Quickscan locatieonderzoek Corneel Lelystad

eindrapportage

versie 1.0, 26 juni 2025

4advies

Inhoud

Aanleiding onderzoek

Quickscan alternatieve centrumlocaties

Programma van eisen Corneel op hoofdlijnen

Onderzochte locaties

Analyse per locatie

Evaluatie kansrijkheid locaties met indicatie stichtingskosten

Colofon

Aanleiding onderzoek

Het college van B&W van Lelystad heeft een voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw van poppodium Corneel op de plek waar nu gebouw De Trommel staat. Het poppodium wordt daarbij onderdeel van een groter complex dat ook woningen en andere functies zou moeten bevatten. Er is hiervoor al een massastudie voor gedaan voor de contouren van het gebouw, met als aandachtspunt dat het plein (Agorahof) nog voldoende zonlicht krijgt. Deze ontwikkeling vergt een Europese aanbesteding. Deze wordt momenteel binnen de gemeente voorbereid. In dat kader vindt ook een marktoriëntatie plaats naar partijen die het complex eventueel willen ontwikkelen.

Echter, vanwege de complexiteit hiervan, zijn er nu ook gedachten om het poppodium eventueel een andere plek te geven, zodat het (sneller) separaat kan worden ontwikkeld en gebouwd. De gemeenteraad heeft in november een motie [M07 24.338] aangenomen met de volgende oproep aan het college:

"Een verkenning te doen naar de (on)mogelijkheden om het Agoratheater en Corneel te combineren tot één geïntegreerde voorziening, met daarbij opties voor de uitbouw van het volledige theatercomplex en ook andere mogelijke alternatieven in het centrum mee te nemen."

Quickscan alternatieve centrumlocaties

Naar aanleiding van de motie heeft 4advies in opdracht van de gemeente Lelystad de afgelopen maanden onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor Corneel.

Het onderzoek heeft de vorm van een quickscan. Het onderzoek moest leiden tot realistische inzichten over de fysieke mogelijkheden en indicatief benodigde investeringsbedragen bij:

- integratie van Corneel binnen het Agoratheater
- combinatie van Corneel met het Agoratheater door middel van een uitbreiding
- verplaatsing van Corneel naar een alternatieve centrumlocatie

4advies heeft bij het onderzoek gebruik gemaakt van:

a. bestaande documentatie
b. interviews met de directies van Corneel en het Agoratheater
c. bouwkundige en akoestische expertise

In 2021 heeft ons bureau een vergelijkbare studie uitgevoerd naar centrumlocaties. We verwijzen naar onze eindrapportage van 2-11-2021 voor een uitgebreide inleiding m.b.t. de groeiambities van Lelystad, eerder onderzoek (Lagroup 2018), de ontwikkeling van het poppodium en amendementen t.a.v. de verzelfstandiging en verplaatsing van het poppodium.

Programma van eisen Corneel op hoofdlijnen

- Het globale functioneel-ruimtelijk PvE van Lagroup (2018) gaat, onzes inziens terecht, uit van het kwaliteitsniveau van poppodia in Nederland.
- In onze rapportage van 2021 schreven wij al dat Lagroup onzes inziens een compleet PvE heeft opgesteld. Wij zien mogelijkheden om, als dat nodig is, wat scherper aan de wind te varen. Een reductie van ca. 10% lijkt ons haalbaar, waarbij de capaciteit van de zalen gelijk blijft. Voor het volledige PvE dat in deze quickscan wordt gehanteerd is daarom uitgegaan van 2.420 m2 BVO.

- Indien de nieuwe accommodatie nabij het huidige pand aan de Neringweg wordt gerealiseerd, is te overwegen om een kleiner PvE te hanteren:
  - Nieuwbouw van de grote zaal met publieks- en backstagevoorzieningen op alternatieve locatie
  - Benutten huidige grote zaal als kleine zaal / café
  - Handhaven huidige popoefenruimten en kantoren
  - Verkleinde PvE voor nieuwbouw: 1.611 m2 BVO
- Vanuit het oogpunt van publieksherkenbaarheid en exploitatie is het opknippen van het poppodium zeker niet ideaal. Varianten met het kleinere PvE zijn alleen onderzocht voor de locaties vlakbij het huidige pand.
- Op de volgende sheet wordt een aantal belangrijke aspecten uit het PvE toegelicht.

Programma van eisen Corneel op hoofdlijnen

Aan een poppodium worden specifieke eisen gesteld, zoals:

- gastvrijheid voor een brede doelgroep van bezoekers; gelegen op een aantrekkelijke plek in de stad, goede publieksvoorzieningen en een passende belevingswaarde
- gastvrijheid voor artiesten en hun crew; adequate backstagevoorzieningen, zoals een artiestenfoyer met kleedkamers, (bij voorkeur) inpandig laden en lossen
- concertzalen waarin zonder overlast voor de omgeving en tot diep in de nacht kan worden geprogrammeerd (concerten en DJ's); dat stelt hoge eisen aan geluidswerende voorzieningen, theaterverlichting en –geluid en de ruimteakoestiek
- ruimte bieden voor talentontwikkeling door popoefenruimten en productiefaciliteiten aan te bieden
- adequate kantoor- en dienstruimten voor medewerkers van het poppodium

- Een balkon in de grote zaal is optimaal in verband met goede zichtlijnen en de schaalbaarheid. Zo is de zaal bij niet volledig uitverkochte concerten toch intiem te maken. Een goed balkon heeft als consequentie dat de zaal een hoogte van ca. 9 à 10 m dient te hebben. Zonder balkon kan dit in principe een paar meter lager zijn.
- In het PvE van Lagroup (2018) wordt uitgegaan van 2 inpandige laad-/losvoorzieningen voor lange voertuig(combinaties). Voor de kleine zaal is een dergelijke voorziening niet altijd nodig. Volgens ons kan daarvoor worden uitgegaan van een kleinere laad-/losvoorziening.
- Popoefenruimten vergen een relatief hoge investering. Overwogen kan worden deze elders te huisvesten, maar de gewenst talentontwikkeling-/productiefunctie kan daarmee onder druk komen te staan. Dit is ook afhankelijk van de doelstelling van de gemeente Lelystad en de ambities van Corneel.

Programma van eisen op hoofdlijnen

cluster	netto afm. lxbxh	m2 BVO
publieksvoorzieningen		293
café/kleine zaal (125-150) incl. keuken	10x13x4,5	368
grote zaal (650) met balkon	24x16x9	713
backstage met **2x** laad-/losvoorziening	20x4,5x4,5	617
oefenruimten bands (3) + huiskamer		165
kantoren en dienstruimten		264
totaal		**2.419**
Footprint		**1.000**

- De grote zaal wordt op de eerste verdieping gesitueerd (cf. PvE LaGroup).
- Het café / de kleine zaal en de publieksvoorzieningen worden grotendeels op de begane grond gesitueerd.
- Hierdoor is het mogelijk een compact gebouw, met een zo klein mogelijke footprint te realiseren.

Programma van eisen op hoofdlijnen – verkleind

cluster	netto afm. lxbxh	m2 BVO
publieksvoorzieningen		293
café/kleine zaal (125-150) incl. keuken	10x13x4,5	0
grote zaal (650) met balkon	24x16x9	713
backstage met **1x** laad-/losvoorziening	20x4,5x4,5	556
oefenruimten bands (3) + huiskamer		0
kantoren en dienstruimten		50
totaal		**1.611**
Footprint		**700**

- Nieuwbouw grote zaal met de bijbehorende publieks- en backstagevoorzieningen.
- De bestaande zaal van Corneel wordt dan bestemd tot kleine zaal / café.
- De bestaande kantoren, dienstruimten en popoefenruimten worden dan gehandhaafd.
- Het nieuwbouw-PvE kan hierdoor met ruim 30% worden gereduceerd tot 1.611 m2 BVO.
- De benodigde footprint wordt eveneens 30% kleiner: 700 m2.
- De grote zaal wordt – net als bij het reguliere PvE- op de eerste verdieping gesitueerd.

Programma van eisen Corneel op hoofdlijnen
Akoestische uitgangspunten en randvoorwaarden

Naast de functioneel-ruimtelijke eisen, zijn onder andere de akoestische eisen maatgevend voor de inpassingsmogelijkheden en de stichtingskosten. De gehanteerde uitgangspunten staan hieronder.

Geluidniveaus

- Versterkte live-bands: 90-95 dB(A) Pop-/Housemuziekspectrum ≈ 100-105 dB(C)
- DJ/Dance: 105 dB(A) Housemuziekspectrum ≈ 120 dB(C)
- Arbo Convenant maximaal 103 dB(A)

- Grote zaal 103 dB(A) Housemuziekspectrum ≈ 117 dB(C)
- Kleine zaal: 103 dB(A) Housemuziekspectrum ≈ 117 dB(C)

Omgevingsplan Lelystad : Grenswaarden voor muziekgeluid bij omliggende woningen

- Dagperiode (07:00-19:00 uur): 40 dB(A)
- Avondperiode (19:00-23:00 uur): 35 dB(A)
- Nachtperiode (23:00-07:00 uur): **30 dB(A)**

Omgevingsplan Lelystad : Grenswaarden voor muziekgeluid bij direct aangrenzende woningen

- Dagperiode (07:00-19:00 uur): 25 dB(A)
- Avondperiode (19:00-23:00 uur): 20 dB(A)
- Nachtperiode (23:00-07:00 uur): **15 dB(A)**

Gebruikstijden Corneel

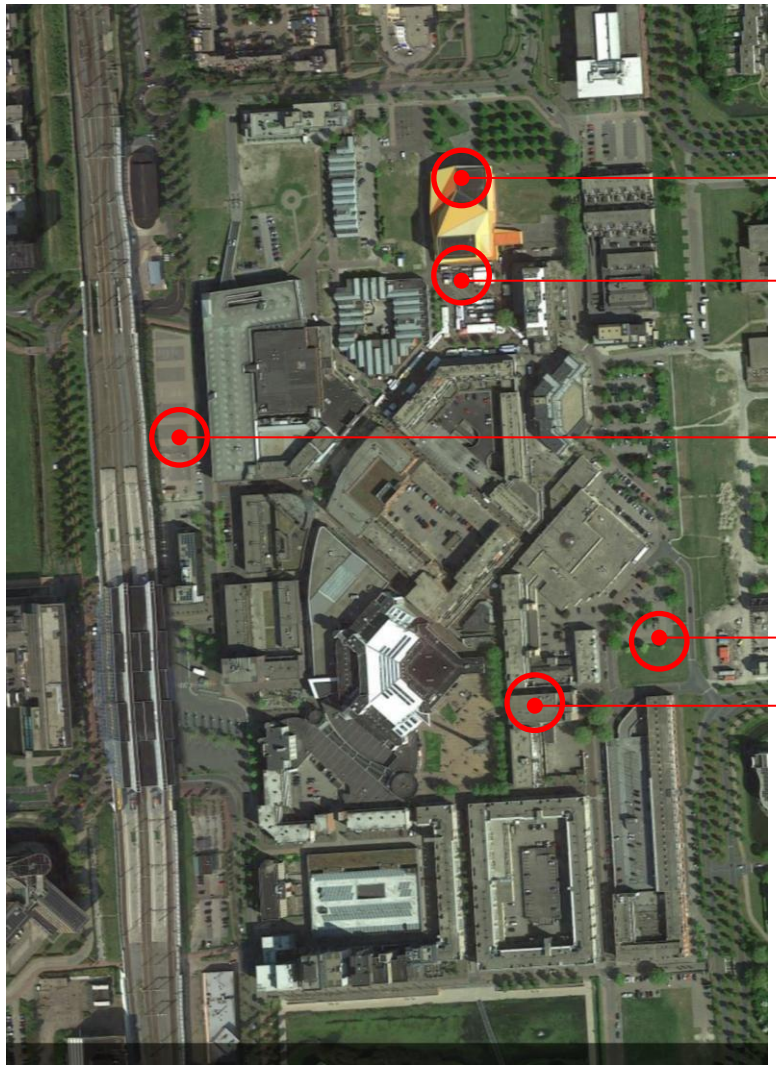
- Dag-, avond- en nachtperiode (eis nachtperiode maatgevend)

Onderzochte locaties

De volgende locaties zijn onderzocht.

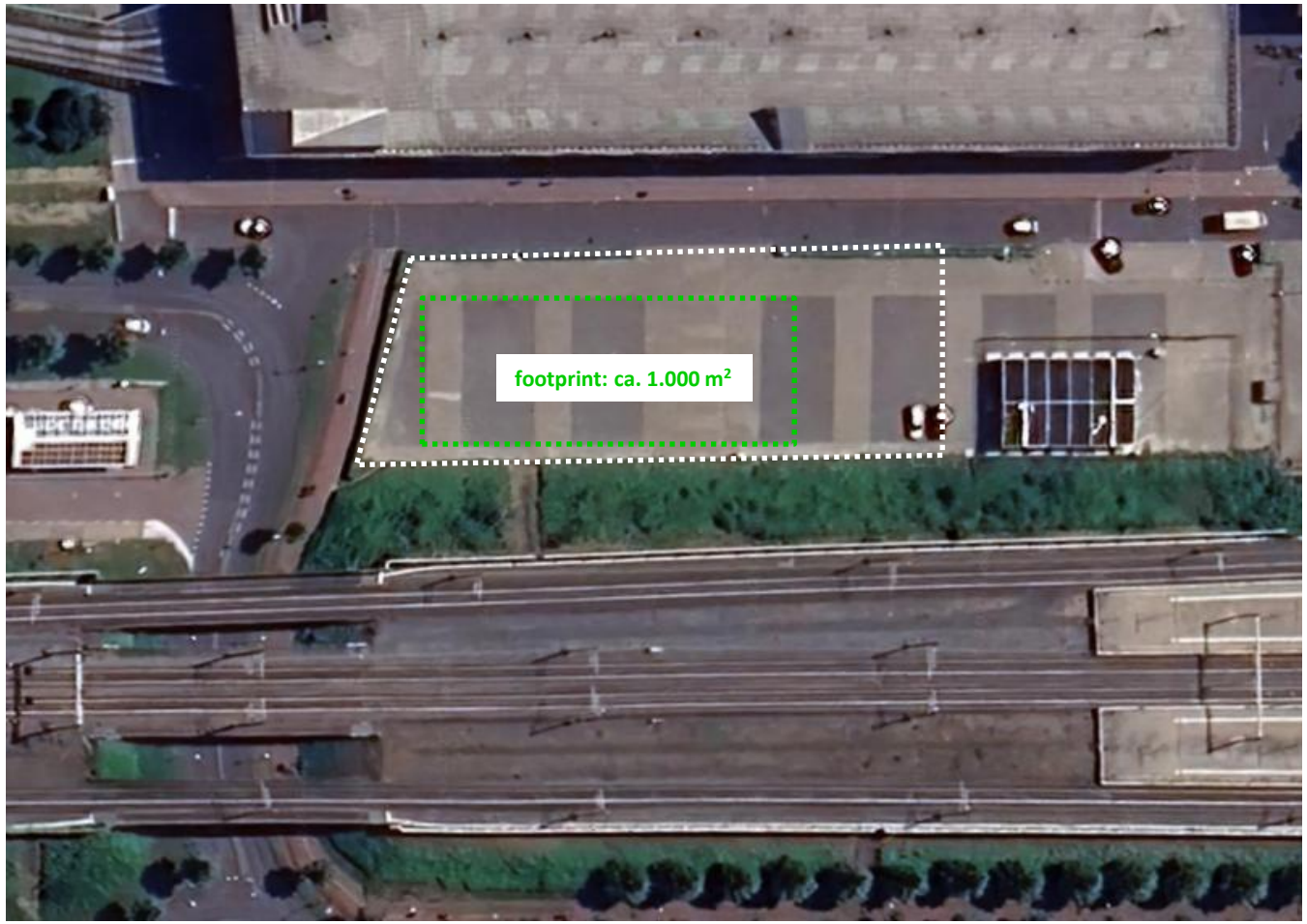
1. Nieuwbouw locatie Stationsweg
2. Nieuwbouw locatie voorm. Postkantoor, in drie varianten:
    a. volledig PvE quickscan
    b. verkleind PvE met alleen grote zaal, publieks- en backstagevoorzieningen
    c. inpassing in bestaande gebouw
3. Nieuwbouw locatie grasveld en parkeerterrein Neringweg in twee varianten:
    a. volledig PvE quickscan
    b. verkleind PvE met alleen grote zaal, publieks- en backstagevoorzieningen
4. Inpassing binnen Agoratheater
5. Nieuwbouw locatie Agorahof naast Agoratheater

Onderzochte locaties



Analyse per locatie

1. Locatie Stationsweg

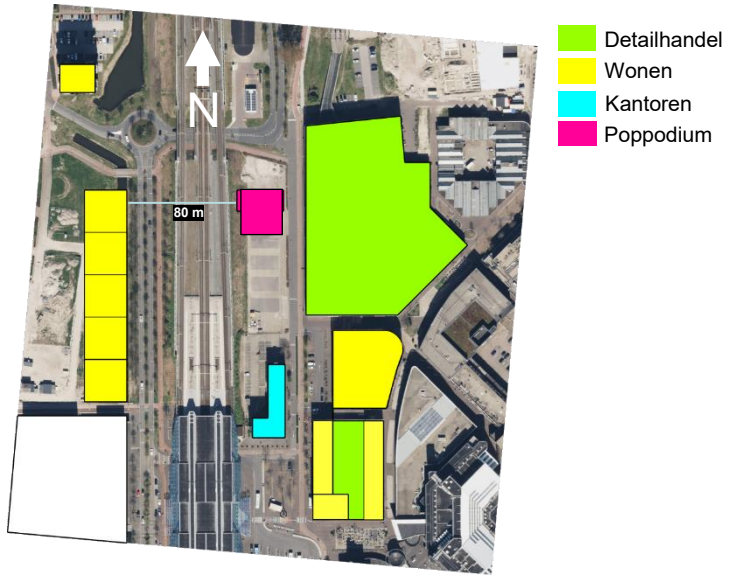


- Benodigde footprint van 1.000 m2 voor volledige PvE is realiseerbaar.
- Daarnaast aan linkerzijde parkeerterrein voor artiesten en bezoekers beschikbaar.
- Bruto verdiepingshoogten:
  - Begane grond: 5 m
  - Eerste verdieping: 3,5 m
  - Tweede verdieping: 3,5 m
  - Grote zaal op eerste verd.: 12 m
  - Totale hoogte: 5+10=17 m
- Aandachtspunt is de ligging direct aan de spoorbaan.
- In het Bestemmingsplan Stadshart (2005) heeft de locatie bestemming ‘kantoren’ met maximaal 14 bouwlagen. Een (waarschijnlijk uitgebreide) BOPA-procedure is noodzakelijk.

1. Locatie Stationsweg
Voor- en nadelen exploitatie Corneel

- Voordelen:
  - goed bereikbaar, trein en ook parkeren fietsen en auto’s
  - logistiek goed bereikbaar
  - standalone exploitatie, kostenbeheersing
- Nadelen:
  - weinig aantrekkelijke locatie, tenzij stevige stedenbouwkundige aanpassing
  - geen ‘uitgaansgebied’.

1. Locatie Stationsweg
Geluiduitstraling naar de omgeving



Situatie schets optie poppodium aan de stationsweg



Impressie ontwikkeling braakliggend terrein tussen de koningsbergenstraat en de stationslaan
Bron: *BL Stationsgebied west deelgebied Hanzepark toelichting vaststelling 201223 incl bijlagen klein.pdf*

Locatie (huidig):
Er bevinden zich bestaande geluidgevoelige woningen aan de zuidoost en noordwest kant van de voorgestelde locatie. Als het poppodium op de zuidkant van de plot wordt gebouwd, is de geluidsbelasting op de woningen ten zuidoosten van de locatie aan de Promesse maatgevend.

Dit wordt minder bepalend als het poppodium **noordelijker** op het terrein wordt gerealiseerd. Het naastgelegen complex met winkels en parkeergarage schermt de woningen aan de Promesse dan af van het geluid vanuit het poppodium.

Locatie (toekomst):
Het braakliggend terrein tussen de Koningsbergenstraat en de Stationslaan heeft een woonbestemming en ligt op **80 m** afstand. Toekomstige hoge woningbouw op dit terrein zal maatgevend worden voor de benodigde geluidisolatie van het poppodium als het poppodium op het noordelijke deel van het terrein gebouwd wordt.

De akoestische maatregelen zijn uitgewerkt, uitgaande van een afstand van 80 m tot de dichtstbijzijnde woning.

1. Locatie Stationsweg
Akoestische voorzieningen

Grote zaal: Massieve doos-in-doos constructie



Binnendoos: massieve constructie 230 kg/m2
Spouw: circa 200 mm met minerale wol
Buitendoos: massieve constructie 650 kg/m2

Kleine zaal: Massieve doos-in-doos constructie



Binnendoos: massieve constructie 230 kg/m2
Spouw: circa 200 mm met minerale wol
Buitendoos: massieve constructie 650 kg/m2

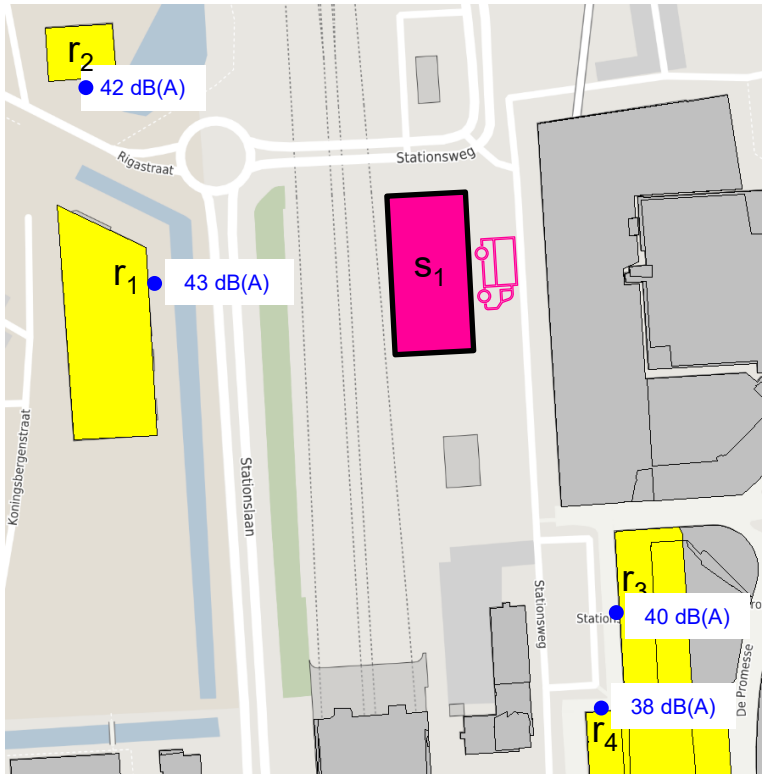
Laden - lossen: Inpandig of eventueel buiten



Buiten laden en lossen is mogelijk als het laden en lossen plaatsvindt tussen het poppodium en het naastgelegen complex met winkels en parkeergarage. Het poppodium schermt het geluid van het laden en lossen dan af van de ‘toekomstige’ woongebouwen aan de andere zijde van het spoor.

1. Locatie Stationsweg

Schatting etmaalwaarde op maatgevende gevels

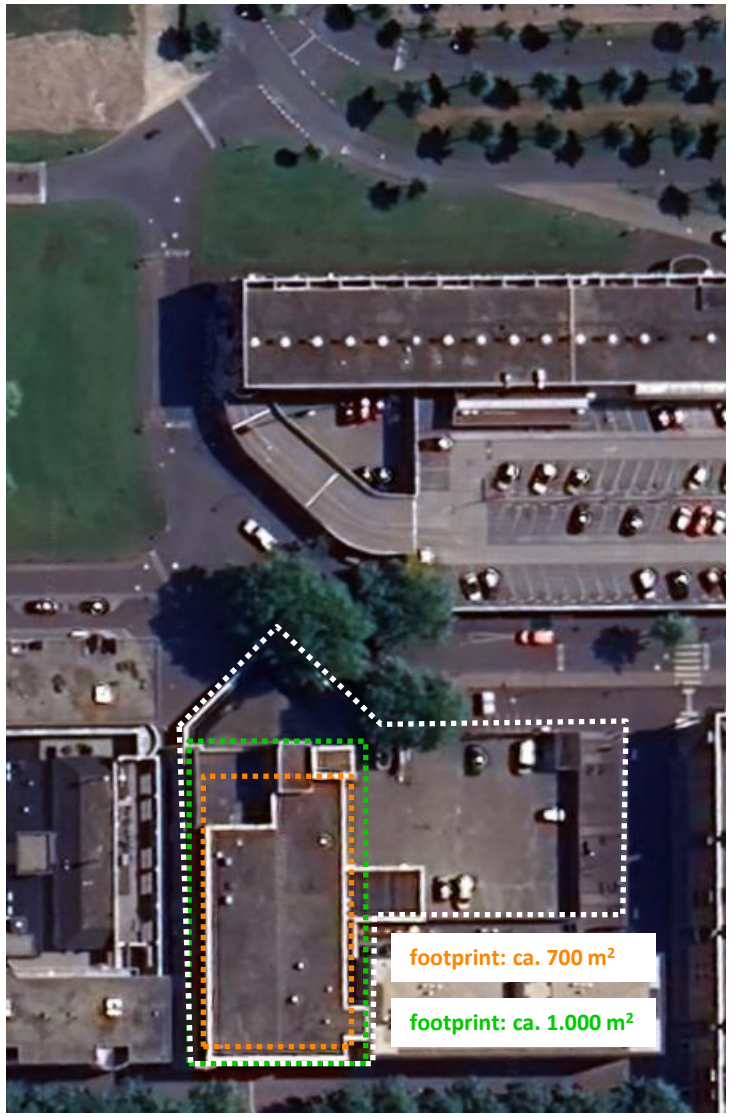


Overzicht van zendruimte (s_1) en ontvangerlocaties (r_1 - r_4) in het plangebied.

- Situering van het popcentrum op de noordzijde van het terrein zorgt ervoor dat de naastgelegen winkels en parkeergarage geluid afschermen richting de woningen aan de Promesse (r3).
- De hoogste geluidsbelasting treft de mogelijke toekomstige woongebouwen aan de overzijde van het spoor (r1).
- Buiten laden en lossen is mogelijk als het laad- en losgebied tussen poppodium en naastgelegen winkels en parkeergarage gerealiseerd wordt.

2. Locatie voormalig Postkantoor

a./b. Nieuwbouw



- Uitgangspunt is sloop van het voormalige Postkantoor en nieuwbouw op dezelfde plek.
- Benodigde footprint van 700 m2 voor het gereduceerde en 1.000 m2 voor volledige PvE is realiseerbaar.
- Daarnaast aan rechterzijde parkeerterrein beschikbaar.
- Bruto verdiepingshoogten:
  - Begane grond: 5 m
  - Eerste verdieping: 3,5 m
  - Tweede verdieping: 3,5 m
  - Grote zaal op eerste verdieping: 12 m
  - Totale hoogte: 5+10=17 m
- Bestaande gebouw heeft hoogte van ca. 13,43 m met accent tot 16,36 m.
- In het Bestemmingsplan Stadshart (2005) heeft de locatie bestemming ‘maatschappelijke voorzieningen’ en zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan. Een poppodium past in principe (net als het theater) binnen deze bestemming. Het maximale aantal bouwlagen wordt in principe niet overschreden. Afhankelijk van een nader uit te werken plan moet worden bepaald of een BOPA-procedure nodig is.

2. Locatie voormalig Postkantoor
Voor- en nadelen exploitatie Corneel

Volledig PvE

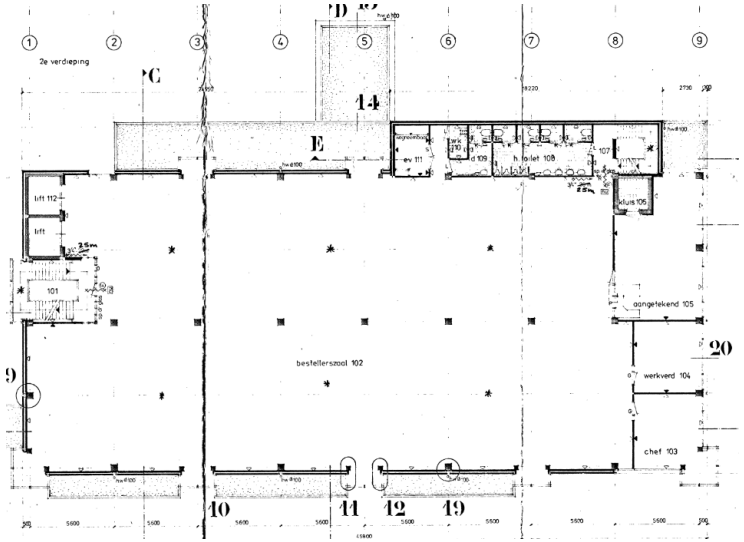
- Voordelen:
  - goed bereikbaar. Parkeren auto's en fietsen en logistiek oplosbaar
  - standalone exploitatie, kostenbeheersing
- Nadelen:
  - weinig aansprekende locatie te midden van bebouwing
  - geen 'uitgaansgebied'.

Verkleind PvE

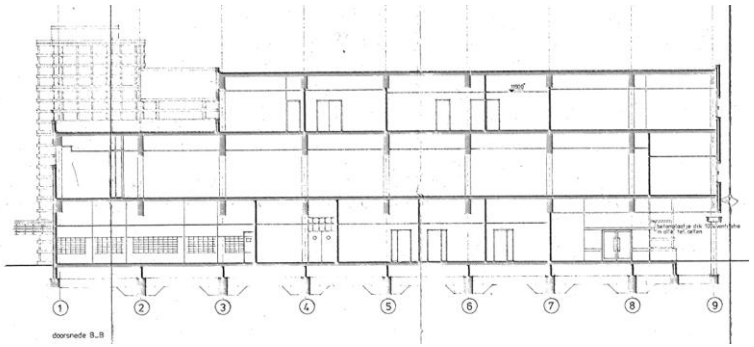
- Voordelen:
  - goed bereikbaar. Parkeren auto's en fietsen en logistiek oplosbaar
- Nadelen:
  - weinig aansprekende locatie te midden van bebouwing
  - geen 'uitgaansgebied'
  - dislocatie, minder rendement i.v.m. deels handhaven huidige Corneel voor Kleine Zaal/Café:
    - Profilering complex (twee locaties)
    - Dubbele bezetting personeel.
    - Geen café bij grote zaal.

2. Locatie voormalig Postkantoor

c. Inpassing in bestaande gebouw niet haalbaar



Plattegrond 1e verdieping Postkantoor



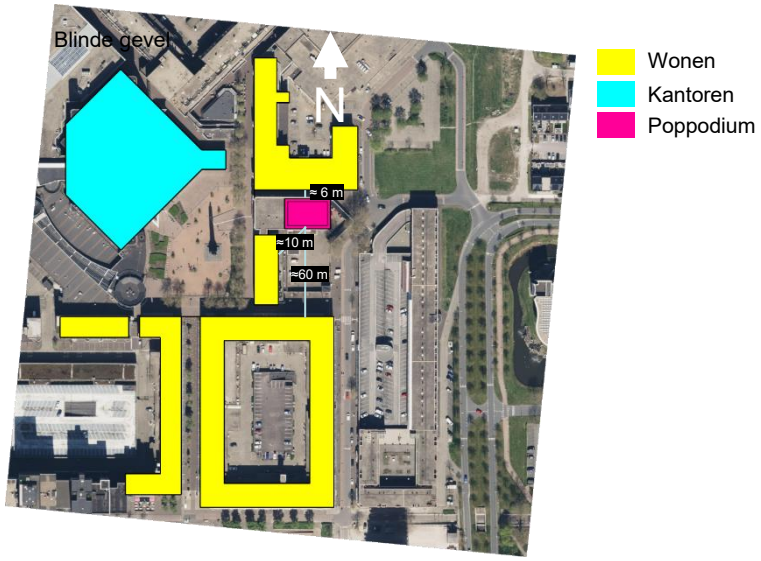
Langsdoorsnede Postkantoor

- De afmetingen van het bestaande voormalig Postkantoor komen in grote lijnen overeen met die van het PvE van Corneel.
- Op de eerste verdieping bevindt zich de voormalige bestellersruimte. Er is bekeken of de grote zaal van Corneel hierin gepast kan worden. Dit vergt verschillende complexe ingrepen:
  - Er dienen meerdere kolommen te worden verwijderd.
  - De bovenliggende vloer van de tweede verdieping en mogelijk ook het dak dienen te worden verwijderd.
  - Voor de zaal moet een nieuwe draagconstructie worden gerealiseerd, met zware vloer, wanden en plafond om aan de vereiste interne en externe geluidsisolatie te voldoen.
  - Er moet een klimaatinstallatie worden gerealiseerd met voldoende ventilatie- en koelcapaciteit bij volledige bezetting.
- Voor de inpassing van de andere ruimten moeten eveneens diverse bouwkundige en installatietechnische ingrepen worden gedaan.

Wij concluderen dat inpassing van Corneel binnen het bestaande gebouw zal leiden tot een suboptimale oplossing, waarbij flinke concessies worden gedaan aan het PvE. De stichtingskosten zullen naar verwachting niet of nauwelijks lager zijn dan voor volledige nieuwbouw.

Voor deze locatie is sloop en volledige nieuwbouw de enige reële optie voor realisatie van het poppodium.

2. Locatie voormalig Postkantoor
Geluiduitstraling naar de omgeving



Situatie schets optie poppodium locatie postkantoor



Situatie achterkant wooncomplex grensend aan huidig postkantoor (bron: Google maps)

Locatie (huidig):
Uitgangspunt is dat de zaal/zalen op de locatie zoveel mogelijk aan de zijde van de Neringweg worden gerealiseerd en niet direct aangrenzend aan de naastgelegen woningen.

Er is dan sprake van omliggende woningen op respectievelijk **6, 10 en 60 m** afstand van de zaal/zalen. Woningen liggen dus erg dichtbij.

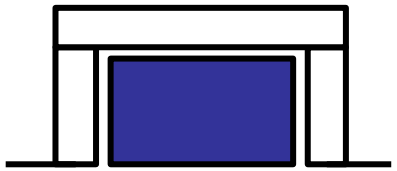
De geluidbelaste gevel van het wooncomplex ten noorden van de voorgestelde locatie is grotendeels een blinde/gesloten gevel.

Maatgevend zijn de bovenwoningen ten zuiden van de locatie direct aangrenzend aan het huidig postkantoor.

2. Locatie voormalig Postkantoor

Akoestische voorzieningen met grote zaal en eventueel kleine zaal

Grote zaal: Massieve doos-in-doos met bufferruimten*



Binnendoos: massieve constructie 120 kg/m2
Spouw: circa 200 mm met minerale wol
Buitendoos: massieve constructie 650 kg/m2
Bufferruimte*: ≥ 2 m breed/hoog massieve gevelconstructie 250 kg/m2 met beperkte glasoppervlakken

Kleine zaal: Massieve doos-in-doos met bufferruimten*



Binnendoos: massieve constructie 120 kg/m2
Spouw: circa 200 mm met minerale wol
Buitendoos: massieve constructie 650 kg/m2
Bufferruimte*: ≥ 2 m breed/hoog massieve gevelconstructie 250 kg/m2 met beperkte glasoppervlakken

Laden - lossen: Inpandig

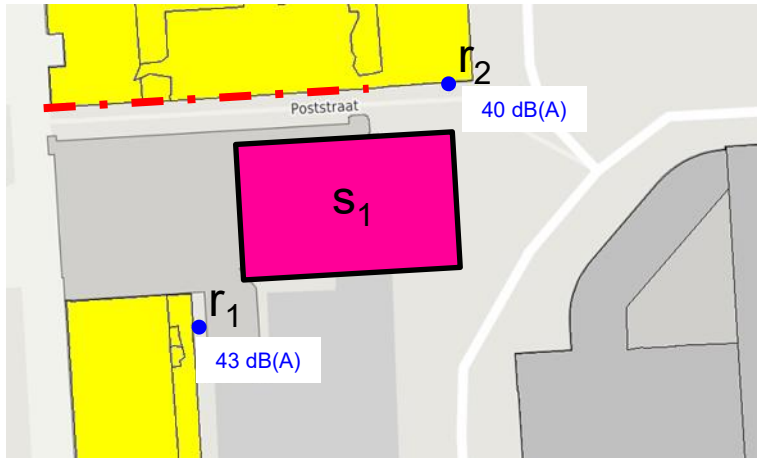


Aandachtspunt bij laden en lossen is de aanrijroute i.r.t. omliggende woningen (met name bij nachtelijk vertrek). Dit vraagt waarschijnlijk een nadere ambtelijke onderbouwing.

* Bufferruimte betreft bufferruimte naar omgeving. Tussen zaal en gevel/dak/direct aangrenzende woningen.

2. Locatie voormalig Postkantoor

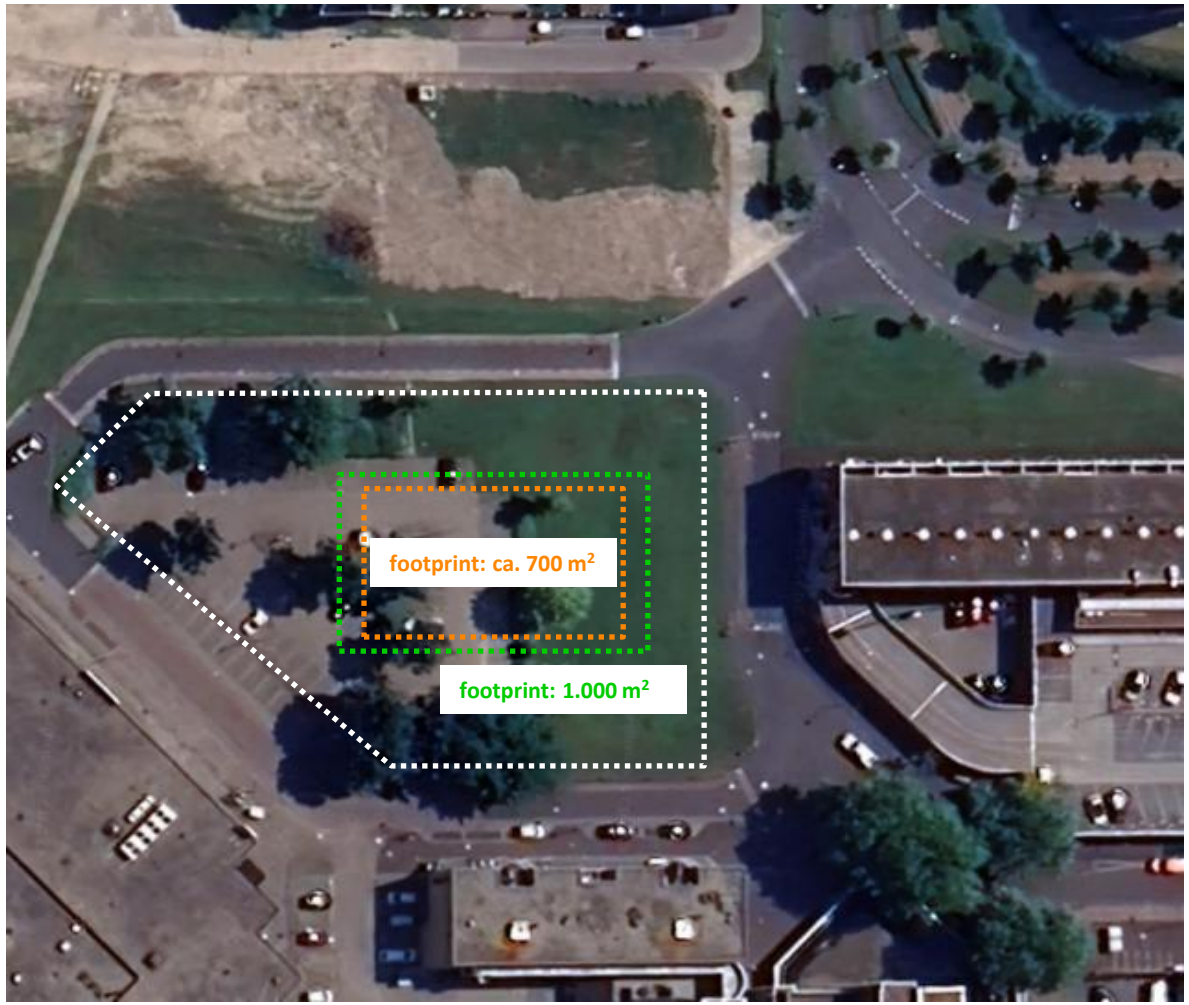
Schatting etmaalwaarde op maatgevende gevels



Overzicht van zendruimte (s_1) en ontvangerlocaties (r_1,r_2) in het plangebied uitgaande van realisatie van alleen de grote zaal (rode stippellijn is blinde gevel).

- De gevel van de aangrenzende woningen direct ten zuiden van de locatie, ondervindt de hoogste geluidbelasting (r1).
- De woning ten noorden van de locatie op de hoek van de Poststraat en Neringweg heeft geen blinde/gesloten gevel (r2) en krijgt een hoge geluidbelasting.
- Bij realisatie van zowel de grote als kleine zaal op deze locatie zal de verwachte geluidbelasting 3 dB hoger liggen.

3. Locatie grasveld en parkeerterrein Neringweg



- Benodigde footprint van 700 m2 voor het gereduceerde en 1.000 m2 voor volledige PvE is realiseerbaar.
- Goede stedenbouwkundige inpassing mogelijk. Er is ruimte voor parkeervoorzieningen voor artiesten en bezoekers.
- Bij het gereduceerde PvE is de footprint kleiner en zijn de marges rondom het gebouw groter.
- Bruto verdiepingshoogten:
  - Begane grond: 5 m
  - Eerste verdieping: 3,5 m
  - Tweede verdieping: 3,5 m
  - Grote zaal op eerste verdieping: 12 m
  - Totale hoogte: 5+12=17 m
- In het Bestemmingsplan Stadshart (2005) heeft de locatie bestemming ‘verblijfsgebied’. Een (waarschijnlijk uitgebreide) BOPA-procedure is noodzakelijk.

3. Locatie grasveld en parkeerterrein Neringweg

Voor- en nadelen exploitatie Corneel

Volledig PvE

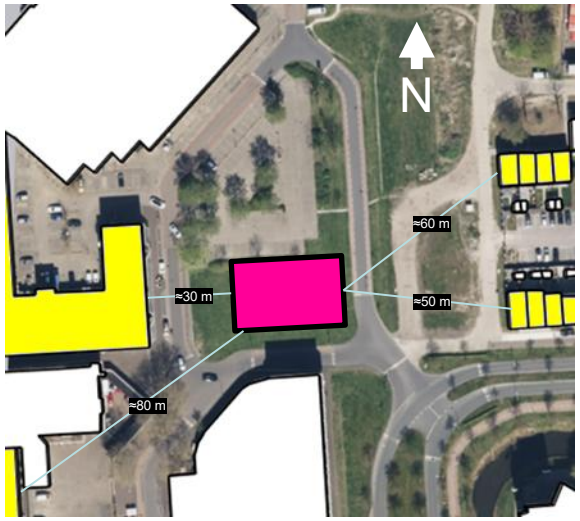
- Voordelen:
  - goed bereikbaar. Parkeren auto's en fietsen en logistiek oplosbaar
  - standalone exploitatie, kostenbeheersing
- Nadelen:
  - weinig aansprekende locatie
  - geen 'uitgaansgebied'

Verkleind PvE

- Voordelen:
  - goed bereikbaar. Parkeren auto's en fietsen en logistiek oplosbaar
- Nadelen:
  - weinig aansprekende locatie
  - geen 'uitgaansgebied'
  - dislocatie, minder rendement i.v.m. deels handhaven huidige Corneel voor Kleine Zaal/Café:
    - Profilering complex (twee locaties)
    - Dubbele bezetting personeel.
    - Geen café bij grote zaal.

3. Locatie grasveld en parkeerterrein Neringweg

Geluiduitstraling naar de omgeving



Wonen
Poppodium

Situatieschets optie poppodium locatie Neringweg

Locatie (huidig):
Er bevindt zich woningbouw op respectievelijk **30, 50, 60 en 80 m** van de voorgestelde locatie voor het poppodium. De geluidbelasting op de gevel van het woongebouw aan de Neringweg ten westen van de voorgestelde locatie is maatgevend.

3. Locatie grasveld en parkeerterrein Neringweg

Akoestische voorzieningen met alleen grote zaal

Grote zaal: Massieve doos-in-doos constructie



Binnendoos: massieve constructie 230 kg/m2
Spouw: circa 200 mm met minerale wol
Buitendoos: massieve constructie 650 kg/m2

* Als het poppodium dichter bij de woningen wordt geplaatst dan aangegeven op de tekening hiervoor, is een bufferruimte al snel noodzakelijk.

Laden - lossen: Inpandig

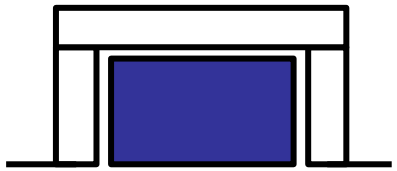


Aandachtspunt bij laden en lossen is de aanrijroute i.r.t. omliggende woningen (met name bij nachtelijk vertrek). Dit vraagt waarschijnlijk een nadere ambtelijke onderbouwing.

3. Locatie grasveld en parkeerterrein Neringweg

Akoestische voorzieningen met grote zaal en kleine zaal

Grote zaal: Massieve doos-in-doos met bufferruimten*



Binnendoos: massieve constructie 120 kg/m2
Spouw: circa 200 mm met minerale wol
Buitendoos: massieve constructie 650 kg/m2
Bufferruimte*: ≥ 2 m breed/hoog

Kleine zaal: Massieve doos-in-doos met bufferruimten*



Binnendoos: massieve constructie 120 kg/m2
Spouw: circa 200 mm met minerale wol
Buitendoos: massieve constructie 650 kg/m2
Bufferruimte*: ≥ 2 m breed/hoog

Laden - lossen: Inpandig

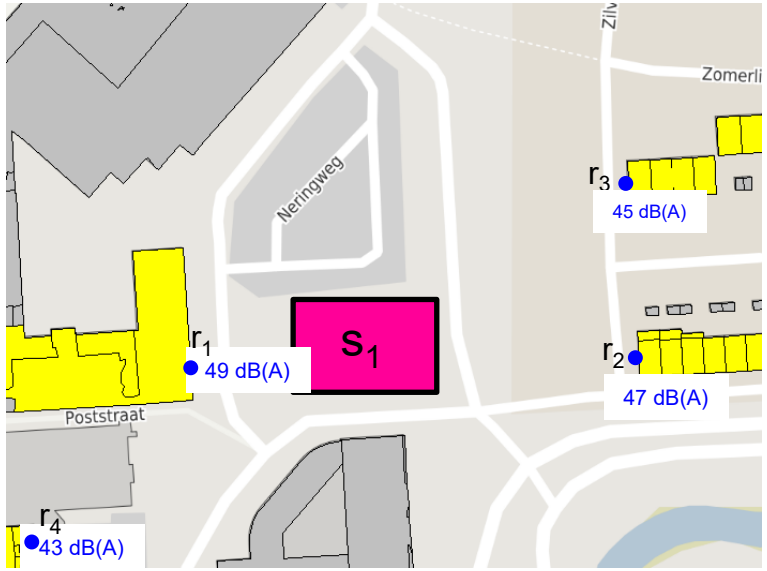


Aandachtspunt bij laden en lossen is de aanrijroute i.r.t. omliggende woningen (met name bij nachtelijk vertrek). Dit vraagt waarschijnlijk een nadere ambtelijke onderbouwing.

* Bufferruimte betreft bufferruimte naar omgeving. Tussen zaal en gevel/dak

3. Locatie grasveld en parkeerterrein Neringweg

Schatting etmaalwaarde op maatgevende gevels



Overzicht van zendruimte (s_1) en ontvangerlocaties (r_1,r_2) in het plangebied uitgaande van realisatie van alleen de grote zaal

- De geluidbelasting op de gevel van de woningen aan de Neringweg (r1) is maatgevend.
- Bij alleen een grote zaal en plaatsing van de zaal aan de Lindebuurtzijde van het grasveld, kan volstaan worden met een massieve doos-in-doos zonder bufferruimten.
- Bij realisatie van zowel de grote als kleine zaal op deze locatie zijn bufferruimten rondom de grote en kleine zaal nodig. De geluidbelasting zal dan naar verwachting iets lager liggen door de betere geluidisolatie van de zalen.

4. Inpassing binnen Agoratheater
Randvoorwaarden

We hebben de inpassingsmogelijkheden van Corneel binnen het Agoratheater bestudeerd:

- Primair is gekeken of er mogelijkheden zijn de functie van de grote popzaal te combineren met de bestaande vlakke vloerzaal van het theater op de 2e verdieping. In feite een transformatie tot een multifunctionele theater-/ popzaal.
- Daarnaast is gekeken naar de mogelijkheden om de bestaande kleine foyer (eveneens op de 2e verdieping) te transformeren naar een kleine zaal / café voor het poppodium.

Belangrijke randvoorwaarden zijn:

1. Er moet worden voldaan aan de akoestische uitgangspunten voor de popfunctie.
2. De capaciteit van de vluchtwegen moet berekend zijn op grotere publieksaantallen popfunctie.
3. De klimaatinstallatie moet afgestemd zijn op de maximale publiekscapaciteit bij pop-/dance-events.
4. De multifunctionele theater-/popzaal is ook in de toekomst geschikt voor theatervoorstellingen, culturele en zakelijke verhuringen.
5. Theater en poppodium behouden hun eigen identiteit. Vermenging publieksstromen is onwenselijk.

4. Inpassing binnen Agoratheater
Belangrijkste bevindingen

Bevindingen:

1. De geluidisolatie van de huidige gevelconstructie van de kleine theaterzaal is ontoereikend. Er zijn ingrijpende bouwkundige maatregelen nodig om de geluidsisolatie op orde te krijgen, o.a. een bufferzone van ca. 2 m (zie sheet 29). Hierdoor wordt de zaal ca. 35% kleiner dan gevraagd (ca. 240 m2 vs. 370 m2). De inschuiftribune zal bovendien moeten worden aangepast. Een verre van optimale oplossing voor zowel de theater- als de popfunctie.
2. De capaciteit van de vluchtwegen moet worden. Omdat de kleine theaterzaal op de 2e verdieping ligt, moeten trappen worden toegevoegd.

In de navolgende sheets worden deze bevindingen onderbouwd.

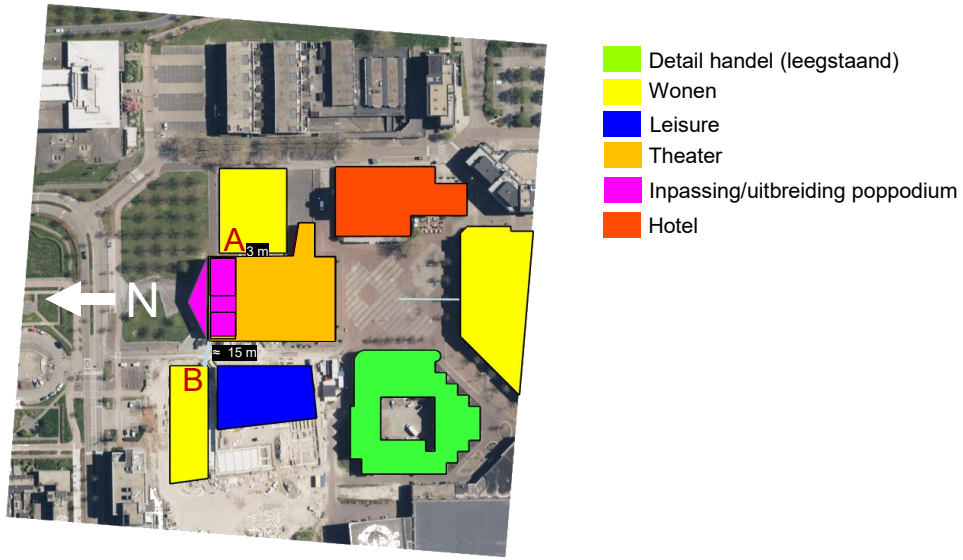
Gezien de bovenstaande bevindingen, wordt verder niet ingegaan op de voorwaarden 3 t/m 5.

Conclusies:

- Transformatie van de kleine theaterzaal tot een multifunctionele theater-/popzaal leidt niet tot de gevraagde oplossing.
- Het vereist complexe ingrepen en gaat gepaard met aanzienlijke uitvoeringstechnische risico's.
- Bovendien is uitbreiding van het gebouw nodig om de benodigde vluchtcapaciteit te realiseren.
- We komen tot de slotsom dat de stichtingskosten van dit scenario niet in verhouding zullen staan tot de beperkte kwaliteit van de oplossing. We ontraden daarom dit scenario.

4. Inpassing binnen Agoratheater

Geluiduitstraling naar de omgeving



Situatie schets optie poppodium Agora



Aangrenzend wooncomplex oostzijde Agora theater (bron: google street view)



Glazen façade en wooncomplex westzijde Agora theater (bron: google street view)

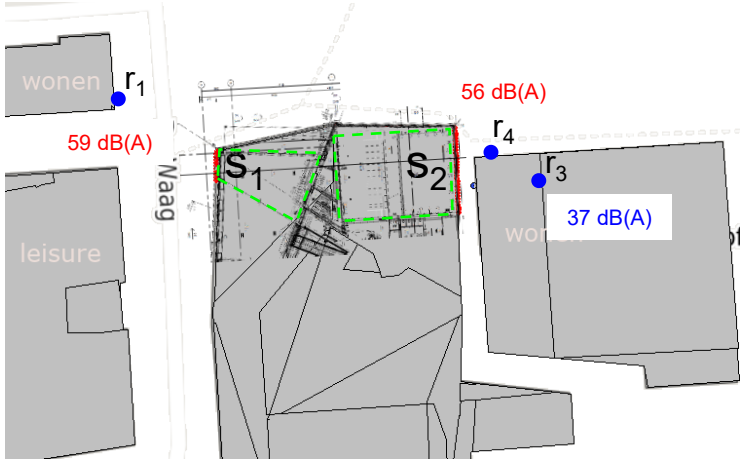
Ten oosten van het Agora theater staat op 3 m afstand een woongebouw (zie foto links A). De gevel kort op het Agora theater is een dove gevel/ gesloten gevel. Ten westen van het Agora theater staat op 15 m afstand een woongebouw (zie foto rechts B).

De grote zaal van Corneel wordt gerealiseerd in de huidige kleine zaal van het Agora theater. Deze zaal ligt direct naast het woongebouw ten oosten van het theater.

De voorgestelde locatie voor de kleine zaal van Corneel is de ruimte direct achter de glazen façade (foto rechtsonder). Deze façade heeft een beperkte geluidisolatie.

4. Inpassing binnen Agoratheater

Schatting etmaalwaarde op maatgevende gevels



Overzicht van zendruimtes (s_1,s_2) en ontvangerlocaties (r_1,r_2,r_3) in het plangebied.

Grote zaal Corneel (gerealiseerd in de kleine zaal van Agora)
De meest kritische gevel betreft die van het aangrenzende woongebouw (punt R_4). Indien de bestaande constructie gehandhaafd blijft en wordt uitgegaan van een geluidsniveau van 103 dB(A) met het Housemuziekspectrum in de zaal, bedraagt de etmaalwaarde op deze gevel circa **56** dB(A).

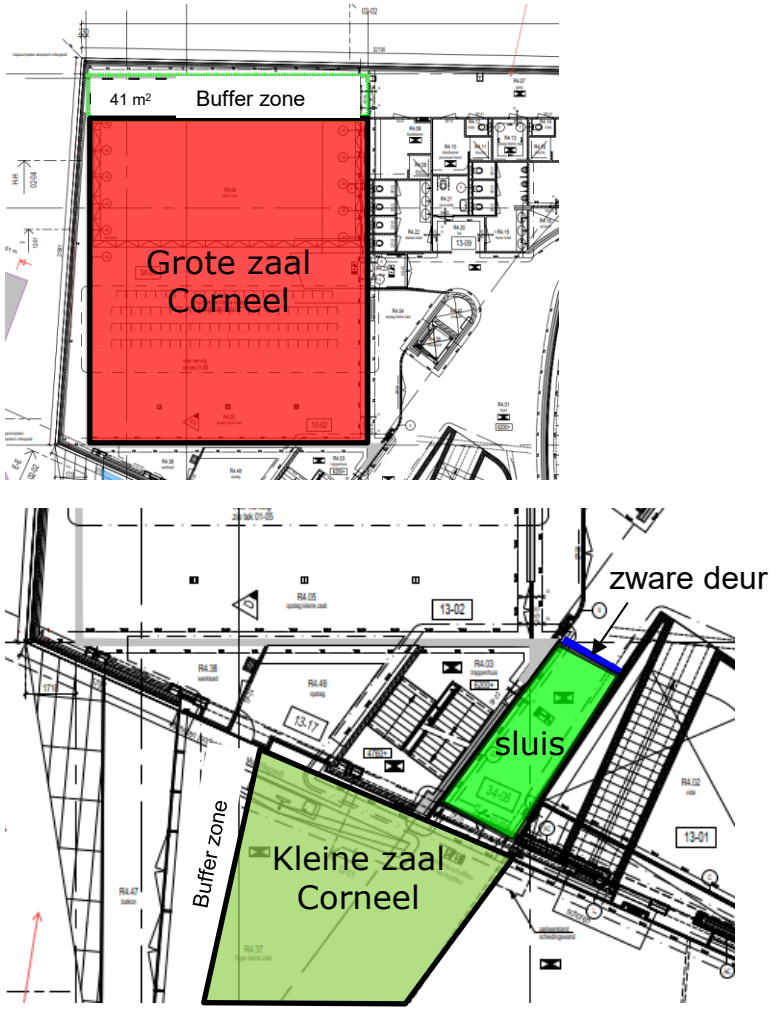
Ingrijpende maatregelen zijn nodig om de geluidbelasting terug te brengen naar maximaal 50 dB(A).

Kleine zaal Corneel (gerealiseerd in het congresdeel van Agora)
Bij de gevel van het woongebouw aan de westzijde van het Agora theater (punt R_1) bedraagt de etmaalwaarde circa **59** dB(A) als wordt uitgegaan van een geluidsniveau van 103 dB(A) met het Housemuziekspectrum in de zaal.

Ook hier zijn ingrijpende maatregelen nodig om de geluidbelasting terug te brengen naar maximaal 50 dB(A).

4. Inpassing binnen Agoratheater

Benodigde akoestische maatregelen



Uitsnede plattegrond 2e verdieping Agoratheater

Grote zaal Corneel (gerealiseerd in de kleine zaal van Agora)

Realiseren van een lichte doos-in-doos constructie in de bestaande zaal met een kleiner volume dan de huidige zaal, zodat er een geluidbuffer ontstaat naar het woongebouw ten oosten van de zaal. Dit vraagt om inbreng van een zwevende dekvloer, geluidisolerende metalstud voorzetwanden, een geluidisolerend metalstud plafond, en een metalstud wand met gescheiden stijl en regelwerk tussen zaal en bufferruimte. In de bufferruimte extra geluidabsorptie aan te brengen tegen de buitengevel.

Kleine zaal Corneel (gerealiseerd in het congresdeel van Agora)

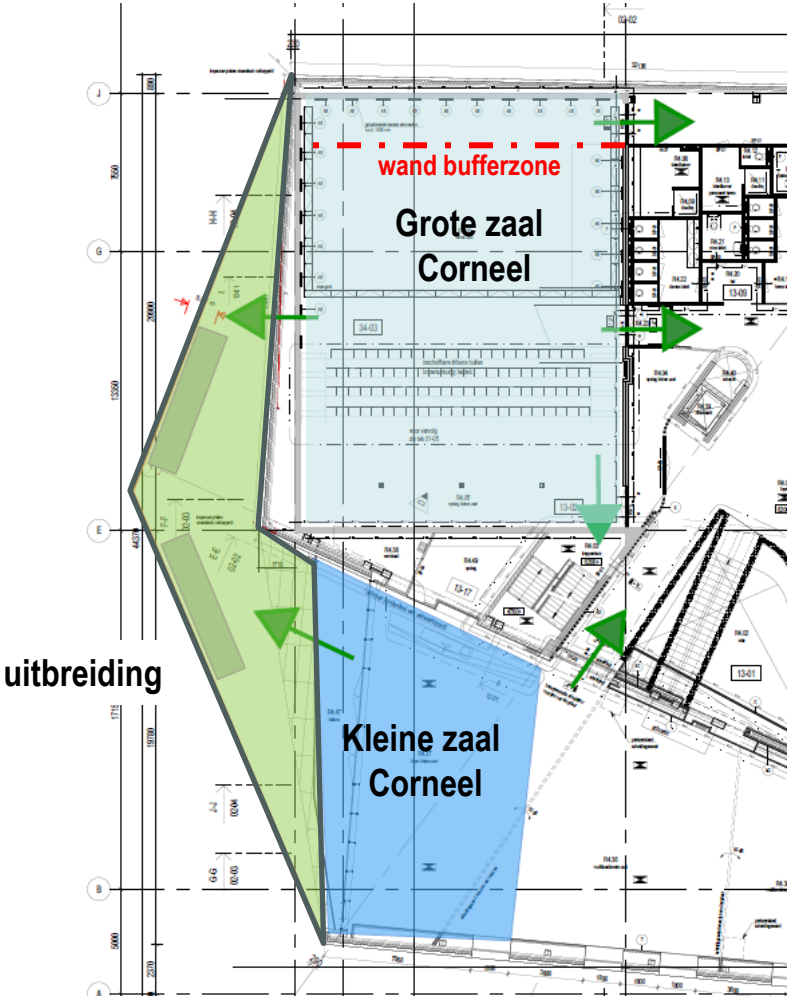
Realiseren van een semi lichte doos-in-doos constructie in de huidige balkonfoyer/congreszalen en het realiseren van een buffer tussen de zaal en de bestaande glazen pui naar het balkon. Ter plaatse van de gevel zal de lichte doos-in-doos constructie uitgevoerd moeten worden met een zware constructie. Dit vraagt om inbreng van een zwevende dekvloer, geluidisolerende metalstud voorzetwanden/scheidingswanden, een geluidisolerend metalstud plafond, en een kalkzandsteenwand ter plaatse van de gevel.

Om hinder tussen kleine zaal Corneel en foyer en grote zaal Agora te voorkomen, moet een sluisconstructie gerealiseerd worden met zwaar geluidisolerende deuren (zie figuur).

Let op! Met de gegeven maatregelen is het waarschijnlijk nog steeds nodig om ook beperkingen te stellen aan het maximaal geluidniveau.

4. Inpassing binnen Agoratheater

Veilig vluchten



Uitsnede plattegrond 2e verdieping Agoratheater

De maximale bezetting van de grote zaal van Corneel bedraagt 600 personen. Dit is 230 personen meer dan mogelijk in de huidige kleine zaal van het Agora theater (bij gelijktijdig gebruik grote zaal). Dat betekent dat bij inpassing van de grote zaal van Corneel de beschikbare vluchtcapaciteit van de huidige kleine zaal van het Agora theater moet worden vergroot.

De extra vluchtcapaciteit kan niet georganiseerd worden in het bestaande theater en zal gerealiseerd moeten worden in een extra uitbreiding. Deze is enkel te realiseren aan de voorzijde van het theater.

In de uitbreidingen moeten twee trappen worden gerealiseerd van ongeveer 1,5 m breed (dus circa 3 m totaal), om de hoogte van 6,2 m naar het maaiveld te overbruggen.

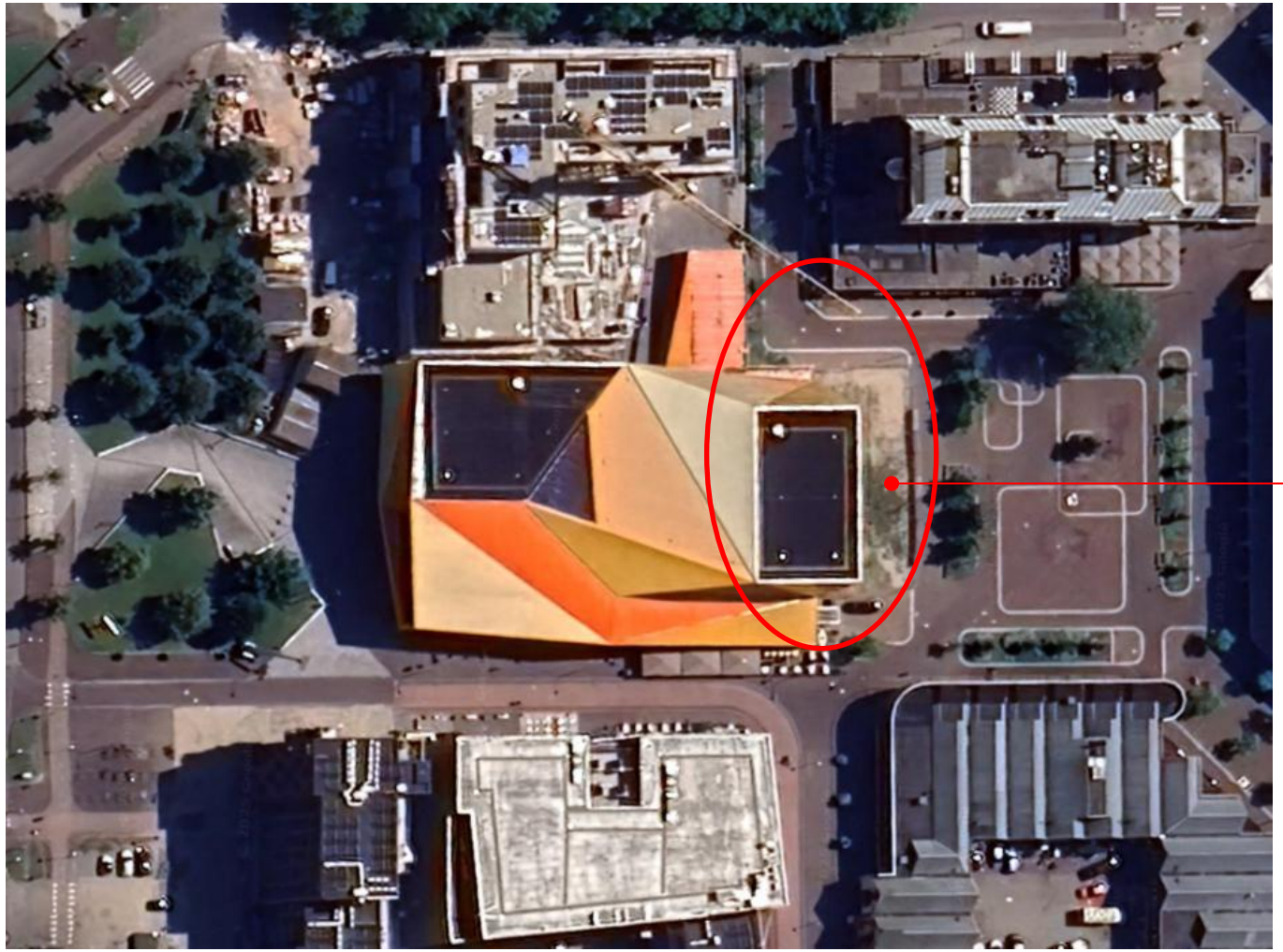
De uitbreiding, zoals hiernaast geschetst, kan tevens dienen als bufferruimte voor de grote en kleine zaal van Corneel.

4. Inpassing binnen Agoratheater
Uitbreiding noodzakelijk



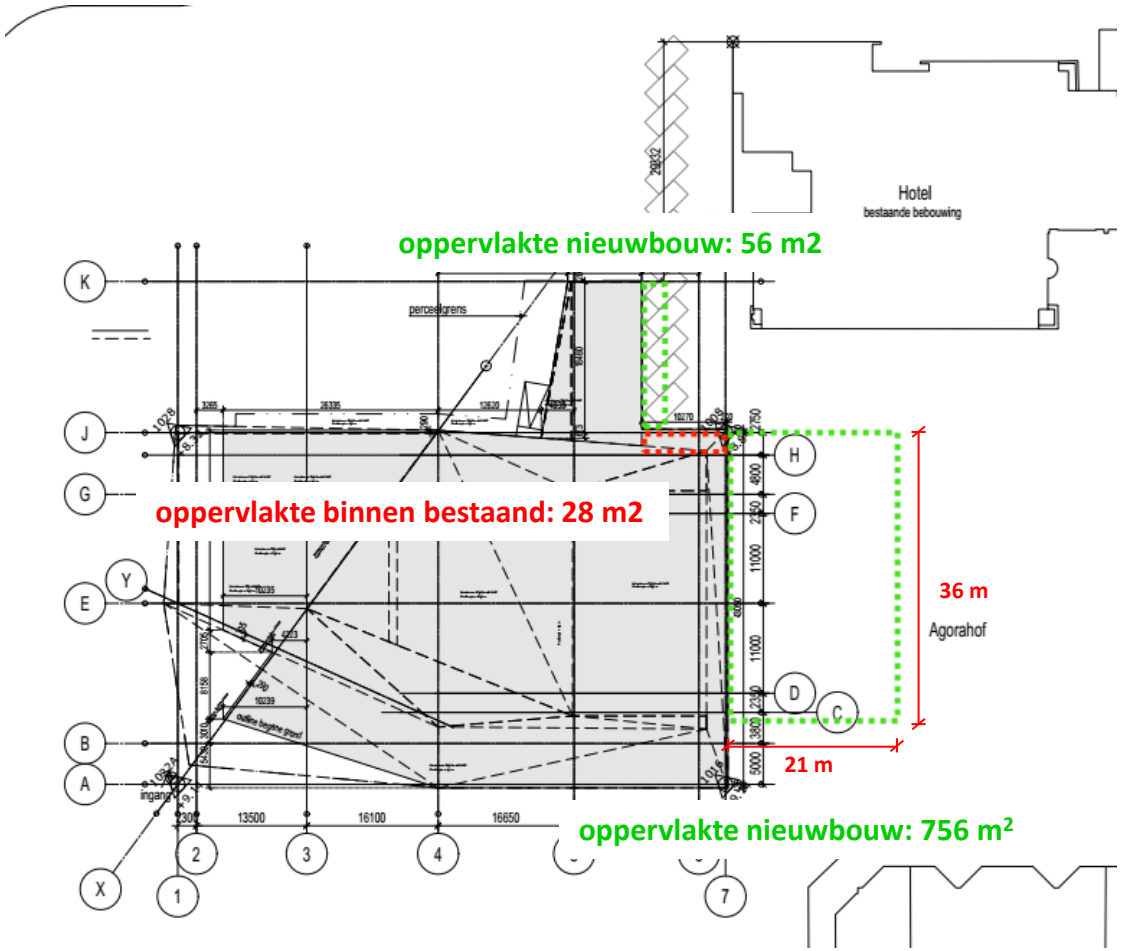
- Om de benodigde vluchtcapaciteit te realiseren is op de 2e verdieping een uitbreiding van ca. 150 m2 nodig.
- Het gebouw heeft aan de noordzijde aantal overstekken. De gevels bij de hoofdentree lopen daarbij onder verschillende hoeken schuin omhoog.
- Bij een uitbreiding op de 2e verdieping wordt er vanuit gegaan dat de huidige buitenruimte onder de overstekken wordt 'opgevuld (volledig verticale gevels). Hierdoor wordt het gebouw op de begane grond met ca. 500 en op de 1e verdieping ca. 400 m2 uitgebreid.
- De totale uitbreiding komt daarmee op ruim 1.000 m2. Een delicate ingreep, gelet op de bijzondere architectonische verschijningsvorm.
- In principe kan een groot deel van het resterende ruimteprogramma (publieksvoorzieningen, oefenruimten bands en kantoren/dienstruimten) in een dergelijke uitbreiding worden gerealiseerd. De backstagevoorzieningen worden dan hoofdzakelijk gecombineerd met het theater.

5. Nieuwbouw locatie Agorahof



Nieuwbouw poppodium op Agorahof, naast bestaande toneeltoren Agoratheater

5. Nieuwbouw locatie Agorahof

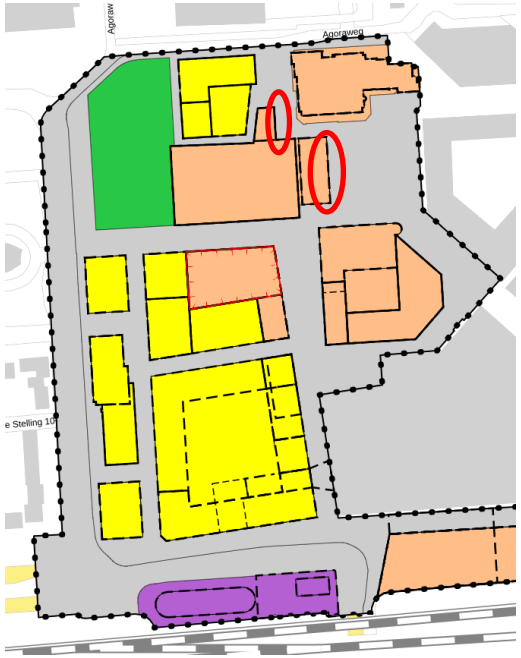


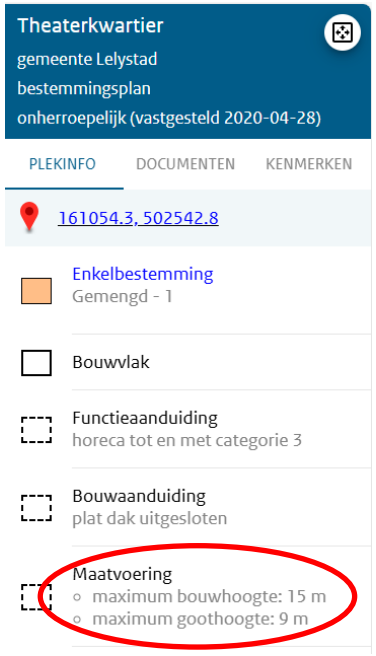
oppervlakte footprint totaal: 840 m²

- Het hoofdvolume van het poppodium wordt direct naast de toneeltoren op de Agorahof gerealiseerd.
- Uitbreiding van de bestaande laad-/loshof van het Agoratheater is noodzakelijk i.v.m. logistiek poppodium. Deze uitbreiding bevindt zich buiten het bebouwingsvlak van het bestemmingsplan.
- De benodigde footprint van 1.000 m2 wordt niet gehaald. Voor een adequate inpassing wordt uitgegaan van een footprint van 840 m2. Het gebouw wordt dan ongeveer 4 meter breder dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan (ca. 21 vs. 17 m).
- Aandachtspunten:
  - Het Agoratheater heeft een bijzondere architectonische verschijningsvorm. Logischerwijs dient de architectuur van het nieuwe poppodium hierop aan te sluiten.
  - Het PvE van Corneel is niet volledig in te passen. Als uitgangspunt is ervoor gekozen de oefenruimten voor bands achterwege te laten.

5. Nieuwbouw locatie Agorahof

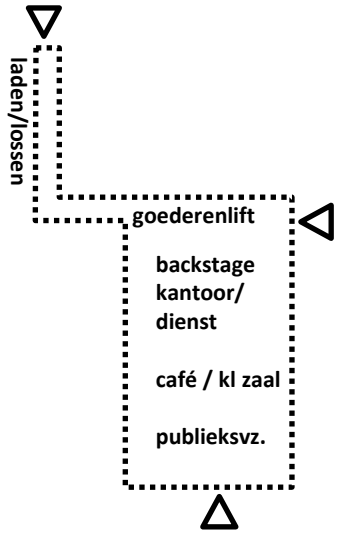
Aandachtspunten bestemmingsplan



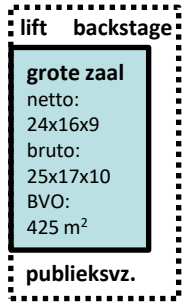


- Bestemming gemengd is bedoeld voor o.a. maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen. Dit lijkt te voldoen voor een poppodium.
- De contouren van het bouwvlak aan de pleinzijde worden overschreden (benodigde breedte ca. 21m).
- Uitbreiding van de laad-/loshof valt eveneens buiten de bestaande contouren.
- De maximaal toegestane bouwhoogte van 15 m wordt waarschijnlijk overschreden. De maximale goothoogte van 9 m stelt eisen aan de vormgeving van gevels en dak (schuine dak- en/of gevelvlakken).
- Het college heeft de bevoegdheid af te wijken van het bestemmingsplan:
  - Uitbreiding bouwvlak met 3 m aan alle zijden met maximale toename bebouwingsoppervlakte met 10%.
  - Uitbreiding bouwhoogte met maximaal 10%.
- Voor een optimale ruimtelijke inpassing van het PvE is een BOPA-procedure naar verwachting noodzakelijk.

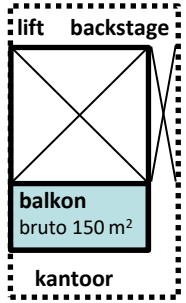
5. Nieuwbouw locatie Agorahof



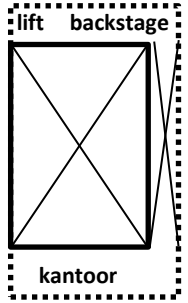
begane grond
840 m²



eerste verdieping
756 m²



tweede verdieping
420 m²



derde verdieping
231 m²

totaal
2.247 m² van 2.255 m² excl. oefenruimten

bruto hoogten
begane grond: 5 m
eerste verdieping: 3,5 m
tweede verdieping: 3,5 m
derde verdieping: 3 m
grote zaal: 12 m

totaal maatgevend: 5+12 = 17 m

Inpassing PvE

Locatie Agorahof	*PvE 4advies*	*bg*	*1e*	*2e*	*3e*	*totaal*
Publieksvoorzieningen	293	156	165			321
Café / kleine zaal	368	368				368
Zaalruimte (grote zaal)	713	50	425	190		665
Backstage	617	216	165	115,5	115,5	612
Oefenruimte bands	165	0	0	0	0	0
Kantoor- en dienstruimten	264	50		115,5	115,5	281
Totaal	2419	840	755	421	231	2247

Functies niet geplaatst
oefenruimten bands: 165 m2

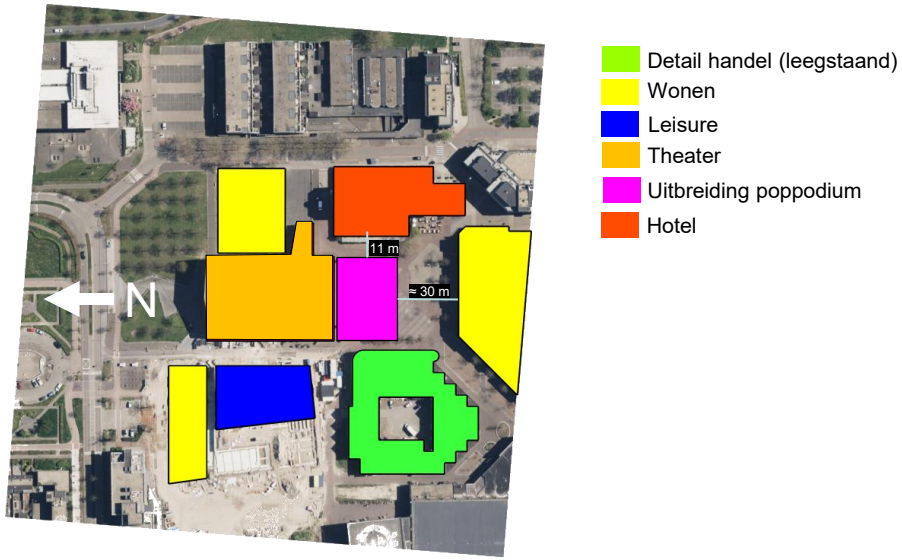
5. Nieuwbouw locatie Agorahof
Voor- en nadelen exploitatie Corneel

- Voordelen:
  - goed bereikbaar, gasten en logistiek.
  - uitgaansgebied ‘Avondje uit in Lelystad op één plek’
  - standalone exploitatie, kostenbeheersing
  - verbinding tussen gebouwen mogelijk backstage
  - verbinding tussen gebouwen voor publiek onderzoeken
  - door samenwerking met theater exploitatievoordelen mogelijk:
    - inkoop, beheer, onderhoud, kantoren, keuken
    - flexibiliteit en/of personele synergie
    - grote ‘festival-locatie’, theater, poppodium, bioscoop, horeca

- Nadelen:
  - relatief hogere huur i.v.m. hogere stichtingskosten
  - oefenruimten binnen deze studie niet ingepast; bij vervolg nagaan of dit mogelijk is, door gecombineerd ruimtegebruik theater en poppodium

5. Nieuwbouw locatie Agorahof

Geluiduitstraling naar de omgeving



Situatie schets optie poppodium Angora externe uitbreiding



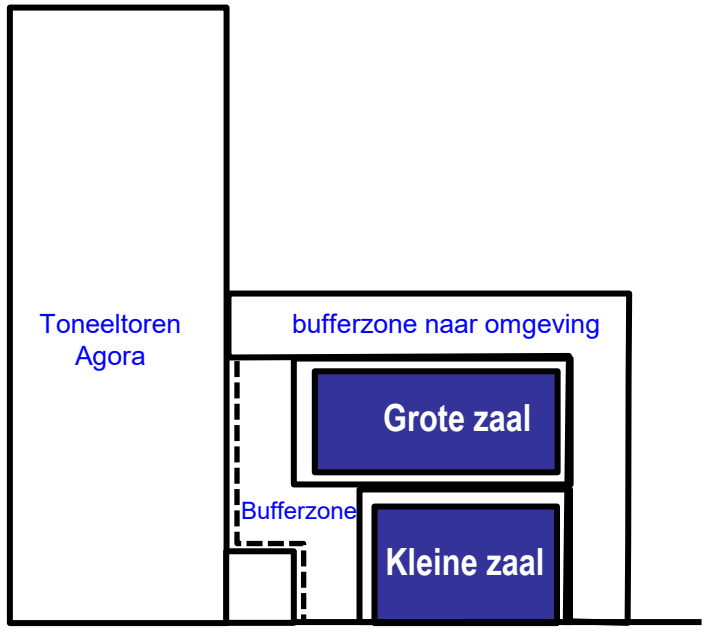
Gevels wooncomplexen nabij Angora externe uitbreiding (bron: google street view)

Locatie (huidig):
Er bevindt zich een hotel op **11 m** in oostelijke richting en woningbouw op **30 m** van de voorgestelde locatie van het poppodium. Ook moet er rekening gehouden worden met de geluidoverdracht van het poppodium naar het Agora theater (uitbreiding grenst direct aan de toneeltoren).

Locatie (toekomst):
Op de locatie van de Trommel is het mogelijk om in de toekomst (boven)woningen te realiseren.

5. Nieuwbouw locatie Agorahof
Akoestische voorzieningen

Grote en kleine zaal: Massieve doos-in-doos constructie met bufferruimten



Laden - lossen:
Inpandig of eventueel buiten



Grote zaal:
Binnendoos: massieve constructie 230 kg/m2
Spouw: circa 200 mm met minerale wol
Buitendoos: massieve constructie 650 kg/m2

Kleine zaal:
Binnendoos: massieve constructie 230 kg/m2
Spouw: circa 200 mm met minerale wol
Buitendoos: massieve constructie 650 kg/m2

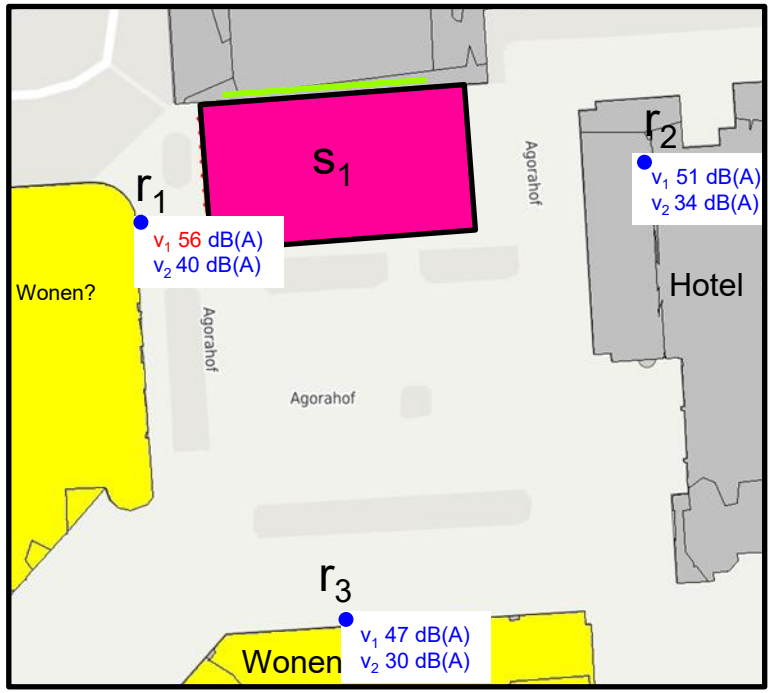
Bufferzone naar Agora (2-3 m)
Bestaande omloop en achtergevel Agora te slopen
Nieuwe omloop uitvoeren in een massieve constructie
Lichte voorzetwand (metalstud) voorlangs omloop en wand toneeltoren

Bufferzone naar omgeving (2 m)
Deze is afhankelijk van eventuele woningbouw op locatie de Trommel.

Afhankelijk positie laden en lossen t.o.v. omliggende woningen is eventueel inpandig laden en lossen niet vereist.

5. Nieuwbouw locatie Agorahof

Schatting etmaalwaarden op maatgevende gevels



Overzicht van zendruimte (s_1) - en ontvangerlocatie (r_1) in het plangebied

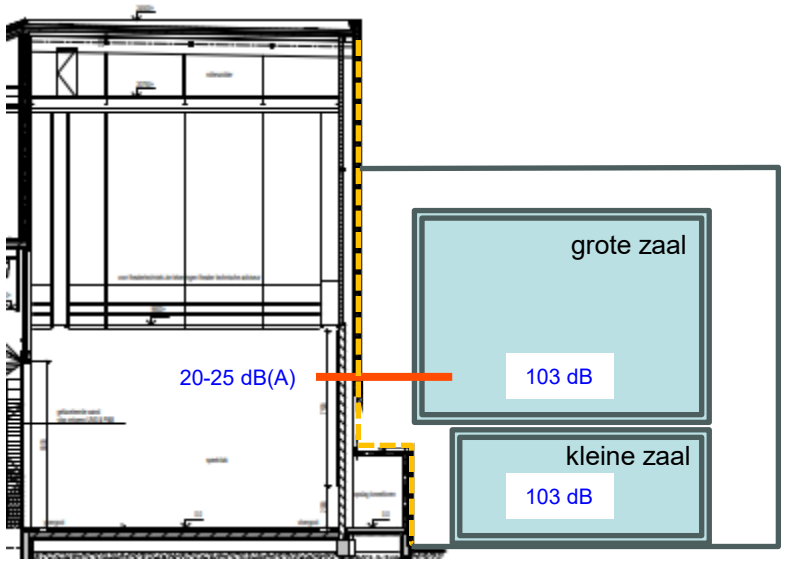
De meest kritische gevel is die van voormalig winkelcentrum "De Trommel" ten westen van de locatie (r_1). De etmaalwaarde van de geluidsbelasting bedraagt hier **56 dB(A)** als wordt uitgegaan van een geluidsniveau van 103 dB(A) met het Housemuziekspectrum in de zaal en een massieve doos in doos constructie zonder buffer ruimten (v_1).

Het is momenteel nog niet vastgesteld wat de nieuwe functie van de Trommel gaat worden, maar in het geval van een woonfunctie is er sprake van een overschrijding van de maximale geluidbelasting. Door het toevoegen van bufferruimten kan de geluid-belasting voldoende verminderd worden tot **40 dB(A)** (v_2).

De berekende geluidsbelasting op de woningen ten zuiden van de locatie voldoen voor beide varianten (v_1 en v_2) aan de eis.

5. Nieuwbouw locatie Agorahof

Geschatte geluidniveaus toneeltoren Agora theater



Geluidniveaus in zalen Corneel en verwachte geluidsniveau in toneeltoren Agora.

Op basis van de aangegeven maatregelen is op het podium van het Agora theater een geluidniveau van 20-25 dB(A) te verwachten bij geluidsniveaus van 103 dB(A) met het Housemuziekspectrum in de zalen van Corneel.

Evaluatie kansrijkheid locaties met indicatie stichtingskosten

Evaluatie kansrijkheid locaties
Criteria en scoringsmethodiek

1. kracht locatie i.r.t. visie, publiek, exploitatie
   mate van aantrekkelijkheid voor bezoekers i.r.t. exploitatie
2. functionaliteit en ruimte (m2, hoogtes)
   is PvE realiseerbaar? welke concessies moeten evt. worden gedaan?
3. bereikbaarheid publiek
   ligging t.o.v. verkeersroutes, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen,
4. bereikbaarheid goederenlogistiek
   ligging t.o.v. verkeersroutes, mogelijkheden laden/lossen, draaicirkels
5. samenwerking en exploitatie
   mogelijkheden voor samenwerking met Agoratheater en/of consequenties voor exploitatie
6. stichtingskosten
   indicatie kostenniveau ingrepen op basis van kengetallen en gedefinieerde ingrepen
7. neveneffecten
   inleveren parkeerplekken, overlast nabijgelegen woningen, risico planschade

De locaties worden ten opzichte van elkaar beoordeeld.

Hierbij wordt de volgende scoringsmethodiek toegepast:

++	zeer goed
+	goed
0	neutraal
-	matig
--	slecht

Evaluatie kansrijkheid locaties

Scores

Nr.2	Criterium	1 Stationsweg	2a Postkantoor Volledig	2b Postkantoor Verkleind	2c Postkantoor Bestaand	3a Neringweg Volledig	3b Neringweg Verkleind	4 Agoratheater Intern	5 Agoratheater Nieuwbouw
1.	kracht locatie	Vrij liggend, enigszins verweesd op anonieme locatie bij het spoor 0	weinig aansprekend -	weinig aansprekend -		weinig aansprekend -	weinig aansprekend -		Mooie locatie aan plein, direct bij theater en bioscoop ++
2.	functionaliteit en ruimte	PvE goed inpasbaar ++	PvE moeilijk inpasbaar -	PvE goed inpasbaar ++		PvE goed inpasbaar ++	PvE goed inpasbaar ++		PvE grotendeels inpasbaar, m.u.v. popoefenruimten +
3.	bereikbaarheid publiek	goed bereikbaar ++	vrij goed bereikbaar +	vrij goed bereikbaar +		vrij goed bereikbaar +	vrij goed bereikbaar +		goed bereikbaar ++
4.	bereikbaarheid logistiek	goed bereikbaar via brede openbare weg ++	bereikbaar via openbare weg +	bereikbaar via openbare weg +		goed bereikbaar via brede openbare weg ++	goed bereikbaar via brede openbare weg ++		goed bereikbaar via openbare weg, bestaande logistiek uitbreiden ++
5.	samenwerking en exploitatie	Standalone exploitatie +	Standalone exploitatie +	Dislocatie, hogere lasten --		Standalone exploitatie +	Dislocatie, hogere lasten --		Schaalvoordeel samenwerking Agoratheater ++
6.	stichtingskosten *	17 --	17,6 --	12,2 -		17,4 --	12 -		19,5 --
7.	neveneffecten	Bestemmings-planwijziging, stedenbouwkundige ontwikkeling gebied nodig -	Mogelijk bestemmingsplan-wijziging nodig, aankoop pand --	Mogelijk bestemmingsplan-wijziging nodig, aankoop pand --		Bestemmingsplan-wijziging nodig -	Bestemmingsplan-wijziging nodig -		Mogelijk bestemmingsplanwijziging nodig 0
	Totaal	**7+ 3-**	**3+ 6-**	**4+ 6-**		**6+ 4-**	**5+ 5-**		**9+ 2-**
	Totaalbeeld	**4+**	**3-**	**2-**	**n.v.t.**	**2+**	**0**	**n.v.t.**	**7+**

***** zie toelichting op volgende pagina

Toelichting stichtingskosten

- De kostenindicaties zijn op kengetallenniveau. De bedragen zijn bedoeld om een indicatie te geven van de hoogte van de investering per locatie/variant, zodat inzicht ontstaat in de relatieve verschillen tussen de locaties/varianten.
- Er is dus geen sprake van kostencalculaties op basis van ontwerpoplossingen, materialen en hoeveelheden.
- Eventuele toekomstige scope- en/of ambitiewijzigingen kunnen leiden tot substantiële afwijkingen.
- De stichtingskosten van de verkleinde varianten 2b en 3b liggen zijn per definitie lager, doordat hiervoor een verkleind PvE is gehanteerd (ca. 2/3 van het volledige PvE).

- De volgende zaken zijn onderdeel van de stichtingskostenraming:
  - Grondprijs (€ 230/m2 BVO)
  - Terreininrichting gebouw gebonden voorzieningen
  - Sloopwerkzaamheden bestaande bebouwing
  - Bouw- en installatiekosten incl. project-/locatie-specifieke kosten
  - Kosten wijzigingsprocedure bestemmingsplan
  - Vaste inrichting: bars, keuken, theatertechniek zaal/zalen
  - Bijkomende kosten
  - Onvoorzien prijsstijgingen, alsmede planuitwerking en realisatie ten behoeve van niet-voorziene zaken binnen een gedefinieerd project (in totaal 15%). Deze post is niet bestemd voor dekking van kosten van hierna genoemde uitsluitingen.

- De volgende zaken zijn geen onderdeel van de raming:
  - Planschade wijziging planactiviteit
  - Wijzigingen infra openbaar gebied
  - Afkoop verlies parkeerplaatsen en/of realisatie parkeerplaatsen bezoekers
  - Historische plankosten
  - Aanpassingen infrastructuur straatwerk/verkeer.
  - Losse inrichting
  - Rentekosten planontwikkeling

- Bedragen zijn exclusief BTW, prijspeil heden

Evaluatie kansrijkheid locaties
Conclusies en advies

- De meest geschikte locatie voor nieuwbouw van poppodium Corneel is naast het Agoratheater op de Agorahof (7+).
  - Het Programma van Eisen (PvE) lijkt hier niet volledig in te passen binnen een eigenstandig gebouw. Echter, samenwerking met het Agoratheater biedt kansen voor gedeeld ruimtegebruik, waardoor de ambities grotendeels kunnen worden gerealiseerd.
  - Een verdiepingsslag met betrekking tot het PvE en de ruimtelijke inpassing is nodig om te bepalen of het poppodium, met gebruik van de afwijkingsbevoegdheid van het college, kan worden ingepast binnen het bestemmingsplan.
- Verder scoren alleen de locaties Stationsweg (4+) en Neringweg volledige PvE (2+) positief. Deze locaties zijn in principe geschikt. Bestemmingsplanwijziging is in beide gevallen nodig.
- Inpassing van Corneel binnen het Agoratheater of het voormalige Postkantoor is niet haalbaar.
- Nieuwbouw op de locatie Postkantoor scoort negatief.

Colofon

4advies
Arnhemseweg 10
3817 CH Amersfoort
www.4advies.nl

auteurs
Bart Vaessen
Dirk Eekma
Rinie van den Bos
Peter Bijvoet (DGMR)

4advies ontwikkelt, samen met gebruikers en opdrachtgever, praktische oplossingen voor organisatie- en huisvestingsvraagstukken in de wereld van onderwijs, cultuur en welzijn.