

Locatieonderzoek Corneel Lelystad

eindrapportage

2/11/2021

4advies

Inhoud

Rapportage:

Inleiding	3
Ambities poppodium	7
Onderzochte locaties	14
Scenario's	17
- Huidige locatie Corneel	
- De Trommel, Agorahof	
- Bioscoop, Duktaatpassage	
- Mystic, Middenweg	
- Parkeerterrein, Agoraweg	
Evaluatie kansrijkheid locaties	55
Colofon	60

Inleiding

Groei Lelystad, groei voorzieningenniveau

Met het Koersdocument is de ambitie vastgelegd dat Lelystad groeit naar 100.000 inwoners. Uit het VNG-model blijkt dat wanneer de stad groeit, het culturele leven in de breedte mee zal moeten groeien. Uit analyses die in het kader van Lelystad Next Level zijn gedaan is duidelijk geworden dat het culturele voorzieningenniveau nog niet het niveau heeft van vergelijkbare Next Level gemeenten en verhoudingsgewijs dun is voor een gemeente die wil doorgroeien naar minimaal 100.000 inwoners. Gelijktijdig beschikt Lelystad niet over een actief uitgaanscircuit. Het stadshart wordt door veel inwoners en bezoekers als onaantrekkelijk ervaren. Een wervend uitgaansgebied ontbreekt. Met name jongeren zoeken daarom hun vertier buiten de stad. Met de ontwikkeling van het Theaterkwartier wordt nu ingezet op de ontwikkeling van een uitgaansgebied dat meer Lelystedelingen aan het centrumgebied bindt. Het cultuurcluster vormt daar een belangrijk onderdeel van. De bouw van een bioscoopcomplex in het Theaterkwartier onlangs aangevangen.

Ontwikkeling poppodium

Gestart in 2003 als een jongerencultuurhuis met culturele èn sociaal-maatschappelijke doelstellingen, heeft Underground zich vanaf 2007 ontwikkeld tot een volwaardig poppodium met een lokale en regionale functie. Naast de circa 40 concerten op het gebied van pop en aanverwante muziekstromingen, worden ook activiteiten op het gebied van talentontwikkeling uitgevoerd. In 2018 is de naam van het poppodium veranderd in ‘Corneel’.

Door haar succesvolle ontwikkeling loopt het poppodium al tijden tegen de fysieke grenzen van het gebouw aan ook de klimaatbeheersing is problematisch. Ondanks een vergaande aanpassing van het gebouw, blijven de contouren van een sociaal-maatschappelijke ruimte nog steeds herkenbaar. Dit is voor acts een overweging om geen optreden in Corneel te verzorgen. De capaciteit van de zaal is beperkt. Voor optredens van grotere acts moet worden uitgeweken naar de grote zaal in het gebouw De Kubus. De tijdelijke aanpassing van deze zaal vergt echter veel organisatorische inzet en kan daarmee slechts beperkt worden uitgevoerd.

Inleiding
Onderzoek poppodium Theaterkwartier 2018

Bij de vaststelling van de Cultuurvisie 2017 - 2020 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin de raad aangeeft dat een verplaatsing van het poppodium naar het Theaterkwartier met een goede en passende accommodatie gewenst is. In het raadsprogramma 2018 - 2022 is opgenomen dat een mogelijke verplaatsing van poppodium Underground onderdeel vormt van de plannen voor het Theaterkwartier. Om de voorwaarden voor een verplaatsing van het poppodium naar het Theaterkwartier goed in beeld te krijgen is in de tweede helft van 2018 door het adviesbureau LAgroup in samenwerking met het bouwkundig adviesbureau BBN-Adviseurs een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn diverse varianten bekeken. De conclusie van het onderzoek is dat met het oog op de landelijke ontwikkelingen binnen de popmuziek een nieuw en toekomstbestendig poppodium in het Theaterkwartier minimaal een capaciteit moet hebben van 600 – 650 staplaatsen.

De benodigde investeringen voor een nieuw poppodium werden afhankelijk van het variant geraamd op 10 miljoen tot 12,5 miljoen euro. Binnen het financiële perspectief van de gemeente bleken deze investeringen en de benodigde extra exploitatiesubsidie niet haalbaar. In 2019 heeft de raad besloten het poppodium niet te verplaatsen.

Inleiding
Amendementen Kadernota 2022

Amendement verzelfstandiging poppodium

Bij de vaststelling van de Kadernota 2022 heeft de gemeenteraad twee amendementen (amendement 31 en sub-amendement 31) aangenomen die betrekking hebben op het verzelfstandigen en het verplaatsen van het poppodium. Het sub-amendement betreft een aanscherping van het oorspronkelijke amendement. De verzelfstandiging heeft betrekking op de inrichting van een eigen rechtspersoon (stichting) die los staat van de stichting CKV De Kubus.

Amendement verplaatsing poppodium

Voor de verplaatsing worden in het amendement 31 enkele bestaande gebouwen genoemd. Het betreft daarbij ook gebouwen die reeds in 2019 zijn beoordeeld. In het sub-amendement 31 zijn daarbij de opties voor een aanpassing van het huidige gebouw of een eventuele nieuwbouwlocatie toegevoegd. Enkele gebouwen zijn in eigendom van de gemeente (winkelpand 'Trommel' Agorahof en voormalige bioscoop Dukaatpassage). De andere gebouwen (voormalig postkantoor Stadhuisplein, voormalig discotheek Mystic Middenweg) zouden hiervoor aangekocht of gehuurd moeten worden. Voor de eventuele aankoop van een van deze gebouwen en investeringen heeft de raad een totaal bedrag van 2 miljoen euro beschikbaar gesteld. Voor de exploitatie wordt de huidige exploitatiesubsidie gehandhaafd eventueel aangevuld met de dekking van de eigenaarslasten van het huidige gebouw dat in eigendom van de gemeente is.

Inleiding
Quickscan 4advies

In opdracht van de gemeente Lelystad heeft 4advies de afgelopen maanden onderzoek gedaan naar de mogelijkheden tot verplaatsing van het poppodium. De verzelfstandiging van de organisatie is een separaat traject en maakte geen deel uit van het onderzoek.

Gezien de korte tijdsbestek waarin het onderzoek moest worden uitgevoerd heeft het onderzoek de vorm van een quickscan met een daarop gebaseerde rapportage. Het onderzoek moest leiden tot realistische inzichten over de fysieke mogelijkheden en benodigde investeringsbedrag bij :

- een verplaatsing van het poppodium naar bestaande gebouwen;
- de verbetermogelijkheden van het huidige gebouw;
- de verplaatsing van het poppodium naar een nieuw gebouw.

4advies heeft bij het onderzoek gebruik gemaakt van:

a. bestaande documentatie;
b. bouwkundige expertise
c. akoestische expertise
d. interviews.

De uitvoering van de opdracht werd begeleid door een begeleidingsgroep met een vertegenwoordiging van de gemeente Lelystad en van poppodium Corneel.

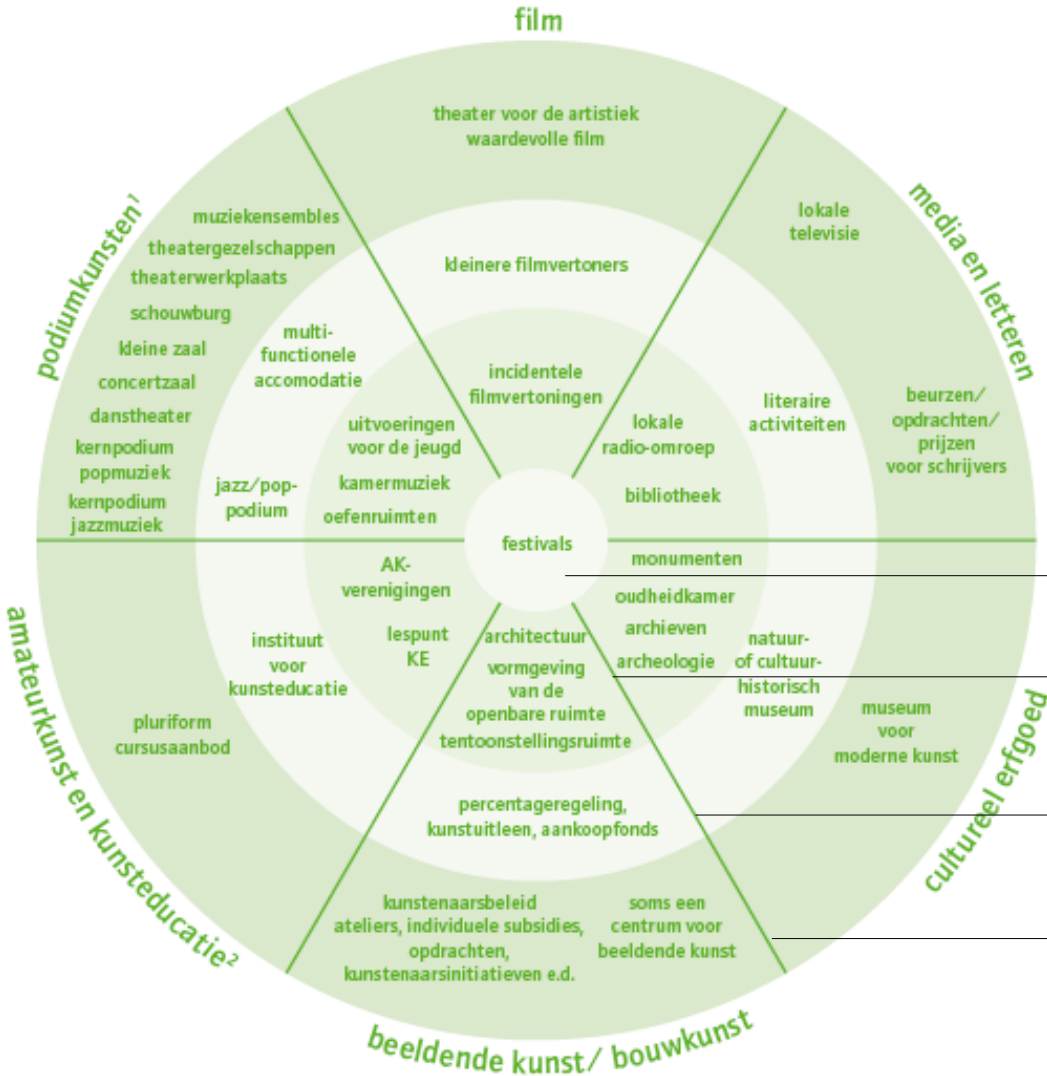
Ambities poppodium

Lelystad en poppodium
Advies Lagroup nog altijd adequaat

- Omvang Lelystad nu: uitgebreid cultuurbeleid (Ringenmodel VNG, zie volgende sheet, 80.000 inwoners)
- Gezien werkgebied inclusief Dronten en Zeewolde (geen poppodia, 140.000 inwoners): alomvattend cultuurbeleid
- Ergo: (kern)podium voor popmuziek
- Motieven:
  - Podiumvoorziening voor specifieke doelgroep jongeren
  - Weinig alternatieven.
  - Binding doelgroep met de stad
  - Onderdeel van de culturele keten, educatie- en talentontwikkeling
  - Versterking Theaterkwartier (afhankelijk van locatie)
  - Versterking vestigingsklimaat Lelystad

Conclusie 4advies:
Rapport Lagroup uit 2018 (groeiend) actueel

Individuele culturele infrastructuur van gemeenten in ringen



bron:
Gemeentelijk cultuurbeleid – een handleiding,
Cor Wijn i.o.v. VNG, 2003

alle gemeenten

< 30.000 inw.
kernachtig cultuurbeleid

30.000-90.000 inw.
uitgebreid cultuurbeleid

> 90.000 inw.
alomvattend cultuurbeleid

PvE Corneel op hoofdlijnen
Lagroup 2018 - samenvatting

cluster	netto afm. lxbxh	m2 BVO
publieksvoorzieningen		325
café/kleine zaal (125-150) incl. keuken	10x13x4,5	409
grote zaal (650) met balkon	24x16x9	792
backstage met 2x laad-/losvoorziening	20x4,5x4,5 (2)	686
oefenruimten bands (3) + huiskamer		183
kantoren en dienstruimten		293
totaal		**2.690**

PvE Corneel op hoofdlijnen
Een goed poppodium

- Het globale functioneel-ruimtelijk PvE van Lagroup gaat, onzes inziens terecht, uit van het kwaliteitsniveau van poppodia in Nederland
- 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

Op de volgende sheet geven wij enkele overwegingen mee t.a.v. het globale PvE van Lagroup.

PvE Corneel op hoofdlijnen
Lagroup 2018 - overwegingen

- 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 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.
- Lagroup heeft een compleet PvE 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.

Uitgangspunt voor dit onderzoek is een totaal PvE van 2.420 m2 BVO.

NB: niet alle onderzochte accommodaties zijn groot genoeg. Waar mogelijk wordt uitgegaan van aanvullende nieuwbouw en anders van het beschikbare oppervlakte.

PvE Corneel op hoofdlijnen

Geluiduitstraling naar omgeving
Akoestische uitgangspunten en randvoorwaarden

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)
- Foyer: 95 dB(A) Popmuziekspectrum ≈ 101 dB(C)

Activiteitenbesluit: 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)

Activiteitenbesluit: 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

Bestaande accommodaties; verbouw of combinatie verbouw/nieuwbouw:

- huidige accommodatie Corneel, Neringweg 159 (eigendom gemeente)
- voormalige bioscoop, Dukaatpassage (eigendom gemeente);
- voormalig winkel de Trommel, Agorahof (eigendom gemeente)
- voormalige discotheek Mystic*, Middenweg (geen eigendom gemeente)

Nieuwbouw:

- locatie de Trommel, Agorahof
- locatie Mystic, Middenweg
- parkeerterrein Agoraweg ten zuiden van ROC van Flevoland

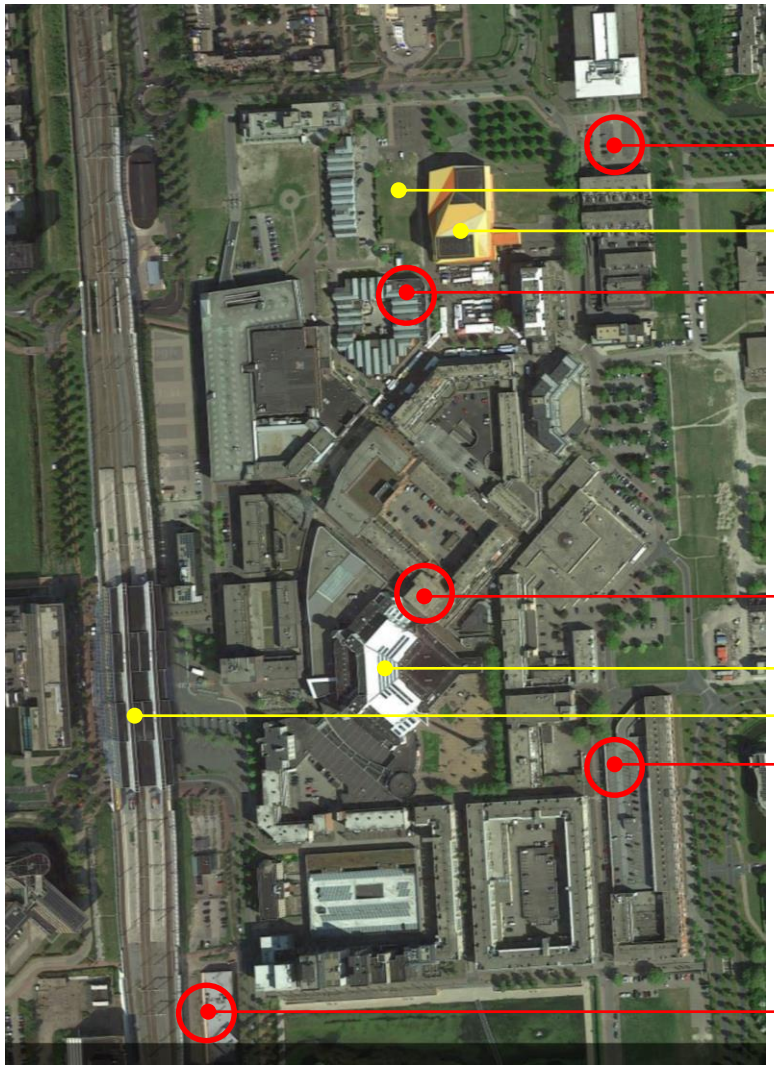
Niet onderzocht:

- Voormalige postkantoor aan het Stadhuisplein. Recentelijk door een partij aangekocht.

Op 24 september 2021 hebben wij de locaties bezichtigd*

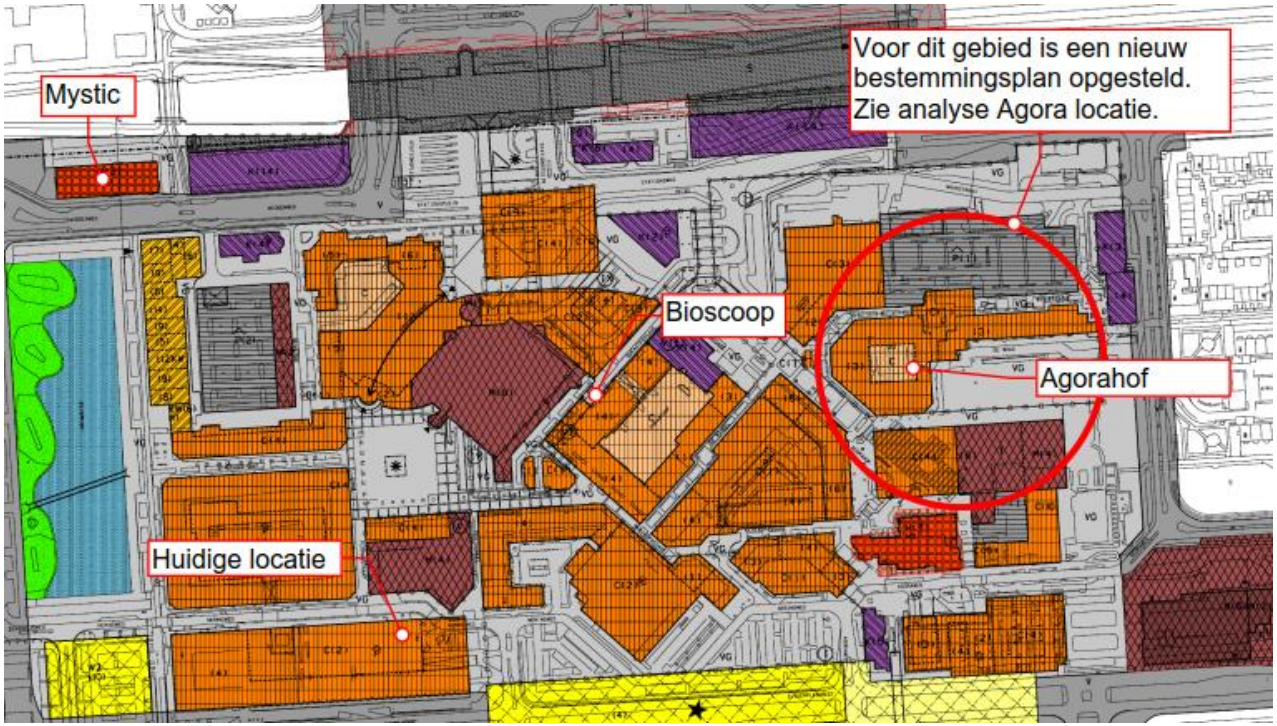
** Mystic alleen vanaf de buitenzijde*

Onderzochte locaties



Onderzochte locaties

Geluiduitstraling naar omgeving, Bestemmingsplan Stadshart





- Centrumdoeleinden: Verschillende functies, waaronder wonen.
- Voor het gebied rond Agora is een nieuw bestemmingsplan uitgewerkt (Theaterkwartier).
- Direct tegenover Mystic staan nu kantoren. Het bestemmingsplan staat hier wonen toe. Vooralsnog is van de bestaande situatie uitgegaan.

Scenario’s

Hierna volgt een beschrijving van de locaties/accommodaties en de bevindingen naar aanleiding van de bezichtiging.

Voor elke locatie worden één of meer scenario’s voor verbouw, verbouw/nieuwbouw of volledige nieuwbouw omschreven.

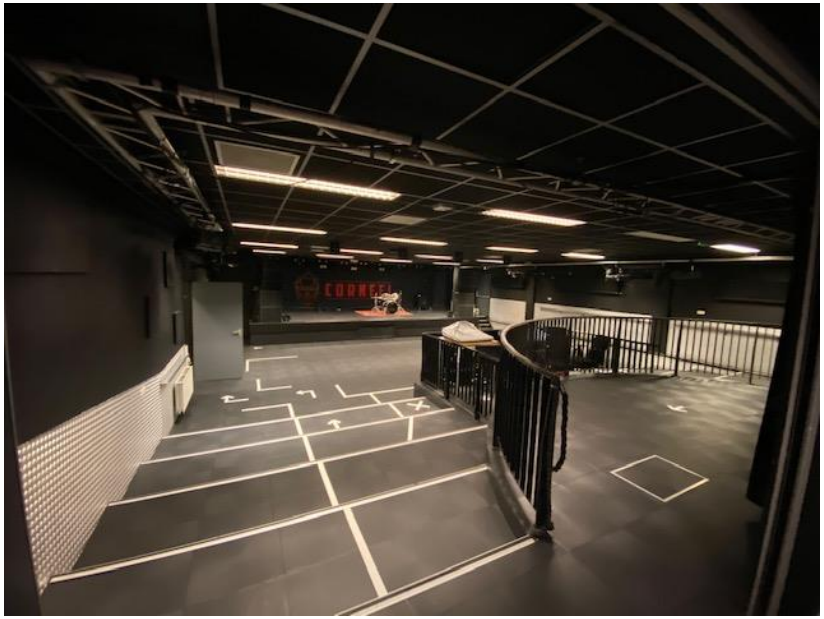
Daarbij zijn de ruimtelijke, technische en financiële consequenties op hoofdlijnen in beeld gebracht.

De genoemde stichtingskostenbedragen zijn indicatief en in dit onderzoek vooral bedoeld voor onderlinge vergelijking van de scenario’s. Alle bedragen zijn exclusief BTW.

Tot slot volgt een multicriteria-evaluatie van de scenario’s, onze conclusies en eindadvies.

Huidige locatie Corneel

Huidige locatie Corneel



Concertzaal Corneel



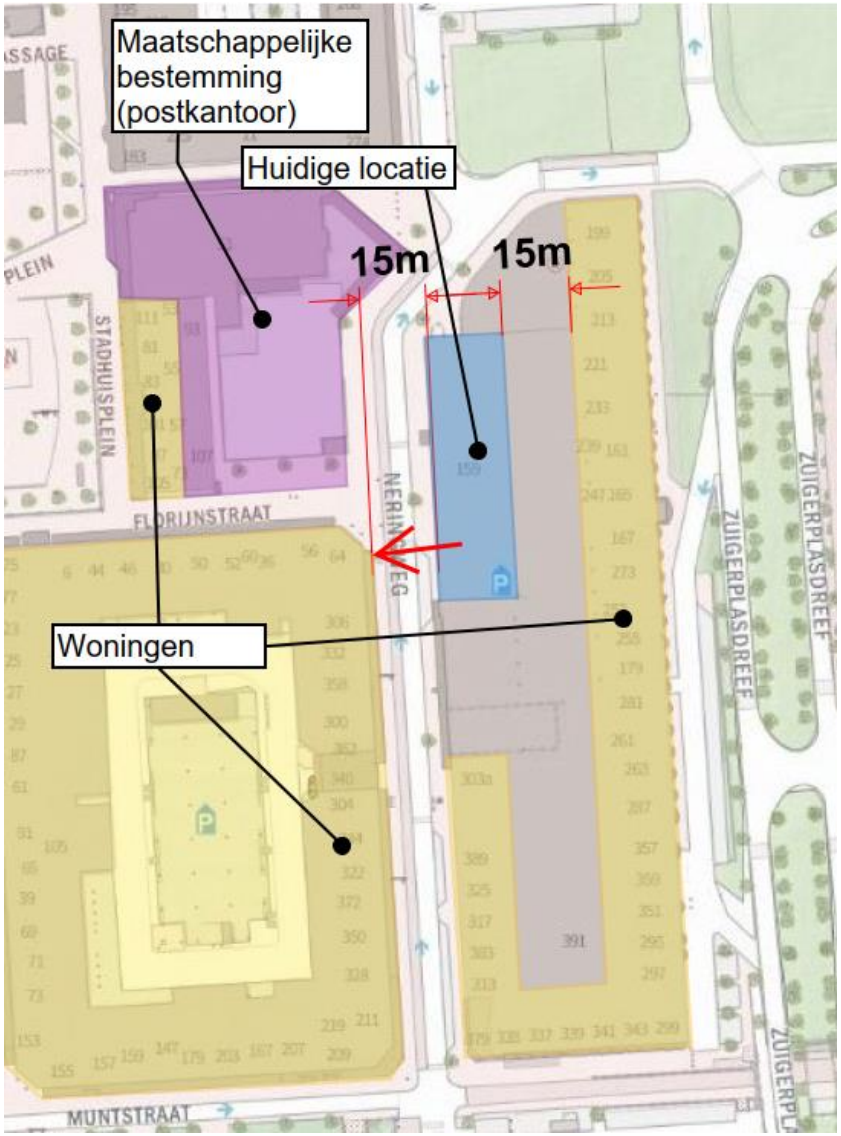
Parkeerdek

Huidige locatie Corneel
bevindingen bezichtiging

- de huidige accommodatie is niet optimaal; het PvE van 2.420 m2 kan niet gerealiseerd worden
- specifiek ingerichte popzaal, die er ongeveer net zo uit ziet als vele andere popzalen
- positief:
  - onlangs voorzien van nieuwe vloer
  - voelt prettig aan; past bij de functie
  - schaalbaar met panelenwand naar foyer
  - popoefenruimten, keuken, kantoren aanwezig
  - riante kleedruimte annex artiestenfoyer
- negatief:
  - zaal is met 3,15 m veel te laag; boven podium slechts 2,45
  - publiekscapaciteit komt niet in de buurt van PvE
  - geluidsisolatie naar Neringweg onvoldoende
  - klimaatinstallatie: onvoldoende koeling: slecht binnenklimaat
  - barren liggen buiten in plaats van in de zaal
  - geen inpandige laad-/losruimte (geluidsoverlast)
  - geen kleine zaal

Huidige locatie Corneel

Geluiduitstraling naar omgeving



Locatie:
Woningbouw op zeer korte afstand van het poppodium.

Huidige situatie:
Geschikt voor 100 dB(A) pop/dance spectrum (beperkt geluidniveau). Foyer & zaal geen gelijktijdig muziekgeluid.

Zaaluitbreiding & 103 dB(A):
Samentrekking zaal en foyer en max. geluidniveau naar 103 dB(A) met housemuziekspectrum. Er is dan een overschrijding van 6 dB.

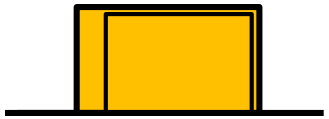
Verbetering binnen bestaande gebouw is ingrijpend. Introductie bufferzone bij gevel van 1,5 a 2 m. Mogelijk dient het dak voorzien te worden van beter geluidisolerend plafond en/of dak-opbouw (dit vraagt nader onderzoek)

Opbouw boven parkeerdek:
Zal nieuwbouw van de zaal vragen met bufferruimten in gevels en dak.

Huidige locatie Corneel

Akoestische voorzieningen

Huidige constructie & 100 dB(A)
Massieve doos + lichte binnendoos



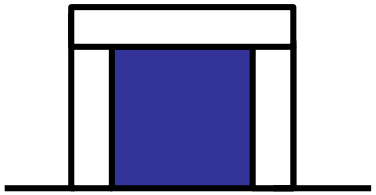
Gevel:
Buitendoos: metselwerk spouwmuur 380 kg/m2
Spouw: 200 mm met minerale wol
Binnendoos: voorzetwand: 2x 12,5 mm gipskartonplaat
Dak:
Buitendoos: betonnen T-liggers circa 800 kg/m2
Spouw: ca. 700 mm met 100 mm minerale wol
Binnendoos: (deels?) vrijhangend plafond, 2x 12,5 mm gipskartonplaat

Zaaluitbreiding & 103 dB(A)
Verkleinde binnendoos met buffer



Gevel:
Bestaande gevel
Bufferruimte*: ≥ 2 m breed/gevelhoog
Binnendoos: 200 mm kalkzandsteen
Dak:
Bestaande dak met eventueel nieuw verend plafond en/of dakpakket.

Zaal met opbouw & 103 dB House
Massieve doos-in-doos met buffer



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

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

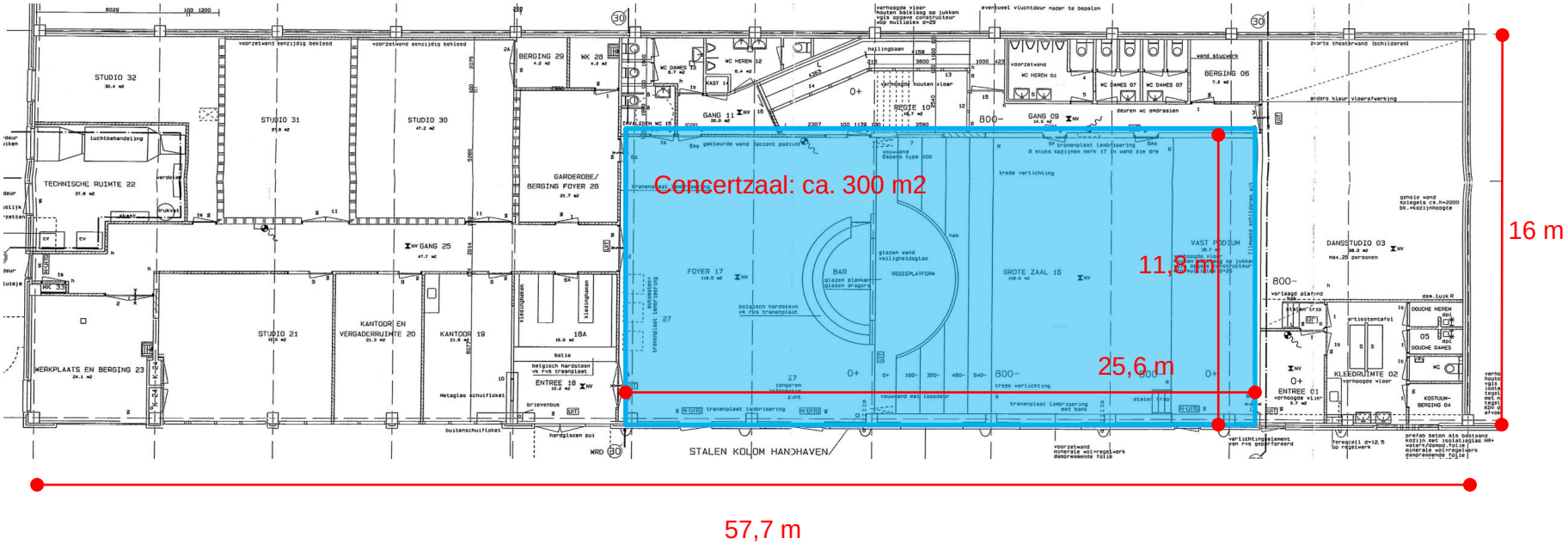
Huidige locatie Corneel
scenario beperkte aanpassingen

- Huidige ventilatie voldoet aan bouwbesluit, inregeling aanpassen/optimaliseren
- Capaciteit koeling is onvoldoende:
  - Huidige koelmachine vervangen voor grotere capaciteit
  - Fan-coil units in concertzaal en oefenruimtes als additionele koeling
  - Gekoeld waternet naar LBK en fan-coil units
  - Optimaliseren en uitbreiden elektrotechnische installaties: verdeelkasten, kanalisatie en schakelmateriaal aanpassen aan geldende NEN 1010.
- Geluidniveau:
  - Verbeteren geluidswering aan zijde Neringweg door extra voorzetwand: maximale geluidsniveau: 100 dB(A)
  - Gewenste geluidniveau van 103 dB(A) enkele haalbaar met bufferruimten, waardoor zaaloppervlakte en publiekscapaciteit kleiner worden
- Evt. andere aanpassingen zoals → te bespreken met Corneel;
  - Vergroten publiekscapaciteit mogelijk door verplaatsing centrale bar
  - Uitbreiden en vernieuwen sanitaire voorzieningen: nieuwe inrichting en afwerking, tevens waterbesparend uitvoeren.
  - Vervangen bestaande verlichting voor LED verlichting

Wij concluderen dat er met het budget van maximaal € 2 mln. mogelijkheden zijn om verbeteringen te realiseren. Het door Lagroup geschetste toekomstbeeld voor Corneel blijft echter ver buiten bereik.

Huidige locatie Corneel

scenario uitbreiding concertzaal door verhoging



Huidige locatie Corneel

scenario uitbreiding concertzaal door verhoging



Huidige locatie Corneel
scenario uitbreiding concertzaal door verhoging

Een denkbaar scenario is het verhogen van de grote zaal en de foyer.

Voordelen van dit scenario:
- mogelijkheid voor balkon in zaal: vergroten publiekscapaciteit
- verbeteren mogelijkheden voor acts:
  - betere aanlichting podium
  - betere geluidskwaliteit en hoger geluidsniveau (103 dB(A))
- verbeteren binnenklimaat zaal en belevingswaarde zaal
- geen grote ingrepen in de overige gebouwdelen

Deze ingreep heeft echter verstrekkende ruimtelijke en technische consequenties; zie de volgende sheets.

Wij concluderen dat in dit scenario in feite een nieuwe grote zaal met foyer zal worden gebouwd. De publiekscapaciteit zal slechts beperkt toenemen, maar technische en financiële consequenties zijn stevig. Het door Lagroup geschetste toekomstbeeld voor Corneel blijft ook in deze variant buiten bereik.

Indicatie stichtingskosten: € 3,6 mln.

Huidige locatie Corneel

scenario uitbreiding concertzaal door verhoging

Ruimtelijke consequenties:

- zware geluidswerende voorzieningen en bufferruimten nodig; dit gaat ten koste van het vloeroppervlakte en de publiekscapaciteit
- relatief geringe toename publiekscapaciteit balkon vanwege zichtlijnen naar podium
- programma van eisen niet volledig inpasbaar (o.a. geen kleine zaal, geen inpandige laad-/losvoorziening)

Consequenties omgeving:

- gaat ten koste van ca. 30 parkeerplaatsen
- wijzigen routing parkeerdek
- vraag of de autoroute op het parkeerdek voldoet aan de eisen
- bezwaren omwonenden tegen bouwvolume van 5-6 m bovenop parkeerdek

Huidige locatie Corneel
scenario uitbreiding concertzaal door verhoging

Installatietechnische consequenties:

- Grotere zaal vraagt om vervanging luchtbehandelingsinstallaties:
  - Volledig vernieuwen ventilatiesysteem in het gehele gebouw, inclusief koeling. Let op geluiddemping.
  - VAV regeling in ruimtes met wisselende bezetting
  - Met luchtbehandeling ook alle plafonds vervangen
- Uitbreiding en grotendeels vervanging elektrotechnische installatie:
  - Grotere zaal en grotere vermogens: verzwaren hoofdaansluiting
  - Volledige vervanging kanalisatie, verlichting en schakelmateriaal
  - Nieuwe installatie volledig conform geldende NEN 1010
- Nieuwe opzet brandbeveiliging, brandbestrijding en inbraakbeveiliging
- Installatietechnisch is er bij een veranderde indeling en vergrote, verhoogde zaal slechts in beperkte mate sprake van hergebruik van de bestaande voorzieningen.

Constructieve consequenties:

- Nieuwe zaal vraagt mogelijk aanvullend fundering
- Nieuwe inwendige indeling: vervanging van niet dragende binnenwanden en vloerafwerking, sanitaire voorzieningen en vaste inrichting.

Locatie de Trommel, Agorahof

Locatie de Trommel, Agorahof



Leegstaande winkelruimte



De Trommel vanaf Agorahof

Locatie de Trommel, Agorahof



Theaterzijde



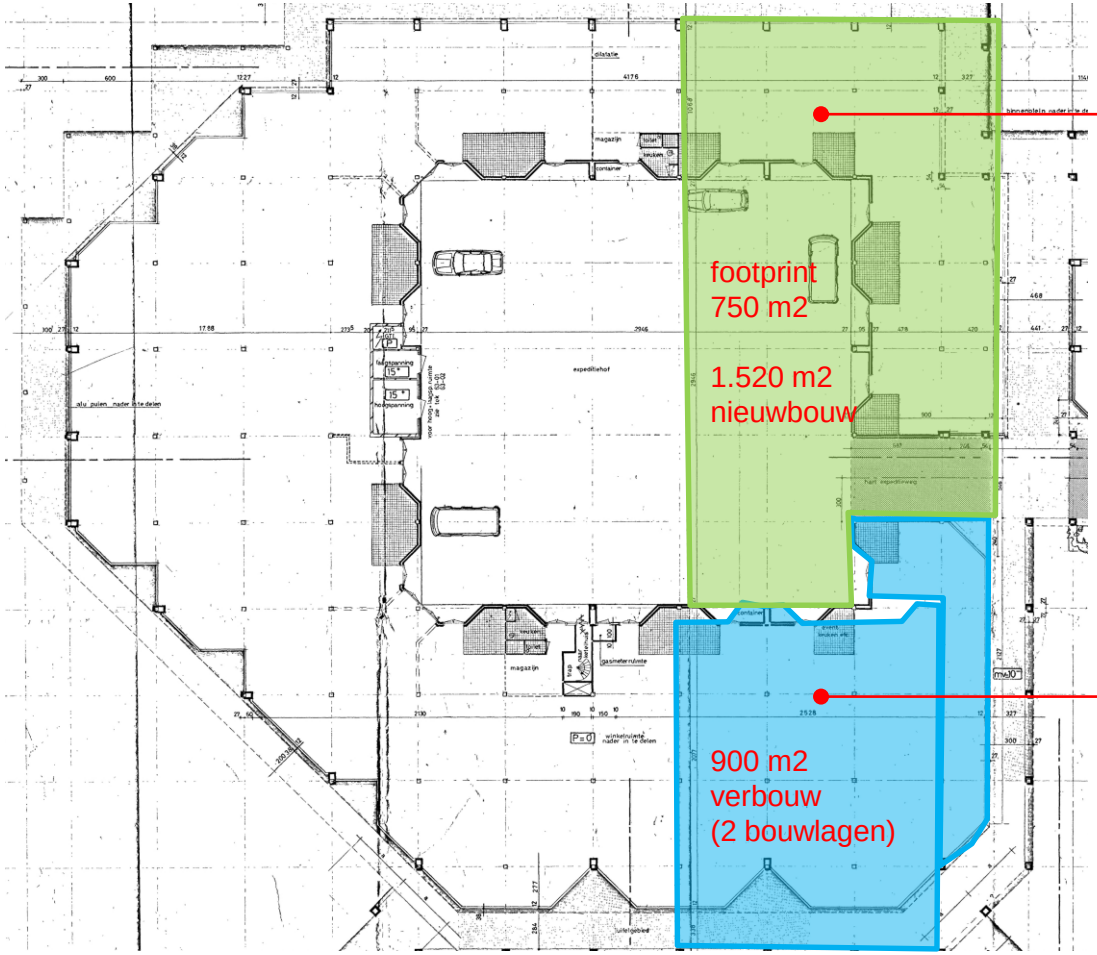
Achterzijde

Locatie de Trommel, Agorahof
bevindingen bezichtiging

- leegstaande ruimte voormalig winkelpand van ca. 400 m2, met een hoogte van ca. 3,90 m
- gunstige locatie direct tegenover schouwburg en toekomstige bioscoop
- beperkingen:
  - ruimte volstrekt ontoereikend voor grote of kleine popzaal:
    - te laag
    - kolommen op onderlinge afstand van 6 m beperken zichtlijnen
    - onvoldoende geluidsisolatie
    - klimaatinstallatie ontbreekt
  - bestaande casco bouwstructuur heeft nauwelijks waarde
  - theaterlogistiek via achterzijde onmogelijk i.v.m. beperkte hoogte onderdoorgang
  - bestaande gebouwen hebben geen (bruikbare) installaties
  - volledig nieuw aan te brengen werktuigbouwkundige, elektrotechnische en sanitaire installaties benodigd voor een goed functionerend poppodium

Locatie de Trommel, Agorahof

scenario verbouw/nieuwbouw



Nieuwbouw:
- grote zaal op verdieping
- backstage
- oefenruimten

Verbouw:
- publieksvoorzieningen
- café/kleine zaal
- kantoren en dienstruimten

Locatie de Trommel, Agorahof
scenario verbouw/nieuwbouw

functionaliteit:
- minimaal benodigde footprint in principe realiseerbaar (LAGroup: 1.071 m2)
- publieksvoorzieningen op gunstige plek aan Agorahof

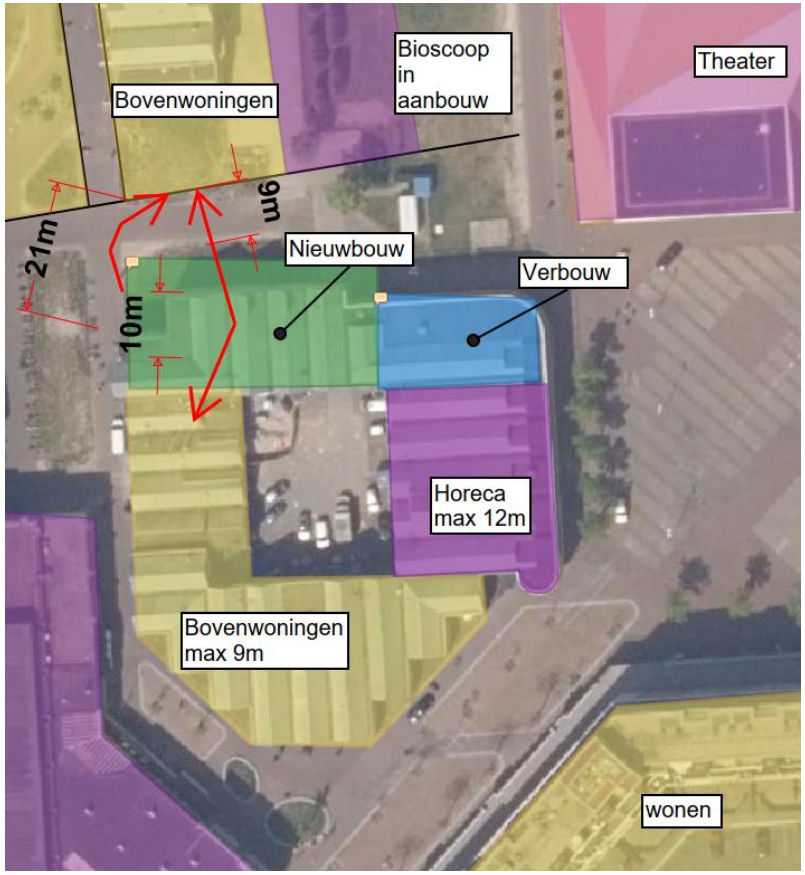
beperkingen bestaande, te handhaven casco bouwstructuur:
- heeft nauwelijks waarde in verhouding tot de totale investering voor het nieuwbouwdeel
- maar wel negatieve invloed op indelingsmogelijkheden en uitstraling

aandachtspunt, theaterlogistiek complex:
- aanrijroute voor voertuigen niet goed te bepalen
- risico overlast aanrijroute langs toekomstige appartementen
- goederenlift nodig i.v.m. grote (of eventueel kleine) zaal op verdieping

Indicatie stichtingskosten combinatie verbouw/nieuwbouw: € 10 mln.

Locatie de Trommel, Agorahof

Geluiduitstraling naar omgeving



Locatie:
Nabij Agora theater en tegenover nieuw te bouwen bioscoop en woningen.

Grote/kleine zaal:
Nieuwbouw: Massieve doos-in-doos met bufferruimte van 1,5 a 2 m richting tegenoverliggende woningen.

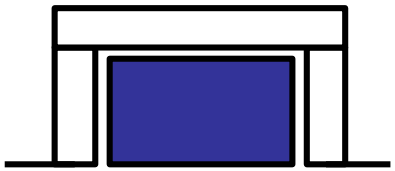
Publieksruimtes/kantoren/foyer:
Verbouw: Bij een foyer in de bestaande winkelruimte, moet er een dubbele pui met grote spouw gemaakt worden.

Bestemmingsplan:
Aan de zuidzijde van de locatie mogen (boven)woningen worden gerealiseerd. Mogelijk direct aangrenzend aan het poppodium. In dat geval is aan deze zijde ook een bufferruimte nodig.

Opmerking: Niet beschouwd is de geluidisolatie naar aangrenzende commerciële ruimten (geen formele eis).

Locatie de Trommel, Agorahof
Akoestische voorzieningen

Zalen: 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

Foyer: Doos met bufferruimten*



Verdieping en ruimte achter foyer als bufferruimte.
Dubbele pui naar plein: 1 x geluidsisolerend dubbelglas
Spouw 1000mm
1 x geluidsisolerend enkelglas
Toegang via een sluis

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 ruimte en gevel/dak

Locatie de Trommel, Agorahof
scenario volledige nieuwbouw

Sloop van het gebouwdeel aan de Agorahof en volledige nieuwbouw van het poppodium kan aantal nadelen wegnemen.

Aanrijroute theaterlogistiek en complexe theaterlogistiek zijn aandachtspunten voor deze locatie

Indicatie stichtingskosten nieuwbouw: € 10,6 mln.

Locatie bioscoop Dukaatpassage
bevindingen bezichtiging

Locatie Bioscoop Dukaatpassage



Entree bioscoop



Filmzaal (wordt verbouwd)

Locatie bioscoop Dukaatpassage
bevindingen bezichtiging

- grotendeels leegstaande voormalige bioscoop met 2 grote en 1 kleine bioscoopzalen
- delen van het gebouw zijn in gebruik als culturele broedplaats en dansschool
- beperkingen functionaliteit:
  - oppervlakte ca. 1.400 m2 (ca. 1.000 m2 kleiner dan PvE) verdeeld over 5 verdiepingen; op deze locatie moet worden uitgegaan van een minder ambititieus PvE
  - bestaande bioscoopzalen te klein voor grote zaal cf. PvE
  - complexe publiekslogistiek door trappen: relatie foyer en zalen lastig realiseerbaar
  - entree ligt verscholen onder overstek
- beperkingen theaterlogistiek
  - geen bruikbare route voor theaterlogistiek (belangrijk verschil tussen bioscoop en poppodium); onderdoorgang naar parkeerterrein is te laag + te weinig manoeuvreerruimte op parkeerterrein voor lange voertuigen + inpandige laad-/losruimte niet realiseerbaar
  - complexe aanrijroute theaterlogistiek door winkelcentrum annex woongebied, zal gepaard gaan met overlast
  - goederenlift noodzakelijk om op zaalniveaus te komen

De bovengenoemde beperkingen zijn niet of nauwelijks oplosbaar.

Locatie bioscoop Dukaatpassage
scenario verbouw

Op basis van de genoemde beperkingen ten aanzien van de functionaliteit en theaterlogistiek concluderen wij dat verbouw van de bioscoop geen realistische optie is voor realisatie van het poppodium conform het PvE.

Denkoefening:

In een verbouwscenario zouden de oude bioscoopzalen worden gebruikt voor inpassing van grote zaal en kleine zaal / café. Bezien vanuit de publiekslogistiek, zouden foyer/café/kleine zaal het best op de 1e verdieping kunnen worden gerealiseerd. De grote zaal komt dan in de zaal op de 3e verdieping.

Aanvullend aan de reeds genoemde, kleven er nog andere nadelen aan dit scenario:

- stevige akoestische voorzieningen noodzakelijk i.v.m. aangrenzende woningen
- bufferruimten nodig; deze reduceren het vloeroppervlakte van de zalen nog verder
- installatietechnisch is het gebouw verouderd; renovatie hiervan is complex

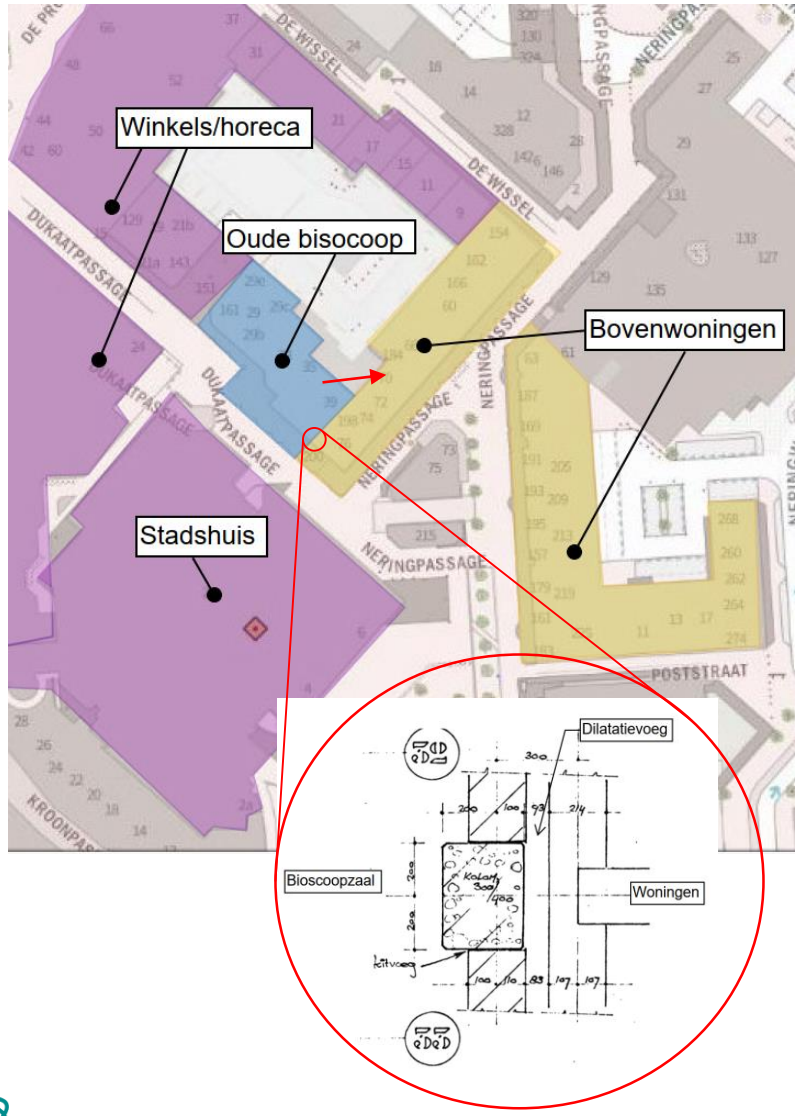
Zie volgende sheet voor onderbouwing.

Indicatie stichtingskosten combinatie verbouw/nieuwbouw: € 8,1 mln.

Onze conclusie is dat deze locatie ongeschikt is voor realisatie van een goed poppodium.

Locatie bioscoop Dukaatpassage

Geluiduitstraling naar omgeving



Locatie:
Bepalend is de geluidoverdracht naar de direct aangrenzende woningen.

Zalen:
Om een voldoende geluidisolatie te halen zal in de bestaande bioscoopzalen een geheel ontkoppelde massieve binnendoos moeten worden gerealiseerd met daarnaast een grote bufferruimte van circa 3 meter. Dan nog blijft de geluidoverdracht kritisch.

Deze oplossing wordt qua functionele en constructieve inpasbaarheid niet haalbaar geacht.

Foyer:
Hier geldt hetzelfde als voor de zalen, zij het dat mogelijk met een iets lichtere binnendoos zou kunnen worden volstaan.

Locatie bioscoop Dukaatpassage

Akoestische voorzieningen

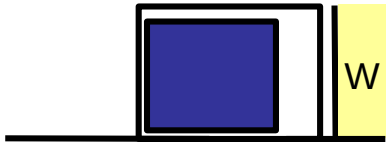
Huidige constructie bioscoopzalen
Massieve doos met gebouwdilatatie*



Opbouw woningscheidende constructie

- Massieve constructie circa 450 kg/m2
- Luchtspouw 90mm met constructieve gebouwdilatatie.
- Massieve constructie circa 450 kg/m2

Zalen en foyer
Massieve doos in massieve doos met buffer**



Buitendoos: bestaande woningscheidende constructie
Bufferruimte**: ≥ 3 m breed
Binnendoos: vloer, wanden en plafond met een massa van ca. 500-600 kg/m2 geheel akoestisch ontkoppeld van de bestaande constructie (betonvloer op stalen veren, massieve wanden en massief plafond)

Laden - lossen:
Inpandig



Knelpunt bij laden en lossen is de aanrijroute i.r.t. omliggende woningen (met name bij nachtelijk vertrek).

* De kwaliteit en staat van de huidige dilatatie moet gecontroleerd worden.
** Bufferruimte betreft bufferruimte naar omgeving. Te realiseren naar aangrenzende woningen en naar gevel en dak

Locatie bioscoop Dukaatpassage
Technische voorzieningen

- Bestaande bioscoop heeft geen geschikte installaties voor een poppodium. Bovendien zijn de voorzieningen deels ontmanteld en sterk verouderd.
- Volledige vernieuwing van de installaties is noodzakelijk.
- Verticale opzet van het gebouw vraagt grote leidingschachten (vanwege hoge bezetting en dus veel luchtverversing). Deze moeten worden aangebracht in de bestaande constructies, terwijl er wel een hoge geluidwering gerealiseerd moet worden.
- Hergebruik centrale voorzieningen en transportinstallaties nog te onderzoeken.

Qua installaties is hier sprake van vrijwel volledige nieuwbouw, terwijl de lay-out van het gebouw voor de nodige uitdagingen zorgt op het gebied van kanalisatie.

Locatie discotheek Mystic

Locatie discotheek Mystic



Centrumzijde



Zuidzijde

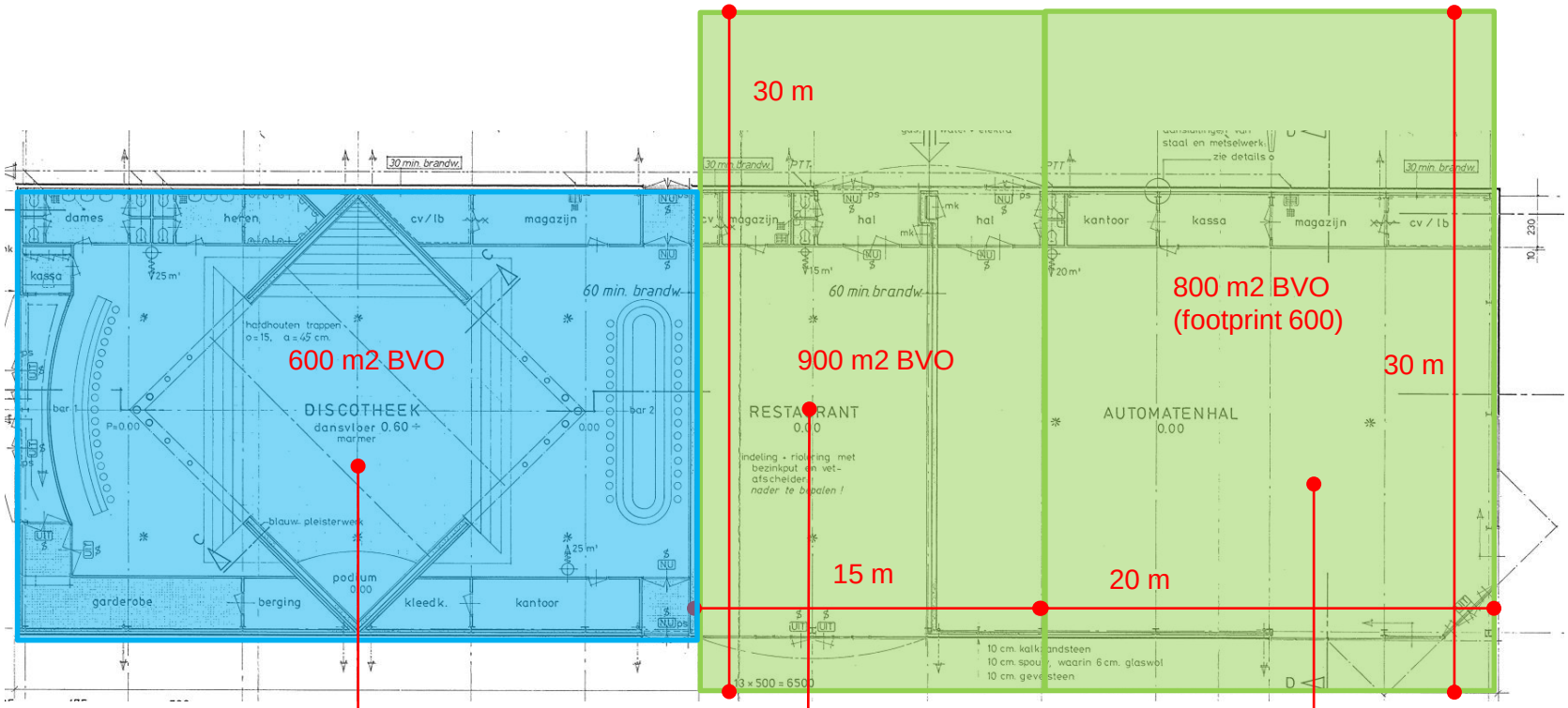
Locatie discotheek Mystic
Bevindingen bezichtiging

- aankoopproces gemeente is gaande; op deze locatie zal mogelijk herontwikkeling plaatsvinden en dat brengt onzekerheden met zich mee ten aanzien van de beschikbaarheid en geschiktheid van deze locatie
- vrijstaand gebouw van ca. 1.300 m2 aan het spoor
- gebouw staat al langere tijd leeg
- PvE Corneel in principe inpasbaar op locatie
- evt. met uitpandige laad-/losvoorziening
- niet of nauwelijks overlast te verwachten t.g.v. vertrekkende bezoekers
- verkeersveiligheid t.o.v. de drukke verkeersweg is aandachtspunt
- goed bereikbaar voor alle verkeer en nabij station
- ruimte voor fietsenstalling en parkeerplaatsen

NB: bezichtiging binnenzijde was niet mogelijk

Locatie discotheek Mystic

scenario verbouw/nieuwbouw



Verbouw:
- publieksvoorzieningen
- kleine zaal / café

Nieuwbouw:
- backstage
- kantoren en dienstruimten
- oefenruimten

Nieuwbouw:
- grote zaal met balkon (800 m2)

Totaal oppervlakte getekend: 2.300 m2 BVO.
PvE gereduceerd: 2.420 m2 BVO.

Locatie discotheek Mystic
scenario verbouw/nieuwbouw

Functionaliteit:

- minimaal benodigde footprint in principe realiseerbaar 1.300 versus 1.071 m2 (Lagroup)
- totale vloeroppervlakte programma van eisen in principe realiseerbaar
- bestaande discotheekzaal mogelijk te benutten voor foyer / kleine zaal + publieksvoorzieningen (hergebruik toiletten, garderobe, evt. entree)
- compacte nieuwbouw:
  - grote zaal op begane grond
  - compacte nieuwbouw oefenruimten, backstage, kantoren en dienstruimten in 2 bouwlagen
- in vervolgonderzoek de mogelijkheden om functionaliteiten bestaande gebouw te benutten nagaan

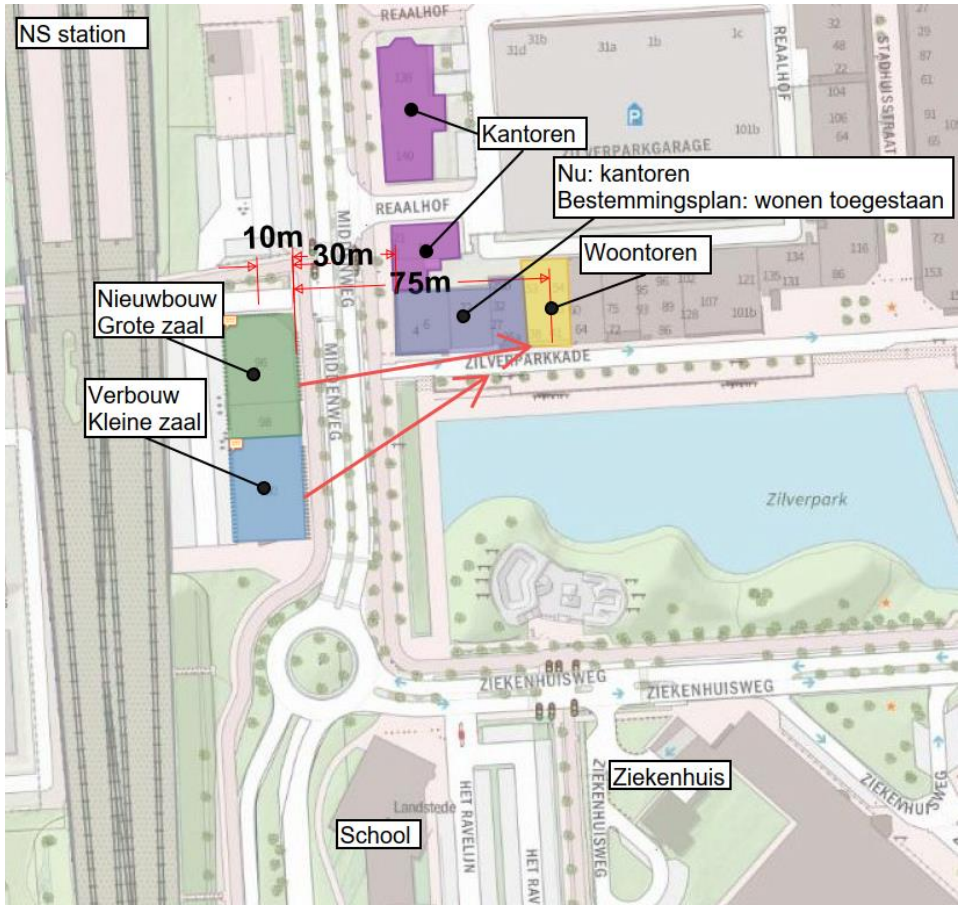
Akoestische en installatietechnische voorzieningen: zie navolgende sheets

Wij concluderen dat met een combinatie van verbouw/nieuwbouw op deze locatie een goed poppodium gerealiseerd kan worden. Er is sprake van een vrij liggende bouwlocatie met op het eerste gezicht geen bijzonderheden t.a.v. de complexiteit van de verbouwing.
Echter, de mogelijke herontwikkeling brengt onzekerheden met zich mee.

Indicatie stichtingskosten combinatie verbouw/nieuwbouw: € 10,2 mln.

Locatie discotheek Mystic

Geluiduitstraling naar omgeving



Locatie:
Woningbouw op ruime afstand van het poppodium. Aan de andere kant van het station bevinden zich op ruim 130 m de eerste woningen. De bestaande woontoren aan de Zilverparkkade is nu maatgevend.

Grote zaal:
Nieuwbouw: Massieve doos-in-doos.

Kleine zaal/foyer:
Bestaande zaal: voormalige discotheek.

Opmerking:
Huidige kantoren aan Middenweg hoek Zilverparkkade hebben ook de mogelijkheid tot woonbestemming. In geval van woonbestemming zijn iets zwaardere constructies nodig.

Locatie discotheek Mystic
Akoestische voorzieningen

Grote zaal: Massieve doos-in-doos constructie



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

Kleine zaal: Huidige constructie Lichte doos-in-doos



Gevel:
Buitendoos: 100 mm kalkzandsteen, 100 mm spouw met 60 mm minerale wol, 100 mm kalkzandsteen
Spouw: 80 mm met akoestisch foam
Binnendoos: 9,5 mm gipsplaat op 50 mm hwc plaat.

Dak:
Buitendoos: Geprofileerde stalen dakplaten met isolatiepakket
Spouw: 1000 mm
Binnendoos: 2 x 12,5 mm gipsplaat, 80 mm akoestisch foam, 2 x 12,5 mm gipsplaat

Laden - lossen: Inpandig of eventueel buiten



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

Locatie discotheek Mystic
installatietechnische consequenties

- Bij beoordeling was er geen toegang tot het bestaande pand, de bestaande installaties zijn daarom onbekend.
- Verwachting is dat de hoofdstructuur van de installaties van de bestaande discotheekzaal zich leent voor een hoge bezetting. Deze installaties moeten worden vernieuwd vanwege de leeftijd, mogelijk kunnen zaken als kanalisatie, voedingen etc. wel worden hergebruikt.
- De rest van het gebouw is voorzien van beperkte en voor het nieuwe gebruik ongeschikte installaties. Hier zal daarom sprake zijn van volledige vernieuwing.
- De centrale (nuts) voorzieningen moeten worden aangepast aan de nieuwe, grotere gebruiksfunctie.

- Bij gedeeltelijk hergebruik van het gebouw liggen er met name bij de bestaande discotheek kansen om ook installatietechnische voorzieningen her te gebruiken. Dit betreft dan vooral kanalisatie (W en E). Al het overige moet worden vernieuwd.

Locatie discotheek Mystic
volledige nieuwbouw

Op deze locatie is een goed nieuwbouw poppodium conform het PvE te realiseren.

Indicatie stichtingskosten nieuwbouw: € 10,7 mln.

De meerkosten ten opzichte van de verbouw/nieuwbouw-optie zijn relatief klein. Op basis van vervolgonderzoek kan een afweging tussen beide varianten worden gemaakt.

Locatie parkeerterrein Agoraweg
Volledige nieuwbouw

Deze locatie is door de gemeente niet als onderzoekslocatie aangeduid. Wij menen dat deze geschikt kan zijn voor een nieuw poppodium:

- Plek kan onderdeel uitmaken van het Theaterkwartier
- Oppervlakte locatie is ca. 1.600 m2, dat is meer dan de minimale footprint 1.071 m2 (Lagroup); wellicht is het daardoor mogelijk de grote zaal op begane grond niveau te realiseren
- Locatie is goed bereikbaar voor bezoekers en theaterlogistiek
- Oriëntatie, functionaliteit en belevingswaarde optimaliseren op basis van de kansen die deze locatie biedt

- Nadeel is dat deze locatie net buiten het (uitgaans)centrum en wat verder van het station ligt

- Indicatie stichtingskosten nieuwbouw: € 10,5 mln.

Evaluatie kansrijkheid locaties

Evaluatie kansrijkheid locaties
Criteria

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. bouwtechnische mogelijkheden verbouw
6. bouw- en stichtingskosten
   indicatie kostenniveau ingrepen op basis van kengetallen en gedefinieerde ingrepen
7. neveneffecten
   inleveren parkeerplekken, overlast nabijgelegen woningen, risico planschade

Evaluatie kansrijkheid locaties
Scoringsmethodiek

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.	Criterium	Corneel beperkt	Corneel uitbreiden	Bioscoop verbouw	Agorahof verbouw	Agorahof nieuwbouw	Mystic verbouw	Mystic nieuwbouw	Agoraweg nieuwbouw
1.	kracht locatie	weinig aansprekend -	weinig aansprekend -	entree verstopt onder luifel, geen uitstraling --	mooie locatie aan plein, direct bij theater en bioscoop ++	mooie locatie aan plein, direct bij theater en bioscoop ++	vrij liggend, goed zichtbaar/herkenbaar ++	vrij liggend, goed zichtbaar/herkenbaar ++	vrij liggend, goed zichtbaar/herkenbaar en nabij Theaterkwartier ++
2.	functionaliteit en ruimte	PvE niet inpasbaar, geen inpandig laden/lossen --	PvE niet inpasbaar, geen inpandig laden/lossen, hogere grote zaal (niet groter), geen kleine zaal -	PvE niet inpasbaar, theaterlogistiek onmogelijk, publiekslogistiek zeer matig (verticaal georganiseerd) --	PvE in principe inpasbaar +	PvE goed inpasbaar ++	PvE in principe inpasbaar +	PvE goed inpasbaar ++	PvE ruim inpasbaar ++
3.	bereikbaarheid publiek	vrij goed bereikbaar +	vrij goed bereikbaar +	vrij goed bereikbaar +	goed bereikbaar ++	goed bereikbaar ++	goed bereikbaar, direct naast NS station ++	goed bereikbaar, direct naast NS station ++	goed bereikbaar ++
4.	bereikbaarheid logistiek	goed bereikbaar via openbare weg +	goed bereikbaar via openbare weg +	onmogelijk te bereiken voor langere voertuigen --	moeilijk bereikbaar voor langere voertuigen -	moeilijk bereikbaar voor langere voertuigen -	goed bereikbaar via openbare weg ++	goed bereikbaar via openbare weg ++	goed bereikbaar via openbare weg ++
5.	bouwtechnische mogelijkheden verbouw	optimalisaties realiseerbaar +	zeer complex, ingrijpende geluidwering --	zeer complex, ingrijpende geluidwering --	restwaarde bestaande gebouw zeer beperkt, matige uitstraling --	nieuwbouw ++	bestaande gebouw (lijkt) geschikt te maken voor publieksvz. +	nieuwbouw ++	nieuwbouw ++
6.	bouw- en stichtingskosten	overzichtelijk, passend plan maken voor max. € 2 mln ++	€ 3,6 mln +	€ 8,1 mln. --	€ 10 mln. --	€ 10,6 mln. --	€ 10,2 mln. --	€ 10,7 mln. --	€ 10,5 mln. --
7.	neveneffecten	geluidisolatie verbetert, overlast laden/lossen blijft 0	inleveren parkeerplaatsen dek, risico planschade, overlast laden/lossen blijft --	overlast directe omgeving (logistiek) -	overlast directe omgeving (logistiek) -	overlast directe omgeving (logistiek) -	onzekerheid over toekomstige bestemming -	onzekerheid over toekomstige bestemming -	woningen zuidkant zijn aandachtspunt, inleveren parkeerplaatsen +
	Totaal	**3- 5+**	**6- 3+**	**11- 1+**	**6- 5+**	**4- 8+**	**3- 8+**	**3- 10+**	**2- 11+**
	Totaalbeeld	**2+**	**3-**	**10-**	**1-**	**4+**	**5+**	**7+**	**9+**

Evaluatie kansrijkheid locaties
Conclusies en advies

- Een budget van € 2 mln. is:
  - voldoende om beperkte verbeteringen door te voeren in de bestaande accommodatie van Corneel, echter de publiekscapaciteit en daarmee de exploitatiemogelijkheden zullen niet substantieel worden vergroot
  - volstrekt onvoldoende voor realisatie van de ambities door middel van een een verbouw/nieuwbouw of nieuwbouw conform het (gereduceerde) PvE van Lagroup 2018
- Het PvE is niet te realiseren zonder (gedeeltelijke) nieuwbouw
- Nieuwbouw op de locatie parkeerterrein Agoraweg komt in de beoordeling als beste uit de bus.
- De locatie Mystic is in principe geschikt voor nieuwbouw of verbouw/nieuwbouw, maar scoort lager gezien de onzekerheid over de toekomstige bestemming
- Nieuwbouw op locatie Trommel – Agorahof is te overwegen, mits de theaterlogistiek oplosbaar is en overlast voor de daarnaast geplande woningen kan worden beperkt
- Ons advies:
  - vervolgonderzoek naar volwaardig poppodium in de lijn van onderzoek Lagroup op één of meerdere van de voorkeurslocaties
  - op korte termijn de acute huisvestingsproblemen in huidige accommodatie Corneel aanpakken; zo kan Corneel een goede start maken met de verzelfstandigde organisatie en zich verder ontwikkelen tot een organisatie die een groter poppodium kan gaan exploiteren

Colofon

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

Dirk Eekma
06 44 74 88 69
dirk@4advies.nl

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