnenstad (sfeervol, historisch decor). De onderlinge beloofbaarheid van de verschillende podia wordt als een groot goed beschouwd, essentieel voor de productformule. Jaarlijks trekt het in vier dagen circa 125.000 bezoekers.

De zaalaccommodatie van het Theater aan de Parade werd door Jazz in Duketown in het verleden vooral gebruikt voor grote publiekstrekkingen. Dat is de laatste jaren niet meer het geval omdat het festival tegenwoordig een marktconforme huur moet betalen en de organisatie de financiële risico's rond een grote productie niet kan en wil dragen. Ook de buitenlocaties moeten elk kostendekkend zijn, door bijdragen

van horeca, overheid en sponsoring. Het buitengebeuren staat voor Jazz in Duke-town uiteindelijk voorop en het trekt ook zonder grote trekker in het theater voldoende bezoekers in de gewenste breedte. Wel bleek het Theater aan de Parade in het verleden enige malen zeer nuttig als uitwijklocatie bij regen.

Grote evenementen: Theaterfestival Boulevard

Theaterfestival Boulevard trekt jaarlijks minimaal 132.000 bezoekers naar 's-Hertogenbosch in elf dagen. Kenmerkend voor dit landelijk bekende festival is de combinatie tussen aankomende en meer ervaren makers en gezelschappen. Men wil vernieuwend, gastvrij, aandachtig en professioneel zijn voor een divers samengesteld publiek, met relatief veel premières en recensies van media. Hoewel de Parade het 'epicentrum' is van het festival wordt ook veel op andere locaties in stad en omgeving georganiseerd. Van de festivalbezoekers komt, net als bij het Theater aan de Parade, 42% van de bezoekers uit de eigen gemeente. Tweederde is vrouw en de gemiddelde leeftijd is 47 jaar. Men verblijft blijkens eigen onderzoek van het Theaterfestival gemiddeld ruim 4 uur op het festival en spendeert *daarbuiten* circa 28 euro p.p. elders in de stad, ook buiten het centrum. Dit is jaarlijks dus 3,7 mln. euro.

Theaterfestival Boulevard maakt op meerdere manieren gebruik van Theater aan de Parade. Enerzijds worden hier jaarlijks 5 à 6 voorstellingen geprogrammeerd, gezamenlijk georganiseerd. Anderzijds dient de Pleinzaal als Backstage voor medewerkers en vrijwilligers van het festival. Ook wordt gebruik gemaakt van de ticketverkoop faciliteiten van Theater aan de Parade. De organisatie van Theaterfestival Boulevard benadrukt de jarenlange vruchtbare samenwerking met Theater aan de Parade, zowel op cultureel vlak als organisatorisch. Een eventuele verplaatsing van het theater zal het functioneren van het Theaterfestival, met locatietheater als uitgangspunt, echter niet wezenlijk bedreigen, aldus de organisatie.

Grote evenementen: Internationaal Vocalisten Concours (IVC)

Het Internationaal Vocalisten Concours is het enige internationale klassieke zangconcoure in Nederland. De organisatie ziet het als een waardevol internationaal visitekaartje voor 's-Hertogenbosch. Elke twee jaar wordt het gedurende 14 dagen in september georganiseerd in beide zalen van het Theater aan de Parade. Daarnaast zijn er jaarlijks diverse voorrondes en Masterclasses, deels in de stad (De Toonzaal) maar ook elders in de wereld. Het IVC heeft, aldus de directie, vooral baat bij een ruim en modern theater met een goede akoestiek, goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. Bezoekers komen primair voor het concours, maar waarderen de nabijheid van de levendige historische binnenstad zeker wel. Ongeacht de locatie van het nieuwe theater kan het IVC haar activiteiten echter blijven uitvoeren binnen haar doelstellingen,

Er komen tijdens het concours zelf circa 4.000 à 5.000 bezoekers uit de gehele wereld (50 landen) en voor ongeveer een derde deel uit 's-Hertogenbosch. De directie

geeft aan dat een groot deel van hen ook de binnenstad bezoekt voor uitgaan en winkelen. Daarnaast zijn er de vele deelnemers en professionals, die veelal slapen in gastgezinnen.

Indien voor bezoekers van het IVC een dubbele gemiddelde besteding wordt gehanteerd als voor reguliere theaterbezoekers (dus circa 10 euro p.p.) dan levert het concours de horeca in de binnenstad elke twee jaar 40.000 à 50.000 euro op. Per jaar dus de helft: *20.000 à 25.000 euro*. Dit is exclusief bestedingen in de hotels.

3.5 Visie horecaondernemers op het nieuwe theater

Met een delegatie van horecaondernemers uit de Bossche binnenstad is een Ronde Tafelgesprek gevoerd over hun afhankelijkheid van het Theater aan de Parade en visie op de toekomst.

De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

- Het ruime en brede voorzieningenaanbod, de sfeer en beloopbaarheid van het Bossche centrum worden door de horecaondernemers als een groot goed beschouwd. Het theater is daarvan een wezenlijk onderdeel, ook al door de multifunctionele functie ervan: theater, congresaccommodatie en bioscoop.
- Het aantal binnenstadsbezoekers is de afgelopen jaren in algemene zin al fors afgenomen. Verplaatsing van het theater naar elders versterkt deze negatieve spiraal nog verder.
- Verplaatsing naar een locatie buiten de binnenstad zal volgens de ondernemers tot een forse omzetsderving leiden in de horeca. De recente verplaatsing van het GZG betekende al forse negatieve omzeteffecten bij de horeca en deze worden bij verhuizing van het Theater aan de Parade nog verder vergroot.
- Met name eetcafés en restaurants in het gebied Parade/Korte Putstraat ontvangen veel theaterbezoekers, restaurants nar eigen zeggen soms wel tot 100-150 per week. Deze groep is vooral herkenbaar als zodanig doordat ze op een bepaalde tijd willen vertrekken en/of vertellen dat ze het theater (of de bioscoop) gaan bezoeken.
- Zakelijke evenementen en (middelgrote) congressen in Theater aan de Parade leveren nog extra spin-off op, door gemiddeld hoge bestedingen in met name restaurants. Ook de hotels profiteren hier duidelijk van. Verder ontbreken grote congresaccommodaties in de binnenstad.
- Niet alleen de horeca in het gebied Parade/Korte Putstraat profiteert van het Theater aan de Parade. Door de vele bezoekers per trein en bus profiteert ook de horeca in Uilenburg.
- De potentiële locaties buiten de binnenstad hebben, aldus de ondernemers, geen directe relatie met de binnenstad. Er is geen sprake van een loopafstand, hoe fraai de (loop)routes ook worden aangekleed.

- In algemene zin willen de horecaondernemers in dit kader de boodschap meegeven dat de gemeente 's-Hertogenbosch zuinig moet zijn op haar binnenstad en de bezoekers daarvan. Als deze bezoekers eenmaal andere bestemmingen vinden voor winkelen, uitgaan en cultuurbezoek krijgt de binnenstad deze koopkracht niet eenvoudig meer terug. Het gevolg is verlies in inkomen, werkgelegenheid en werkgelegenheid.
- De lokale hotellerie heeft veel profijt van zakelijke bezoekers die een congres of andere bijeenkomst bijwonen in het Theater aan de Parade en in mindere mate ook van particuliere bezoekers. Daarnaast levert het tweejaarlijks Internationaal Vocalisten Concours de nodige overnachtingen op. Cijfers ontbreken echter.

4. EFFECTENRAMING

4.1 Overwegingen bij de effecten

BRO heeft op basis van de enquête en bezoekgegevens van het Theater aan de Parade ramingen gemaakt voor de bestedingseffecten van de verschillende potentiële theaterlocaties op horeca (binnen en buiten het theater), detailhandel en andere voorzieningen. Hierbij gelden de volgende overwegingen.

- Een belangrijk aspect bij combinatiebezoek is de beloopbaarheid van de route tussen theater en winkel- c.q. uitgaansgebied. Een lange en/of onaantrekkelijke looproute zal veel mensen weerhouden van combinaties.
- Er zijn geen concrete onderzoeksgegevens beschikbaar over het effect van afstand op de bestedingen. Het 'zwaartekrachtmodel' (aanbod dichtbij trekt meer consumenten dan aanbod op afstand) zal hier echter zeker een rol spelen.
- Vanaf de meer perifere locaties (in dit geval die in de Kop van het Zand en het Paleiskwartier) zullen mensen redelijkerwijs een fiets of auto gebruiken richting de binnenstad. Daarbij maken 100 à 200 meters afstandsverschil (bijvoorbeeld de beide locaties in het Paleiskwartier) weinig verschil.
- Alleen de locatie Kop van het Zand heeft in de directe omgeving attractieve horeca, namelijk in de Verkadefabriek. Ook vanwege de deels identieke doelgroepen zal hiervan de nodige aantrekkingskracht uitgaan op theaterbezoekers (bij vestiging aldaar) en bij sterke theaterhoreca wellicht ook vice versa.
- De spin-off op de horeca buiten het theater is uiteraard sterk afhankelijk van de eigen horeca. Het effect is in grote lijnen omgekeerd aan de bestedingen buiten het theater. Een sterk horecaconcept bindt mensen aan het theater, ook voorafgaand en na afloop van de voorstelling. Dit betekent dus minder bestedingen elders in de stad. Wij gaan in onze ramingen uit van een 'regulier', modern horecaconcept binnen het nieuwe theater, waarbij ook een hapje kan worden gegeten.

4.2 Economische effecten theatervoorstellingen

Economische effecten anno 2012

De theaterprogrammering in het huidige Theater aan de Parade trekt gemiddeld circa 115.000 bezoekers per jaar, met duidelijke fluctuaties per jaar. Uitgaande van een theater met een grote en middelgrote zaal (met respectievelijk tot 1.100 stoelen en 500 stoelen) en een regionale functie is door de gemeente een prognose gemaakt van 150.000 bezoekers per jaar¹². Dit is dus exclusief de overige activiteiten

¹² Bron: Raadsvoorstel Kaderstelling vernieuwing Theater aan de Parade; Commissie MO, 22 juni 2011

van het Theater aan de Parade, waarvan de spin-off in het vorige hoofdstuk is bepaald.

De helft van de theaterbezoekers besteedt volgens de enquête iets in de horeca *binnen* het Theater aan de Parade, gemiddeld gaat het om 2,37 euro per bezoeker. Op basis van 115.000 bezoekers voor het theateraangebod derhalve ruim € 270.000.

Buiten het Theater aan de Parade wordt in de huidige configuratie blijkens de enquête gemiddeld 5,27 euro per persoon besteed. Het gaat dan om een totaalbedrag van € 606.000,-. Vooral restaurants profiteren.

Tabel 4.1: Huidige bestedingen horeca binnenstad 's-Hertogenbosch door bezoekers Theater aan de Parade en omzetaandeel in de binnenstadshoreca

	Per BEZOEKER in euro	Totale bestedin- gen theaterbezoee- kers (115.000/jaar) In euro per jaar	Aandeel omzet van horeca bin- nenstad
Horeca <i>binnen</i> theater	2,37	272.200	-
<i>Horeca elders binnenstad:</i>			
Café, bar	0,70	80.870	0,6%
Fastservice	0,18	20.535	0,1%
Restaurant	4,39	504.752	1,1%
Hotel	Nihil		
Totaal horeca elders binnenstad	5,27	606.160	0,7%

Zowel qua absolute bestedingen (ruim 500.000 euro per jaar) als omzetaandeel (ruim een procent) hebben de restaurants in de Bossche binnenstad het meeste profijt van het theater in haar huidige vorm. De drankverstrekkers en fastservicezaken profiteren aanmerkelijk minder. Eén respondent had in een hotel overnacht.

De binnenstad van 's-Hertogenbosch telt 222 horecazaken, onderverdeeld in 110 (café-)restaurants, 52 drankverstrekkers (cafés, bars), 54 fastservicezaken (snackbars, lunchrooms, ijszaken) en 6 hotels. De totale horecaomzet in de Bossche binnenstad bedraagt volgens onze raming circa € 76 mln. per jaar, exclusief hotels¹³. De drankverstrekkers hebben een gezamenlijke omzet van € 13 mln., de fastservicezaken ruim € 16 mln. en de (café-)restaurants bijna € 47 mln.

¹³ Uitgaande van landelijke omzetnormen per zaak en horecabranche per jaar van het Bedrijfschap Horeca en Catering. De door BRO gehanteerde normomzetten in de Bossche binnenstad zijn alle wat hoger gesteld dan de landelijke gemiddelden en als volgt: drankverstrekkers 250.000 euro; fastservice 300.000 euro; restaurants 425.000 euro. Alle bedragen inclusief BTW.

Economische effecten in de toekomst naar theaterlocatie

In onderstaande tabel zijn de toekomstige bestedingen buiten het theater geraamd, op basis van de enquêteresultaten en jaarlijks 150.000 bezoekers. Inclusief als referentie het Theater aan de Parade in haar huidige vorm, met jaarlijks circa 115.000 (reguliere) theaterbezoekers. In praktijk bestaan grote verschillen in de locatie van theaters ten opzichte van de lokale horeca. Veel horeca nabij het theater leidt, ook via theaterarrangementen, tot extra bestedingen. Horecabezoek is immers in hoge mate impulsgericht. Om die reden hebben we per locatie een correctie toegepast op het totale bestedingspotentieel, afhankelijk van de nabijheid van de overige horeca.

Doordat het nieuwe theater verhoudingsgewijs wat meer regiobezoekers zal trekken (hoeveel is onbekend) kunnen de bestedingseffecten op de horeca hoger uitvallen. De hieronder vermelde cijfers kunnen dan ook als minimum worden beschouwd. Bovendien moeten de bestedingseffecten van de overige activiteiten van het theater (zie de volgende paragraaf) erbij worden opgeteld. Deze effecten zijn echter minder concreet aan te geven dan die van de reguliere theaterbezoekers.

Tabel 4.2: Raming bestedingen REGULIERE THEATERBEZOEKERS in horeca elders in binnenstad, naar locatie per jaar

	Correctiefactor bestedingspotentieel t.o.v. huidige situatie (5,27 euro per bezoeker)	Besteding horeca in binnenstad in euro per jaar (150.000 bezoekers)
GZG (Bloemenkamp, Centraal)	Minus 10%	711.450
Kop van het Zand	Minus 33 - 50%	395.250 – 521.730
KPN, Rijkswaterstaat	Minus 10%	711.450
Paleiskwartier (Markies, Vijverlocatie)	Minus 33 - 50%	395.250 – 521.730
Parade, huidige locatie, uitgebreid	0	790.500
<i>Parade, huidige setting, 115.000 bezoekers</i>	0	606.050

Het negatieve effect van vestiging van een nieuw theater buiten de binnenstad draagt *maximaal* 210.000 euro per jaar t.o.v. de huidige bestedingen door reguliere theaterbezoekers (606.050 -/- 395.250, afgerond).

De locaties in het Paleiskwartier en Kop van het Zand genereren de laagste bestedingen in de horeca buiten het theater. Deze locaties zijn weliswaar goed bereikbaar per auto, maar liggen niet op loopafstand van de horeca in de binnenstad. Met name het restaurantbezoek in de binnenstad voorafgaand aan voorstellingen (een belangrijke bestedingscategorie blijktens de enquête) zal afnemen: mensen zijn onzeker of ze wel tijdig bij de voorstelling arriveren. Bij veel voorstellingen mogen bezoekers na aanvang niet meer de zaal betreden. Na afloop van de voorstelling zijn

bezoekers hier ook eerder geneigd direct naar huis te gaan dan bij horeca op korte afstand.

Vanuit de binnenstadslocaties GZG-terrein, KPN gebouw en Zuidwal Rijkswaterstaat zal wel een duidelijke spin-off richting de binnenstadshoreca blijven bestaan. De huidige locatie op de Parade genereert de grootste effecten.

Als bestemmingsgebied voor horecabezoek is de Parade onder theaterbezoekers momenteel favoriet: 45% komt er. Ook de Markt en de Korte Putstraat/Verwerstraat scoren goed. Bij de vestigingslocatie GZG-terrein zal de horeca op de Markt wat meer profiteren, ten koste van het gebied Parade/Korte Putstraat/Verwerstraat. De locaties KPN en Zuidwal zullen door hun ligging vooral spin-off genereren voor de Korte Putstraat/Verwerstraat en de Parade.

Indien het theater zich vestigt op de Kop van het Zand zal naar verwachting de Uilenburg wat meer profiteren, als meest nabije horecacluster in de binnenstad. Bij vestiging in het Paleiskwartier profiteert het gebied Parade/Korte Putstraat/Verwerstraat het meest. Het is vanuit het Paleiskwartier het best bereikbaar en sowieso het bekendste en grootste horecacluster in de binnenstad.

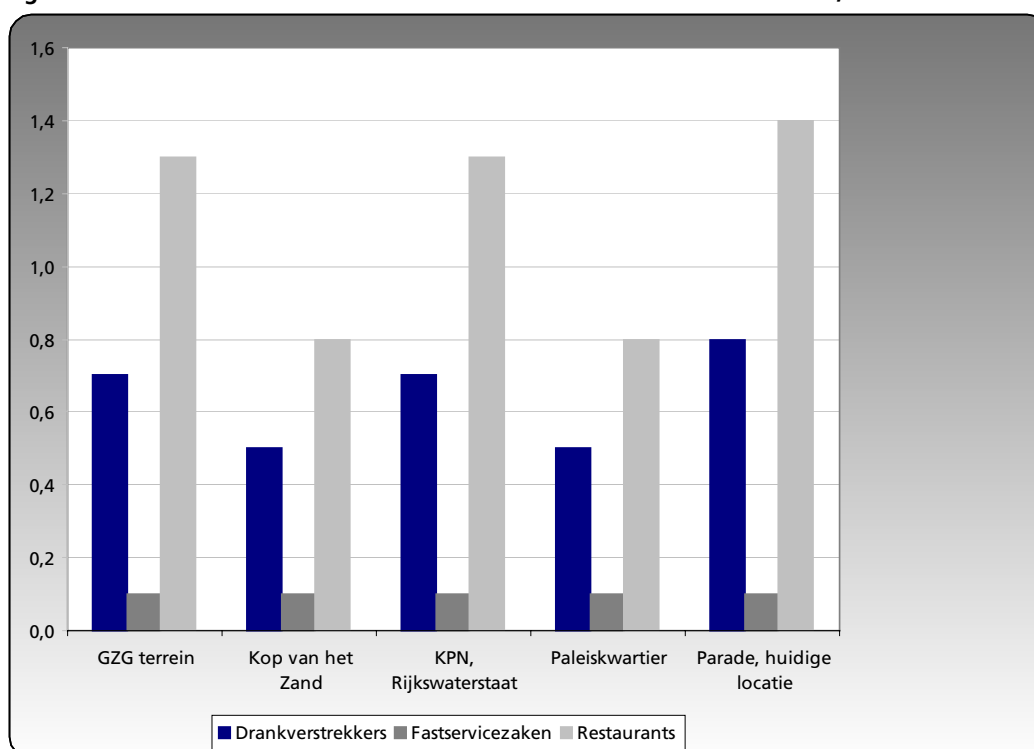
Effecten naar horecabranche

Voor de verschillende horecabranche's in de Bossche binnenstad zijn de effecten zoals die uit de bezoekersenquête naar voren komen als volgt. Ook hieruit blijkt dat vooral de restaurants in de binnenstad profijt hebben van het theater.

Tabel 4.3: Bestedingen door theaterbezoekers in de horeca buiten het theater, als percentage van de totale omzet in de betreffende horecasector in de binnenstad, naar locatie

	Drankver- strekkers	Fastservice	Restaurants	Horeca totaal
GZG (Bloemenkamp, Centraal)	0,7%	0,1%	1,3%	0,9%
Kop van het Zand	0,4-0,5%	0,1%	0,7-0,9%	0,5-0,7%
KPN, Rijkswaterstaat	0,7%	0,1%	1,3%	0,9%
Paleiskwartier (Markies, Vijverlocatie)	0,4-0,5%	0,1%	0,7-0,9%	0,5-0,7%
Parade, huidige locatie, uitgebreid	0,8%	0,1%	1,4%	1%

Grafiek 4.1: Bestedingen door theaterbezoekers in de horeca buiten het theater, als percentage van de totale omzet in de betreffende horecasector in de binnenstad, naar locatie



Effecten op de detailhandel en andere voorzieningen

Theaterbezoekers doen blijkens de enquête maar zeer beperkt op dezelfde trip ook aankopen in de detailhandel. Minder theaterbezoekers in het centrum zullen dus nauwelijks leiden tot lagere bestedingen in de detailhandel. Het grootste deel van de theaterbezoekers woont bovendien in de stad of de primaire regio. Voor hen is de Bossche binnenstad vanzelfsprekend de belangrijkste bestemming voor recreatief winkelen. Theaterbezoek leidt volgens de enquête ook niet tot extra winkelbezoeken aan de Bossche binnenstad op een ander moment.

Combinatiebezoeken met andere voorzieningen (cultuur, vermaak, rondvaarten, etc.) vinden blijkens de enquête niet of nauwelijks plaats. Blijkbaar worden deze attracties op andere momenten bezocht. Het gebruik van deze voorzieningen zal derhalve nauwelijks effecten ondervinden van een eventuele verplaatsing van het theater.

4.3 Economische effecten overige activiteiten Theater aan de Parade

Ook de overige functies van het Theater aan de Parade genereren momenteel de nodige spin-off richting de Bossche binnenstad. Deze is beschreven in paragraaf 3.4.

Hieronder ramen we globaal en indicatief de effecten naar vestigingslocatie voor het theater. Onze inschattingen zijn mede gebaseerd op de diverse gesprekken met het Theater aan de Parade, horecaondernemers en betrokken organisaties in dit kader.

We plaatsen de nadrukkelijke kanttekening dat de daadwerkelijke economische effecten in hoge mate afhankelijk zijn van de opzet, programmering, marketing en doelgroepen van genoemde activiteiten en de samenwerking en arrangementsvorming met o.a. de horeca in de Bossche binnenstad.

Tabel 4.4: Raming bestedingen OVERIGE ACTIVITEITEN nieuw theater in horeca in binnenstad, naar locatie per jaar

	Bestedingen horeca in binnenstad nu, globaal (excl. Hotels)	Effecten huidige of andere centrumloca- tie theater*	Effecten locatie theater buiten cen- trum*
Zakelijk	€ 480.000	Plus	Negatief
Besloten	€ 150.000	Plus	Licht negatief
Bioscoop	€ 300.000	Gelijk (stoelen gelijk)	Negatief
Carnaval	Hoog	Gelijk	Negatief
Jazz in Duketown	Onbekend	Gelijk	Gelijk
Theaterfestival Boulevard	Max. € 3,7 mln.	Gelijk	Gelijk
Int. Vocal Competition	€ 25.000	Gelijk	Licht negatief

* : Uitgangspunt modernisering en vergroting theater conform planvorming

4.4 Conclusie: de totale effecten

Verplaatsing van het Theater aan de Parade naar een locatie buiten de binnenstad zal met name effecten hebben op de bestedingen in de binnenstadshoreca. De omzetsderving bedraagt vanuit de reguliere theaterbezoekers jaarlijks maximaal 210.000 euro t.o.v. de huidige bestedingen (zie tabel 4.2); enige tienden van procenten van de huidige totaalomzet. Met name de restaurants krijgen hiermee te maken.

De omzetsderving zal worden vergroot als gevolg van de verplaatsing c.q. opheffing van vooral de zakelijke functie, de bioscoop en de carnavalsactiviteiten in het Theater aan de Parade. In wat minder mate geldt dit ook voor de besloten voorstellingen. Dit kan leiden tot een extra omzetsderving die de genoemde 210.000 euro nog

te boven gaat. Veronderstellend namelijk dat deze extra derving maximaal een derde van de bestedingen in de horeca vanuit overige activiteiten is (955.000 euro excl. Theaterfestival Boulevard, zie tabel 4.4), gaat het om circa 320.000 euro per jaar. De totale omzetsderving bedraagt hiermee jaarlijks maximaal 530.000 euro, i.c. 0,7% van de totale jaarlijkse horecaomzet in de binnenstad.

De effecten op detailhandel en overige voorzieningen in de binnenstad (cultuur, vermaak, rondvaarten, etc.) zijn zeer beperkt.

Let wel: bij de geraamde effecten is een alternatieve, publieksgerichte invulling op de huidige locatie van het Theater aan de Parade buiten beschouwing gelaten. Ook de economische effecten van verplaatsing op de horecabestedingen binnen het theater zelf dan wel in de directe omgeving (ook voor de locaties buiten de binnenstad) zijn niet verdisconteerd. Tenslotte zijn ook de effecten op de Bossche hotels buiten beschouwing gelaten.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Veranderende behoefte consument

- De consument ervaart centrumgebieden niet alleen als aankoopplaats, maar ook een ontmoetingsplaats.
- Toenemende behoefte aan multifunctionaliteit in binnensteden en centrumgebieden, naast kwaliteit, sfeer en diversiteit.
- Dit vraagt om functiemenging van detailhandelsvoorzieningen, diensten, horeca, leisure en vermaak.
- Door goede combinaties van functies (zowel functioneel als ruimtelijk) kunnen niet alleen meer consumenten aangetrokken worden, maar zijn zij bovendien geneigd langer te verblijven.

Vrije tijd

- Toenemend belang vrijetijdsactiviteiten binnen de samenleving.
- Het totaal aan consumptieve bestedingen in verband met vrije tijd bedraagt ongeveer een kwart van het huishoudelijke budget.
- De gemiddelde hoeveelheid vrije tijd per Nederlander neemt nog steeds af, maar een groter deel hiervan wordt buiten de deur doorgebracht.
- Vrijetijdsbesteding wordt doelgerichter en intensiever.
- Vervluchting van het vrijetijdsgedrag. Mensen hebben de behoefte steeds meer activiteiten te combineren in minder tijd.
- Men heeft er meer geld voor over, maar stelt tegelijkertijd hogere eisen aan kwaliteit (in brede zin) van het product.
- Vergrijzing: veel vrije tijd en geld, gevoelig voor service en klantgerichtheid.
- Vrije tijd buitenshuis wordt steeds meer benut voor sociaal verkeer.
- De sector speelt in op de veranderingen in het vrijetijdsgedrag van de consument en is daardoor volop in beweging en het professionaliteitsniveau neemt sterk toe.

Theater

- Uit cijfers van het CBS blijkt dat 28% van de respondenten in Nederland minstens 1x per jaar een toneelvoorstelling heeft bezocht, 15% een cabaretvoorstelling en eveneens 15% een musical.
- Bezoek aan theater en concert staat op de 9e plaats in de top 10 van ondernomen activiteiten van het onderzoek toeristisch¹⁴ bezoek aan steden 2009. Tijdens 5% van de bezoeken aan de onderzochte steden wordt een theater of concert bezocht¹⁵. Voor 's-Hertogenbosch ligt dit percentage op 3%.

¹⁴ Toeristisch bezoek is als volgt gedefinieerd: 'alle bezoeken aan een stad (niet de eigen woonplaats) die voor ontspanning en/of plezier worden gemaakt, zoals het bezoeken van een museum. Bezoeken om zakelijke redenen, alsmede bezoek aan familie, vrienden of kennissen blijven buiten beschouwing.'

¹⁵ Bron: NBTC NIPO research; Toeristisch bezoek aan steden 2010

- Sinds 2007 is het toeristisch bezoek aan theater en concert gedaald van 7% naar 5% in 2010.
- Theaters worden laagdrempeliger (bijvoorbeeld met combinaties popmuziek/theater, kindertheater).
- Terwijl poppodia een jong (maar steeds diverser) publiek trekken, veroudert het theaterpubliek.
- Incidenteel theaterbezoek neemt toe.
- Het gesubsidieerde theater, vooral toneel, trekt steeds minder publiek en lijkt onderdeel van een 'elitecultuur' te worden.
- Bij filmtheaters is sprake van schaalvergroting in het aantal zalen en schaalverkleining in het aantal stoelen per zaal.
- Cultuur in de vorm van cabaret en musicals van grote private producenten trekken steeds meer bezoekers
- In Brabant worden ballet-/dansvoorstellingen, cabaretvoorstellingen en concerten relatief vaak bezocht¹⁶. Uit de stedelijke monitor cultuurparticipatie 2010 blijkt dat 61% van de Bossche bevolking een musical, kleinkunst-, toneel- of dansvoorstelling heeft bezocht. Van de ondervraagden bezocht 63% een concert, opera of uitvoering van een koor.
- Tevens blijkt uit laatstgenoemd onderzoek dat 53% van de respondenten het Theater aan de Parade (exclusief Cinema Parade) heeft bezocht.
- De belangrijkste redenen die bezoekers noemen voor een bezoek aan een theater, concertzaal of muziekcentrum, zijn het kaartje (32%), de geluidskwaliteit/akoestiek (31%) en de gezelligheid, c.q. de mensen die er komen (28%)¹⁷.
- Naast deze voor theaters beïnvloedbare aspecten, zijn er ook niet beïnvloedbare aspecten die bezoekers belangrijk vinden. Het gaat dan om een korte afstand tot huis (17%), bereikbaarheid met de auto (17%) en parkeergelegenheid (16%). Voor een wat kleinere groep is van belang dat er een caférestaurant in de nabijheid is (8%), de locatie bereikbaar is met openbaarvervoer (6%) en er een horecagelegenheid ter plaatse is (6%).

Horeca

- De consumentenbestedingen in de horeca namen sinds 2008 door de economische recessie en de invoering van het rookverbod fors af, maar sinds het voorjaar van 2011 is er weer een stijgende lijn zichtbaar.
- De individualisering zet zich door, wat leidt tot een grotere behoefte aan variatie in horeca.
- Er is sprake van schaalvergroting binnen de horeca; afname van het aantal bedrijven maar een toename van de verkoopoppervlakte.

¹⁶ Bron: Cultuurparticipatie 's-Hertogenbosch 2010

¹⁷ Bron: Van harmonieorkest tot danceparty: cultuurparticipatie in Noord-Brabant, nulmeting november 2007, Provinciaal rapport

- Groeiende behoefte aan verrassing, avontuur, spektakel en unieke belevenissen. Sfeer en beleving zijn belangrijk voor de consument.
- Clustering en productverbreding, met steeds meer branchevreemde aanbieders. Toenemende integratie met o.a. detailhandel, leisure en cultuur.

BIJLAGE 2: BESTEDINGSEFFECTEN BIOSCOOP OP DE PARADE

2.1 Inleiding

Als op termijn het huidige Theater aan de Parade in 's-Hertogenbosch gaat verplaatsen naar een andere locatie in de stad moet worden gezocht naar een alternatieve functie voor deze markante locatie. Vestiging van een nieuwe, moderne bioscoop is dan een optie.

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft BRO verzocht om op bondige wijze de effecten van een nieuwe bioscoop op deze locatie op de bestedingen in de Bossche binnenstad aan te geven.

In deze bijlage ramen wij deze spin-off op basis van een verkennend onderzoek.

2.2 Uitgangspunten bioscoop

2.2.1 Contouren van de nieuwe bioscoop

Dit onderzoek heeft een modelmatig en indicatief karakter. Er is immers nog geen concreet plan voor een nieuwe bioscoop op de huidige theaterlocatie aan de Parade en de termijn waarop deze zich kan vestigen is nog onbekend.

In deze studie hanteren we de volgende uitgangspunten voor het bioscoopconcept:

- 1.500 comfortabele stoelen;
- 5 à 7 zalen;
- een brede programmering, inclusief premières;
- hoge kwaliteit geluid, beeld en stoelen;
- gebruik door bedrijfsbijeenkomsten, seminars, etc.;
- tenminste één eigen horecapunt;
- moderne opzet en inrichting.

2.2.2 Bioscopen in de omgeving

's-Hertogenbosch beschikt momenteel over drie bioscopen met in totaal 13 doeken en 2.661 stoelen¹⁸. Het betreft:

- TP Bios (Parade);
- Eurocinema (Jan Heinstraat);
- Verkadefabriek.

¹⁸ Bron: Jaarverslag 2010 NVB, NVF

In 2010 trokken deze bioscopen samen 423.000 bezoekers, met een duidelijke groei in de drie jaar daarvoor. De bioscoopfunctie van het huidige Theater aan de Parade komt te vervallen met verplaatsing van het theater. De nieuwe bioscoop is een vervanging hiervan. TP Bios ontving in 2010 64.423 betalende filmbezoekers¹⁹.

's-Hertogenbosch is tegenwoordig in tegenstelling tot in het verleden geen vooraanstaande bioscoopstad meer. Slechts 3% van de toeristische gasten bezoekt 's-Hertogenbosch vanwege bioscoopbezoek, t.o.v. 7% gemiddeld in de (middel)grote Nederlandse steden²⁰. Wel bezoekt 2% een bioscoop als 'secundaire' activiteit.

Tabel 1: Bioscopen in de grote steden rond 's-Hertogenbosch (2010)

	Bioscopen				
	Aantal	Stoelen	Doeken	Bezoekers	Bezoekers per stoel
's-Hertogenbosch	3	2.661	13	423.000	159
Breda	2	1.669	10	541.000	324
Eindhoven	3	2.840	16	1,1 mln.	387
Tilburg	4	4.344	23	961.000	221

Bron: Jaarverslag 2010 NVB, NVF

De bioscopen in Breda, Eindhoven en Tilburg trokken in 2010 duidelijk meer bezoekers dan die in 's-Hertogenbosch, zowel in absolute termen als per stoel. Breda biedt opvallenderwijs zelfs 1.000 stoelen minder dan 's-Hertogenbosch, maar Pathé heeft hier concrete uitbreidingsplannen. Een belangrijke reden voor de hogere bezoekersaantallen in de andere Brabantse steden is het duidelijk *grootschaliger* en *moderner* aanbod in deze steden. De meeste bioscopen zijn overigens ook beter *bereikbaar* en bieden meer *parkeergelegenheid* in de directe omgeving dan hun Bossche tegenhangers.

2.3 Economische effecten in de praktijk

2.3.1 Trends in bioscoopbezoek

Trends in het bioscoopbezoek

- De bioscoop is in Nederland de culturele instelling met het grootste bereik: 8,5 mln. personen van 6 jaar en ouder komen er minstens één keer per jaar.
- Het bioscoopbezoek is de afgelopen jaren fors gestegen. 2011 was een goed jaar voor bioscopen, filmtheaters en arthouses. Er werden meer dan 30 miljoen bios-

¹⁹ Zuid-Nederlandse Theater Maatschappij BV; Jaarverslag 2010. Exclusief bezoekers Bosch Experience.

²⁰ Bron: NBTC, NIPO Research; Toeristisch bezoek aan steden 2010.

coopkaartjes verkocht. Dat aantal is sinds 1978 niet meer gehaald. Ook 2010 was al een goed jaar.

- Met name 3D films, met meestal hogere entreprijzen, zijn een belangrijke trekker. Ook Nederlandse films doen het goed de afgelopen jaren.
- De drukste bioscoopmaanden zijn doorgaans februari, de zomervakantie en het najaar (oktober, november, december).
- Ruim een vijfde van het bezoek vindt plaats op zaterdag, andere weekdays tellen voor gemiddeld 12%.
- Naar de bioscoop gaan is vooral een stedelijke aangelegenheid, doordat in verstedelijkte gebieden meer bioscopen in de buurt zijn. Dit heeft een positief effect op het bereik.

Trends in het aanbod

- Het aantal stoelen is in Nederland de afgelopen tien jaar fors toegenomen, maar de schaalvergroting zet door (meer doeken, minder bioscopen).
- Binnen de ontwikkeling van (nieuwe) bioscopen bestaan in Nederland momenteel twee ontwikkelingslijnen. Enerzijds is er de schaalvergroting, uitmondend in grote, moderne (mega)bioscopen met veel doeken, een uitgekiende inrichting en een dagrond filmprogramma. Anderzijds is er de opkomst van kleinschalige 'servicebioscopen', waar men in een sfeervolle ambiance films (populair of arthouse) kan kijken, met soms horecaservice aan de stoel, deskundige inleidingen op films of begeleidende live muziek.
- Het aantal gespecialiseerde filmhuizen is sterk gegroeid, vooral door marktgerichte combinaties van film, theater, muziek en horeca.
- Er zijn in Nederland anno nu 135 bioscopen met samen 616 doeken en ruim 109.000 stoelen. De gemiddelde bioscoop heeft 4,4 doeken.
- Er zijn in Nederland 32 filmtheaters (met weekprogramma), met totaal 91 doeken en 7.700 stoelen.
- De totale omzet (bruto recette) was in 2010 220 mln. euro.
- Daarnaast zijn er in ons land ongeveer 70 (niet-commerciële) filmhuizen zonder weekprogramma.
- De grootste bioscoopformule in Nederland is, met afstand, Pathé met 20 bioscopen en ruim 33.000 stoelen. Het marktaandeel qua recette bedraagt 45%. In de Top10 van meest bezochte bioscopen staat Pathé met acht vestigingen. Bovenaan staat Pathé De Kuip.
- JT bioscopen heeft 14 zaken en totaal ruim 11.000 stoelen (marktaandeel recette 7,6%). Wolff beheert 10 bioscopen met samen bijna 10.000 stoelen (marktaandeel 5,9%). Overigens zijn er nog vele zelfstandige bioscopen.
- De bioscoopbranche blijft investeren in uitbreiding van het aantal zalen en het verbeteren van de vertoningsomstandigheden.
- Het branchebrede digitaliseringsplan kan een forse impuls zijn voor verdere versterking van de sector. Hiervoor moet de sector echter flink investeren.

- Bedreigingen voor de sector zijn vooral de toenemende filmpiraterij (internet) en bezuinigingen op het Nederlandse productievolume.

Profiel bioscoopbezoekers

Uit de Bioscoopmonitor 2010/2011²¹ blijkt het volgende profiel van bioscoopbezoekers:

- In 2010 is in Nederland 55% van de bevolking (16 jaar of ouder) naar minimaal één van de twee typen bioscopen geweest (filmtheater of gewone bioscoop/multiplex).
- Een groot deel hiervan ging enkel naar een gewone bioscoop/multiplex (5,5 miljoen bioscoopbezoekers). Een veel kleiner deel (4%) ging enkel en alleen naar een filmtheater (530.000 bioscoopbezoekers). 11% van de Nederlanders bezochten in 2010 zowel een filmtheater als een gewone bioscoop (= bijna 1,5 miljoen bioscoopbezoekers).
- Daarnaast is er een belangrijke categorie van bezoekers jonger dan 16 jaar. Over hen bestaan echter geen specifieke bezoek- of enquêtegegevens.
- Naar de film gaan maakt deel uit van de jeugdcultuur. Meer dan 80% van jongeren van 16 tot 23 jaar is bioscoopbezoeker. Het belang van oudere doelgroepen is weliswaar veel lager, maar moet niet worden onderschat. In absolute zin gaat het om aanzienlijke aantallen en de vergrijzing zet door.
- Bezoekers hechten vooral aan aanbod van nieuwe films, beeldkwaliteit, geluidskwaliteit en kwaliteit van en keuze in filmaanbod.
- Het bereik onder hogere inkomens is groter dan onder de lagere inkomens.
- Ook het bereik onder hoger opgeleiden is groter dan onder lager opgeleiden. Dit is gebruikelijk in de vrijetijdssector: hoger opgeleiden zijn uithuiziger in hun vrijetijdsgedrag dan lager opgeleiden.
- Bioscoopbezoek vindt vooral 's avonds maar deels ook overdag plaats, zoals middagvoorstellingen (matineeën) en/of filmproducties gericht op jeugdige bezoekers. Deze laatste categorie is vooral in de schoolvakanties goed vertegenwoordigd.

2.3.2 Combinatiebezoek en bestedingen

Horeca

De cijfers over combinatiebezoek door bioscoopbezoekers lopen nogal uiteen. De meeste onderzoeken komen tot de conclusie dat ongeveer de helft van de bioscoopbezoekers ook horeca bezoekt²², al is het niet altijd duidelijk of dit aandeel inclusief of exclusief de 'eigen' horeca van de bioscoop is. Dat dit laatste cijfer behoorlijk kan oplopen bewijst het filmtheater in de Bossche Verkadefabriek:

²¹ Stichting Filmonderzoek, in opdracht van de Nederlandse Vereniging van Filmdistributeurs en de Nederlandse Vereniging van Bioscoopexploitanten (juni 2011).

²² O.a. BRO/Hogeschool Inholland; Onderzoek Leisurecities, (2000); en Omid Reza Alizadeh; De toekomst van de bioscoop (2007).

58% van de bezoekers nuttigt hier ook iets in de eigen horecavoorziening en besteedt daar gemiddeld ruim 10 euro²³. Iets lagere cijfers zijn gesignaleerd bij LUX in Nijmegen. De omvang, kwaliteit en uitstraling van de eigen horecavoorziening blijkt hierin sterk bepalend, evenals de aan- of afwezigheid van horeca in de directe omgeving.

In de eigen horeca van bioscopen (ook buiten de stad) wordt volgens de enquête in 's-Hertogenbosch gemiddeld ruim 6 euro besteed. Een onderzoek van CVO uit 2007 geeft een gemiddelde besteding per bezoeker van 3,40 euro aan retail en horeca binnen de bioscoop.

De bestedingen van bioscoopbezoekers in de horeca buiten de bioscoop zijn volgens de vermelde enquête onder bezoekers van het Theater aan de Parade gemiddeld 4,55 euro per bezoeker (exclusief Verkadefabriek). Hierbij werd ook gevraagd naar bioscoopbezoek in andere plaatsen als 's-Hertogenbosch, zoals Eindhoven, Tilburg en Breda. Hiermee besteden bioscoopbezoekers gemiddeld wat minder in de horeca buiten de accommodatie dan theaterbezoekers (5,27 euro).

Voor wat betreft bioscoopbezoekers was deze enquête niet geheel representatief: theaterbezoekers hebben zo hun eigen kenmerken (ouder, hoogopgeleid, bovengemiddeld inkomen, etc.) en jongere bezoekers zijn ondervertegenwoordigd. Een meer representatieve enquête onder bezoekers van LUX uit Nijmegen geeft aan dat zij gemiddeld 4,25 euro p.p. besteden aan horeca buiten het filmtheater zelf. Wij rekenen voor 's-Hertogenbosch dan ook met een **gemiddelde horecabesteding per persoon van 4,50 euro** (een afronding van 4,55 euro).

Detailhandel

Volgens het vermelde onderzoek van BRO/Hogeschool Inholland deed van bioscoopbezoekers 31% een aankoop in de detailhandel. Onderzoek in Rotterdam (CVO 2004) komt op een percentage van 13%. Bezoekers van LUX uit Nijmegen besteden gemiddeld 1,75 euro p.p. aan winkelen. In 's-Hertogenbosch maakt blijkens de enquête onder *theaterbezoekers* slechts enkele procenten deze combinatie. Ook het bezoek aan andere voorzieningen is beperkt.

Gezien de genoemde onderzoeksresultaten uit 's-Hertogenbosch en andere steden lijkt een **gemiddelde besteding aan detailhandel per persoon van 2 euro** realistisch. Het bedrag ligt duidelijk hoger dan onder theaterbezoekers (0,53 euro), die immers vooral 's avonds het theater bezoeken, als de winkels gesloten zijn. Bioscoopbezoek vindt deels ook overdag plaats, vooral (maar niet alleen) door jeugdige bezoekers. Zij spenderen echter relatief weinig in de detailhandel.

²³ BRO; Enquête bezoekers Theater aan de Parade, februari 2012.

2.4 Effectenraming

2.4.1 Overwegingen bij de effecten

BRO heeft een raming gemaakt voor de bestedingseffecten van een eventuele nieuwe bioscoop aan de Parade op de detailhandel en de horeca. Hierbij gelden de volgende overwegingen.

- Een belangrijk aspect bij combinatiebezoek is de beloopbaarheid van de route tussen bioscoop en de betreffende functies (horeca, detailhandel, cultuur, etc.). Een lange en/of onaantrekkelijke looproute zal veel mensen weerhouden van combinaties.
- De spin-off op de horeca buiten de bioscoop is uiteraard sterk afhankelijk van de eigen horeca. Een sterk horecaconcept bindt mensen aan de bioscoop, en betekent dus minder bestedingen elders in de stad. Wij gaan in onze ramingen uit van een 'regulier', modern horecaconcept binnen de nieuwe bioscoop, zoals bijvoorbeeld Pathé die doorgaans biedt.
- Er zijn geen concrete onderzoeksgegevens beschikbaar over het effect van afstand op de bestedingen. Het 'zwaartekrachtmodel' (aanbod dichtbij trekt meer consumenten dan aanbod op afstand) zal hier echter zeker een rol spelen.

2.4.2 Bestedingseffecten bioscoop

Uitgangspunten

We veronderstellen voor de nieuwe bioscoop in 's-Hertogenbosch op termijn ca. 300.000 à 375.000 bezoekers per jaar. Dit uitgaande van 200 à 250 bezoekers per stoel op jaarbasis. Ter indicatie: Pathé behaalt gemiddeld 368 bezoekers per stoel in Nederland, andere bioscoopformules echter beduidend minder. Vergelijkbare bioscopen qua omvang en ligging elders in het land realiseren jaarlijks ook al gauw dit aantal bezoekers. Er blijkt nog duidelijk rek te zitten in de Nederlandse bioscoopmarkt, met binnen West-Europa een relatief laag bezoekcijfer per inwoner. Moderne, grotere bioscopen trekken in praktijk extra bezoekers en bestaande bezoekers komen vaker.

De netto toename t.o.v. de bioscoop in het TP (64.500 bezoekers in 2010) bedraagt dus circa 235.000 à 310.000 bezoekers. Voor de gemeente 's-Hertogenbosch als geheel zal de netto toename echter geringer zijn, omdat bestaande bioscopen waarschijnlijk minder druk bezocht worden. Een netto toename met 175.000 à 250.000 bezoekers lijkt echter realistisch, ook gezien de bezoekersaantallen in omliggende steden. Overigens is de regiofunctie van bioscopen kleiner dan van theaters. Elke grotere stad biedt in grote lijnen hetzelfde actuele filmaanbod, terwijl het theateraanbod aanzienlijk kan variëren tussen steden.

Het is in dit stadium nog onduidelijk of de potentiële bioscooplocatie aan de Parade fysiek wel voldoende ruimte biedt voor een moderne bioscoop met 1.500 stoelen en 5 à 7 zalen. Nadere studie zal dit moeten uitwijzen. Een kleinere bioscoop zal leiden tot lagere bestedingseffecten, naar rato van het aantal stoelen. Gezien de vestigingseisen, kritische massa en benodigde wervingskracht van een moderne stadsbioscoop moet 1.200 stoelen daarbij als minimum worden gehanteerd.

Horeca

De spin-off van de bioscopen in 's-Hertogenbosch richting de horeca buiten de bioscopen zelf is nu ongeveer 1,5 mln. euro per jaar (423.000 bezoekers * 3,50 euro p.p.). Deze omzet zal nagenoeg geheel terechtkomen in de binnenstad. Een bioscoop met sterke eigen horeca, zoals de Verkadefabriek, weet een belangrijk deel van de horecabestedingen binnenshuis te houden. Dit blijkt ook uit de enquête. Vanwege de filmbezoekers bij de Verkadefabriek hebben we hier de eerder genoemde gemiddelde 4,50 euro p.p. met een euro verlaagd.

Uitgaande van de vermelde netto toename met 175.000 à 250.000 bezoekers in de stad door een nieuwe, moderne bioscoop met circa 1.500 stoelen en een gemiddelde besteding van **4,50 euro p.p.** verkrijgt de (binnenstads)horeca **800.000 à 1,1 miljoen euro extra omzet**. Door de vestigingsplaats van de eventuele nieuwe bioscoop zal de horeca in het gebied Parade/Korte Putstraat/Kerkstraat meer dan evenredig profiteren.

De binnenstad van 's-Hertogenbosch telt 222 horecazaken, onderverdeeld in 110 (café-)restaurants, 52 drankverstrekkers (cafés, bars), 54 fastservicezaken (snackbars, lunchrooms, ijszaken) en 6 hotels. De totale horecaomzet in de Bossche binnenstad bedraagt volgens onze raming circa € 76 mln. per jaar, exclusief hotels²⁴.

Het omzetaandeel van bioscoopbezoekers bedraagt anno 2012 dus ongeveer 2 procent, wat bij vestiging van een nieuwe, sterke bioscoop kan oplopen met 1,1 à 1,4 procentpunt extra. Hiermee wordt de in het onderzoek onder theaterbezoekers geraamde omzetzijning bij de binnenstadshoreca door verplaatsing van het theater naar een locatie buiten de binnenstad (maximaal 210.000 euro per jaar) ruimschoots gecompenseerd. Zie ook paragraaf 4.4 in hoofdstuk 4.

Detailhandel

Wanneer we uitgaan van het vermelde bezoekersaantal komt de besteding van de bioscoopbezoekers aan de detailhandel op basis van gemiddeld € 2,- per bezoeker anno nu uit op bijna € 850.000,- per jaar. Uitgaande van de vermelde netto toename

²⁴ Uitgaande van landelijke omzetnormen per zaak en horecabranche per jaar van het Bedrijfschap Horeca en Catering. De door BRO gehanteerde normomzetten in de Bossche binnenstad zijn alle wat hoger gesteld dan de landelijke gemiddelden en als volgt: drankverstrekkers 250.000 euro; fastservice 300.000 euro; restaurants 425.000 euro. Alle bedragen inclusief BTW.

met 175.000 à 250.000 bezoekers in de stad door een nieuwe, moderne bioscoop ontvangt de detailhandel in de binnenstad **350.000 à 500.000 euro extra omzet**.

De totale detailhandelsomzet in de binnenstad bedroeg in 2008 ongeveer € 500 miljoen²⁵. Na opening van een nieuwe bioscoop zijn de bezoekers dus goed voor ongeveer een kwart procent van de totale winkelomzet in de binnenstad.

Overige voorzieningen

Bioscopen blijken nauwelijks te worden bezocht in combinatie met andere activiteiten behalve uitgaan. De bestedingseffecten op andere voorzieningen (cultuur, vermaak, rondvaarten, etc.) zijn dan ook niet meetbaar. Dit laat onverlet dat een sterke combinatie van vrijetijdsvoorzieningen een (binnen)stad altijd extra wervingskracht geeft.

²⁵ Binnenstadsmonitor 's-Hertogenbosch 2008..

Bijlage 6

Economische effecten nieuw theater oktober 2011

's-Hertogenbosch, Quick Scan Economische effecten nieuw theater

Gemeente 's-Hertogenbosch

Eindrapport



's-Hertogenbosch, Quick Scan Economische effecten nieuw theater

Gemeente 's-Hertogenbosch

Eindrapport

Rapportnummer:	203X00845.067565_2
Datum:	18 oktober 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	de heren H. Van Haren, J. Braakhuis
Projectteam BRO:	Jan Carel Jansen Venneboer, Eefje van der Velden
Trefwoorden:	's-Hertogenbosch, theater, effecten, economische spin-off, horeca, detailhandel
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 10
Beknopte inhoud:	In deze rapportage worden de economische effecten die de verschillende locaties van het theater in 's-Hertogenbosch hebben weergegeven op de bestedingen in detailhandel en horeca.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. UITGANGSPUNTEN THEATER	5
2.1 Contouren van het nieuwe theater	5
2.2 De locaties	5
2.3 Structuur detailhandel en horeca	7
3. ECONOMISCHE EFFECTEN IN DE PRAKTIJK	9
3.1 Combinatiebezoek	9
3.2 Bestedingen	9
3.2.1 Bestedingen combinatiebezoek	9
3.2.2 Verdeling binnen de horeca	11
3.2.3 Horeca in het theater	11
4. EFFECTENRAMING 'S-HERTOGENBOSCH	13
4.1 Overwegingen bij de effecten	13
4.2 Economische effecten theater	14
BIJLAGE: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	1

1. INLEIDING

Het Bossche Theater aan de Parade moet ingrijpend worden gerenoveerd en de zaalcapaciteit vergroot. Om die reden bezint de gemeente 's-Hertogenbosch zich op eventuele alternatieve locaties voor het theater in en rond de binnenstad. Inmiddels zijn zeven potentiële vestigingslocaties geselecteerd. De gemeente is zich terdege bewust van de betekenis van dit theater voor de lokale economie en de economische functie van de binnenstad.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch heeft bij motie gevraagd om *aandacht te besteden aan de economische impact van het theater en de levendigheid in de omgeving, met name voor detailhandel en horeca*. De gemeente wenst inzicht in de effecten die de verschillende locaties met zich meebrengen op de bestedingen in detailhandel en de horeca (met name in de binnenstad) en binnen het theater zelf.

In deze rapportage maken wij de economische spin-off van theaterbezoek op de detailhandel en horeca inzichtelijk op basis van een Quick Scan.

2. UITGANGSPUNTEN THEATER

2.1 Contouren van het nieuwe theater

Na discussie in de Commissie Maatschappelijke Ontwikkelingen van de gemeente 's-Hertogenbosch lijkt in de gemeenteraad een voorkeur te bestaan voor een scenario met een grote zaal (tot 1.100 stoelen) en een middelgrote zaal (500 stoelen). Het theater krijgt een regionale functie en een brede lokale functie.

Het bezoekersaantal voor het theateraangebod zal naar verwachting liggen op gemiddeld 150.000 per jaar. Nu ontvangt het Theater aan de Parade jaarlijks 115.000 bezoekers¹. Over de configuratie en locatie van het nieuwe theater moet nog besluitvorming plaatsvinden. Dit onderzoek levert hieraan een bijdrage.

2.2 De locaties

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft de volgende zeven potentiële vestigingslocaties voor een nieuw theater geselecteerd.



1. GZG / Centraal
2. GZG / Bloemenkamp
3. Kop van het Zand / zuid (De Heus)
4. KPN gebouw
5. Paleiskwartier Vlek O
6. Paleiskwartier Vlek F
7. Parade (huidige locatie)

Kaart: Potentiële locaties nieuw theater en aanbod winkels en horeca

Legenda aanbodstippen: ■ dagelijkse art., ■ niet-dagelijkse art., ■ horeca

¹ Bron: Raadsvoorstel Kaderstelling vernieuwing Theater aan de Parade; Commissie MO, 22 juni 2011.

Hieronder beschrijven we kort deze locaties vanuit hun belangrijkste ruimtelijk-functionele kenmerken.

1. *GZG / Centraal*. Een locatie aan de rand van de toekomstige uitbreiding van het kernwinkelgebied in de Bossche binnenstad. Als zou worden besloten het theater hier te vestigen, is er geen ruimte meer voor de stadsbibliotheek. Ook zullen zich hier enige moderne horecazaken vestigen, met naar verwachting primair een dagfunctie. Wellicht komt hier ook een volwaardige Bijenkorf. De relatie met het recreatieve winkelaanbod is sterk, maar de meeste (uitgaans)horeca ligt op enige afstand, minimaal 300 meter (Markt). Wel is er enige daghoreca nabij (La Place).
1. *GZG / Bloemenkamp*. Deze locatie is sterk verwant aan 1, maar de plek ligt op iets grotere afstand van het nieuwe winkelgebied en de bibliotheek. Ook hier is de relatie met het recreatieve winkelaanbod redelijk sterk, maar t.o.v. de meeste (uitgaans)horeca wat minder. Er is 's avonds geen sprake van een attractieve looproute (veel gesloten winkels).
2. *Kop van het Zand / zuid (De Heus)*. Dit terrein sluit aan op het nieuwste cultuurcluster van 's-Hertogenbosch, met onder meer de Verkadefabriek, Poppodium W2 en het Centrum Beeldende Kunst. De doelgroepen zijn hier vooral (doch niet uitsluitend) jong en cultureel actief. De relatie met het recreatieve winkelaanbod is zwak en de (uitgaans)horeca ligt op een redelijk grote afstand. De afstand tot de Korenbrugstraat bedraagt bijvoorbeeld al 900 meter, in wezen niet loopbaar.
3. *KPN gebouw*. Het KPN-terrein ligt in een stuk binnenstad dat met de herontwikkeling van het Museumkwartier en nieuwbouw van woningen momenteel een sterke kwaliteitsimpuls krijgt. Het gebied krijgt door Muziekcentrum De Toonzaal en de toekomstige entree van SM's aan de Mortel bovendien een meer cultureel karakter. De Prins Bernardstraat is een belangrijke entree voor autoverkeer naar de binnenstad. Omdat de winkels en de horeca hier niet 'om de hoek' liggen (op minimaal 300-500 meter) is hier geen sprake van een directe relatie. Met name 's avonds is de looproute niet voor iedereen aantrekkelijk (veel kantoorpanden, veiligheidsbeleving).
4. *Paleiskwartier Vlek O*. Deze locatie is de afgelopen jaren met SM's in cultureel opzicht stevig op de kaart gezet. Het Paleiskwartier (het 'tweede stadscentrum') is ook architectonisch een opvallend nieuw stuk stedelijk gebied, maar het accent ligt nu nog op de woonfunctie. Door de spoorlijn is de relatie met de binnenstad matig, maar met de bouw van de markante, groene 'Ponte Palazzo' fiets- en voetgangersbrug ('s avonds verlicht) zal deze verbinding aanmerkelijk worden versterkt. De relatie met het (recreatieve) winkelaanbod en de horeca in de binnenstad blijft echter beperkt: de afstand is met ruim een kilometer in feite niet loopbaar.

5. *Paleiskwartier Vlek F*. Ook de locatie Vlek F maakt deel uit van Paleiskwartier en ligt naast het scholencluster aan de Onderwijsboulevard. Hierdoor is de afstand tot de binnenstad nog wat groter dan bij locatie 5. Ook na realisatie van de 'Ponte Palazzo' blijft de relatie met het (recreatieve) winkelaanbod en de horeca in de binnenstad beperkt. De afstand is met minimaal 1.200 meter niet beloopbaar.
6. *Parade (huidige locatie)*. Momenteel ligt het Theater aan de Parade aan de rand van het grootste uitgaanscluster van 's-Hertogenbosch; het gebied Parade, Korte Putstraat, Kerkstraat, Torenstraat. Veel cafés en restaurants en terrassen met zowel een dag- als een avondfunctie. De ruimtelijk-functionele relatie met de horeca is hier dan ook goed. Kanttekening is wel dat de Parade en omgeving in het weekeinde een nogal grote nadruk op jongere leeftijdsgroepen kent, met veel drukte en nogal luide muziek. De doorgaans wat oudere bezoekers aan het Theater aan de Parade zullen zich dan vooral op het aanbod in bijvoorbeeld de Korte Putstraat, Kerkstraat en Hinthamerstraat richten. Ook de verbinding met het kernwinkelgebied is hier goed.

2.3 Structuur detailhandel en horeca

Een sterke binnenstad

De Bossche binnenstad is al jaren een topper in Nederland. Kenmerkend is de combinatie van een ruim en divers aanbod van detailhandel, horeca, cultuur en evenementen in een historische, sfeervolle ambiance. In 2003 is 's-Hertogenbosch uitgeroepen tot 'Beste Binnenstad' van Nederland en recent heeft de binnenstad, net zoals in 2010, van haar bezoekers het predicaat 'meest gastvrije stad van Nederland' gekregen.

's-Hertogenbosch heeft daarnaast een belangrijke toeristisch-recreatieve functie. De Sint-Jan en de rondvaarten over de Binnendieze zijn grote publiekstrekkingen, maar ook de musea en de vele evenementen trekken jaarlijks veel publiek en een groeiend aantal toeristen.

Een ruime keus in winkels

Het totale winkeloppervlak omvat bijna 100.000 m² verdeeld over ongeveer 600 winkels. Jaarlijks trekt de binnenstad 15 à 17 miljoen bezoekers². Bijna 70% van alle winkelomzet in de binnenstad komt van buiten de eigen gemeente.

De Hooge Steenweg, Schapenmarkt en Hinthamerstraat zijn de A1-winkelstraten, met een hoge filialiseringsgraad, veel modisch aanbod en veel passanten. De Markt en Pensmarkt vormen het 'draaipunt' van het kernwinkelgebied; alle winkelroutes komen hier op uit. Het Dr. Loeffplein omvat de winkeltrekkers H&M en New Yorker en is daarnaast een belangrijk bronpunt door de parkeergarage.

² Bron: Gemeente 's-Hertogenbosch monitor binnenstad (2008), Locatus (2011).

De Kerkstraat heeft naar verhouding wat minder passanten maar wel enige hoogwaardige modische zaken. Het is de belangrijkste verbinding tussen het kernwinkelgebied en de Parade, waar het Theater aan de Parade is gevestigd. De Vugtherstraat is een aanloopstraat met veel speciaalzaken, met name in het westelijk deel. De Kolperstraat, Ridderstraat, Minderbroederstraat en Snellestraat bieden vooral kleine speciaalzaken. Juist deze straten geven, door hun onderscheidende aanbod en karakter, de binnenstad extra elan als winkelbestemming.

Een belangrijke uitgaansfunctie

Al sinds lang staat 's-Hertogenbosch bekend als een 'bourgondische' stad met een belangrijke uitgaansfunctie, zowel voor café- als restaurantbezoek. Daarnaast zijn er enige goede hotels. In totaal zijn er in de binnenstad 217 horecazaken, onderverdeeld in 105 restaurants, 57 drankverstrekkers (cafés, bars), 49 fastservicezaken (snackbars, lunchrooms) en 6 hotels³.

De belangrijkste concentraties van horeca zijn:

- *Parade/Torenstraat/Kerkstraat*: voornamelijk cafés en brasseriën, overdag gericht op een brede doelgroep (kleine menukaart, verwarmde terrassen), maar op weekeindavonden een nogal uitbundige sfeer en luide muziek gericht op jeugdigen en minder op oudere doelgroepen (w.o. theaterbezoekers).
- *Korte Putstraat*: veel, deels hoogwaardige restaurants met een sterke (boven)regionale wervingskracht. Mede door de fraaie straatinrichting en de verzorgde terrassen een visitekaartje voor de stad. Hier zijn ook enkele cafés gevestigd.
- *Korenbrugstraat/Karrenstraat*: een gebied met vooral cafés en terrassen vooral (maar niet uitsluitend) gericht op 25+. Door het sterk gemêleerde publiek en het druktebeeld veelal een levendige, maar wel ongedwongen sfeer.
- *Station e.o.*: de horeca is hier vooral ondersteunend aan de trein- en busreizigers en aan de bedrijvigheid in het Paleiskwartier (Gerechtshof, scholen). Veel terrassen, maar veel zaken zijn 's avonds gesloten.

³ Bron: Locatus 2011.

3. ECONOMISCHE EFFECTEN IN DE PRAKTIJK

3.1 Combinatiebezoek

Combinatiebezoek theater in de praktijk

Bezoek aan culturele instellingen wordt vaak gecombineerd met andere activiteiten. Voor dagtoerisme in zijn algemeenheid blijkt een derde van de bestedingen toe te komen aan detailhandel, een derde aan horeca en een derde aan overige activiteiten waaronder cultuur⁴. Uit onderzoek⁵ blijkt dat mensen vaak meerdere soorten voorzieningen bezoeken tijdens één trip. Vanuit specifieke voorzieningen gereedeerd, blijken vooral musea en bioscopen veel combinatiebezoeken te genereren. Ander onderzoek⁶ stelt dat combinatiebezoek het meest voorkomt bij bioscopen, filmhuizen en festivals: zes van iedere tien bezoekers doen ook een andere uitgaansgelegenheid aan, meestal een restaurant of café. Bij bezoek aan een theater doet de helft van de bezoekers dit. Ook uit ander onderzoek⁷ blijkt deze wisselwerking; circa eenderde van de bezoekers met als bezoekmotief 'entertainment' bezoekt ook winkels of horeca. Specifiek voor Noord-Brabant blijkt uit onderzoek naar toerisme en cultuur in Noord-Brabant dat 50% van de podiumbezoekers een bezoek combineert met horeca.⁸ Dit komt overeen met bovenstaande gegevens.

3.2 Bestedingen

3.2.1 Bestedingen combinatiebezoek

Vrijetijds huis Brabant geeft te kennen dat entreegelden maar een klein deel uitmaken van de bestedingen bij dagtoerisme, namelijk 17%. Dat betekent dat er veel meer geld omgaat in de aanschaf van goederen en eten en drinken. Uit onderzoek van het NRIT, dagrecreatie in Nederland, blijkt dat de gemiddelde uitgave per persoon per dagtocht voor bezoek aan film, toneel, concert, ballet e.d. in 2007 € 23,- bedraagt. Van dit bedrag bestaat € 7,80 uit consumptiekosten. Het bedrag per persoon besteed aan horeca valt in werkelijkheid hoger uit aangezien bezoekers die geen geld besteden aan de horeca ook in bovengenoemd bedrag zijn opgenomen.

⁴ Bron: NBTC Nipo Research: Toeristisch bezoek aan steden 2010

⁵ Bron: Pret, zonder of met; Onderzoek naar de samenhang tussen leisurevoorzieningen en detailhandel en horeca in de binnenstad van middelgrote steden, 2001 (uitgevoerd door de Hogeschool Holland en gecoördineerd door BRO)

⁶ Bron: Lagroup, Wat cultuur verdient; kunst, cultuur en creativiteit in economisch perspectief, 2005

⁷ Bron: NVM BOG Leisuremarktonderzoek 2009; Het economisch belang van leisure en de rol van leisure in gebiedsontwikkeling

⁸ Bron: Vrijetijds huis Brabant; Trendkrant december 2010

Grootschalige onderzoeken over het bestedingspatroon van theaterbezoekers ontbreken. Dergelijke onderzoeken zijn wel uitgevoerd onder bioscoopbezoekers. Deze twee bezoekersgroepen komen uiteraard niet geheel overeen. Bezoekers aan podiumkunsten blijken vaker een hogere opleiding (32%) te hebben genoten dan de gemiddelde Nederlander (22%)⁹. Vooral hoogopgeleide mensen met een hoger inkomen bezoeken dus het theater. Voor hen is de kwaliteit van het aanbod belangrijker dan de prijs omdat ze op zoek zijn naar een belevenis en socialisatie. Theaterbezoekers jonger dan 55 jaar zoeken een hoge belevingswaarde en vinden de invulling van een voorstelling minder belangrijk.

Jongeren tussen 12 en 23 jaar vormen de belangrijkste doelgroep voor bioscopen¹⁰. Circa 80% van deze groep ging in 2007 minimaal één keer naar de bioscoop. Boven deze leeftijd gaan mensen minder naar de bioscoop naarmate ze ouder worden. Omgekeerd zijn frequente bezoekers veelal hoger opgeleid, met een hoger inkomen. De theaterbezoeker verschilt in die zin van de bioscoopbezoeker dat de theaterbezoeker ouder is met een ander bestedingspatroon. We kunnen de bestedingsonderzoeken over bioscoopbezoekers toch gebruiken om uitspraken te kunnen doen over theaterbezoekers met in het achterhoofd dat de bestedingen van theaterbezoekers in werkelijkheid wat hoger uit kunnen vallen, te verklaren door het verschil in inkomen.

Volgens het ContinuVrijeTijdsOnderzoek van het NRIT bedroeg de totale gemiddelde besteding tijdens een bioscoop bezoek in 2007 € 10,30, waarvan € 3,40 werd besteed aan horeca¹¹. Meer gedetailleerd onderzoek onder deze bezoekers geeft inzicht in de uitgaven per besteder. Uit een enquête¹² onder 440 bezoekers van verschillende bioscopen in 18 middelgrote steden in Nederland blijkt dat 54% van deze bezoekers een horecagelegenheid heeft bezocht, binnen en buiten de accommodatie. De gemiddelde horecabesteding per bezoeker bedraagt € 9,-¹³.

Bezoekers van culturele voorzieningen besteden soms tijdens dezelfde trip ook in de lokale detailhandel. Daarbij gaat het soms om behoorlijke bedragen. Zo blijkt uit genoemde enquête dat 31% van de bioscoopbezoekers ook winkels in de binnenstad heeft bezocht met een gemiddelde besteding van € 35,-¹⁴. Bij theaterbezoekers zal de relatie met winkelen veel minder sterk zijn; het betreft hier vooral een avondactiviteit en dan zijn de winkels veelal gesloten.

⁹ Bron: Proefschrift Economie van het theater, C. Langeveld, 2006

¹⁰ Bron: De bioscoop in beeld, profiel van de bioscoopmarkt 2009

¹¹ Bron: ContinuVrijeTijdsOnderzoek NRIT in 'Profiel van de bioscoopmarkt', Spronsen en partners horeca advies, 2009

¹² Bron: Pret, zonder of met; Onderzoek naar de samenhang tussen leisurevoorzieningen en detailhandel en horeca in de binnenstad van middelgrote steden, 2001 (uitgevoerd door Hogeschool Inholland en gecoördineerd door BRO)

¹³ Bron: Kenniscentrum horeca; correctie toename van de omzet in de horeca van 10% sinds 2001

¹⁴ Bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel; correctie toename van de omzet in de detailhandel van 2,5 % sinds 2000

In veel gevallen zal het winkelbezoek overigens niet aaneengesloten plaatsvinden, maar eerder op de dag. Uit ervaring weten we dat bezoekers op voorhand al vaststellen of zij gaan winkelen. Het overgrote deel van de bezoekers van het theater woont bovendien in de stad of de primaire regio. Voor hen is de Bossche binnenstad sowieso de belangrijkste bestemming voor recreatief winkelen. Het is waarschijnlijk dat deze bestedingen op een andere dag zullen plaatsvinden, er treedt slechts een verschuiving op. Minder theaterbezoekers in het centrum betekent dus waarschijnlijk nauwelijks minder bestedingen in de detailhandel. Horecabezoek is daarentegen veel impulsiever en vindt vaak 's avonds plaats; de relatie met theaterbezoek is hier veel sterker.

3.2.2 Verdeling binnen de horeca

Uit het onderzoek onder bioscoopbezoekers blijken vooral lokale bezoekers een bezoek aan een horecagelegenheid te combineren, namelijk 57% tegenover 33% bezoekers van elders. Hierbij gaat de bezoeker van buiten de kern vaker naar een restaurant terwijl de lokale bezoeker meer naar fastservicezaken gaat. Hieruit valt af te leiden dat de bezoeker van buiten de kern meer geld besteedt in de horeca. Wat leeftijd betreft blijkt dat naarmate de bezoeker ouder is, hij minder de combinatie met horeca maakt.

Van de bezoekers die een horecagelegenheid bezoekt, bezoekt 55% een drankverstrekker, 26% een fastservicezaak en 19% een restaurant. Het café is de meest favoriete horecagelegenheid. De bezoeker van buiten de kern bezoekt relatief vaak een restaurant. Eetgelegenheden worden voornamelijk voorafgaand aan de voorstelling aangedaan, cafébezoek vindt voornamelijk plaats na afloop.

Verondersteld mag worden dat het beschreven patroon ook geldt voor theaterbezoekers. Wel vindt theaterbezoek veel gelijkmatig plaats over de week dan bioscoopbezoek, met een veel sterker accent op de weekeinden. Daarnaast koopt een deel van de theaterbezoekers theaterarrangementen. Deze arrangementen bestaan uit een diner bij een nabijgelegen restaurant of het theater zelf en het entreeticket voor de voorstelling in het theater.

3.2.3 Horeca in het theater

Theaters in Nederland hebben zogenaamde 'reguliere' taken. Tot deze taken behoren het vertonen van theatervoorstellingen (en alles wat daarbij hoort), de verhuur van ruimten (cultureel en meestal ook commercieel) en het verstrekken van horeca. De horeca kan beperkt zijn tot de eigen bezoekers (voorstellingen en verhuur), maar kan ook betrekking hebben op derden (openbaar, bijvoorbeeld door middel van een theatercafé). Bovendien kan de horeca in eigen beheer worden gedaan of worden uitbesteed (verpacht of gecaterd).

Door de professionalisering van de horeca in veel theaters in de laatste decennia (vroeger werd de horeca vooral beschouwd als 'restfunctie') zijn de bestedingen aldaar ook toegenomen. Uit het Theater Analyse Systeem van 2008 blijkt dat de landelijke omzet van de horeca per bezoeker € 4,10 bedraagt.

4. EFFECTENRAMING 'S-HERTOGENBOSCH

4.1 Overwegingen bij de effecten

BRO heeft ramingen gemaakt voor de bestedingseffecten van de verschillende potentiële theaterlocaties op horeca (binnen en buiten het theater) en detailhandel. Over het bestedingsgedrag van theaterbezoekers zijn, afgezien van de actuele bestedingen in het Theater aan de Parade, weinig concrete cijfers voorhanden. Daarom hebben we zelf (op basis van beschikbare cijfers), de bezoekersaandelen geraamd die in genoemde sectoren besteden. Hierbij gelden de volgende overwegingen.

- Een belangrijk aspect bij combinatiebezoek is de beloopbaarheid van de route tussen theater en winkel- c.q. uitgaansgebied. Een lange en/of onaantrekkelijke looproute zal veel mensen weerhouden van combinaties.
- Bezoek aan winkels wordt vaak al tevoren gepland, terwijl cafébezoeken vaak meer impulsgericht plaatsvinden. Bovendien sluiten de winkelopeningstijden doorgaans niet aan op de aanvang van theatervoorstellingen, behalve op de koopavond. De nieuwe theaterlocatie zal dus veel meer effect hebben op de bestedingen aan horeca dan aan detailhandel. Direct zicht op attractieve horeca (zoals bij de huidige locatie) betekent extra bestedingen.
- Er zijn geen concrete onderzoeksgegevens beschikbaar over het effect van afstand op de bestedingen. Het 'zwaartekrachtmodel' (aanbod dichtbij trekt meer consumenten dan aanbod op afstand) zal hier echter zeker een rol spelen.
- Vanaf de meer perifere locaties (in dit geval die in de Kop van het Zand en het Paleiskwartier) zullen mensen redelijkerwijs altijd een fiets of auto gebruiken richting de binnenstad. Daarbij maken 100 à 200 meters afstandsverschil, (bijvoorbeeld de beide locaties in het Paleiskwartier) weinig verschil.
- Alleen de locatie Kop van het Zand/Zuid heeft in de directe omgeving attractieve horeca, namelijk in de Verkadefabriek. Ook vanwege de deels identieke doelgroepen zal hiervan de nodige aantrekkingskracht uitgaan op theaterbezoekers (bij vestiging aldaar) en bij een sterk theatercafé wellicht ook vice versa.
- Bestedingen in restaurants vinden soms plaats in combinatie met een theaterarrangement. Bij een locatie in de binnenstad zullen deze beduidend vaker voorkomen dan op een meer perifere locatie. Als bezoekers eerst weer hun auto of fiets moeten gebruiken, kan men te laat komen voor de voorstelling. In de binnenstad gaat het om loopafstanden van vaak slechts enige minuten.
- De spin-off op de horeca buiten het theater is uiteraard sterk afhankelijk van de eigen horeca. Het effect is in grote lijnen omgekeerd aan de bestedingen buiten het theater. Een sterk horecaconcept bindt mensen aan het theater, ook na afloop van de voorstelling en betekent dus minder bestedingen elders in de stad. Wij gaan in onze ramingen uit van een 'regulier', modern horecaconcept binnen het nieuwe theater. Het huidige Theatercafé is een goed voorbeeld.

4.2 Economische effecten theater

De bezoekersaantallen van het de theaterprogrammering in het huidige Theater aan de Parade liggen gemiddeld op 115.000 bezoekers per jaar. Uitgaande van een theater met een grote en middelgrote zaal (met respectievelijk tot 1.100 stoelen en 500 stoelen) en een regionale functie is een prognose gemaakt van 150.000 bezoekers per jaar¹⁵.

De theaterbezoeker die geld besteedt in de horeca, gemiddeld *de helft van het totale aantal bezoekers*, spendeert hieraan *gemiddeld € 9,-*. Dit betekent een totaal bestedingspotentieel vanuit theaterbezoekers van jaarlijks € 675.000,-. BRO heeft inzicht gekregen in de horecabestedingen van het huidige Theater aan de Parade¹⁶, als leidraad voor de raming in de 'eigen' horeca op de verschillende potentiële locaties. Vanuit het vermelde totale bestedingspotentieel bepalen we hieronder eerst de bestedingen in de theaterhoreca (die cijfers zijn immers het meest 'hard') en vervolgens in de horeca elders in de stad, met name in de binnenstad.

Effecten op de horeca binnen het theater

In onderstaande tabel is per locatie het effect weergegeven van het theaterbezoek op de 'eigen' horeca. In deze berekeningen is steeds gerekend met een bandbreedte van 10%. De percentages zijn gebaseerd op de gegevens uit hoofdstuk 3, de overwegingen zoals beschreven in de vorige paragraaf en onze kennis van de huidige bestedingen in het theater. We benadrukken het indicatieve karakter ervan.

We ramen de volgende omzetramingen voor de 'eigen' horeca, naar locatie. Nogmaals; deze zijn exclusief andere theateractiviteiten zoals congressen, carnaval en zaalverhuur. Het zogenaamde 'pauzedrankje', tegenwoordig inbegrepen in de ticketprijs, is een belangrijk omzetaandeel voor de horeca in het theater. Dit los van welke locatie ook. In de laatste kolom staat de potentiële omzet inclusief het pauzedrankje.

¹⁵ Bron: Raadsvoorstel Kaderstelling vernieuwing Theater aan de Parade; Commissie MO, 22 juni 2011

¹⁶ Deze cijfers heeft BRO ontvangen van het Theater aan de Parade op basis van vertrouwelijkheid. De cijfers dienden als referentie voor de ramingen per locatie en zijn bewerkt door BRO

Tabel 4.1: Bestedingen theaterbezoekers aan horeca BINNEN het theater, naar locatie per jaar

	Percentage bezoekers	Besteding horeca	
		binnen theater exclusief pauzedrankje	binnen theater inclusief pauzedrankje
GZG terrein (1/2)	15 – 25 %	€ 90.000 – 150.000	€ 390.000 – 450.000
Kop van het Zand/Zuid (3)	20 – 30 %	€ 120.000 – 180.000	€ 420.000 – 480.000
KPN gebouw (4)	15 – 25 %	€ 90.000 – 150.000	€ 390.000 – 450.000
Paleiskwartier (5/6)	25 – 35 %	€ 150.000 – 210.000	€ 450.000 – 510.000
Parade, huidige locatie (7), uitgebreid	10 – 20 %	€ 60.000 – 120.000	€ 360.000 – 420.000
<i>Parade, huidige setting, 115.000 Bezoekers</i>	<i>10 – 20 %</i>	<i>Vertrouwelijk</i>	<i>Vertrouwelijk</i>

De beide locaties in het Paleiskwartier zullen de meeste omzet opleveren vanuit theaterbezoekers voor de 'eigen' horeca van het theater. Het kan het theater een omzet opleveren van € 450.000 à € 510.000,-, inclusief pauzedrankjes. Op de huidige locatie is deze omzet, ook in de nieuwe configuratie, met € 360.000 à € 420.000,-, in verhouding het laagst. Hier is immers veel concurrerende horeca in de directe omgeving.

Effecten op de horeca buiten het theater

In onderstaande tabel zijn de bestedingen buiten het theater geraamd, op basis van het aangegeven bestedingspotentieel en de bestedingen in de theaterhoreca. Inclusief als referentie het Theater aan de Parade in haar huidige vorm, met jaarlijks circa 115.000 theaterbezoekers. Het geraamde totale bestedingspotentieel (jaarlijks € 675.000,-) is nadrukkelijk een landelijk gemiddelde. In praktijk bestaan grote afwijkingen in de locatie van theaters ten opzichte van de lokale horeca. Veel horeca nabij het theater leidt, ook via theaterarrangementen, tot extra bestedingen. Horecabezoek is immers in hoge mate impulsgericht. Om die reden hebben we per locatie een correctie toegepast op het totale bestedingspotentieel, afhankelijk van de nabijheid van de overige horeca.

BRO heeft geverifieerd hoeveel theaterarrangementen het huidige Theater aan de Parade jaarlijks verkoopt. De uitkomsten hiervan passen in deze ramingen.

Tabel 4.2: Bestedingen theaterbezoekers aan horeca buiten het theater, naar locatie per jaar

	Correctiefactor	Besteding horeca
	bestedingspotentieel	buiten theater
GZG terrein (1/2)	+ 20%	€ 660.000 – 720.000
Kop van het Zand/Zuid (3)	-/- 20%	€ 360.000 – 420.000
KPN gebouw (4)	+ 20%	€ 660.000 – 720.000
Paleiskwartier (5/6)	-/- 33%	€ 240.000 – 300.000
Parade, huidige locatie (7), uitgebreid	+ 33%	€ 780.000 – 840.000
<i>Parade, huidige setting, 115.000 bezoekers</i>	<i>+ 33%</i>	<i>€ 570.000 – 630.000</i>

De locaties in het Paleiskwartier genereren de laagste bestedingen in de horeca buiten het theater. Deze locaties zijn weliswaar goed bereikbaar per auto, maar liggen niet op loopafstand van sterke horecaclusters of sterke individuele zaken. Mensen zijn hierdoor geneigd eerder naar huis te gaan dan bij horeca op korte afstand. De locatie Kop van het Zand/Zuid heeft een iets groter effect op de horeca door de naastgelegen Verkadefabriek, met een sterk horecaconcept dat grotendeels op dezelfde doelgroep is gericht. De binnenstadslocaties GZG-terrein en KPN gebouw hebben ook een duidelijke economische meerwaarde voor de horeca. De huidige locatie op de Parade genereert de grootste effecten.

We benadrukken dat genoemde effecten exclusief andere theateractiviteiten als congressen, carnaval en zaalverhuur zijn. Deze hangen in hoge mate af van de uiteindelijke configuratie en marktwerking van het theater.

Van de theaterbezoekers die een horeca gelegenheid bezoeken, bezoekt landelijk ongeveer 55% een horecazaak in de categorie drank, 26% in de categorie fastservice en 19% een restaurant. Mensen geven in restaurants echter meer uit dan in cafés en fastservicezaken. Om die reden zijn de vermelde percentages gecorrigeerd. Het gewogen aandeel van drankverstrekkers is 54,9%, fastservicezaken 12,7% en restaurants 32,4%.

In tabel 4.3 zijn de gewogen bestedingen per locatie en per horecasector uitgesplitst naar omzetaandeel in de betreffende sector¹⁷. De binnenstad van Den Bosch telt 217 horecazaken, onderverdeeld in 105 restaurants, 57 drankverstrekkers (cafés, bars), 49 fastservicezaken (snackbars, lunchrooms) en 6 hotels. De totale horeca-omzet in de Bossche binnenstad bedraagt volgens onze raming circa 74 mln. euro per jaar, exclusief hotels. De drankverstrekkers hebben een gezamenlijke omzet van ruim 14 mln. euro, de fastservice bijna 15 mln. en de restaurants bijna 45 mln. euro.

Tabel 4.3: Aandeel omzet theaterbezoekers buiten het theater t.o.v. totale omzetten horeca naar sector in de binnenstad

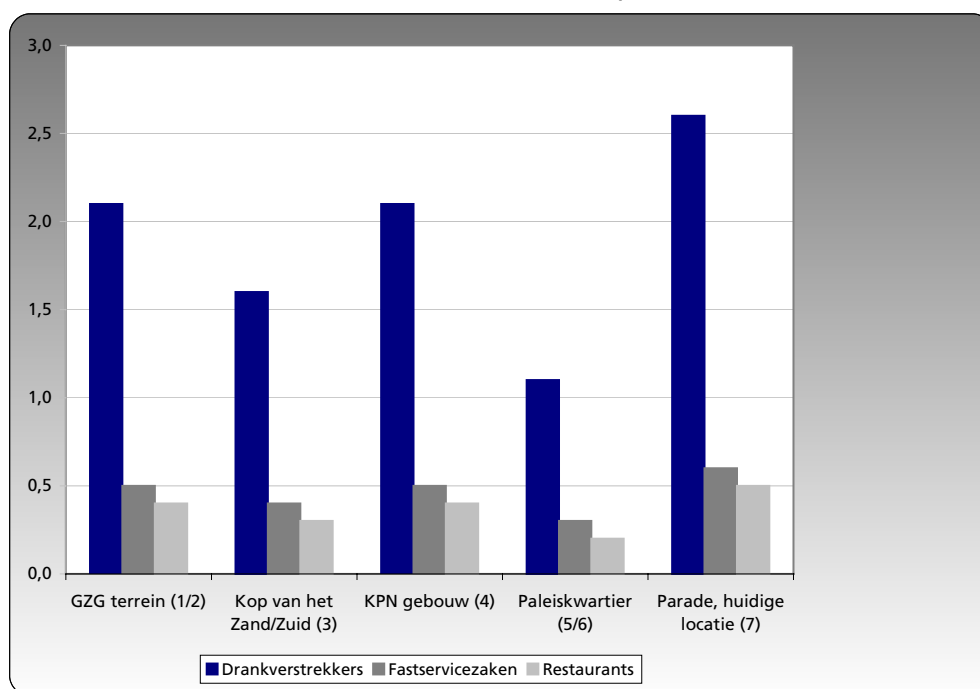
	Drankverstrekkers	Fastservicezaken	Restaurants
GZG terrein (1/2)	2,1 %	0,5 %	0,4 %
Kop van het Zand/Zuid (3)	1,6 %	0,4 %	0,3 %
KPN gebouw (4)	2,1 %	0,5 %	0,4 %
Paleiskwartier (5/6)	1,1 %	0,3 %	0,2 %
Parade, huidige locatie (7)	2,6 %	0,6 %	0,5 %

¹⁷ Uitgaande van landelijke omzetnormen per zaak en horecabranche per jaar van het Bedrijfschap Horeca en Catering. De door BRO gehanteerde normomzetten in de Bossche binnenstad zijn alle wat hoger gesteld dan de landelijke gemiddelden en als volgt: drankverstrekkers 250.000 euro; fastservice 300.000 euro; restaurants 425.000 euro. Alle bedragen inclusief BTW.

Tabel 4.4: Bestedingen theaterbezoekers aan horeca buiten het theater t.o.v. totale omzet horeca in de binnenstad

	Horeca totaal
GZG terrein (1/2)	0,7 %
Kop van het Zand/Zuid (3)	0,6 %
KPN gebouw (4)	0,7 %
Paleiskwartier (5/6)	0,4 %
Parade, huidige locatie (7)	0,9 %

Grafiek 4.1: Bestedingen door theaterbezoekers in de horeca buiten het theater, als percentage van de totale omzet in de betreffende horecasector in de binnenstad, naar locatie



Uit bovenstaande tabel en grafiek is op te maken dat de bestedingseffecten bij de Bossche drankverstrekkers verhoudingsgewijs duidelijk het grootst zijn. Dit komt mede doordat de totale omzet in de sector lager ligt dan bij bijvoorbeeld restaurants. De bestedingen in fastservicezaken en restaurants zijn in relatie tot de totale omzet vrijwel gelijk.

Effecten op de detailhandel

Theaterbezoekers doen soms op dezelfde trip ook aankopen in de detailhandel, maar dit zijn overwegend gescheiden activiteiten. Minder theaterbezoekers in het centrum zullen waarschijnlijk nauwelijks leiden tot lagere bestedingen in de detailhandel. Wel is een lichte verschuiving in de tijd mogelijk: men komt op een ander moment terug. Het overgrote deel van de bezoekers van het theater woont immers in de stad of de primaire regio. Voor hen is de Bossche binnenstad vanzelfsprekend de belangrijkste bestemming voor recreatief winkelen.

BIJLAGE: TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Veranderende behoefte consument

- De consument ervaart centrumgebieden niet alleen als aankoopplaats, maar ook een ontmoetingsplaats.
- Toenemende behoefte aan multifunctionaliteit in binnensteden en centrumgebieden, naast kwaliteit, sfeer en diversiteit.
- Dit vraagt om functiemenging van detailhandelsvoorzieningen, diensten, horeca, leisure en vermaak.
- Door goede combinaties van functies (zowel functioneel als ruimtelijk) kunnen niet alleen meer consumenten aangetrokken worden, maar zijn zij bovendien geneigd langer te verblijven.

Vrije tijd

- Toenemend belang vrijetijdsactiviteiten binnen de samenleving.
- Het totaal aan consumptieve bestedingen in verband met vrije tijd bedraagt ongeveer een kwart van het huishoudelijke budget.
- De gemiddelde hoeveelheid vrije tijd per Nederlander neemt nog steeds af, maar een groter deel hiervan wordt buiten de deur doorgebracht.
- Vrijetijdsbesteding wordt doelgerichter en intensiever.
- Vervluchting van het vrijetijdsgedrag. Mensen hebben de behoefte steeds meer activiteiten te combineren in minder tijd.
- Men heeft er meer geld voor over, maar stelt tegelijkertijd hogere eisen aan kwaliteit (in brede zin) van het product.
- Vergrijzing: veel vrije tijd en geld, gevoelig voor service en klantgerichtheid.
- Vrije tijd buitenshuis wordt steeds meer benut voor sociaal verkeer.
- De sector speelt in op de veranderingen in het vrijetijdsgedrag van de consument en is daardoor volop in beweging en het professionaliteitsniveau neemt sterk toe.

Theater

- Uit cijfers van het CBS blijkt dat 28% van de respondenten in Nederland minstens 1x per jaar een toneelvoorstelling heeft bezocht, 15% een cabaretvoorstelling en eveneens 15% een musical.
- Bezoek aan theater en concert staat op de 9e plaats in de top 10 van ondernomen activiteiten van het onderzoek toeristisch¹⁸ bezoek aan steden 2009. Tijdens 5% van de bezoeken aan de onderzochte steden wordt een theater of concert bezocht¹⁹. Voor 's-Hertogenbosch ligt dit percentage op 3%.
- Sinds 2007 is het toeristisch bezoek aan theater en concert gedaald van 7% naar 5% in 2010.

¹⁸ Toeristisch bezoek is als volgt gedefinieerd: 'alle bezoeken aan een stad (niet de eigen woonplaats) die voor ontspanning en/of plezier worden gemaakt, zoals het bezoeken van een museum. Bezoeken om zakelijke redenen, alsmede bezoek aan familie, vrienden of kennissen blijven buiten beschouwing.'

¹⁹ Bron: NBTC NIPO research; Toeristisch bezoek aan steden 2010

- Theaters worden laagdrempeliger (bijvoorbeeld met combinaties popmuziek/ theater, kindertheater).
- Terwijl poppodia een jong (maar steeds diverser) publiek trekken, veroudert het theaterpubliek.
- Incidenteel theaterbezoek neemt toe.
- Het gesubsidieerde theater, vooral toneel, trekt steeds minder publiek en lijkt onderdeel van een 'elitecultuur' te worden.
- Bij filmtheaters is sprake van schaalvergroting in het aantal zalen en schaalverkleining in het aantal stoelen per zaal.
- Cultuur in de vorm van cabaret en musicals van grote private producenten trekken steeds meer bezoekers
- In Brabant worden ballet-/dansvoorstellingen, cabaretvoorstellingen en concerten relatief vaak bezocht²⁰. Uit de stedelijke monitor cultuurparticipatie 2010 blijkt dat 61% van de Bossche bevolking een musical, kleinkunst-, toneel- of dansvoorstelling heeft bezocht. Van de ondervraagden bezocht 63% een concert, opera of uitvoering van een koor.
- Tevens blijkt uit laatstgenoemd onderzoek dat 53% van de respondenten het Theater aan de Parade (exclusief Cinema Parade) heeft bezocht.
- De belangrijkste redenen die bezoekers noemen voor een bezoek aan een theater, concertzaal of muziekcentrum, zijn het kaartje (32%), de geluidskwaliteit/ akoestiek (31%) en de gezelligheid, c.q. de mensen die er komen (28%)²¹.
- Naast deze voor theaters beïnvloedbare aspecten, zijn er ook niet beïnvloedbare aspecten die bezoekers belangrijk vinden. Het gaat dan om een korte afstand tot huis (17%), bereikbaarheid met de auto (17%) en parkeergelegenheid (16%). Voor een wat kleinere groep is van belang dat er een caférestaurant in de nabijheid is (8%), de locatie bereikbaar is met openbaarvervoer (6%) en er een horecagelegenheid ter plaatse is (6%).

Horeca

- De consumentenbestedingen in de horeca namen sinds 2008 door de economische recessie en de invoering van het rookverbod fors af, maar sinds het voorjaar van 2011 is er weer een stijgende lijn zichtbaar.
- De individualisering zet zich door, wat leidt tot een grotere behoefte aan variatie in horeca.
- Er is sprake van schaalvergroting binnen de horeca; afname van het aantal bedrijven maar een toename van de verkoopoppervlakte.
- Groeiende behoefte aan verrassing, avontuur, spektakel en unieke belevenissen. Sfeer en beleving zijn belangrijk voor de consument.
- Clustering en productverbreding, met steeds meer branchevreemde aanbieders. Toenemende integratie met o.a. detailhandel, leisure en cultuur.

²⁰ Bron: Cultuurparticipatie 's-Hertogenbosch 2010

²¹ Bron: Van harmonieorkest tot danceparty: cultuurparticipatie in Noord-Brabant, nulmeting november 2007, Provinciaal rapport

Bijlage 7
Digipanel, resultaten

Digipanel Theater aan de Parade
September 2011

Inleiding

Het Theater aan de Parade is bijna 40 jaar oud. Op veel punten voldoet het niet meer aan de eisen die voorstellingen tegenwoordig vragen. Ook in technisch opzicht is het theater verouderd. De gemeente denkt daarom na over de toekomst van het theater. Uit een eerder Digipanel dit jaar kwam naar voren dat de panelleden een sterke voorkeur hebben voor het scenario waarin gekozen wordt voor het bouwen van een nieuw theater met één grote en middelgrote zaal.

De gemeenteraad heeft in juli besloten tot nieuwbouw in plaats van renovatie van het theater. De gemeente staat nu voor de keuze hoe het nieuwe theater er uit komt te zien en welke omgeving daarvoor het meest geschikt is. Om tot een goed besluit te komen is er in september een tweede vragenlijst uitgezet onder het Digipanel. In deze vragenlijst is de inwoners van 's-Hertogenbosch gevraagd welke faciliteiten zij belangrijk vinden in en om het theater. Heeft men een voorkeur voor de grote en middelgrote zaal op één locatie of op meerdere locaties en aan welke voorwaarden met betrekking tot de bereikbaarheid dient de nieuwe locatie te voldoen?

Ongeveer 3100 mensen hebben de vragenlijst ingevuld, wat neer komt op een respons van bijna 56 procent. Daarbij zijn de resultaten gewogen naar geslacht, leeftijd en wijk om de resultaten zo representatief te maken met die van de inwoners van 's-Hertogenbosch.

De resultaten van dit Digipanel zijn bedoeld als ondersteuning van de besluitvorming door de gemeenteraad over de toekomst van het Theater aan de Parade. Ze zullen worden opgenomen in het raadsvoorstel dat de locatie- en configuratiekeuze behandelt. Uw mening kan dus van invloed zijn op de succesfactor van een bepaalde locatie. De gemeenteraad zal hier op 24 januari 2012 een uitspraak over doen. U kunt het uiteindelijke raadsvoorstel, met de resultaten van het Digipanel daarin verwerkt, inzien op de website van de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit kan, zodra de agenda voor de raadsvergadering daarop is gepubliceerd.

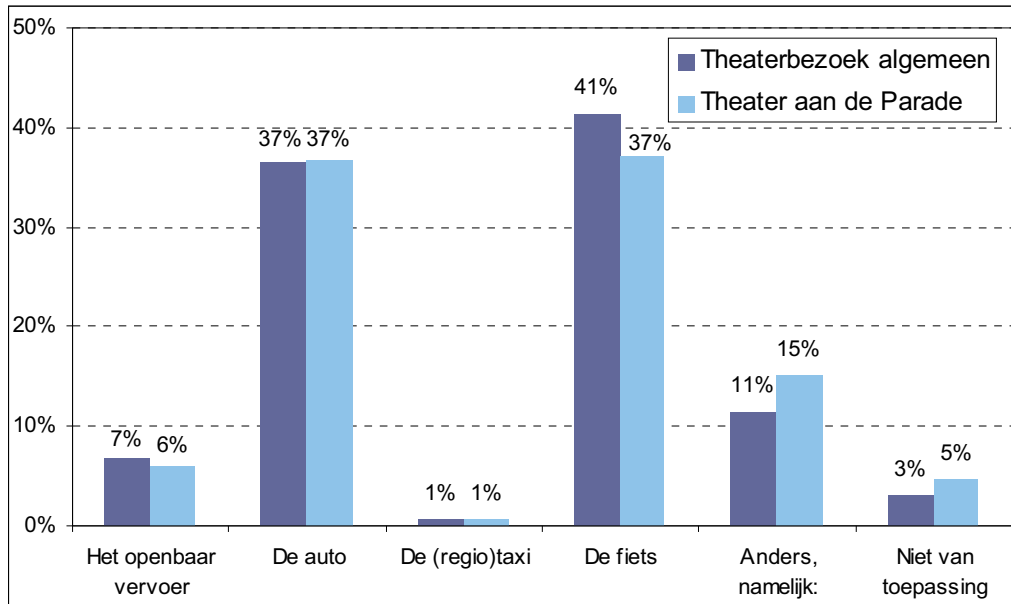
De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn:

- De fiets en de auto zijn de meest gebruikte vervoermiddelen voor theaterbezoek.
- De gewenste loopafstand vanaf een bushalte/parkeerplaats naar het theater is maximaal 10 minuten.
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving zijn belangrijk.
- Theaterbezoek wordt vaak gecombineerd met uit eten gaan en cafébezoek.
- Restaurants en cafés zijn belangrijke faciliteiten op loopafstand van het nieuwe theater.
- Er is een voorkeur voor een caféfunctie in het nieuwe theater. Een restaurantfunctie in het nieuwe theater is minder belangrijk.
- Er is een voorkeur om beide zalen van het nieuwe theater op één locatie te realiseren.

Fiets en auto meest gebruikte vervoermiddelen voor theaterbezoek

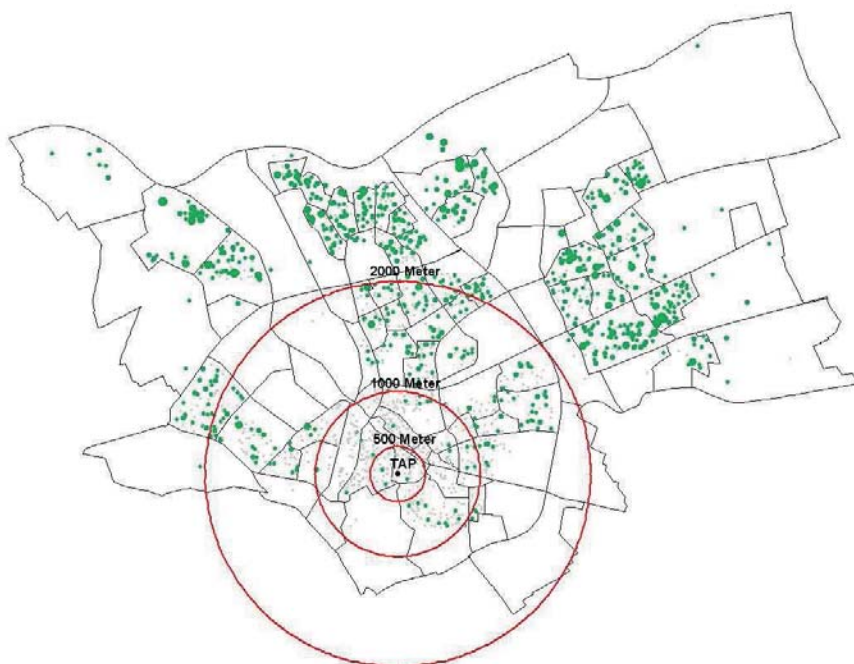
Ruim 41% gebruikt de fiets om een theater te bezoeken in 's-Hertogenbosch, gevolgd door de auto met 37%. 11% komt op een andere manier, voornamelijk lopend. 7% gebruikt het openbaar vervoer. Wanneer specifiek wordt gevraagd naar het bezoek van het Theater aan de Parade dan wijken de resultaten weinig af. 37% komt met de auto en 37% met de fiets. 'Anders, namelijk' wordt door 15% genoemd. Het gaat hier met name om bezoekers die lopend naar het Theater aan de Parade komen. Zie figuur 1.

Figuur 1 Welk vervoermiddel gebruikt u bij voorkeur voor theaterbezoek in 's-Hertogenbosch?



Kijkend naar de achtergrond van de panelleden dan valt op dat hoe hoger de genoten opleiding is, hoe meer men met de fiets komt. Ouderen komen minder met de fiets dan jongeren. Bewoners van de Binnenstad komen voornamelijk lopend (48%) en fietsend (42%). Hoe dichterbij het Theater aan de Parade woont, hoe minder men de auto neemt. Hoe verder men van het Theater aan de Parade woont, hoe meer men de auto pakt. Zie kaart 1.

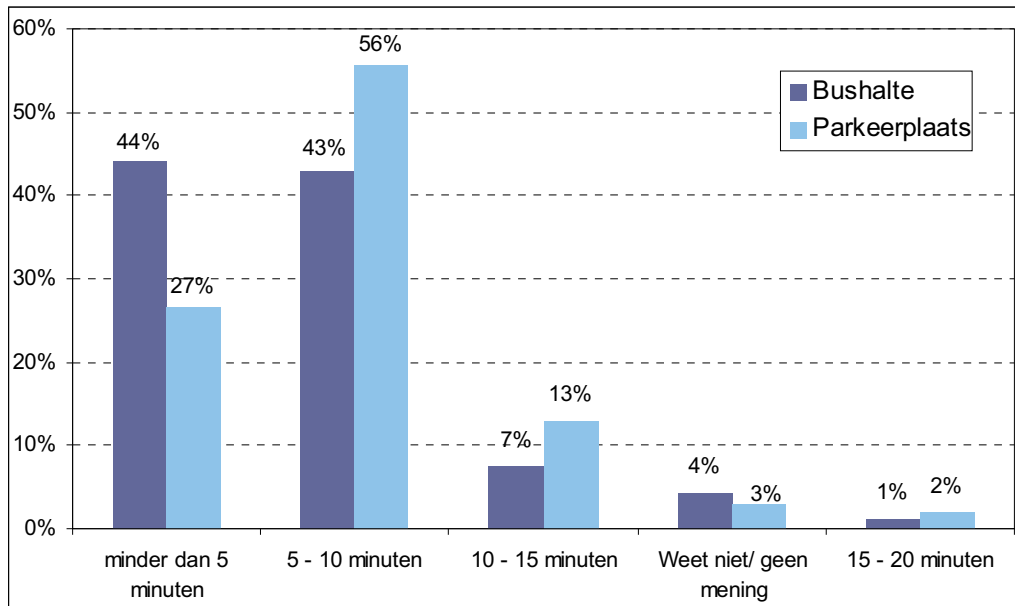
Kaart 1 Gebruik auto als vervoermiddel bij theaterbezoek naar postcodegebied



Gewenste loopafstand vanaf bushalte/parkeerplaats naar theater is maximaal 10 minuten

87% van de panelleden vindt een loopafstand van minder dan 10 minuten vanaf een bushalte naar het Theater aan de Parade nog acceptabel. Een groot deel (44%) vindt zelfs dat het minder dan 5 minuten dient te zijn. Voor de loopafstand vanaf een parkeerplaats naar het theater vindt 83% maximaal 10 minuten acceptabel. 27% vindt minder dan 5 minuten pas acceptabel. Zie figuur 2.

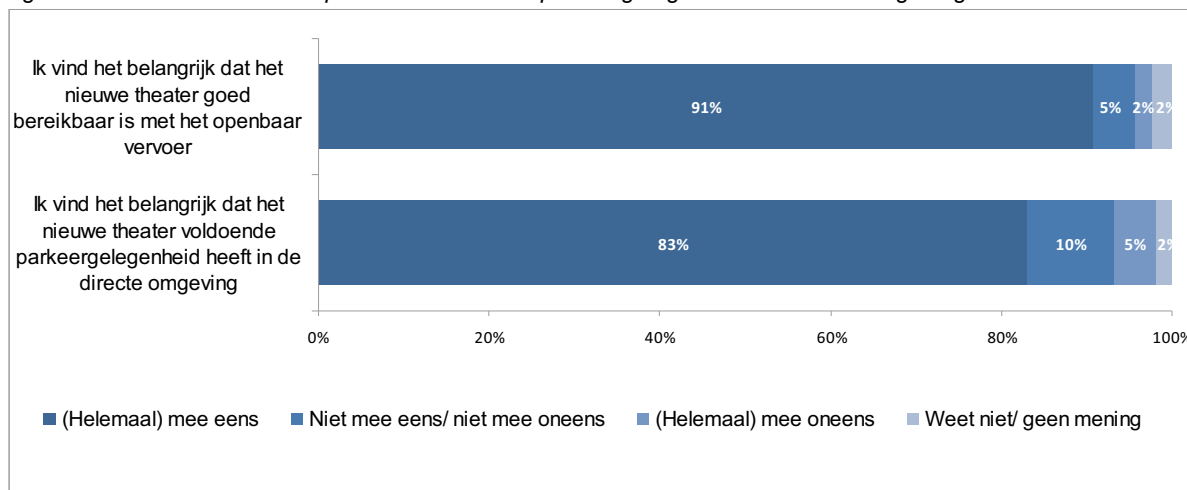
Figuur 2 Welke loopafstand vindt u acceptabel vanaf een bushalte/parkeerplaats naar het theater?



Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en voldoende parkeergelegenheid in directe omgeving zijn belangrijk

Uit de cijfers blijkt duidelijk dat de goede bereikbaarheid van het nieuwe theater met het openbaar vervoer van groot belang is. 91% van de respondenten geeft aan dat men dit belangrijk vindt. Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving wordt door 83% belangrijk gevonden. Zie figuur 3.

Figuur 3 Bereikbaarheid met openbaar vervoer en parkeergelegenheid in directe omgeving.



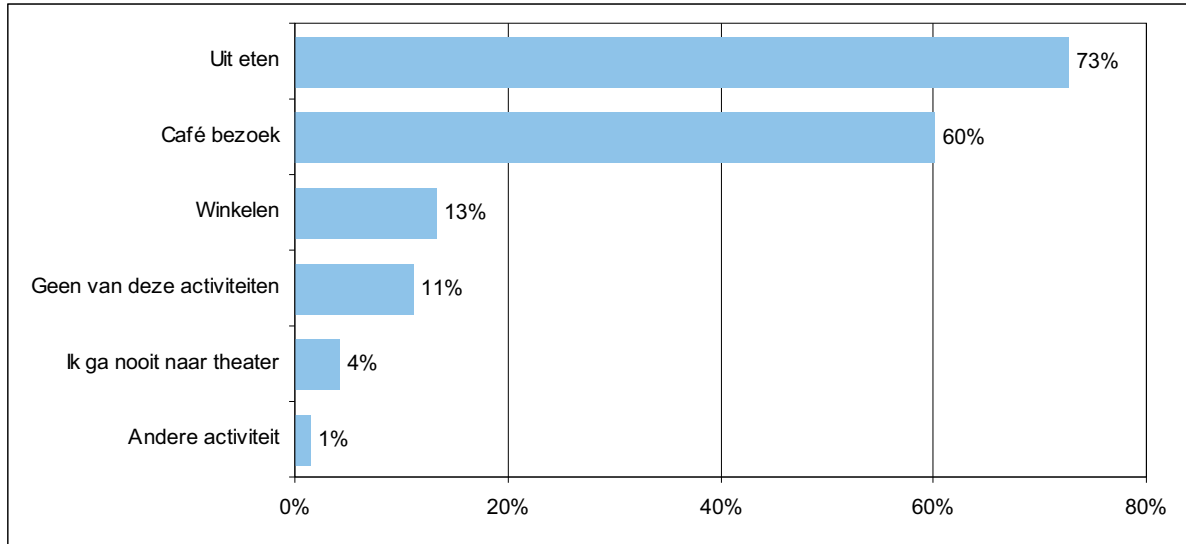
Theaterbezoek wordt vaak gecombineerd met uit eten gaan en cafébezoek

Zo'n 73% van de panelleden geeft aan dat men het bezoek aan het theater wel eens combineert met uit eten gaan. De frequentie van deze combinatie is echter relatief laag. 30% geeft aan dit altijd of vaak te doen, terwijl 70% aangeeft dit soms te doen.

60% combineert theaterbezoek met cafébezoek. De frequentie van deze combinatie is echter hoger. Bijna 60% geeft aan dit altijd of vaak te doen, terwijl 40% dit soms doet.

De combinatie met winkelen komt veel minder voor. Slechts 13% van de respondenten geeft dit aan. De frequentie van deze combinatie is echter, net als bij uit eten, relatief laag. 30% geeft aan dit altijd of vaak te doen, terwijl 70% aangeeft dit soms te doen. Zie figuur 4.

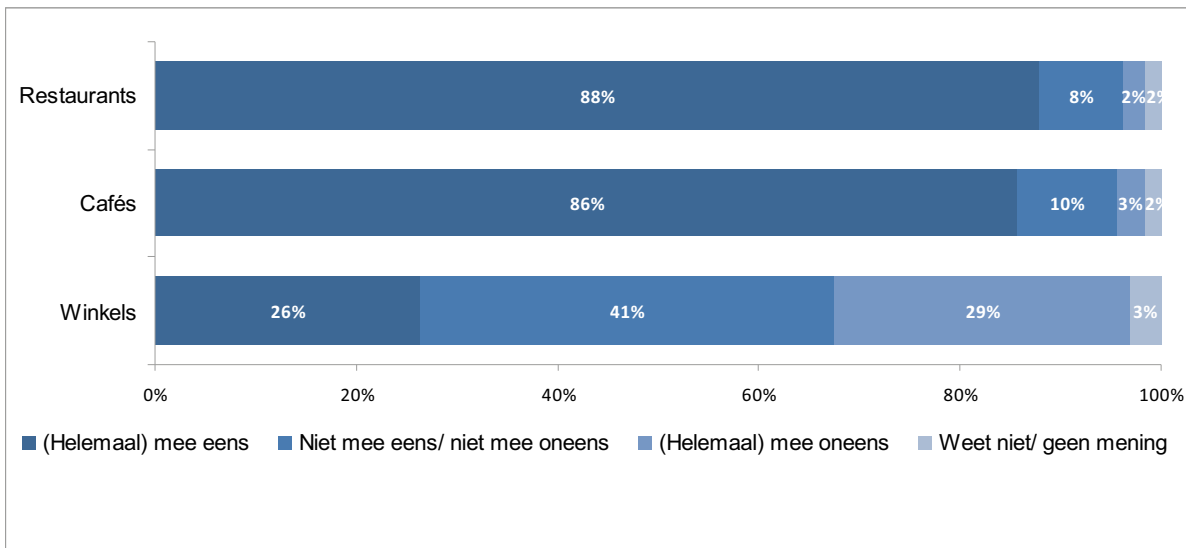
Figuur 4 Als u naar het theater gaat, combineert u dat dan wel eens met een van de volgende activiteiten in de stad?



Restaurants en cafés belangrijk op loopafstand

Respectievelijk 88% en 86% is het (helemaal) eens met de stelling dat het belangrijk is dat er op loopafstand van het nieuwe theater restaurants en cafés zijn. Voor winkels geldt dat niet. Slechts 26% is het daar (helemaal) mee eens. Zie figuur 5.

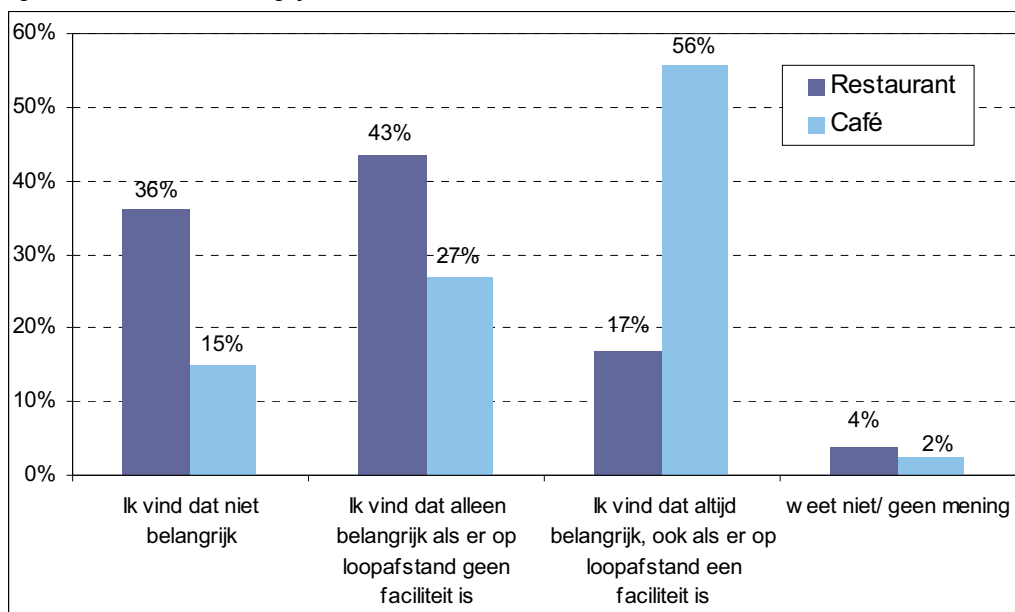
Figuur 5 Het is belangrijk dat er op loopafstand van het theater de volgende faciliteiten zijn:



Voorkeur voor caféfunctie in theater

56% vindt dat er in het theater altijd een caféfunctie dient te zijn, ook als er in de buurt op loopafstand zich cafés bevinden. Voor restaurants vindt slechts 17% dat van belang. Echter, als er op loopafstand van het theater geen restaurant is, vindt ruim 43% het belangrijk dat er een restaurant in het theater zelf is. Zie figuur 6.

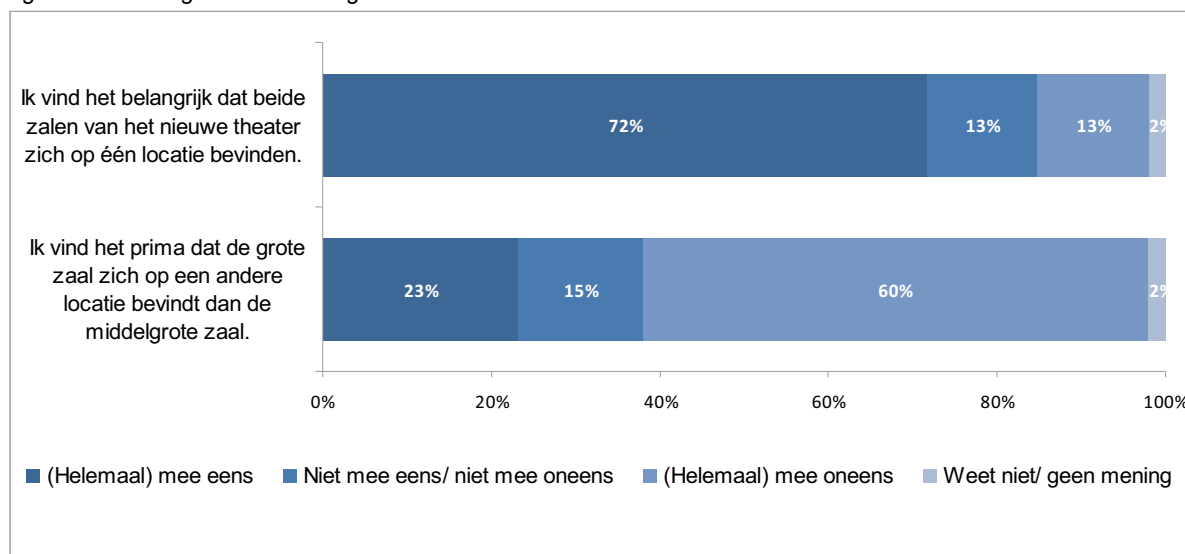
Figuur 6 Vindt u het belangrijk dat er in het theater zelf een restaurant/café is?



Voorkeur beide zalen nieuw theater op één locatie

De respondenten geven de voorkeur voor één locatie voor het nieuwe theater. 72% is het (helemaal) eens met de stelling "Ik vind het belangrijk dat beide zalen van het nieuwe theater zich op één locatie bevinden". Zie figuur 7.

Figuur 7 Locatie grote en middelgrote zaal



Tot slot

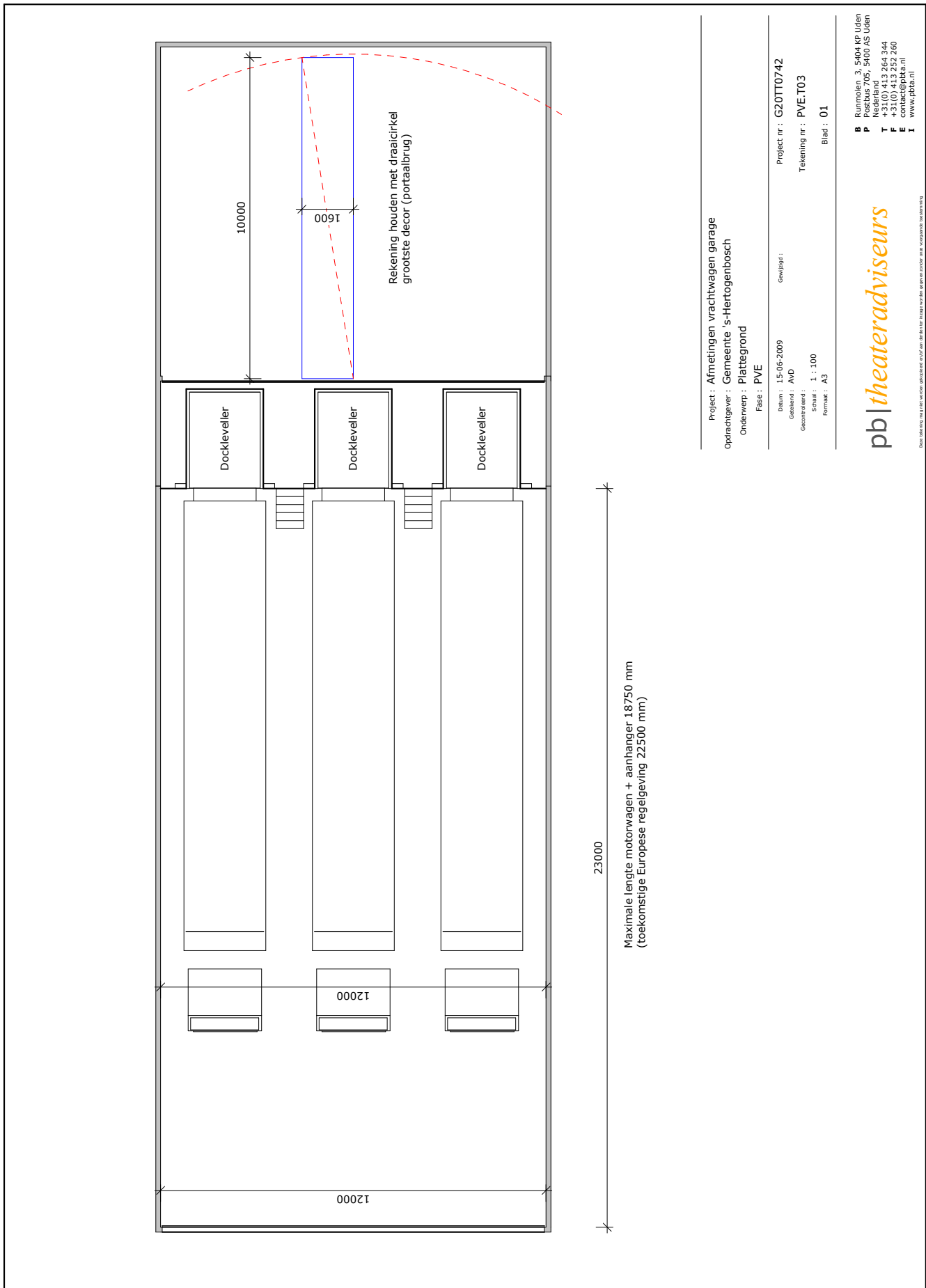
Tot slot is aan de panelleden de mogelijkheid geboden aanvullende opmerkingen te geven over het onderwerp in de vragenlijst. Zo'n 20% van de panelleden heeft daarvan gebruik gemaakt. Uit het bonte spectrum aan reacties blijkt dat 71 personen vinden dat het nieuwe theater niet op de huidige plek hoeft te komen. De Binnenstad in zijn algemeenheid wordt vaak genoemd als geschikte locatie voor de nieuwbouw. Daarbij wordt vooral het GZG-terrein genoemd. Zo'n 60 deelnemers aan de vragenlijst vinden de huidige plek een uitstekende plek. 44 panelleden vinden dat er geen nieuwbouw moet komen. Er zijn vooral bezorgde reacties over de financiële kant van de zaak. Een nieuw duur theater in een tijd van bezuinigingen vindt men niet de hoogste prioriteit hebben.

Daarnaast worden de volgende opmerkingen enkele malen genoemd:

- De frequentie van het openbaar vervoer en de openingstijden van de transferia in de avonduren sluiten niet goed aan op het theaterbezoek.

- De twee zalen op verschillende locaties kan tot verwarring leiden.
- Men gaat vaak elders naar het theater vanwege het gratis parkeren, lagere prijs en betere service.
- Het nieuwe theater zou een multi-functionele invulling moeten krijgen.
- Aandacht voor fietsenstalling en voorzieningen voor invaliden is belangrijk.

Bijlage 8
Laad en los eisen



Project : Afmetingen vrachtwagen garage
 Opdrachtgever : Gemeente 's-Hertogenbosch
 Onderwerp : Plattegrond

Fase : PVE

Datum : 15-06-2009

Gepland : AVD

Gevoerd door : AVD

Schaal : 1 : 100

Formaat : A3

Project nr. : G201T0742

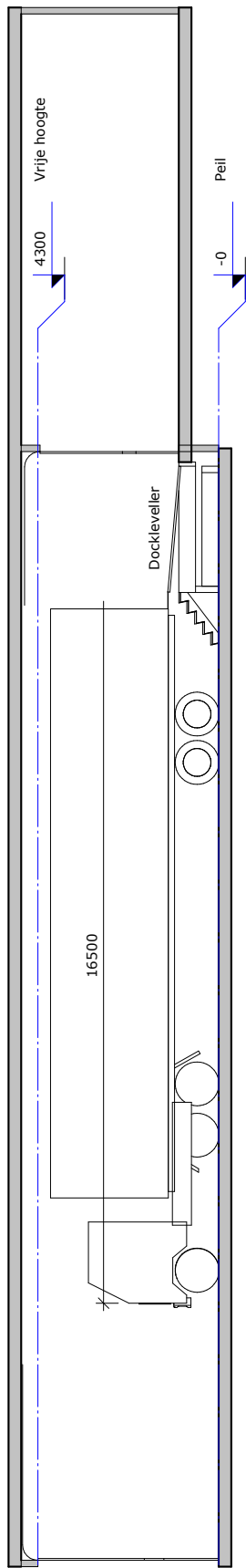
Tekening nr. : PVE.T03

Blad : 01

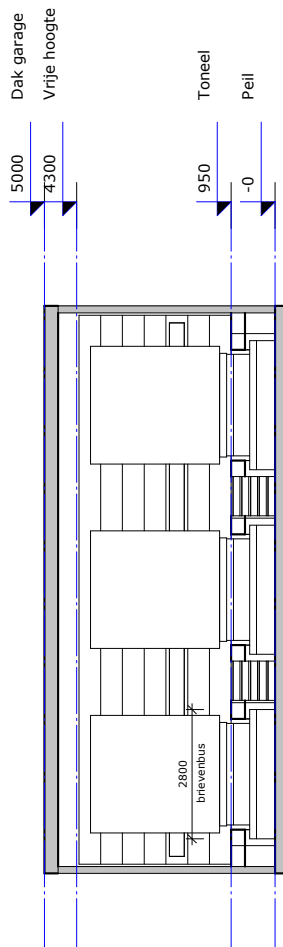
B Ruumtelen 3, 5404 KP Uden
P Postbus 705, 5400 AS Uden
 Nederland
T +31(0) 413 264 344
F +31(0) 413 262 260
E info@pb|theatradviseurs.nl
I www.pb|theatradviseurs.nl

pb|theatradviseurs

Deze tekening mag niet worden gekopieerd en/of aan derden ter inzage worden gegeven zonder schriftelijke toestemming.



Langsdoorsnede



Dwarsdoorsnede

Project : Afmetingen vrachtwagen garage
 Opdrachtgever : Gemeente 's-Hertogenbosch
 Onderwerp : Doorsnedes

Fase : PVE

Datum : 15-06-2009

Geveend : AVD

Geometrisch : 1 : 100

Formaat : A3

Project nr. : G20TT0742

Tekening nr. : PVE.T03

Blad : 02

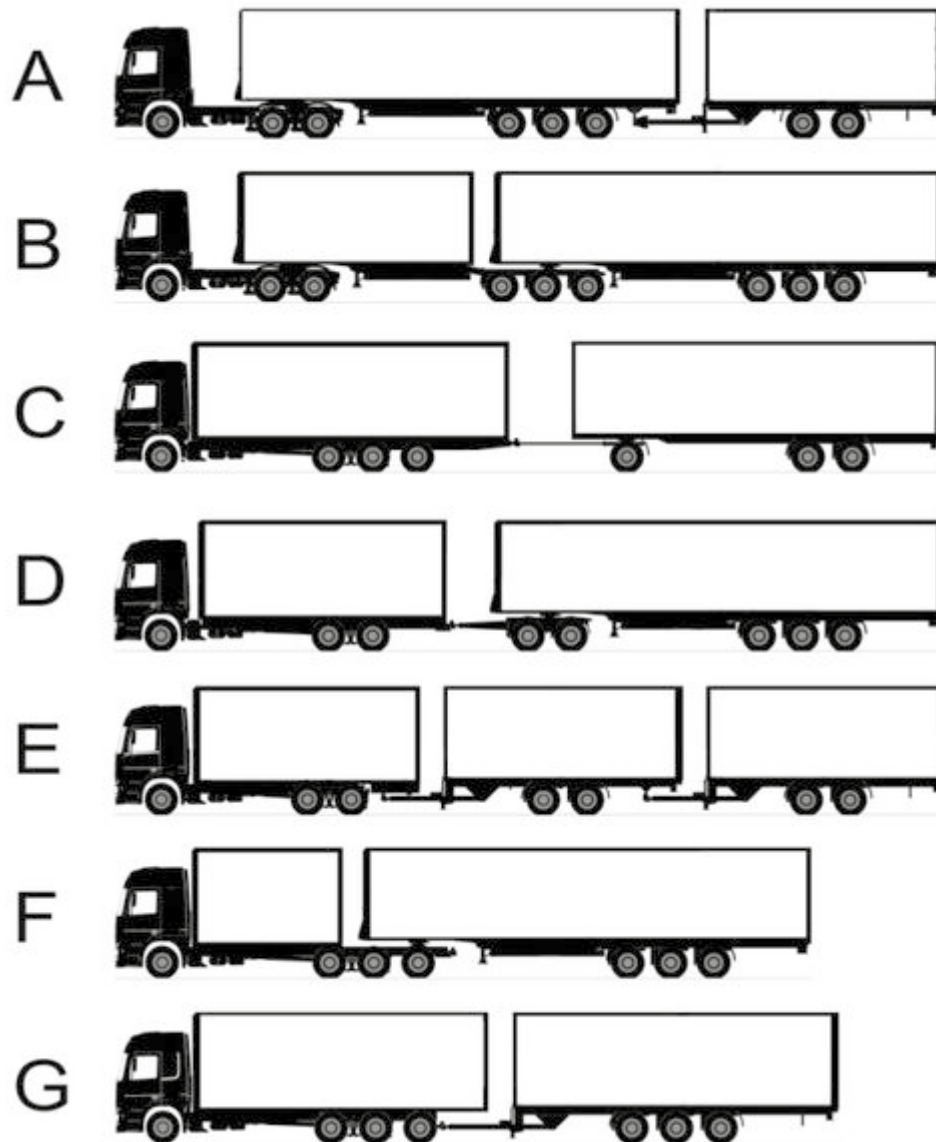
B Ruummen 3, 5404 KP Uden
 P Postbus 705, 5400 AS Uden
 T +31(0) 413 264 344
 F +31(0) 413 262 260
 E info@pbtab.nl
 I www.pbtab.nl

pb|theateradviseurs

Deze tekening mag niet worden gebruikt in of aan de openbare media of anderszins openbaar te maken, verspreiden of verspreiden.

Bijlage 9

Vrachtwagens 25 meter







Colofon

Uitgave gemeente 's-Hertogenbosch

Verzorging: Vakgroep Planvisualisatie
Foto's: Flying Camera
John Davids
Gemeente 's-Hertogenbosch
3D visualisaties: Jef Klaazen
Drukwerk: ADC Reproservice

