



DSP

Actualisatie haalbaarheid- en locatiestudie poppodium Hedon

Gemeente Zwolle

Jurjen Weemstra

Contactgegevens

november, 2024

Jurjen Weemstra

jweemstra@dsp-groep.nl

0653480208

Met medewerking van:

Tobias Wolderdorp, WoldendorpWildervank

Janneke Ypma, architect

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Wenselijkheid uitbreiding	6
2.1	Toelichting op rapportage 2023	6
2.2	Benchmark	9
2.3	Conclusie	12
3	Locatiestudie	13
3.1	Locatie Rode Loods	14
3.2	Locatie Wärtsila	16
3.3	Locatie oude belastingkantoor, Noorderkwartier	18
3.4	Conclusie	21
Bijlagen		
	Bijlage 1: Interviews	22
	Bijlage 2: Toelichting parameters	23
	Bijlage 3: SWOT locaties	26

1

Inleiding

Aanleiding

DSP-groep concludeerde in 2023 dat Zwolle en Hedon klaar zijn voor een volgende (uitbreidings)stap. Zowel qua capaciteit als qua organisatie. Bovendien gaven we aan dat er voordelen zijn aan nieuwbouw op de huidige locatie, maar dat - alles afwegend - hergebruik van bestaand vastgoed in de vorm van het (terrein van het) oude belastingkantoor binnen het Noorderkwartier kansrijker is. Anno 2024 is ook de Spoorzone in beeld gekomen voor Hedon als mogelijke locatie. Hierbij speelt mee dat er geen tweede locatie van de Fundatie in de Spoorzone komt, dat er tijdsdruk zit op de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier en dat stichting Stad en Cultuur, de exploitant van het poppodium, rode cijfers schrijft. De gemeente heeft DSP-groep gevraagd om vanuit een onafhankelijke blik deze locatiestudie uit te voeren. Daarnaast is ons gevraagd de wenselijkheid van uitbreiding nog een keer kritisch tegen het licht te houden.

Onderzoeksvragen

De gemeente heeft DSP gevraagd de volgende vragen te beantwoorden in het onderzoek:

- ① Is de uitbreiding die Stichting stad en cultuur wenst wenselijk en realistisch voor de activiteiten en voor Zwolle?
- ② Wat is voor Zwolle en voor de activiteiten van stichting Stad en Cultuur de beste toekomstige locatie (uitgaande van de locaties en criteria uit dit document)?

Op basis van dit rapport wil de gemeente Zwolle twee vragen beantwoorden:

1. Willen we een uitbreiding van de activiteiten van Stichting Stad en Cultuur faciliteren?
2. Op welke locatie is bij uitbreiding van de activiteiten de meeste maatschappelijke waarde te creëren?

Op 14 en 15 oktober zijn twee duidingssessies geweest met een brede afvaardiging vanuit Hedon en vanuit de gemeente Zwolle waarin het DSP-rapport in concept is besproken. In die sessies is aan DSP gevraagd in de eindversie van het rapport alvast vooruit te lopen op de onderste vraag (met betrekking tot de maatschappelijke waarde).

Verantwoording

Onderzoeksvraag 1 hebben we uitgevoerd aan de hand van interviews (zie bijlage 1) en een benchmark. Onderzoeksvraag 2 hebben we uitgevoerd aan de hand van documentenstudie (beleidskaders, gebiedsvisies en -plannen, tekeningen, memo's, onderzoeken, rapporten, bouw- en cultuurhistorische analyses en waardebeoordelingen), interviews (zie bijlage 1) en twee schouwen. Een schouw is op te vatten als een middel om een SWOT-analyse te onderbouwen door de ruimtelijke context in ogenschouw te nemen. Van de sessies is een beeldverslag gemaakt.

Het is goed te benadrukken dat het onderzoek geen beoordeling of doorlichting is van (de prestaties van) Hedon. Bovendien hebben we dubbelingen met het DSP-rapport uit 2023 zoveel mogelijk vermeden.

Leeswijzer

We beginnen de rapportage (in hoofdstuk 2) met enkele aanvullende noties op het rapport uit 2022 over de wenselijkheid van uitbreiding. Ook de benchmark is onderdeel van dit hoofdstuk, dat we afsluiten met een conclusie. Vervolgens staan we in hoofdstuk 3 stil bij de locatiestudie, om opnieuw af te sluiten met een conclusie. In bijlage 1 staat het overzicht van de gesproken partijen. In bijlage 2 lichten we de parameters die we hebben gehanteerd tijdens de locatiestudie toe, waarna we in bijlage 3 de SWOT opnemen voor de verschillende locaties.

2 Wenselijkheid uitbreiding

2.1 Toelichting op rapportage 2023

Conclusie vorig rapport in een notendop

In ons rapport uit 2023 concludeerden we dat Zwolle en Hedon klaar zijn voor een volgende (uitbreidings)stap. In de gevoerde gesprekken voor dit rapport merkten we dat er draagvlak was voor het vorige rapport. We kwamen voor Hedon uit op het volgende model¹ dat past 'op de schaal van Zwolle'.

- 🕒 Een grote zaal met capaciteit van ongeveer 1500 bezoekers (eventueel flexibel te verkleinen).
- 🕒 Een tweede zaal (upgrade kleine zaal) met capaciteit van 500. Voor deze zaal is het de moeite waard te onderzoeken of dit een gecombineerde pop- en concertzaal (gericht op klassieke muziek en Jazz) kan zijn.
- 🕒 Een café/restaurant met buitenterras waar voldoende ruimte is voor de inloop en uitloop met een klein podium.

Wij trokken deze conclusie op basis van een aantal argumenten:

- 🕒 De huidige gebouwtechnische knelpunten;
- 🕒 De inhoudelijke en financiële prestaties van Hedon;
- 🕒 De overtuigende toekomstvisie van Hedon;
- 🕒 Het (potentiële) publieksbereik van Hedon;
- 🕒 De aanvulling van (een uitgebreid) Hedon op de brede culturele infrastructuur;
- 🕒 De aansluiting van (een uitgebreid) Hedon op de gemeentelijke beleidskaders.

In dit onderzoek hebben we deze conclusies nog eens tegen het licht gehouden. Een aantal van de argumenten hierboven scherpen we hieronder aan of lichten we toe. Eerst brengen we de laatste twee argumenten nog eens in herinnering: de aansluiting van (een uitgebreid) Hedon op de brede culturele infrastructuur en op de gemeentelijke beleidskaders.

Groei culturele infrastructuur

In het huidige coalitieakkoord is opgenomen dat de culturele infrastructuur onvoldoende is meegegroeid met de stad: 'de basis moet op orde worden gebracht'. Hierbij wordt er vooral naar het middensegment gekeken en in mindere mate naar de grote culturele instellingen. Prioriteit hierbij hebben investeringen in ruimten voor kunstenaars om te creëren en te presenteren, talentontwikkeling en structurele budgetten voor makers in de podiumkunsten.

¹ 'Randvoorwaardelijke' (logistieke) ruimtes als kantoor en opslagruimtes laten we hier buiten beschouwing.

Onderzoek van adviesbureau HEVO uit 2020 heeft aangetoond dat het huidige culturele aanbod in het algemeen en voor poppodia in het bijzonder, in verhouding tot de grootte van de stad, tekort schiet. Daarbovenop komt de aanstaande (demografische) groei van de stad en de regio. Bij de economische- en groeiambities van de gemeente Zwolle past een uitbreiding in het aanbod van musea, poppodia en tentoonstellingsruimten.

Lokaal geworteld

Zoals we in 2023 de unieke functie die Hedon vervult in de stad accentueerden, werden we hier ook in dit onderzoek weer meermaals op gewezen in de interviews. Met diverse evenementen, werkplaatsen, studio's en oefenruimtes heeft Hedon krachtig wortel geschoten in de haarvaten van de stad. In alle lagen van de organisatie wordt samengewerkt met partners in stad en regio, waarbij Hedon vaak de spin in het web is. Waar de gemeente en de regio inzet op 'experiment' en 'talentontwikkeling' is dit onverminderd het DNA van Hedon. In 2021 heeft Hedon er zelfs voor gekozen een aparte afdeling in te richten voor talentontwikkeling, cultuureducatie en participatie onder de noemer Talent Support. Door de organisatiestructuur (onderdeel van Stichting Travers) ontstaan er samenwerkingen gericht op brede welvaart voor meerdere doelgroepen.

Als we inzoomen op de programmering valt op dat Hedon een balans biedt tussen gevestigde (vaak Nederlandse) namen voor een groot publiek (denk aan Bløf, Clouseau, Direct, Typhoon) en meer upcoming, niche of regionale artiesten.

Efficiencywinst uitbreiding

Uitbreiding betekent een aantal dingen voor de exploitatie / het verdienmodel:

- 🕒 In onze rapportage uit 2023 betoogden we al dat het nadelig is dat Hedon voor relatief grote acts de grote zaal meerdere dagen op rij moet boeken om de vraag te kunnen dekken. Hiermee wordt bedoeld dat Hedon aan de kostenkant een onrendabele exploitatie draait. Als grote acts dankzij een grotere zaal in één avond de vraag kunnen bedienen, hoeft Hedon personeels- en gebouwlasten maar één keer in te boeken.
- 🕒 Hedon heeft potentie om meer horeca-omzet te genereren. Bezoekers kunnen zowel voor als na de show geen gebruik maken van de horeca als gevolg van de beperkte capaciteit van de foyer (200 personen). Ook een arrangement met een hapje eten van tevoren, behoort momenteel niet tot de mogelijkheden.
- 🕒 Hedon moet nu op veel aanvragen voor verhuur 'nee' verkopen vanwege ruimtegebrek. Zakelijke verhuur is voor poppodia als Hedon een belangrijke inkomstenbron.

Herkomst publiek

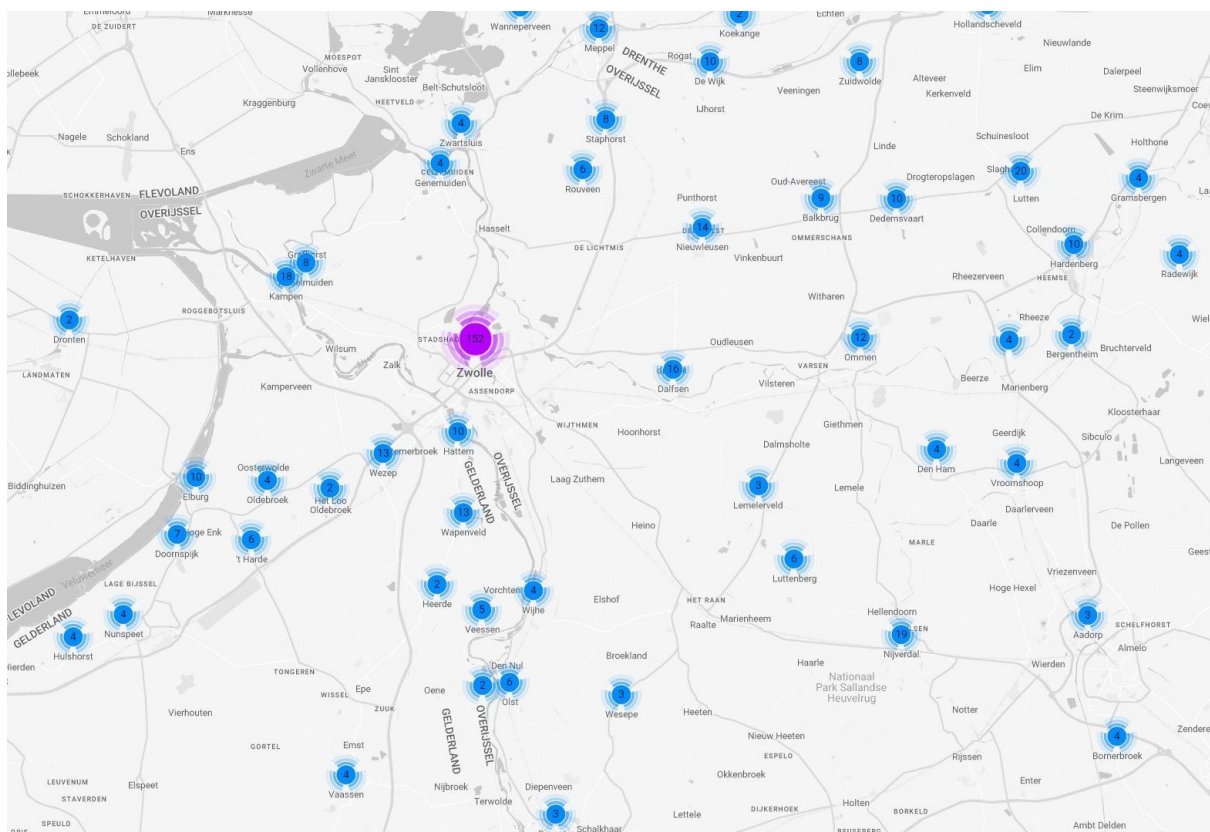
Hedons publiek komt uit de hele regio. Over 2022 kwam minder dan de helft uit Zwolle. Hieronder de vier belangrijkste plaatsen van herkomst van het publiek van Hedon.

Tabel 2.1 Plaats van herkomst publiek Hedon 2022

Plaats	Aantal (in %)
Zwolle	45,88%
Kampen	2,60%
Meppel	2,25%
Hattem	1,68%

Als we, ter illustratie (en zonder de pretentie te wekken dat dit representatief is), inzoomen op één concert, Fortunate Sons op 17 april 2022, zien we op het volgende kaartje in één oogopslag dat bezoekers vanuit de hele regio Hedon weten te vinden.

Figuur 2.1 Herkomst publiek concert Fortunate Sons



Ontwikkeling IJsselhallen

In 2021 is een proces gestart om te komen tot de realisatie van een indoor eventvoorziening op de locatie Voorsterpoort Oost (voormalige IJsselhallen). De opgave bleek volgens de gemeente dermate complex en de belemmeringen te groot om hier een goede uitkomst aan te geven. Deze procedure heeft niet geleid tot gunning en is in 2023 daarom stopgezet. Begin 2024 heeft het college uitgesproken dat de ambitie om een indoor eventvoorziening te faciliteren overleidend staat. Het college vindt een *grootschalige* indoor eventvoorziening van grote economische en culturele meerwaarde voor de stad. De gemeente wil daarom de

vraag voor zo'n eventvoorziening opnieuw in de markt zetten. De eerste stap is het starten van een marktconsultatie op basis waarvan de marktvraag en locatiekeuze kan worden bepaald.

Belangrijk in relatie tot Hedon is dat de gemeente vindt dat een dergelijke voorziening een onderscheidende aanvulling moet zijn op het bestaande aanbod van eventvoorzieningen in Zwolle (zoals o.a. De Nieuwe Buitensociëteit, Hedon, Lumen, Van der Valk, De Spiegel, Wärtsilä-hal). De gemeente heeft marktonderzoek laten doen door *Leisure Advies* waaruit blijkt dat er ruimte zou zijn voor een dergelijke eventvoorziening. Het adviesbureau heeft het daarbij over een eventruimte van 7000 m² of meer, waarmee het zou concurreren met voorzieningen als Evenementenhal Hardenberg, Hangar 11 in Enschede, Martiniplaza in Groningen en WTC Expo in Leeuwarden.

2.2 Benchmark

Introductie

Om een beeld te krijgen van het gemiddelde aanbod van culturele accommodaties in Nederlandse steden is door adviesbureau HEVO² een benchmark gemaakt van vier steden, namelijk: Eindhoven, Groningen, Leeuwarden en 's-Hertogenbosch. In beeld is gebracht hoeveel poppodia de vier benchmarksteden hebben per 100.000 inwoners. Gemiddeld is dit 1,7, terwijl Zwolle 0,8 scoort. In de benchmark wordt niet ingegaan op de capaciteit van deze poppodia, waarmee hij enigszins beperkt is.

Om het beeld verder in te kleuren, willen we de capaciteit op het gebied van poppodia in kaart brengen voor een aantal vergelijkbare steden. Op basis van onder andere inwoneraantal, bevolkingssamenstelling en historiciteit zijn we gekomen tot de volgende selectie: Leeuwarden, Maastricht en 's Hertogenbosch. Allemaal steden met een (relatieve) regiofunctie.

Tabel 2.2 Demografie

	Leeuwarden ³	Maastricht ⁴	's Hertogenbosch ⁵	Zwolle ⁶
Aantal inwoners (2024)	128.810	125.285	160.757	133.133
Groei of krimp in de stad (prognose) ^{7,8}	2021-2035: een groei van 8,29%	2021-2035: een groei van 5,41%	2021-2035: een groei van 9,44%	2021-2035: een groei van 11,67%
Aantal huishoudens	65.266	70.726	76.095	59.185
Gemiddeld persoonlijk inkomen	€27.100,-	€29.100,-	€33.300,-	€27.300

² Hevo, Verkenning accommodaties culturele en creatieve sectoren Zwolle, mei 2020.

³ [Gemeente Leeuwarden in cijfers en grafieken \(bijgewerkt 2024!\) | AlleCijfers.nl](#)

⁴ [Gemeente Maastricht in cijfers en grafieken \(bijgewerkt 2024!\) | AlleCijfers.nl](#)

⁵ [Gemeente Den Bosch in cijfers en grafieken \(bijgewerkt 2024!\) | AlleCijfers.nl](#)

⁶ Cijfersoverzwolle

⁷ [Groei en krimp per gemeente | CBS](#)

⁸ [Bevolkingsontwikkeling - PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2022-2050 | CBS](#)

Tabel 2.3 Leeftijdsopbouw

Leeftijd	0 – tot 15	15 – tot 25	25 – tot 45	45 – tot 65	65+
Zwolle (2023)	22.419 (17%)	16.737 (13%)	36.618 (28%)	33.042 (25%)	21.024 (16%)*
Leeuwarden (2024)	18.488 (14,4%)	19.400 (15%)	34.193 (26,5%)	31.547 (24,5%)	25.222 (19,6%)
's Hertogenbosch (2024)	23.479 (14,6%)	18.405 (11,4%)	45.214 (28,1%)	42.534 (26,5%)	31.125 (19,4%)
Maastricht (2024)	12.785 (10,2%)	26.247 (20,9%)	30.214 (24,1%)	28.396 (22,7%)	27.643 (22,1%)

* Bij deze tabel dient te worden aangetekend dat Zwolle de komende decennia vergrijst, zo is de prognose.

Qua inwoneraantal springt 's-Hertogenbosch er duidelijk bovenuit. Leeuwarden, Maastricht en Zwolle ontlopen elkaar niet veel. De jaarlijkse groeiprognose voor Zwolle ligt wel aanmerkelijk hoger dan de andere drie steden. Kijken we naar de leeftijdsopbouw, dan zien we dat Zwolle relatief veel kinderen (0-15) heeft. Met 17% ligt dit fors hoger dan de andere steden. Ook de leeftijdscategorie 25-45 is goed vertegenwoordigd. 65-plussers zijn er relatief weinig, slechts 16%. Zwolle heeft anno 2024 met afstand het minst aantal huishoudens. Ook qua gemiddeld inkomen sluit Zwolle samen met Leeuwarden de rij.

Tabel 2.4 Ligging ten opzichte van andere steden

	Typering	Afstand tot andere steden
Zwolle	Centrumfunctie. De regio (22 gemeenten) heeft momenteel ongeveer 750.000-800.000 inwoners, maar groeit gemiddeld jaarlijks 3,3%. ⁹	<ul style="list-style-type: none"> • Kampen (55k): 16 km • Deventer (103k): 35 km • Apeldoorn (140k): 40 km
Leeuwarden	Bescheiden centrumfunctie. De Regio bestaat uit 3 gemeenten en telt gezamenlijk rond de 75.000 inwoners. ¹⁰	<ul style="list-style-type: none"> • Drachten (45k): 23 km • Heerenveen (52k): 28 km • Groningen (240k): 52 km
's-Hertogenbosch	Centrumfunctie. De regio telt 7 gemeenten en heeft ongeveer 1 miljoen inwoners. ¹¹ De stad is ingeklemd tussen diverse andere relatief grote steden met poppodia.	<ul style="list-style-type: none"> • Waalwijk (50k): 16 km • Oss (95k): 16,5 km • Tilburg (230k): 22 km
Maastricht	Maastricht heeft een grensoverschrijdende centrumfunctie. In de regio Zuid-Limburg wonen zo'n 600.000 inwoners, maar ook Sittard en Heerlen (die hier onderdeel van zijn) hebben een poppodium	<ul style="list-style-type: none"> • Heerlen (87k): 21 km • Sittard-Geleen (93k): 21 km • Roermond (61k): 44 km

Podia

Voor alle vier de steden geldt dat er één gezichtsbepalend gesubsidieerd poppodium is. Tegelijkertijd zijn er in deze steden ook kleine culturele podia, die zowel qua omvang als programmering op een andere, kleinere, schaal acteren. Voor 's Hertogenbosch en Leeuwarden geldt bovendien dat er een evenementlocatie aanwezig is waar incidenteel ook popconcerten worden geprogrammeerd. Deze schaal is juist significant groter.

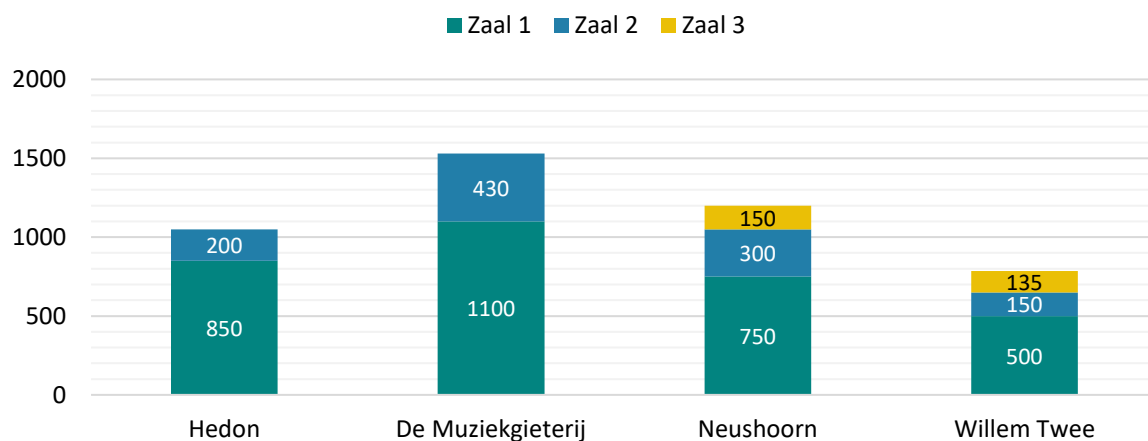
⁹ Bron: regiozwolle.nl

¹⁰ Regio Deal Noordwest-Fryslân | Convenant | Rijksoverheid.nl

¹¹ Ons netwerk – Brabant Stad

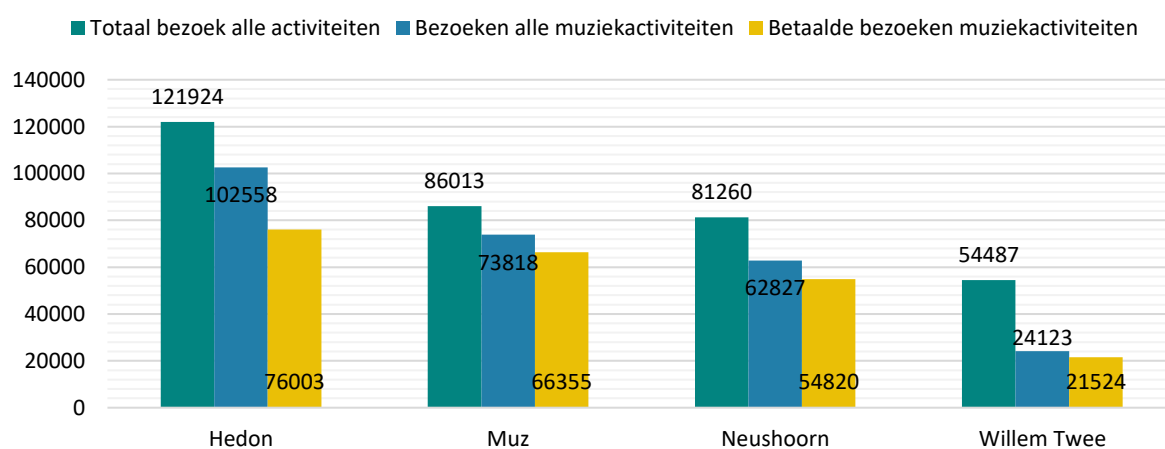
Hieronder vergelijken we Hedon met de gezichtsbepalende gesubsidieerde podia. Het gaat om De Muziekgieterij (Maastricht), Neushoorn (Leeuwarden) en Willem Twee ('s Hertogenbosch).¹²

Figuur 2.2 Capaciteit en aantal zalen (2022)



In de figuur hierboven zien we dat Hedon in totale capaciteit (1050) groter is dan Willem Twee (985), maar kleiner is dan Neushoorn (1200) en ruim kleiner dan de Muziekgieterij (1530).

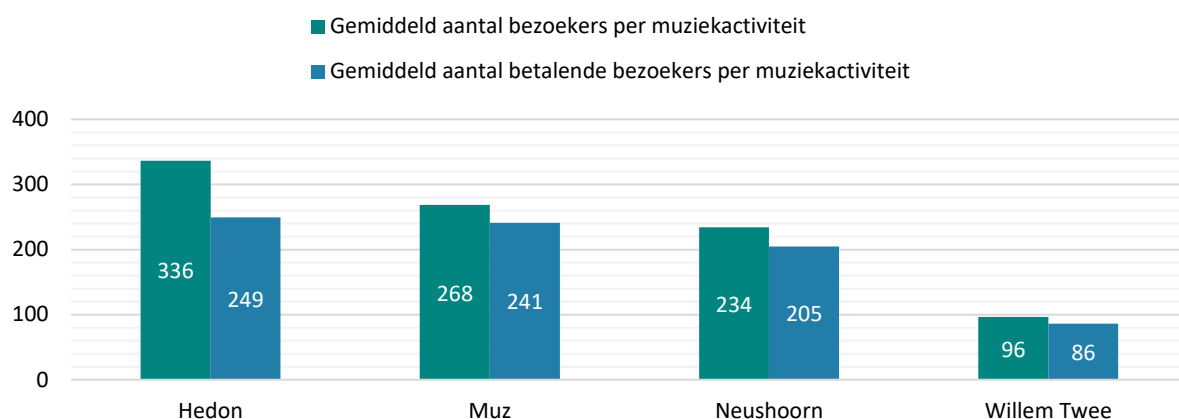
Figuur 2.3 Bezoekers (muziek) activiteiten (2022)



In figuur 2.3 zien we dat Hedon met afstand het meest aantal bezoekers ontvangt. Bij 'Totaal' gaat het dus ook om bezoekers aan congressen en dergelijke. Daarnaast zien we voor Hedon, Neushoorn en de Muziekgieterij een vergelijkbare verhouding van het aantal bezoekers van muziekactiviteiten afgezet tegen het totale bezoek, dit ligt rond de 82%.

¹² Data van de benchmark komen uit het interne datasysteem van de branchevereniging voor poppodia, de VNPF.

Figuur 2.4 Bezoekers muziekactiviteiten (2022)



In figuur 2.4 zien we dat Hedon gemiddeld de meeste bezoekers per muziekactiviteit ontvangt. Daarnaast zien we, zonder de verklaring te hebben, dat Hedon relatief de minste betalende bezoekers aan deze muziekactiviteiten ontvangt (74%), terwijl De Muziekgieterij relatief de meeste betalende bezoekers ontvangt (90%).

2.3 Conclusie

De vraag of de gewenste uitbreiding wenselijk en realistisch is, beantwoorden we ook na aanvullend onderzoek met *ja*. We herhalen hier niet de conclusies uit 2023, maar dit hoofdstuk laat zien dat uitbreiding winst oplevert in efficiency in de bedrijfsvoering van Hedon bij acts die volgens ons in Zwolle thuishoren. Een indoor voorziening op de locatie Voorsterpoort Oost (voormalige IJsselhallen) wordt vaak genoemd als concurrent die mogelijk in hetzelfde vaarwater zit, maar Hedon programmeert andersoortige acts, trekt (deels) andere doelgroepen en werkt langs hele andere (meer maatschappelijk georiënteerde) strategische uitgangspunten.

Uit de benchmark blijkt dat regio Zwolle relatief dichtbevolkt is afgezet tegen Leeuwarden en Maastricht. Het verzorgingsgebied is daarom groot. Gepaard aan het feit dat er in de nabije omgeving geen andere poppodia zijn (anders dan Maastricht), vist Hedon uit een relatieve grote (publieks)vijver. Dichtstbijzijnde poppodia van enige omvang zijn te vinden in Deventer (Burgerweeshuis, 35 km, capaciteit grote zaal: 500), Apeldoorn (Gigant, 40 km, capaciteit grote zaal: 550) en Hengelo (Metropool, 63 km, capaciteit grote zaal: 850). Gezien de herkomst van bezoekers (uit de hele regio) is de bereikbaarheid van Hedon erg belangrijk. Bereikbaarheid met het OV, maar ook met de auto.

Kijken we naar de capaciteit van Hedon in vergelijking met andere podia in referentiesteden, valt op dat Hedon relatief klein is, maar qua bezoekersaantal veel hoger scoort. Het verschil in het totale aantal bezoekers met de nummer 2, de Muziekgieterij, bedraagt maar liefst 42%, terwijl de Muziekgieterij 1,5 keer zo groot is. Dit vertaalt zich ook in de muziekactiviteiten, zowel in absolute zin als in gemiddeld aantal bezoekers per activiteit. We hebben niet onderzocht hoe deze cijfers verklaard kunnen worden.

3

Locatiestudie

Inleiding

In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste voor- en nadelen van de drie onderzochte locaties voor Hedon – de Rode Loods, de Wärtsilä-hallen en het oude belastingkantoor in het Noorderkwartier – op een rij. Voor elke locatie bekijken we verschillende factoren, zoals bereikbaarheid, maatschappelijke waarde en ruimtelijke uitdagingen. We brengen de mogelijkheden en beperkingen van elke locatie in beeld, maar onthouden ons van een definitieve aanbeveling. De geschiktheid van een locatie is immers sterk afhankelijk van het belang (gewicht) dat aan de verschillende aspecten wordt gehecht. Het is uiteindelijk aan de opdrachtgever én Hedon om, op basis van de eigen prioriteiten, een afgewogen keuze te maken. Of het nu gaat om bereikbaarheid, kosten of maatschappelijke impact, elke locatie biedt unieke kansen en uitdagingen.

In bijlage 3 is een matrix opgenomen waarin we de locaties beoordelen aan de hand van 14 parameters (dezelfde als het DSP-onderzoek uit 2009 en 2023: zie bijlage 2 voor toelichting bij de parameters). Dit biedt inzicht in diverse factoren die per locatie van belang zijn. Daarnaast staan we in dit hoofdstuk stil bij de vraag welke maatschappelijke waarde per locatie bij uitbreiding van de activiteiten (van Hedon) gecreëerd wordt. Dit koppelen we vanzelfsprekend aan de gebiedsontwikkeling in de betreffende gebieden, Spoorzone en het Noorderkwartier. Vervolgens zullen we (mede op basis van de matrix) per locatie kort stilstaan bij technische en praktische aspecten.

Voor het in kaart brengen van de maatschappelijke waarde gebruiken we een aantal vaste parameters. Zo wordt de maatschappelijke waarde een vaste en meetbare factor, naast de technische en praktische aspecten. Het gaat om:

- 🕒 **Bereikbaarheid voor bezoekers** – Hoe toegankelijk is de locatie voor het publiek, zowel regionaal als lokaal? Hierbij kunnen OV-verbindingen, fiets- en voetgangersroutes, en autoverkeer worden meegenomen.
- 🕒 **Invloed op lokale economie** – Wat is de impact van de locatie op de economische bedrijvigheid in de omgeving, zoals horeca, toerisme en andere bedrijven?
- 🕒 **Bijdrage aan culturele infrastructuur** - Hoe draagt de locatie bij aan de culturele identiteit en het culturele aanbod van de stad of regio? Denk aan verbindingen met andere culturele instellingen of initiatieven.
- 🕒 **Sociale interactie en cohesie** – In hoeverre bevordert de locatie sociale interactie en ontmoetingen tussen bezoekers, artiesten, en andere betrokkenen? Heeft de locatie een stimulerende rol op talentontwikkeling of andere vormen van maatschappelijke betrokkenheid?

3.1 Locatie Rode Loods

Beschrijving locatie

Het iconische (rode) gebouw in de Spoorzone ligt bij wijze van spreken óp het OV-knooppunt. Momenteel is het gebouw (nog) eigendom van NS, maar de gemeente is in onderhandeling over de aanschaf van het gebouw.

Voor de locaties in de Spoorzone dient gezegd te worden dat de locatie nog veel uitdagingen kent en dat de planvorming nog volop in ontwikkeling is. Er is nog veel onbekend en het is niet goed afleesbaar hoe de omgeving er uit komt te zien. Levendigheid, maar ook sociale veiligheid, is er voorlopig nog niet. De sfeer van transformatie is op deze locatie groot: er is nog veel bespreekbaar en beïnvloedbaar.



Midden: Rode Loods en brug als onderdeel van het Engelenpad

Maatschappelijke waarde Hedon

Bereikbaarheid voor bezoekers

De ligging nabij het centraal station is een plek voor de toekomst. Er liggen kansen voor een directe aantakking van de passerelle op het busplatform. De goede bereikbaarheid kan extra bezoekers aantrekken. Bovendien is dit heel aantrekkelijk voor de vele bezoekers vanuit de regio, met het oog op de centrumfunctie voor de regio die Hedon heeft. Tegelijkertijd: het station zelf is een prominente plek, maar wel met een relatief lage verblijfskwaliteit. Mensen zijn allemaal onderweg en de sfeer is vluchtig. Bovendien betekent de ligging

óp het OV-knooppunt dat het best een grote uitdaging zal zijn mensen vast te houden om invulling te geven aan waarden als ontmoeting en beleving.

Invloed op lokale economie

De Spoorzone, dat als ambitie heeft het innovatieve hart van regio en stad te zijn, kan profiteren van de creatieve en innovatieve sfeer die een poppodium met zich meebrengt. Dit kan ook andere culturele initiatieven aanmoedigen en een hub creëren voor creatieve industrieën. Hier komt nog bij dat Hedon een rauw karakter heeft. In het ontwikkelkader voor de Spoorzone is opgenomen dat het gebied liefst niet al te netjes en aangeharkt moet zijn, maar uitnodigend en inspirerend om nieuwe ideeën te ontwikkelen. Hedon kan hieraan bijdragen. Tot slot kan de komst van Hedon de economische impact verhogen door toerisme en lokale bedrijven te ondersteunen.

Bijdrage aan culturele infrastructuur

Het ontwikkelkader voor de Spoorzone (2020) schrijft dat een goed voorzieningenniveau en een creatieve cultuur essentieel zijn voor het innovatiedistrict dat de Spoorzone moet worden. Hedon kan een katalysator zijn voor het ontstaan van (nieuwe) stedelijkheid. Bovendien kan deze voorziening een impuls geven aan de identiteit van het gebied als beoogde uitbreiding van het centrum.

Sociale interactie en cohesie

Hedon kan een broedplaats zijn voor startups, talentontwikkeling en kruisbestuiving tussen muziek en overige culturele en/of (Hoger) onderwijsfuncties. Door workshops, masterclasses en samenwerkingen met de vele onderwijsinstellingen en muziekopleidingen in het gebied kan Hedon bijdragen aan de ontwikkeling van lokaal talent en de educatie van jongeren in creatieve disciplines. ArtEZ en Cibap hebben gezamenlijk concrete plannen te verhuizen naar de Spoorzone. Intensivering van de samenwerking met Hedon zou derhalve voor de hand liggen. Denk aan de Hedon Academy, gericht op talentontwikkeling en het opbouwen van een werkpraktijk als muzikant.

Technische en praktische aspecten

De Rode Loods bevindt zich op een strategische locatie nabij het centraal station, wat uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer biedt. De ligging op een OV-knooppunt maakt het een aantrekkelijke locatie voor bezoekers van buiten Zwolle, maar de verblijfskwaliteit rondom het station is momenteel beperkt. Een belangrijke technische uitdaging is de 'doos-in-doos'-constructie die nodig is om het gebouw geschikt te maken als poppodium. Hoewel dit voordelen biedt voor de bouwtijd, moet de fundering en stabiliteit van het gebouw nog getoetst worden. Er zijn bovendien zorgen over de logistiek voor aan- en afvoer van materialen, en het inpassen van een loading dock. De bouw kan relatief snel starten, maar het succes van deze locatie hangt sterk af van toekomstige gebiedsontwikkelingen rondom de Spoorzone.

Een voordeel is dat de Rode Loods aan de rand van het te ontwikkelen gebied ligt, waardoor overlast van naburige ontwikkelingen beperkt kunnen blijven. In het noorden ligt Perron 038, een podium voor creatieve maakindustrie, waar Hedon mogelijk ook gebruik van kan gaan maken. Aansluitend aan de zuidzijde komt een hotel. Ook voor de aan- en afvoer van bouwmaterialen is dit een pre. Het is bovendien aan te raden een testmodel te maken, net zoals dit gedaan is bij de locatie Noorderkwartier. Tot slot is het randvoorwaardelijk dat er een nachtvergunning komt.

3.2 Locatie Wärtsila

Beschrijving locatie

Deze drie voormalige hallen van Stork -Wärsilä liggen midden in de Spoorzone ten noorden van de Rode loods. AM is eigenaar en ontwikkelt momenteel de gewonnen tender. Deze combineert woningen, boven de middelste van de drie hallen, met kantoren/ werkplekken en een evenementenhal.

Maatschappelijke waarde Hedon

Bereikbaarheid voor bezoekers

De ligging nabij het centraal station is een plek voor de toekomst. Er liggen kansen voor een directe aantakking van de passerelle op het busplatform. De goede bereikbaarheid kan extra bezoekers aantrekken. Bovendien is dit heel aantrekkelijk voor de vele bezoekers vanuit de regio, met het oog op de centrumfunctie voor de regio die Hedon heeft. Tegelijkertijd: het station zelf is een prominente plek, maar wel met een relatief lage verblijfskwaliteit. Mensen zijn allemaal onderweg en de sfeer is vluchtig. Bovendien betekent de ligging óp het OV-knooppunt dat het best een grote uitdaging zal zijn mensen vast te houden om invulling te geven waarden als ontmoeting en beleving.

Invloed op lokale economie

De Spoorzone, dat als ambitie heeft het innovatieve hart van regio en stad te zijn, kan profiteren van de creatieve en innovatieve sfeer die een poppodium met zich meebrengt. Dit kan ook andere culturele initiatieven aanmoedigen en een hub creëren voor creatieve industrieën. Hier komt nog bij dat Hedon een rauw karakter heeft. In het ontwikkelkader voor de Spoorzone is opgenomen dat het gebied liefst niet al te netjes en aangeharkt moet zijn, maar uitnodigend en inspirerend om nieuwe ideeën te ontwikkelen. Hedon kan hier aan bijdragen. Tot slot kan de komst van Hedon de economische impact verhogen door toerisme en lokale bedrijven te ondersteunen.

Bijdrage aan culturele infrastructuur

Het ontwikkelkader voor de Spoorzone (2020) schrijft dat een goed voorzieningenniveau en een creatieve cultuur essentieel zijn voor het innovatiedistrict dat de Spoorzone moet worden. Hedon kan een katalysator

zijn voor het ontstaan van (nieuwe) stedelijkheid. Bovendien kan deze voorziening een impuls geven aan de identiteit van het gebied als beoogde uitbreiding van het centrum.

Sociale interactie en cohesie

Hedon kan een broedplaats zijn voor startups, talentontwikkeling en kruisbestuiving tussen muziek en overige culturele en/of (Hoger) onderwijsfuncties. Door workshops, masterclasses en samenwerkingen met de vele onderwijsinstellingen en muziekopleidingen in het gebied kan Hedon bijdragen aan de ontwikkeling van lokaal talent en de educatie van jongeren in creatieve disciplines. ArtEZ en Cibap hebben gezamenlijk concrete plannen te verhuizen naar de Spoorzone. Intensivering van de samenwerking met Hedon zou derhalve voor de hand liggen. Denk aan de Hedon Academy, gericht op talentontwikkeling en het opbouwen van een werkpraktijk als muzikant.

Technische en praktische aspecten

De Wärtsilä-hallen zijn onderdeel van een bredere ontwikkeling in de Spoorzone, wat voor uitdagingen zorgt op het gebied van besluitvorming en planning. De locatie is goed bereikbaar met openbaar vervoer, maar de complexiteit van de bouw en de gemengde functies (zoals kantoren en woningen) zorgen voor extra risico's tijdens de uitvoering. Net als bij de Rode Loods is hier een 'doos-in-doos'-constructie nodig, wat bouwtechnische voordelen heeft, maar wat de haalbaarheid afhankelijk maakt van de planning van omliggende projecten. Bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten is beperkt door de omliggende bebouwing, en er moeten duidelijke afspraken worden gemaakt over het gebruik van de ruimte voor laden en lossen. De ligging binnen een woongebied kan leiden tot conflicten over geluidsoverlast.

De planning van de ontwikkelingen in dit gebied met verschillende eigenaren is onbekend, wat extra risico's kan opleveren. Voor de bereikbaarheid en de veiligheid kan dit nadelig uitpakken. Bovendien is dit een complexe ontwerp- en bouwopgave ten aanzien van besluitvorming, vergunningverlening, planning en constructie. Ook het aantal functies en de menging van functies (wonen, kantoren/werkplekken en feestruimte) kunnen voor onduidelijkheid en vertraging in de planontwikkeling en uitvoering zorgen.

Ook hier dient er aandacht besteed te worden aan de positie voor het loading dock. De Wärtsilä-hallen liggen in de toekomstige situatie omgeven door andere woonblokken. De Wärtsilä-hallen hebben volgens de waardenkaart een attentiewaarde. Dit houdt in dat er met aandacht met de hoofdvorm, de gevelaanzichten en de inwendige constructies dient te worden omgegaan. Ook hier geldt dat het randvoorwaardelijk is dat er een nachtvergunning komt.



Iconische hallen met op het dak woningen, er tegenover lage woningblokken.

3.3 Locatie oude belastingkantoor, Noorderkwartier

Beschrijving locatie

Het kantoorpand dat vroeger dienst deed als belastingkantoor is gelegen op de kruising Burgemeester Drijbersingel en Van Wevelinkhovenstraat. In de gebiedsvisie voor het Noorderkwartier is nu gedacht aan nieuwbouw achter het belastingkantoor, waarbij de oudbouw deels gebruikt gaat worden, door hierin de entree en de foyer op te nemen.

Maatschappelijke waarde

Bereikbaarheid voor bezoekers

De locatie is redelijk goed bereikbaar vanaf het Zwolse treinstation (20 min lopen, 6 min fietsen en er gaan 8 bussen per uur). De komst van de Passerelle kan bovendien voor een snellere OV-verbinding zorgen.

Invloed op lokale economie

Het zal voor deze locatie geen grote uitdaging zijn om mensen vast te houden voor ontmoeting en beleving. Economisch gezien kan Zwolle er baat bij hebben dat er veel horeca in de omgeving is en dat bezoekers uit de regio via het oude centrum naar het station fietsen.

Bijdrage aan culturele infrastructuur

De ambitie uit de gebiedsvisie voor het Noorderkwartier is een gemengd stedelijk gebied te realiseren met ruimte voor cultuur, werkplekken en voorzieningen in de levendige plinten. Sterker nog: de ambitie is opgenomen podiumkunsten te versterken en levendige functies samen te brengen op een cultuurplein. Hier kan Hedon een impuls aan geven.

Sociale interactie en cohesie

Net als voor de Spoorzone geldt dat het uitgangspunt in de gebiedsontwikkeling is dat dit gebied een uitbreiding op de binnenstad moet worden (in noordelijke richting). De stedelijke sfeer van Hedon kan hieraan bijdragen. Hedon kan bovendien bijdragen aan ontwikkelprincipe 4 en 5 uit de gebiedsvisie. De vierde luidt: 'stad met de menselijke maat: een gemengde stadswijk voor iedereen' en de vijfde: 'de ondernemende en creatieve stad: cultuur speelt een hoofdrol'. De omvang van Hedon leent zich voor deze menselijke maat. Net als de sociale functie die Hedon heeft als onderdeel van Travers Welzijn.

Technische en praktische aspecten

De locatie biedt mogelijkheden voor gefaseerde bouw, waarbij een deel van de bestaande structuur hergebruikt kan worden. Dit brengt echter extra bouwkosten en risico's met zich mee. Hoewel de bouwtechnische staat van het pand solide is, moet rekening worden gehouden met eventuele geluidsbeperkingen en de noodzaak van een nachtvergunning. Parkeergelegenheid is goed geregeld met een parkeerhub in de buurt, en de locatie heeft geen grote logistieke uitdagingen voor aan- en afvoer van materialen.

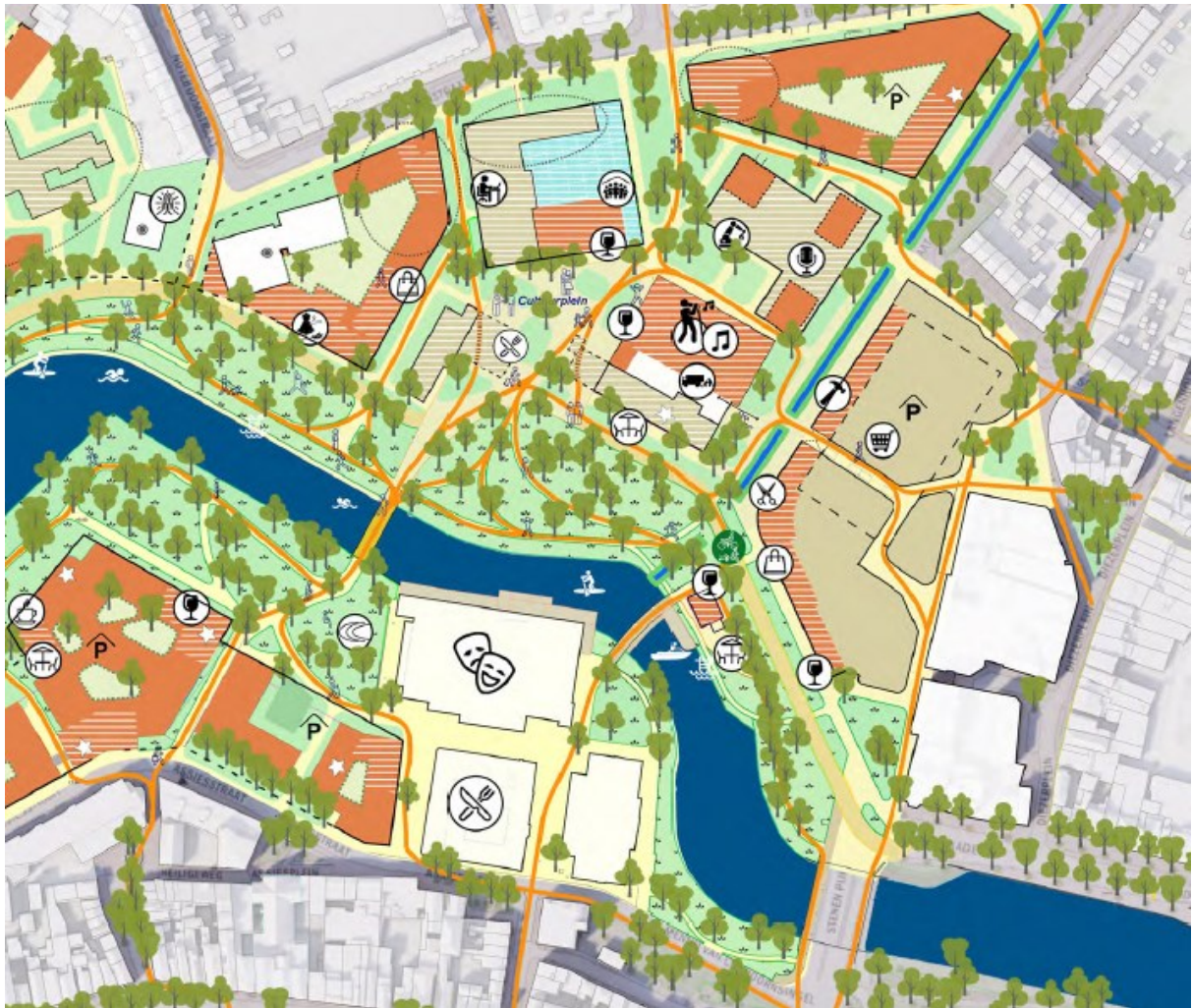
Bouwtechnisch is het mogelijk om Hedon op deze locatie gefaseerd te bouwen.¹³ Daarbij dient wel rekening gehouden te worden met een aantal aandachtspunten:

- ③ Hedon zal, zolang het gebouw van Rijksvastgoedbedrijf nog niet (helemaal) beschikbaar is, beperkt gebruikt kunnen worden. Niet alle gewenste voorzieningen zullen in fase 1 gerealiseerd kunnen worden, daar zullen tijdelijke oplossingen voor gevonden moeten worden;
- ③ Fasering brengt over het algemeen extra bouwkosten en risico's met zich mee; De bouw van fase 1 zorgt voor (bouw-/geluid-/trillingen)overlast van de directe omgeving (Rijksvastgoedbedrijf).
- ③ Vergunningen/omgevingsplan dienen aangepast te worden, naar verwachting voor fase 1 en ook voor fase 2.
- ③ In de plint van het belastingkantoor is ruimte voor een foyer, mogelijk horeca. Het leeuwendeel kan als nieuwbouw worden uitgevoerd. Mogelijk dat foyer en entree ook als nieuwbouw uitgevoerd kunnen worden. Dat levert tijdwinst op en onafhankelijkheid van het belastingkantoor/andere eigenaren.

¹³ Studie naar gefaseerd bouwen Hedon (West8).

Met inachtneming van genoemde punten en mogelijk andere voor ons niet te overziende zaken in relatie tot de verschillende stakeholders, worden op dit moment geen onoplosbare technische bezwaren gezien als Hedon gefaseerd gebouwd wordt.

Aandachtspunt is allereerst de onzekerheid rond de datum van beschikbaarheid van het pand en daarnaast het ontbreken van een nachtvergunning voor deze locatie, wat voor een poppodium wel een randvoorwaarde is.



Midden: Hedon opgenomen in het cultuurkwartier met foyer in oude belastingkantoor (website gemeente Zwolle)

3.4 Conclusie

Het is goed om nogmaals te benadrukken dat de keuze afhangt van prioriteiten (gewicht parameters): er is geen 'perfecte' locatie, de keuze draait om welke aspecten het meest belangrijk worden geacht door de gemeente Zwolle én Hedon.

In de Spoorzone liggen veel mogelijkheden op het gebied van innovatie en talentontwikkeling. Bovendien kan Hedon in de Rode Loods, zeker in samenwerking met ArtEZ en Cibap, regionale uitstraling hebben vanwege de uitstraling van het pand en de ligging op het OV-knooppunt. Hedon in het Noorderkwartier biedt als voordeel dat ontmoeting en beleving al de DNA is van het gebied met het oog op de vele bedrijven binnen de creatieve industrie en de vele horeca in het gebied. Bovendien ligt de locatie tegen het oude centrum aan. De locatie heeft een meer bescheiden uitstraling en kan voor levendigheid en samenwerking zorgen aan het beoogde cultuurplein/stadspodium.

Alle drie de locaties bieden unieke kansen en uitdagingen voor de uitbreiding van Hedon. De Rode Loods heeft het voordeel van uitstekende bereikbaarheid, maar de bouwtechnische uitdagingen zoals de noodzaak van een 'doos-in-doos'-constructie en logistieke complicaties vragen om een nauwgezette planning. De Wärtsilä-hallen hebben potentie binnen de bredere gebiedsontwikkeling, maar de complexiteit van de gemengde functies en de afhankelijkheid van andere projecten vormen een risico voor de realisatie. Bovendien: hier is een eigenstandige ontwikkeling gaande als onderdeel van AM. Het oude belastingkantoor in het Noorderkwartier biedt de mogelijkheid tot gefaseerde bouw en een sterke maatschappelijke inbedding, maar brengt eveneens extra kosten en onzekerheden met zich mee, vooral in de eerste fasen van de bouw.

Het is nu aan de opdrachtgever om, op basis van deze afwegingen, verdere prioriteiten te stellen en een definitieve keuze te maken. In de volgende fase kan een meer gedetailleerd haalbaarheidsonderzoek helpen om de technische en financiële knelpunten te verhelderen, zodat de gekozen locatie met vertrouwen kan worden gerealiseerd.

Bijlage 1: Interviews

🕒 Remco van Kan, Ellen Rooijers	Manager Hedon & directeur-bestuurder Travers
🕒 Thijs Stutterheim	Beleidsadviseur economie
🕒 Marius Woldberg	Directeur-bestuurder Stichting Innovatiedistrict Spoorzone Zwolle
🕒 Thijs de Muinck	Gebiedsmanager spoorzone
🕒 Jurjen van Keulen	Projectmanager Noorderkwartier
🕒 Sjoerd Feenstra	Stadsbouwmeester
🕒 Esther van der Heide	Projectleider Verkoop Rijksvastgoedbedrijf

Bijlage 2: Toelichting parameters

De gemeente ziet graag dat we binnen de locatiestudie opnieuw de parameters uit het onderzoek van zowel 2009 als 2023 toepassen. We hebben hier een kleine wijziging toegepast; parameters 2 en 3 uit de oude onderzoeken zijn samengevoegd en parameter 9 is toegevoegd. We stellen voor dit onderzoek de volgende parameters voor:

1. Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving.
2. Sociale veiligheid medewerkers en bezoekers.
3. Bereikbaarheid met openbaar vervoer.
4. Parkeergelegenheid en aan-en afvoer.
5. Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten.
6. Attractiviteit directe omgeving.
7. Logistiek voor aanleveren materieel.
8. Sociale duurzaamheid (o.a. hergebruik bestaande gebouwen).
9. Sociaal-culturele interacties, samenwerking met andere instanties.
10. Geluidsoverlast omgeving.
11. Kostenverhogende factor.
12. Tijdsbeperking.
13. Eigendom.

Ad 1 Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving

Dit criterium is van belang omdat het voor een voorziening op het gebied van kunst & cultuur belangrijk is aansluiting te hebben met anderen instellingen. Enerzijds om samen programma's te organiseren of gebruik te maken van elkaars diensten/logistiek, anderzijds om bezoekers de kans te geven voor of na een concert onderling activiteiten af te spreken. Dat kan variëren van eten en afspreken voorafgaand aan het concert, tot het gezellig voortzetten van de avond in de directe omgeving van het poppodium. Daarmee voorkom je dat een bezoek aan een concert een geïsoleerde activiteit wordt.

Ad 2 Sociale veiligheid medewerkers en bezoekers

Het is evident dat de medewerkers en bezoekers, vooral in de avonduren, op een veilige wijze en zonder onveiligheidsgevoelens van Hedon naar huis kunnen. Fiets- en looproutes naar bushaltes en het station dienen derhalve sociaal veilig te zijn.

Ad 3 Bereikbaarheid met het openbaar vervoer

Dit ligt in het verlengde van de vorige twee criteria. Omdat bezoekers ook van buiten Zwolle komen, dienen de looplijnen naar het station en de bushalte beperkt te zijn. In dit criterium schuilt een fysiek component (de afstand) en een sociaal component (hoe lang moet je wachten, is het prettig wachten op de bus in de omgeving van Hedon?).

Ad 4 Parkeergelegenheid en aan- en afvoer

Een deel van de bezoekers, maar ook medewerkers en vrijwilligers, zal met de auto komen. Een goede parkeervoorziening met voldoende plaatsen in de directe omgeving is daarom belangrijk. Dat heeft ook te maken met het feit dat anders bezoekers in omliggende buurten gaan parkeren en je lange zwerflijnen krijgt van poppodium naar de verspreid geparkeerde auto's.

Ad 5 Attractiviteit directe omgeving

Een criterium dat ervoor zorgt dat mensen die een concert bezoeken het gevoel krijgen dat ze nog even in de omgeving willen blijven. Bijvoorbeeld dat ze blijven om naar een horecavoorziening te gaan of dat ze geïnspireerd raken om een volgend keer weer naar een popconcert in Hedon te gaan. Een aantrekkelijke omgeving zorgt ervoor dat een bezoek 'beklijft'.

Ad 6 Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten

In geval van nood moeten de brandweer en ambulances op adequate wijze vanaf twee zijden bij het gebouw kunnen komen, zonder daar gehinderd te worden door allerlei obstakels. Dit betreft overigens ook het risico op 'vastzitten' op invalswegen (soms een kwetsbaar punt in Zwolle).

Ad 7 Logistiek voor aanleveren materieel

Bij het poppodium moet, behalve de apparatuur van de optredende groep, ook de bar regelmatig voorzien worden van drank en spijzen. Daartoe moet (overdag) de locatie bereikbaar zijn, met goede opstelruimte voor vrachtwagens.

Ad 8 Eventuele aspecten van sociale duurzaamheid

Het hergebruik van industrieel erfgoed is zowel uit oogpunt van milieu en duurzaamheid alsook sociaal gezien positief. Gebouwen zitten in het collectieve geheugen en kunnen een bijdrage leveren aan de identiteit van het gebouw en zijn omgeving. Het zijn bouwstenen voor branding.

Ad 9 Sociaal-culturele interacties, samenwerking met andere instanties.

in zeer uiteenlopende gevallen (maar zeer zeker niet altijd) versterken culturele initiatieven en sociale functies elkaar waarbij de slogan wordt gehanteerd: "het resultaat van samenwerken meer is dan de som der delen".

Ad 10 Geluidsoverlast omgeving

Geluidsoverlast in de directe omgeving is een punt van aandacht. Momenteel is dit onderdeel voor Hedon goed geregeld, onder andere door afspraken met de buurt. Bij een nieuwe locatie en bij meer bezoekers is een aandachtspunt hoe de relatie tussen omwonenden en het podium goed te krijgen en te houden. Een goed communicatieplan vanaf de eerste fase van de planontwikkeling, dus eigenlijk al bij de keuze van de locatie, is hierbij een voorwaarde.

Ad 11 Kostenverhogende factor

In bijzondere gevallen kan er een kostenverhogende factor zijn die al bij opname voorzien kan worden. Bijvoorbeeld bij uitbreiden op de huidige locatie zal een elektriciteitsgebouw op het plein voor Hedon verplaatst moeten worden en daar zijn redelijk hoge kosten aan verbonden.

Ad 12 Tijdsbeperking

De tijd is voor Hedon een belangrijke factor. Mede gezien een verminderde concurrentiepositie ten opzichte van podia in de omgeving met een licht hogere capaciteit wil Hedon graag op korte termijn met een groter podium 'de markt op'. Locaties die bekeken werden en die pas over een decennium ontwikkeld kunnen worden scoren minder goed dan locaties die eenvoudig bouwrijp te maken zijn.

Ad 13 Eigendom

Net als de factor tijd, kan de factor eigendom een belangrijke doorslaggevende factor zijn. Indien de grond van een potentiële locatie gemeentelijk eigendom is, zal het eenvoudiger zijn plannen te ontwikkelen dan wanneer er gronden verworven moeten worden. De samenhang met punt 12 is daarbij maatgevend.

Bijlage 3: SWOT locaties

Locatie Belastingkantoor, Noorderkwartier

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving.	Hedon op die locatie sluit logistiek naadloos aan op De Spiegel. In de plint van het belastingkantoor is ruimte voor foyer, horeca, ook kan de campus foodtrucks herbergen. Ook de parkeerhub krijgt een schil met sociaal culturele functies.	Relatieve afstand tot ontwikkelingen rond ArtEZ en Cibap in Spoorzone.	Meer aansluiting op uitgaanscircuit. Er zijn intenties om de buitenwand van De Spiegel te gebruiken voor projecties van popoptredens.	Herontwikkeling van Spoorzone kan een andere claim op sociaal culturele functies leggen (betere bereikbaarheid).	Gemeenschappelijk horeca/terrassenbeleid met De Spiegel mogelijk bij verandering omgevingsplan Het chique Librije en poppubliek kunnen lijnrecht tegen over elkaar staan. Zullen niet van elkaars voorzieningen gebruik maken.
Sociale veiligheid medewerkers en bezoekers²⁴	Goede avondroutes naar centrum en achterliggende wijken (Diezerpoort en Holtenbroek).		Er is kans op het creëren van een levendige plint op het toekomstige Cultuurplein. Inpandige fietsenstalling van de Spiegel kan overdag ook voor personeel gebruikt worden.	Te grote druk van fietsen op inpandige fietsenstalling	Gebruik- en communicatieplan voor eventueel dubbelgebruik fietsenstalling van De Spiegel overdag en in de avond nodig.
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	Acht bussen per uur, verbinding met treinstation.	Redelijk Lange route (ca. 15 min. door centrum naar excentrisch gelegen station voor trein en busverbindingen ommelanden.	Passerelle kan voor snellere verbinding met OV zorgen (mits directe aantakking naar perrons).		Concerten lopen soms langer door dan laatste trein naar bijvoorbeeld Kampen. Behalve bedreiging misschien ook kans op hotelovernachtingen.
Parkeergelegenheid en aan- en afvoer	Locatie tegenover parkeerhub Diezerpoort.	Beperkt overlast door parkeren in de kleine straatjes in Diezerpoort en rand centrum en langs de Drijbersingel.		Drijbersingel woonbestemming met parkeren ondergronds. Studentenlofts: geen extra parkeerdruk te verwachten. In combinatie met avondprogramma Spiegel kan de parkeerdruk groot worden. Temeer daar grote parkeerplaats op het bolwerk verdwijnt.	

²⁴ 'Onder sociale veiligheid wordt verstaan de mate waarin mensen beschermd zijn en zich beschermd voelen tegen persoonlijk leed door criminaliteit, overtredingen en overlast door andere mensen.'

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Attractiviteit directe omgeving	Aanpak robuuste gebouwen Rijksvastgoedbedrijf met nieuwbouw kan mooie uitstraling opleveren. Autoverkeer Drijbersingel verdwijnt.	Nabijheid van woningen (en dus overlast)	Amfitheater aan Singelpark kan door Hedon en De Spiegel als buitenlocatie gebruikt worden. Ook wand spiegel filmregistratie.	Bouwlogistiek (duurte, schaarste materiaal en arbeidskrachten etc.).	Communicatieplan bouwputfase nodig (BLVC-plan) in relatie tot inbreiding.
Logistiek voor aanleveren materieel	Vlak bij centrumring (goede oriëntatie mogelijk).	Drijbersingel in de toekomstige situatie geen autoverkeer meer.	Mogelijkheden opnemen truckdock.		
Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten	Veel ruimte tussen de gebouwen RVB.		Mogelijk maken overrijdbaarheid fietspad (Drijbersingel) voor nooddiensten.	Drijbersingel in toekomst geen autoverkeer meer.	
Sociale en culturele duurzaamheid (o.a. sociale binding circulaire economie, hergebruik bestaande gebouwen)	Hedon verankert in Diezerpoort als onderdeel travers, talentontwikkeling goedkope oefenruimtes.	Huidig gebruik: kantoren.	Hergebruik robuuste gebouwen voor sociale en culturele bestemmingen. Interactie onderwijs, poppodium, talentontwikkeling.		Oorsprong Hedon: jongerencentrum in de buurt.
Geluidsoverlast omgeving	Geen directe omwonenden in huidige situatie. Verder van water, dat geluid draagt, gelegen.	Campusgedachte ROP toont vooral loftstudio's.		Afhankelijk van het uiteindelijke programma (ROP) van de gebiedsontwikkeling Levendige plint kan ook geluidsoverlast betekenen.	
Kostenverhogende factor		Deel programma in bestaand gebouw met daaraan gekoppelde mogelijke onzekerheden op bouwkundig gebied. Bestaande gebouw behoort aan andere opdrachtgever/eigenaar, aandachtspunt kostenverdeling. Ook: nog niet afgeschreven (2032)		Niet van toepassing bij deze mate van gebiedsontwikkeling.	Bouwkundige geschiktheid/ veiligheid zal door eigenaar van het pand aangetoond/ bevestigd dienen te worden.
Tijdsbeperking	Hedon heeft geen last van de bouwput en kan blijven programmeren.	RVB vertrekt uit Spoorzone en gaat tijdelijk naar locatie Belastingdienst (komt vrij 2032 i.p.v. 2027)	Hedon kan bij wijze van spreken morgen al beginnen met programmeren en zorgen voor een organische gebiedsontwikkeling Ruimte om eventueel stand alone te bouwen, zonder gebruik belastingkantoor sec.	Concurrerende locaties gebiedsontwikkeling in een kleine stad: traineren van vigerend beleid.	In 2032 is Hedon bijna afgeschreven. Hedon glijdt dan naadloos in gebiedsontwikkeling.

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Eigendom	Gemeentelijk eigendom na overdracht RVB Sterke Eigenarencoalitie.	Heen en weer geschuif met data vertrek ambtenaren RVB (speelt al vanaf ca. 2011).	Versnelling.	Vertraging.	Inherent aan gebiedsontwikkeling: complex geheel van ruimtelijke en sociaal maatschappelijke afspraken.
Draagvlak	In de gebiedsvisie voor het Noorderkwartier (april 2023 ondertekend door gemeente Zwolle, Rijksvastgoedbedrijf, VanWonen, DLH Ontwikkeling (VolkerWessels) en Lenferink) is Hedon reeds meegenomen .		Centrum maakt sprong over de singel. Het Noorderkwartier kan volgens diverse betrokkenen een nieuwe trekpleister worden in het (uitgebreide) centrum voor Zwollenaren en bezoekers.		Er is participatie geweest voor plannen NK.

Locatie Rode Loods

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving	Perron 038 heeft al vitale creatieve uitstraling.	Gebied is in ontwikkeling en eerst na 2025 tot volle bloei. Er is geen andere horeca in de directe omgeving.	Aanzuigende werking voor andere culturele instellingen, ontwikkeling ArtEZ en Cibap Ook: culturele voorzieningen belangrijk voor levendigheid, cohesie en woongenot in gebiedsontwikkeling. Mogelijk nieuw convenant over openingstijden. Samenwerking Perron 038, mogelijk zelfs te koppelen (binnendoor).	Niet verstrekken/vertragen nachtvergunning.	Het landhoofd van de passerelle is anno 2024 al op te vatten als podium voor buitenoptredens.
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers	Goede langzaam verkeer-lijnen naar centrum (tunnel) en wijk Veerallee. Van hieruit ook fietsverbinding naar Holtenbroek en centrum en zelfs Kampen.	Voorlopig nog vooral: achterkant van het station. Veel kantoren, waar in de avonden weinig levendigheid van te verwachten valt. Na ca.10 jaar is het een levendig deel van het centrum.	Mogelijkheid om in pandige fietsenstalling op te nemen voor bezoekers en vrijwilligers.	Plint kan zorgen voor dode gevel (gebaseerd op huidige verschijningsvorm).	Sociale veiligheidsgevoelens zijn gebaat bij reuring, De komend 10 jaar zal dat vooral bouwactiviteit zijn.
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	Gesitueerd op Knooppunt OV Fietsenstalling NS Lubeckplein open tot 02.15 uur.		Directe aantakking passerelle op busplatform mogelijk.		

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Parkeergelegenheid en aan- en afvoer	Grote parkeerplek op locatie waar hotel is gepland.		Dubbelgebruik vele parkeergarages bedrijven (UVW, Politie). Ook maaiveld (transformatie openbare ruimte/bouwwolume district Z).	Ambitie gemeente autoluw of zelfs autoloos maken?	
Attractiviteit directe omgeving	Huidige situatie onaantrekkelijk door inrichting vanuit verkeersdoelstellingen.	Nog niet ontwikkeld. Buurman Wärtzilä wel al verworven door projectontwikkelaar AM. Plannen in voorbereiding.	Gebied mist nu levendigheid / culturele voorzieningen. Flexibiliteit programmering. Combinatie/kruisbestuiving functies.	Bouwlogistiek (duurte, schaarste materiaal en arbeidskrachten etc.).	Volwaardig equivalent van centrum als eindsituatie is gerealiseerd. Communicatieplan bouwput fase nodig tussen meerdere projecten in ontwikkeling (BLVC-plan).
Logistiek voor aanleveren materieel			Rode loods zit direct aan het begin van het stationsgebied. Mogelijkheden voor in pandige truckdock.	Ambitie gemeente autoluw of zelfs autoloos maken? Voor laden en lossen wel problematisch.	
Vluchtmogelijkheden bij calamiteiten (incl. verzamelruimte)		Grens aan oostzijde aan NS-terrein. Vluchtmogelijkheden beperkt.	Uitruil grond met NS. NS zone wordt spoorpark (ruimte voor manifestatie en vluchten).		Onderhandelbaar.
Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten	Moeilijk, ingeklemd tussen spoor en bedrijven.	Van twee zijden, beperking door aanwezigheid spoor.		Uitruil grond met NS achterzijde mogelijk.	
Sociale duurzaamheid (o.a. hergebruik bestaande gebouwen)	Sterk, ook sterke placemaking door Stichting Innovatie Spoorzone Zwolle (SISZ)		Mogelijk om delen van Rode Loods te ontmantelen en losstaand gebouw te creëren. Placemaking zal gaande de gebiedsontwikkeling toenemen.		
Geluidsoverlast omgeving	Nog weinig woonfuncties in directe omgeving. Komt pas na realisatie Wärtz (AM).		Totaal nieuwe toekomstbestendige wijk in aanbouw ook op gebied mobiliteit.	Locatie vraagt om state of the art duurzaamheidsinvestering (duur!).	Anticiperen op eindsituatie.
Kostenverhogende factor	Ruimten dermate groot dat doos in doos kan komen, Dit kan kostenverlagend werken.	Staat van fundering zal onderzocht dienen te worden			Het bestaande gebouw zal getoetst moeten worden op constructief en bouwfysisch gebied.

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
<i>Tijdsbeperking</i>			RVB verlaat gebouwen Kop Hanzeland, waardoor versnelling ontwikkeling mogelijk is.		Belastingkantoor Noorderkwartier kan hier last van krijgen (maar ook voordeel, qua afschrijving-zie aldaar-).
<i>Eigendom</i>		NS minder eenvoudige onderhandelingspartner dan coalitie NKZ.	Vergaande intentie om te verkopen.	Concurrentie met programma AM begane grond.	

Locatie Wärtsilä-hallen

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
<i>Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving.</i>		Gebied is in ontwikkeling en eerst na ca. 2028 tot volle bloei.	De tweede grotere ontwikkeling in het gebied. Buurman Perron 038 draait volop. Aanzuigende werking voor andere culturele instellingen. Mogelijk nieuw convenant over openingstijden. Engelenbrug snelle verbinding met de binnenstad. Tender Wärtz van AM biedt ruimte voor feestzaal op begane grond. Poppodium als vliegwiel op deze locatie.	Blijft geïsoleerd object in Nieuwe stad (kredietcrisis houdt aan).	Volgens oude structuurplan Spoorzone combinatie met woningbouw. Model Patronaat Haarlem. Het zijn drie hallen, de feestzaal beslaat de helft van één hal. Overige vloeroppervlakte is gedacht als flexwerkplekken.
<i>Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (medewerkers en vrijwilligers overdag)</i>	Goede langzaam-verkeerlijnen naar wijk Veerallee. Van hieruit ook fietsverbinding naar Holtenbroek en centrum. Onder station is overdag ook goede route, net als fietstunnel oostzijde.	Overgangssituatie: route naar centrum niet optimaal (bedrijventerrein met weinig sociale ogen) en moeizame fietsverbindingen onder de sporen naar station en centrum en noordelijke wijken.	Verbinding met centrum via toekomstige langzaam verkeersverbinding Maagjesbolwerk (Engelenpad).		Mogelijkheid om inpadige fietsenstalling op te nemen voor bezoekers en vrijwilligers.
<i>Bereikbaarheid met openbaar vervoer</i>	Gelegen op knooppunt OV. Fietsenstalling open tot 02.15 uur.		Directe aantakking passerelle op busplatform.		

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Parkeergelegenheid en aan- en afvoer			Dubbelgebruik vele parkeergarages bedrijven (UVW, Politie). Ook maaiveld (transformatie openbare ruimte).	Ambitie gemeente autoluw of zelfs autoloos maken? Voor laden en lossen wel problematisch.	
Attractiviteit directe omgeving	Ruige uitstraling past wel bij imago Hedon.		Omgeving kan al in een vroeg stadium van de omvorming gestalte krijgen.	Bouwlogistiek (duurte, schaarste materiaal en arbeidskrachten etc.).	
Logistiek voor aanleveren materieel	Vlakbij IJsselallee en Hanzeallee en centrumring, goede oriëntatie mogelijk.		Zit direct aan het begin van het bedrijventerrein. Afstemmen AM op mogelijkheden voor inpandige loading dock.	In eindsituatie 2030 kan het misschien complex zijn, omdat in het gebied wonen hoofdaccent is.	
Vluchtmogelijkheden bij calamiteiten (incl. verzamelruimte)		Grens aan oostzijde aan NS-terrein. Vluchtmogelijkheden beperkt. Als AOC (avond) ook met calamiteit te maken krijgt, komt er veel volk in openbare ruimte.	Uitruil grond met NS Spoorpark als bufferzone.		
Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten	Fietstunnel Veerallee is voor politie en ambulancematerieel bereikbaar.	Van twee zijden, beperking door aanwezigheid spoor.			
Sociale en culturele duurzaamheid (o.a. hergebruik bestaande gebouwen)	Sterk, ook sterke Placemaking in de vorm van SISZ.		Placemaking zal gaande de gebiedsontwikkeling toenemen.		Wärtsilä: markant gebouw met geschiedenis.
Geluidsoverlast omgeving	Aanwezigheid sporen dempt eventuele geluidsoverlast. Contrageluid.		'Doos in doos' kan geluidsoverlast inperken.	Eindsituatie kan ander beeld opleveren, maar door geluidscontouren sporen NS zal er relatief weinig woningbouw komen.	AM neemt wel woningbouw op dak (architect MVRDV) op.
Kostenverhogende factor	Ruimten dermate groot dat doos in doos kan komen, Dit kan kostenverlagend werken.	Het plan voorziet in meerdere functies, waaronder wonen en werken wat vertragend kan werken op de besluitvorming en oplevering. Bestaande gebouw behoort aan andere opdrachtgever/ eigenaar, aandachtspunt kostenverdeling.			Bouwkundige geschiktheid/veiligheid zal door eigenaar van het pand aangetoond/bevestigd dienen te worden.

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Tijdsbeperking	Organische gebiedsontwikkeling met gewonnen tender AM als aanjager.	Personeel twee gebouwen RGD verhuizen vanuit Belastingkantoor naar spoorzone.			Er wordt over aantal jaar opnieuw getenderd (o.a. hotel District Z).
Eigendom		AM heeft tender gewonnen en werkt nauw met NS samen, invloed gemeente minder.		Bouwcrisis (schaarste goederen en menskracht).	NS is voor 2/3 eigendom van de kop. Westelijk deel is van gemeente.

DSP-groep BV
Van Diemenstraat 410
1013 CR Amsterdam
+31 (0)20 625 75 37

dsp@dsp-groep.nl
KvK 33176766
www.dsp-groep.nl

DSP-groep is een onafhankelijk bureau voor onderzoek, advies en management, gevestigd aan de IJ-oever in Amsterdam. Sinds de oprichting van het bureau in 1984 werken wij veelvuldig in opdracht van de overheid (ministeries, provincies en gemeenten), maar ook voor maatschappelijke organisaties op landelijk, regionaal of lokaal niveau. Het bureau bestaat uit 40 medewerkers en een groot aantal freelancers.

Dienstverlening

Onze inzet is vooral gericht op het ondersteunen van opdrachtgevers bij het aanpakken van complexe beleidsvraagstukken binnen de samenleving. We richten ons daarbij met name op de sociale, ruimtelijke of bestuurlijke kanten van zo'n vraagstuk. In dit kader kunnen we bijvoorbeeld een onderzoek doen, een registratie- of monitorsysteem ontwikkelen, een advies uitbrengen, een beleidsvisie voorbereiden, een plan toetsen of (tijdelijk) het management van een project of organisatie voeren.

Expertise

Onze focus richt zich met name op de sociale, ruimtelijke of bestuurlijke kanten van een vraagstuk. Wij hebben o.a. expertise op het gebied van transitie in het sociaal domein, kwetsbare groepen in de samenleving, openbare orde & veiligheid, wonen, jeugd, sport & cultuur.

Meer weten?

Neem vrijblijvend contact met ons op voor meer informatie of om een afspraak te maken. Bezoek onze website www.dsp-groep.nl voor onze projecten, publicaties en opdrachtgevers.



[Typ hier]

