

Rapportage exploitatie, locatieonderzoek en Programma van Eisen Hedon, Zwolle

Tobias Woldendorp
Henk Slijkhuis
Rento Zoutman



Rapportage exploitatie, locatieonderzoek en Programma van Eisen Hedon, Zwolle

Amsterdam, 26 februari 2009

Tobias Woldendorp
Henk Slijkhuis
Rento Zoutman

DSP – groep BV
Van Diemenstraat 374
1013 CR Amsterdam
T: +31 (0)20 625 75 37
F: +31 (0)20 627 47 59
E: dsp@dsp-groep.nl
W: www.dsp-groep.nl
KvK: 33176766 A'dam

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	7
1.1 Onderzoeksvragen gemeente Zwolle	7
1.2 Leeswijzer	8
2 Exploitatie en benchmark	9
2.1 Vooraf	9
2.2 Naar een nieuw Hedon	9
2.3 Schaalgrootte nieuw Hedon	10
2.4 Programma nieuw Hedon	12
2.5 Meerjarenbegroting en benchmark	14
2.6 Toelichting begroting	16
2.7 Samenwerking met Theater De Spiegel	19
3 Locatieonderzoek	20
3.1 Vooraf	20
3.2 De criteria	20
3.3 Studie naar potentiële locaties	22
3.4 Korte lijst van drie	27
4 Programma van eisen	28
4.1 Het gebouw	28
Bijlagen	
Bijlage 1 Personeel Hedon	33
Bijlage 2 Locatiestudie / zeven matrices	34
Bijlage 3 Voorbeeldprogramma Hedon	43
Bijlage 4 Toelichting meerjarenbegroting	45
Bijlage 5 Programma van Eisen	51
B5.1 Deel I: Algemene uitgangspunten	51
B5.2 Deel II: Functionele eisen	52
B5.3 Deel III: Installaties	61
B5.4 Deel IV: Ruimtestaat	75
B5.5 Deel V: Kostenanalyse	77
Bijlage 6 Geïnterviewde personen onderzoek Hedon	83

Samenvatting

In Zwolle wordt al langere tijd gesproken over de nieuw- of verbouw van poppodium Hedon. In opdracht van de gemeente Zwolle heeft DSP-groep onderzoek gedaan naar de exploitatie en organisatie, mogelijke locaties en het programma van eisen (PVE). Hierna vatten wij de conclusies van deze drie onderdelen samen.

Exploitatie en organisatie

Voordat dit onderzoek plaatsvond werd gedacht aan nieuwbouw van een zaal met een capaciteit van 1.000 bezoekers naast het huidige Hedon. In het bouwkundig onderzoek en het onderzoek naar de exploitatie bleek al snel dat dit niet de goede weg zou zijn. Het is niet goed mogelijk de huidige accommodatie van Hedon te verbouwen tot een poppodium dat weer 'up to date' is. De bestaande indeling van het gebouw is hiervoor ongeschikt. Daar komt bij dat de stap van de huidige accommodatie met daarbij nog een zaal met een capaciteit van 1.000 bezoekers in onze visie een te grote zou zijn voor Zwolle, zowel wat betreft het publieksbereik als in organisatorisch opzicht voor Hedon zelf. Tot slot brengt verbouwing van Hedon tijdelijke sluiting met zich en dit is niet gewenst vanwege de continuïteit in de programmering en de opbouw van het publiek.

In het onderzoek komen we uit op het volgende model dat past 'op de schaal van Zwolle':

- Een nieuwe concertzaal met een capaciteit van maximaal 1200 bezoekers, flexibel te verkleinen tot 900 en 600 bezoekers.
- Een caféruimte annex kleine zaal voor circa 300 bezoekers.
- Nieuwbouw: de conclusie uit de schouw is dat het huidige pand onvoldoende mogelijkheden biedt voor verbouw.

Met de keuze voor een flexibele grote zaal en een kleine zaal kan een nieuw Hedon zowel meer grootschalige concerten gaan organiseren van nationale en internationale bands en DJ's, als kleine en meer intieme concerten. In het oosten van Nederland wordt Hedon dan het grootste poppodium, in het landelijk circuit vergelijkbaar met podia als Patronaat (Haarlem), Effenaar (Eindhoven) en Paard (Den Haag). Met dien verstande dat vanwege het verschil in omvang van het verzorgingsgebied voor Hedon wordt gekozen voor één concertzaal en een combinatie van café en een kleine zaal, waar deze podia twee concertzalen en een café hebben. Voor Hedon zou de stap naar twee zalen en een café een te grote zijn, zowel wat betreft publiek als in organisatorisch opzicht. Een belangrijk aandachtspunt is de zodanige realisatie van de grote zaal dat deze wat betreft voorzieningen en sfeer bruikbaar is op de verschillende publiekscapaciteiten. Dat is een uitdagende opdracht voor een ontwerper.

De argumenten voor de schaalvergroting zijn:

- De potentieel betere marktpositie, met mogelijkheden voor meer nationaal en internationaal aanbod.

- Een veel intensievere en meer diverse programmering van concerten, dansavonden, overige programmering en verhuur.
- Een potentieel aantal van 80.000-90.000 bezoeken, aansluitend bij de conclusies van eerder verricht marktonderzoek.
- Een bijzondere toevoeging aan de culturele infrastructuur in Zwolle.

In de rapportage is de programmering uitgewerkt, met in bijlage 3 een voorbeeld programmering voor twee maanden. Hedon gaat in de nieuwe situatie circa 270 activiteiten organiseren op jaarbasis (nu 151), met een veel diverser programma. Concertprogrammering met grote acts, maar ook kleine intieme concerten in het café / de kleine zaal, dansavonden voor uiteenlopende publieksgroepen en een groot aantal andere activiteiten, van literaire cafés tot talent nights en kindervoorstellingen. Er zijn mogelijkheden om de verhuur te vergroten.

Dit alles is vertaald naar een meerjarenbegroting met toelichting. De begroting is vergeleken met die van een referentiegroep van de hiervoor genoemde drie andere grote podia en landelijke cijfers uit het benchmarksysteem van de Vereniging van Nederlandse Poppodia en Festivals (VNPF). Voor een overzicht verwijzen wij naar paragraaf 2.5.

Om het nieuwe Hedon mogelijk te maken moet niet alleen fysieke nieuwbouw worden gepleegd, maar ook nieuwbouw van de organisatie. Het organiseren van een veel groter aantal activiteiten, meer publiek en het bieden van een goede service aan dit publiek stellen eisen. Hedon moet zich daartoe verder professionaliseren. Dit betekent onder meer uitbreiding van de staf (van 8,5 fte naar 17,4 fte) en een gemeentelijk exploitatiesubsidie van circa 780.000 euro. In de eerste twee jaar moeten eenmalig aanloopverliezen worden gedekt. Daarvoor is op basis van de huidige inzichten een budget van ca 300.000 euro nodig.

Hedon werkt nu reeds samen met theater De Spiegel in de programmering en marketing. Dit kan verder uitgebreid worden, zeker wanneer gekozen zou worden voor Hedon op de locatie De Spiegel (zie het locatie onderzoek).

Locatieonderzoek

Voor het locatieonderzoek is een breed scala van toetsingscriteria gedefinieerd, die van belang kunnen zijn voor keuze van de locatie van een poppodium in Zwolle. De criteria variëren van mobiliteit en sociale veiligheid van bezoekers en vrijwilligers tot aan de mogelijke kansen om in het plangebied het verblijf in Zwolle 'op te rekken'.

De potentiële locaties zijn verdeeld in drie categorieën: nieuwbouw, uitbreiding op bestaande locatie en hergebruik industrieel erfgoed, een duurzame ingang.

Voor de locatiestudie zijn na voorleggen van de groslijst (16 opties) aan ambtenaren van de gemeente Zwolle vijf locaties aan een nadere studie onderworpen. Daarin zaten uit alle drie genoemde categorieën vertegenwoordigers.

Na interviews met ambtenaren en vertegenwoordigers van Hedon is door de stuurgroep uiteindelijk gekozen voor inzoomen op drie locaties: nieuwbouw naast Hedon (huidige locatie), nieuwbouw op de locatie Spoorzone: Station Zuid (een aanjagerfunctie voor het nieuwe stationsgebied in ontwikkeling,

gemodelleerd naar Poppodium Metropool in Hengelo - O) en nieuwbouw naast Cultureel centrum De Spiegel.

Programma van Eisen en begroting Hedon

Het Programma van Eisen (PVE) is opgebouwd uit drie onderdelen:

- gebouw
- functionele eisen
- installatietechniek

Deze onderdelen zijn hierna specifiek uitgewerkt (zie hoofdstuk 4 en de bijlagen).

Het programma van eisen gaat uit van een grote zaal met een maximale capaciteit van 1.200 bezoekers. Insteek is dat de zaal flexibel gebruikt kan worden voor optredens van 600-900-1.200 bezoekers. Daarnaast zal Hedon beschikken over een café/kleine zaal met een capaciteit van 300 bezoekers. Met een goede logistiek speelt het café een belangrijke rol in de exploitatie en de inhoudelijke invulling van het hele podium.

Hedon mikt op een breed publiek en de nieuwbouw moet een zodanige uitstraling hebben dat alle groeperingen er zich thuis kunnen voelen, terwijl het gebouw toch een duidelijke identiteit heeft.

Het gebouw moet duidelijk zichtbaar zijn maar het is niet de bedoeling dat het een luxe en dure uitstraling heeft. Het streven moet gericht zijn op een doelmatig plan met een heldere en overzichtelijke opzet.

In het ontwerp zal veel aandacht besteed moeten worden aan een goede logistiek. Het huidige pand heeft vele knelpunten waar niet alleen de bezoekers last van hebben maar ook het personeel en de gasten die de opbouw van een productie verzorgen. Dit heeft een nadelige invloed op de exploitatie.

Het ontwerp moet gericht zijn op een logische samenhang van functies en ruimten. Een belangrijk aspect daarvan is een goede routing van publiek, personeel, acts en transport.

Het PVE gaat uit van de benodigde m², maar de genoemde samenhang in het ontwerp van het gebouw kan mogelijkheden bieden tot gemeenschappelijk gebruik van ruimten. Zo kan bijvoorbeeld de artiestenfoyer mogelijk incidenteel voor grote vergaderingen (vrijwilligers) benut worden en kan de rookruimte voor artiesten en personeel gecombineerd worden. Het schept mogelijkheden tot een efficiënt ruimtegebruik en besparing van bouwkosten. Uitgangspunt is dat het bouw materiaal, de voorzieningen en de installaties energiebesparend en milieuvriendelijk zijn.

Optioneel wordt in het plan rekening gehouden met een parkeerkelder met een oppervlakte van 1.500 m². Daarbij wordt als uitgangspunt het aantal van 60 parkeerplaatsen gehanteerd. De parkeerkelder is bedoeld voor artiesten en personeel. In een van de modellen is dit te combineren met artiesten van de Spiegel waarvoor nu geen parkeerruimte beschikbaar is. Het kan ook gecombineerd worden met bijvoorbeeld een (veilige) fietsenstalling voor het personeel en voor vrijwilligers, dienstruimtes, etc.

Voor bezoekers zal parkeergelegenheid gecreëerd moeten worden in openbare voorzieningen, parkeergarage, parkeerplaatsen, etc. De uitkomst hiervan is afhankelijk van het door de gemeente te hanteren parkeerbeleid.

Op grond van het PVE is een ruimtestaat opgesteld, waarin de functies zijn vertaald in de bijbehorende ruimtebehoefte in m²'s. Deze ruimtestaat vormt

de grondslag voor de kostenanalyse.

Een intelligent ontwerp kan van invloed zijn op het ruimtegebruik en dus kostenbesparend werken. Dit geldt ook voor de installaties.

Op grond van de ruimtestaat, gebaseerd op de volledige ruimtebehoefte, leidt de kostenanalyse tot de volgende investeringsbedragen; deze zijn hierna specifiek uitgewerkt (zie bijlage B5.5).

De kosten van een nieuwbouw van Hedon met de gevraagde uitbreiding naar een capaciteit van 1.200 bezoekers bedragen € 7.752.549,- excl. btw.

Optioneel is berekend wat de kosten kunnen zijn van een parkeerkelder. De kosten daarvan bedragen € 2.128.150,- excl. btw.

Inrichtingskosten van licht, geluid, inventaris, etc. zijn op basis van consultaties vastgesteld op een bedrag van € 2.500.000,- excl. btw.

In totaal bedraagt de nieuwbouw op basis van het Programma van Eisen, met parkeerkelder inclusief inrichtingskosten € 12.380.699,- excl. btw.

De inrichtingskosten dienen in de investeringskosten meegerekend te worden. Het verdient aanbeveling om deze kosten separaat te financieren in verband met aanbestedingsprocedures, afschrijvingstermijnen, etc.

Vooralsnog wordt uitgegaan van investeringsbedragen exclusief btw.

Op grond van fiscale regelingen kan de gemeente Zwolle btw terug ontvangen (zie toelichting in bijlage B5.5).

De grondkosten zijn in de berekening niet meegenomen: dit is afhankelijk van de locatie en het door de gemeente te hanteren beleid bij grond in gemeentelijk eigendom.

De investeringskosten en -lasten (zoals bouwkosten en rente) zijn conjunctuurgevoelig. Het verdient aanbeveling dit in de overwegingen mee te nemen.

Voor verdere toelichting ten aanzien van investeringskosten, grondprijzen en locatie verwijzen wij naar de bijlagen.

1 Inleiding

De Nederlandse popmuzieksector is de laatste decennia sterk gegroeid. Inmiddels is er een vrij stabiele en fijnmazige infrastructuur ontstaan van podia, festivals, bands, boekers, managers, platenmaatschappijen en regionale en lokale instellingen. Gezamenlijk trekken de podia jaarlijks bijna drie miljoen bezoekers¹. Van de 75 Nederlandse poppodia zijn er zeven groot (capaciteit > 1.000 bezoekers), 30 middelgroot (400 - 1000 bezoekers) en 38 klein (< 400 bezoekers). Zowel bij de poppodia als de festivals is een proces van schaalvergroting en professionalisering gaande. Dat is noodzakelijk vanwege bedrijfseconomische eisen en door de toenemende eisen die aan de podia worden gesteld vanwege landelijke wet- en regelgeving. De bouw van de poppodia Hedon in Zwolle en 013 in Tilburg luidde in de jaren '90 een periode in van planontwikkeling onder gemeentebesturen en podiumorganisaties met eigentijdse ontwerpen voor nieuwe huisvesting van poppodia. Opvallend in de nieuwbouwplannen zijn de vergroting van de zaalcapaciteit en de bouw van een tweede, kleinere zaal. Bouw of verbouw van een poppodium vergt, nog voordat de architect begint met ontwerpen, een afgewogen idee over profiel, financiering, eigendom, organisatie, beheer en exploitatie, budgettering, programmering, publieksgroepen, capaciteit en marktaandeel.

1.1 Onderzoeksvragen gemeente Zwolle

Poppodium Hedon in Zwolle is na een moeilijke periode met hulp van de gemeente weer op de goede weg: de publieke belangstelling neemt toe, met positieve resultaten voor de exploitatie, en er zijn nieuwe medewerkers aangetreden. En er is het plan om Hedon uit te breiden tot een capaciteit van 1.000 tot 1.200 bezoekers.

Centraal staat de vraag of de uitbreiding van Hedon moet gebeuren op de huidige locatie of dat er een nieuwe locatie gezocht moet worden. In dat geval zou het gaan om nieuwbouw of hergebruik van een bestaand pand.

Een achterliggende vraag is welke vorm en capaciteit het nieuwe Hedon zou moeten krijgen.

De gemeente Zwolle heeft aangegeven te willen laten onderzoeken op welke locatie er nieuw- of verbouw zou kunnen plaatsvinden. Daartoe zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd en onderzocht:

- Een popcultuurcentrum dat past bij een stad van 120.000 - 130.000 inwoners met een verzorgingsgebied van tenminste 500.000 mensen en dat een breed programma kan bieden van (inter)nationale grootheden tot plaatselijke beginnende bands.

Noot 1 Zie ook Pop met beleid, handreiking voor gemeenten, Eric Lagendijk en Rento Zoutman, DSP-groep, januari 2006.

- De vereiste vierkante meters voor de zalen (die flexibel te gebruiken moeten zijn) de entree/garderobe, foyer, kantoren, kleedruimten, opslag, andere bijruimten, toegang voor de podiumopbouw en parkeerruimten.
- De uitbreiding kent verschillende varianten: in of aan Hedon, een of twee zalen of totaal elders. In gesprek met enkele projectmanagers van locaties, die in aanmerking kunnen komen voor het poppodium en de afdeling Ruimte en Strategie van de gemeente zijn meerdere alternatieve locaties gezocht, waarna uiteindelijk in samenspraak met de opdrachtgever drie locaties zijn geselecteerd. Daarvan worden er uiteindelijk twee nader onderzocht (ook exploitatietechnisch).
- Een verkenning van de mogelijkheden bij Hedon met en zonder gebruik van het Popfront, evenals vestiging elders, bijvoorbeeld nabij andere culturele instellingen. In relatie daarmee een advies over welke mogelijkheden er dan zijn wat betreft bedrijfsmatige samenwerking.
- Bezien moet worden of er mogelijkheden zijn om samen te werken met de hogescholen in Zwolle ten behoeve van de studenten (en of dat consequenties heeft voor de ruimtelijke eisen en voor de exploitatie, inclusief personeel).
- Een meerjarenraming van de exploitatielasten van een instelling zoals boven omschreven, met een brede programmering en met behoud en uitbreiding van de inzet van vrijwilligers, momenteel circa 100.

1.2 Leeswijzer

Hierna gaan wij eerst in op de exploitatie en benchmark voor het nieuwe Hedon (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 volgen de resultaten van het locatieonderzoek. Daar wordt ingegaan op de criteria die bij dit onderzoek zijn gehanteerd, de groslijst van locaties en de uiteindelijke selectie van drie locaties die geschikt zijn. Meer gedetailleerde informatie over het locatieonderzoek (met daarin ook de afvallers en matrices waarmee is gewerkt) treft u aan in bijlage 2. In hoofdstuk 4 gaan we in kort bestek in op het Programma van Eisen (PVE). De onderbouwing en detaillering van het PVE is te vinden in bijlage 5.

De samenvatting van de resultaten treft u aan voorin het rapport.

2 Exploitatie en benchmark

Ambitie en programmering nieuw Hedon

2.1 Vooraf

De poppodia in Nederland hebben in de afgelopen jaren een stormachtige ontwikkeling doorgemaakt. Ze zijn zich steeds sterker gaan manifesteren als volwaardige speler in de cultuursector, hebben mooie gebouwen betrokken en wisten een toenemend aantal professionals en vrijwilligers aan zich te binden. Recent onderzoek naar de popsector wijst uit dat het gemiddeld aantal bezoeken aan poppodia fors is gestegen (Vreeke en Van Dalen, 2008). Het publiek voor popmuziek is vooral een jong publiek, maar ook oudere bezoekers die al in de jaren 70 en 80 popconcerten bezochten, blijven hun liefde trouw.

2.2 Naar een nieuw Hedon

Ook in Zwolle heeft poppodium Hedon na een moeilijke periode de opgaande lijn te pakken.

De publieke belangstelling groeit, er is een nieuwe staf aangetreden en er zijn positieve resultaten in de exploitatie. Reeds lange tijd bestaan er plannen om Hedon door te laten groeien tot een grootschaliger poppodium dat past bij een stad met 120.000 à 130.000 inwoners en een verzorgingsgebied van circa 500.000 personen. Onderzoek naar de markt in 2003² wees uit dat er voldoende potentieel publiek is voor een extra zaal van 1000 bezoekers. Deze ontwikkeling past goed in de landelijke tendens tot schaalvergroting en professionalisering van poppodia. Veel podia gaan over tot nieuw – of verbouw, een vernieuwingsslag die gemaakt moet worden vanwege de toenemende eisen die gesteld worden door landelijke regelgeving (ARBO, milieu) en bedrijfseconomische eisen. Om het publiek goed te blijven bedienen moeten zalen uitnodigend zijn, een goede marketing en service zijn heel belangrijk.

In Zwolle is lang gesproken over het bouwen van een tweede zaal met een capaciteit van 1.000 bezoekers, naast de huidige zaal van Hedon waar 500 bezoekers terecht kunnen. In opdracht van de gemeente Zwolle en Hedon heeft DSP-groep onderzoek verricht naar de schaalvergroting en de consequenties daarvan voor de exploitatie en organisatie. Hierna gaan wij in op deze drie aspecten, waarbij gebruik wordt gemaakt van de landelijke data van de Vereniging voor Poppodia en Festivals (VNPF, Insight). In samenspraak met directie en staf van Hedon is een meerjarenbegroting gemaakt en is deze 'geijkt' aan de te verwachten ontwikkeling in Zwolle en regio en aan vergelijkbare podia in andere steden: de Effenaar (Eindhoven), Paard (Den Haag) en Patronaat (Haarlem). Deze podia zijn naar onze mening net weer een slag groter dan Hedon, we hebben hier gezocht naar een goede maatvoering.

Noot 2 Signo & S Organisatieadviezen, Zwaans, L.C.G e.a., 3 december 2003.

2.3 Schaalgrootte nieuw Hedon

Voordat dit onderzoek plaatsvond werd gedacht aan nieuwbouw van een zaal met een capaciteit van 1.000 bezoekers naast het huidige Hedon. In het bouwkundig onderzoek en het onderzoek naar de exploitatie bleek al snel dat dit niet de goede weg zou zijn. Het is niet goed mogelijk de huidige accommodatie van Hedon te verbouwen tot een poppodium dat weer 'up to date' is. De bestaande indeling van het gebouw is hiervoor ongeschikt. Daar komt bij dat de stap van de huidige accommodatie met daarbij nog een zaal met een capaciteit van 1.000 bezoekers in onze visie een te grote zou zijn voor Zwolle, zowel wat betreft het publieksbereik als in organisatorisch opzicht voor Hedon zelf. Tot slot brengt verbouwing van Hedon tijdelijke sluiting met zich en dit is niet gewenst vanwege de continuïteit in de programmering en de opbouw van het publiek.

In dit onderzoek naar de locaties, het PVE en de exploitatie komen we uit op het volgende model dat past 'op de schaal van Zwolle':

- een nieuwe concertzaal met een capaciteit van maximaal 1.200 bezoekers, flexibel te verkleinen tot 900 of 600 bezoekers
- een café ruimte voor 300 bezoekers, tevens kleine zaal
- nieuwbouw: de conclusie uit de schouw van het huidig gebouw is dat verbouw daarvan niet in de rede ligt

Wat zijn hiervoor de argumenten?

- *Poppodia in Nederland* zijn in te delen in drie categorieën: grote podia (capaciteit > 1.000), middelgrote podia (capaciteit 400 – 1000) en kleine podia (< 400). Met de capaciteit van 1.200 maakt Hedon de sprong van middelgroot naar groot. De grote poppodia hebben veelal drie zalen. Gelet op de inwonertallen en het nog grotere verzorgingsgebied van podia in Den Haag, Eindhoven en Haarlem lijkt het ons raadzaam om in Zwolle niet voor drie, maar voor twee zalen te kiezen³. De sprong naar drie zalen zou een te grote zijn, zowel gezien vanuit de noodzakelijke publieksgroei als vanuit de groei die de organisatie van Hedon dan zou moeten doormaken.
- *Marktpositie / aanbod*: door deel te gaan uitmaken van de grote podia krijgt Hedon mogelijkheden om de programmering uit te breiden en kwalitatief sterker te maken. De grotere capaciteit maakt het vooral mogelijk om de grotere nationale acts (bijvoorbeeld Kane, Moke, Ilse de Lange) en internationale vernieuwende acts te programmeren. Het internationaal aanbod van bands en DJ's groeit, maar Hedon kan daar met de huidige capaciteit niets van laten zien omdat deze acts relatief hoge kosten met zich brengen en daarom alleen in de grotere zalen spelen. Dergelijke acts hebben slechts vier of vijf concertdata in Nederland. Daar profiteert nu de randstad vooral van, 013 in Tilburg en Groningen (Oosterpoort). In het oosten van Nederland zijn er geen podia die dit aanbod bieden. Hedon zou dit gat kunnen vullen.
- *Schaalvergroting* geeft de mogelijkheid (en verplichting) om *vaker te programmeren* en meer divers. Een concert met dansavond na, de combina-

Noot 3 Haarlem 146.960 inwoners, Eindhoven 209.699 inwoners en Den Haag 473.941 inwoners.

tie met bijzondere programmering zoals poetry slams, debatten, literaire avonden en theater zijn interessant. Een uitdaging is het verder ontwikkelen van het aantal dansavonden, naast de concerten een belangrijk onderdeel van de programmering. Hedon heeft op ons verzoek een voorbeeldprogramma gemaakt voor twee maanden waar uit te lezen valt hoe het programma er uit kan zien (zie bijlage 3). Op basis van dit programma is een meerjarenbegroting opgesteld, die door ons is getoetst aan ervaringsgegevens en aangepast (zie hierna en in bijlage 4).

- *Verhuur:* Naast de programmering van concerten, dansavonden en bijzondere programmering zijn er goede mogelijkheden om de zalen van Hedon te *verhuren*. Wanneer gekozen wordt voor de locatie De Spiegel, dan dienen zich interessante combinatie mogelijkheden aan met de zalen van Theater De Spiegel/Odeon, Navraag daar leerde dat men zo'n 15 keer per jaar niet kan beantwoorden aan de vraag voor grotere verhuringen voor feesten en congressen vanwege een te kleine capaciteit. Met een grote zaal van 1.200 en een café van 300 worden de mogelijkheden groter. Maar ook zonder de combinatie met De Spiegel zijn er goede perspectieven voor verhuur. Diverse organisaties in Zwolle hebben aangegeven Hedon als interessante locatie te zien. Ook voor organisatie- en evenementenbureaus wordt Hedon een goede plek om plannen in de praktijk te brengen.
- *Publiek:* het publiek voor popmuziek is in de afgelopen jaren gegroeid, het gaat veelal om jongere bezoekers, maar ook ouderen blijven regelmatig concerten bezoeken. Het aantal incidentele bezoeken is groter geworden. En men is voor grotere nationale en internationale bands bereid meer te reizen. Door het aanbod uit te breiden als hiervoor geschetst en met een hogere frequentie te programmeren zal Hedon naar verwachting een veel groter publiek aanspreken en bereiken. Wij sluiten ons aan bij de schatting uit eerder onderzoek⁴ en van Hedon nu dat het aantal bezoeken van rond de 80.000 en 90.000 mogelijk is en nog wat zou kunnen doorgroeien, onder de voorwaarde dat programmering, marketing en promotie en de service voor het publiek op voldoende niveau zijn. Om dit te kunnen realiseren moet de organisatie een slag maken in de professionalisering.
- *Professionalisering:* nieuwbouw podia hebben een grotere slag gemaakt in de professionalisering dan de andere podia, zowel waar het gaat om de beleid – en begrotingscyclus als om automatisering (kassa, systeem, horeca) ARBO en personeelsbeleid. De toename van de omzet leidde tot hogere eisen aan de bedrijfsorganisatie. Het aantal betaalde medewerkers neemt bij schaalvergroting toe, maar ook het aantal vrijwilligers. Professionalisering van de organisatie is een voorwaarde om de sprong naar een grotere schaal met succes te kunnen maken. Hedon is nu reeds doende om hiermee in het personeelsbeleid en de bedrijfsontwikkeling (onder meer e-ticketing, marketing) rekening te houden.
- *Concurrentie:* Atak (Enschede, totale capaciteit voor twee zalen van resp. 700 en 300 bezoekers), Metropool (Hengelo, capaciteit voor twee zalen 1100 bezoekers), discotheek Lucky (Rijssen, capaciteit 1200 bezoekers,

Noot 4 Haalbaarheidsonderzoek Uitbreiding Poppodium Hedon, Signo & S, 2003.

met allen commerciële boekingen, vooral oudere rock muziek) en de IJsselhallen (capaciteit 6.000 bezoekers, wordt weinig voor muziek gebruikt). Andere concurrentie in het Oosten is er niet, in Friesland zijn de podia alle kleiner en in Groningen heeft alleen Groningen Stad (met de Oosterpoort als groot podium en Vera en Simplon als kleinere podia) een sterke positie.

- *De waarde voor Zwolle*: popmuziek maakt onlosmakelijk deel uit van de bredere *culturele infrastructuur*. De realisatie van een grootschalig poppodium draagt bij aan de *profilering* van de stad Zwolle als cultuurstad. De ervaringen in het land, onder meer met 013 in Tilburg, wijzen uit dat de waarde van een poppodium in deze groot kan zijn, een visitekaartje voor de stad. Bovendien stimuleert de realisatie van een groter Hedon de lokale economie. In de directe zin omdat er extra arbeidskrachten nodig zijn vanwege de intensievere programmering, maar ook indirect in de bedrijven en organisaties die werk doen met of voor het podium, van communicatie en promotie tot dienstverlening⁵. Een nieuw Hedon is een waardevolle toevoeging aan het uitgaansklimaat in Zwolle. Tevens biedt het goede mogelijkheden voor cultuurparticipatie van jongeren. Ook een nieuw Hedon wil een beroep blijven doen op vrijwilligers.

2.4 Programma nieuw Hedon

Hedon is nu primair een concertzaal, maar wil met de nieuwbouw veel meer ruimte gaan geven aan dansavonden en aan speciale activiteiten, zoals een literair café, comedy, talent nights en meer 'ingetogen' concerten. De poppodia in Nederland hebben alle een programmering die bestaat uit vier categorieën:

- Concerten
- Dansavonden
- Overige programmering
- Verhuur

In de afgelopen jaren zijn naast de concerten de dansavonden en vooral de overige programmering steeds belangrijker geworden. Het poppubliek kiest bewuster waar men wel of niet naar toe wil gaan en wil ook verrast worden. Podia moeten daarom een programma bieden met meer diversiteit dan voorheen, om een breed en gesegmenteerd publiek aan zich te binden. Dansavonden zijn belangrijk voor de profilering van Hedon en voor de exploitatie. Zij trekken veel publiek en het programma is minder kostbaar dan bij de concerten.

In het kader van dit onderzoek is door Hedon een voorbeeldprogramma gemaakt voor twee maanden (bijlage 3). Het aantal activiteiten wordt aanzienlijk verhoogd ten opzichte van de huidige situatie:

Noot 5 In Tilburg is de creatieve bedrijvigheid goed voor ongeveer 9% van de werkgelegenheid en 16% van alle vestigingen. Daarmee laat deze snel groeiende sector de bouwnijverheid, horeca, transport en overheid achter zich voor wat betreft het aantal arbeidsplaatsen, Etin adviseurs Tilburg, 2004.

Activiteiten	Hedon nu	Nieuw Hedon	Referentie groep
Concerten	82	133	128
Dansavonden	18	56	145
overige activiteiten	41	71	148
Verhuur	10	10	39
Totaal	151	270	460

Ter toelichting:

- In vergelijking met nu gaat een nieuw Hedon veel meer activiteiten organiseren, maar nog wel minder dan de nog grotere podia in de referentie groep. Dit is te verklaren uit het gegeven dat de drie podia van de referentiegroep beschikken over drie zalen en in vergelijking met Hedon een veel groter aantal activiteiten organiseren. De kleinere zalen als P60 (Amstelveen), Mezz (Breda) en Gigant (Apeldoorn) lijken wat betreft het aantal activiteiten meer op het oude Hedon. Per jaar organiseren zij gemiddeld 93 concerten, 44 dansavonden, 22 overige activiteiten en 10 verhuringen, in totaal 168 activiteiten. Hedon bevindt zich qua positie in het Nederlands podiumlandschap dus tussen deze twee categorieën podia in.
- De concertprogrammering van Hedon wordt behoorlijk geïntensiveerd, maar het verschil zit vooral in de soort concerten die geprogrammeerd kunnen worden: meer nationale grote acts en ook meer internationaal aanbod. Daarmee bestrijkt men een veel breder spectrum van het cultureel aanbod, met relatief hogere bezoekersaantallen.
- Dansavonden zijn op elk poppodium een belangrijk onderdeel van het programma en zullen dat ook bij het nieuwe Hedon zijn. Het nieuwe Hedon zal veel meer dansavonden programmeren dan nu het geval is (van 18 naar 56).
Wanneer vroeg op de avond een concert heeft plaatsgevonden, dan wordt de zaal ontruimd en gereed gemaakt voor het weekend- en nachtprogramma. Naast twee wekelijkse dance avonden (techno, trance, hardcore, drum'n bass enzovoort) zal er ruimte zijn voor speciale dansavonden (oldies, jaren 90, disco, alternative now). In deze nieuwe aanpak wordt vaak met een dubbele programmering gewerkt, vooral op de zaterdagavond, waar na het concert een nieuwe bezoekersgroep binnenkomt voor het dansprogramma. Dit concept is overal zeer succesvol en draagt bij aan een gezonde exploitatie.
- Overige programmering: popmuziek kent al lange tijd verbindingen met allerlei andere culturele uitingen, van film tot literatuur en vormgeving. En de popliefhebber bezoekt graag ook andere culturele activiteiten. De 'cross over' naar theater, cabaret en comedy is voor velen vanzelfsprekend. Het nieuwe Hedon speelt hier op in door juist op dit terrein veel meer te gaan programmeren. Van een literair café tot eetcafés, intiemere concerten, talent nights, kindervoorstellingen op zondag enzovoort. Hedon beschikt in de nieuwe situatie over een café met de mogelijkheid daar ook concerten te organiseren, dat biedt ruimte om juist deze nieuwe programmering te realiseren.

- Verhuur: Hedon wordt een interessantere locatie voor verhuur dan nu, door de grotere capaciteit en het beschikken over verhuurbare ruimten. Wanneer zou worden gekozen voor de locatie De Spiegel dan zijn goede combinaties met het theater mogelijk. Zowel scholen als bedrijven hebben aangegeven Hedon als een interessante locatie te zien voor besloten feesten.

2.5 Meerjarenbegroting en benchmark

Op basis van het profiel en het activiteitenplan van het nieuwe Hedon is een meerjaren begroting opgesteld en deze is getoetst aan de landelijke gegevens in het benchmark systeem PAS van de Vereniging van Nederlandse Poppodia en Festivals (VNPF).

In de hierna volgende samenvattende activiteitenbegroting nieuwe huisvesting Hedon is het overzicht te zien voor de (fictieve) jaren 2011, 2012 en 2013. De richtbegroting waarop wordt gekoerst is dus die van 2013. In de weg daar naartoe is rekening gehouden met aanloopverliezen (zie de toelichting op de begroting).

De ervaring bij andere nieuwbouw podia heeft geleerd dat deze vrijwel direct na de opening in financiële problemen kwamen. Nieuwbouw van de hardware betekent in de praktijk ook nieuwbouw van de software, de organisatie. De slag naar meer activiteiten, meer publiek en de bijbehorende professionalisering kost veel energie⁶.

Na elke kolom is onder de kop 'mix' het percentage vermeld van de betreffende post ten opzichte van de totale kosten of baten. In de laatste twee kolommen zijn deze percentages vergeleken met die van de grote podia (> 1.000 bezoekers) en de middelgrote (400 – 1.000 bezoekers).

Hierna lichten wij de begroting per post toe. Daarbij maken we waar dit inzicht geeft een vergelijking met drie podia die een goede referentie zijn voor Hedon: de Effenaar (Eindhoven), Patronaat (Haarlem) en het Paard (Den Haag). Deze vergelijking komt het meest in de buurt van het nieuwe Hedon, met dien verstande dat deze podia beschikken over drie zalen en niet over twee.

In Nederland hebben de podia met een grote zaal met een capaciteit van 1.000 of meer een tweede zaal en een café. In Zwolle zou dit, zoals eerder gesteld, een veel te grote stap zijn. Maar voor de vergelijking is het toch goed deze podia te kiezen. Middelgrote podia als Mezz (Breda), de Gigant (Apeldoorn) en P60 (Amstelveen) zijn ook mogelijke referenties, maar weer een stuk kleiner dan een nieuw Hedon.

Noot 6 Zie ook Het grote poppodium onderzoek, Vreke en Van Dalen 2008.

Samenvattende activiteitbegroting									
Activiteit: Nieuwe huisvesting Hedon									
	Raming -25% 2011		Raming -15% 2012		Raming -10% 2013		Benchmark grote podia	Benchmark middelgroot	
		<i>mix</i>		<i>mix</i>		<i>mix</i>			
Baten									
Subsidies (benodigd)	750.000	28%	765.000	26%	780.300	25%	21%	40%	
Gesubsidieerde arbeid nieuwe systematiek)	30.858	1%	31.784	1%	32.738	1%	0%	0%	
Opbrengsten activiteiten plus overig	1.270.959	47%	1.440.420	48%	1.525.151	49%	53%	38%	
Brutoresultaat bar en buffet	641.082	24%	748.357	25%	792.378	25%	26%	22%	
	2.692.899	100%	2.985.561	100%	3.130.566	100%	100%	100%	
Lasten									
Personele lasten (inclusief beveiliging en garderobe)	982.649	36%	1.012.129	34%	1.042.493	33%	40%	44%	
Afschrijvingen	185.000	7%	190.550	6%	196.267	6%	2%	2%	
Huisvestingskosten	270.000	10%	278.100	9%	286.443	9%	10%	10%	
Organisatiekosten	270.700	10%	278.821	9%	287.186	9%	13%	11%	
Kosten activiteiten	1.084.260	40%	1.116.788	37%	1.150.291	37%	35%	33%	
Gebruik centrale diensten/ aansturing	95.967	4%	98.846	3%	101.812	3%	0%	0%	
	2.888.577	107%	2.975.234	100%	3.064.491	98%	100%	100%	
Saldo baten en lasten	195.677-	-7%	10.327	0%	66.075	2%	0%	0%	
Financiële baten en lasten		0%		0%		0%	0%	0%	
Risico-opslag buffer/ onvoorzien	57.772	2%	59.505	2%	61.290	2%	0%	0%	
Exploitatiesaldo	253.449-	-9%	49.178-	-2%	4.785	0%	0%	0%	
Incidentele bijdrage tbv aanloopverlies	253.449		49.178		-				

2.6 Toelichting begroting

Baten

Subsidie – De hoogte van de subsidie van poppodia laat zich wat moeilijk vergelijken. Het bedrag hangt namelijk sterk af van de taken en verantwoordelijkheden die het podium heeft (aantal concerten, al dan niet educatie enzovoort) en van de huursom van het gebouw.

Subsidie vormt bij de referentiegroep ongeveer een kwart van de eigen inkomsten, het subsidiepercentage van de drie referentiepodia ligt op 24%. Er is een aanzienlijk verschil in subsidiepercentage tussen grote en kleine podia. De kleine podia zitten veelal op 32% of meer; zij hebben ook minder mogelijkheden voor eigen inkomsten. Met 25% zit Hedon op hetzelfde subsidiepercentage als de drie referentiepodia, die zoals gezegd wel een slag groter zijn dan een nieuw Hedon.

In het eerste en tweede jaar ligt dit percentage op resp. 33% en 26%, vanwege te verwachten aanloopverliezen. Dit lijkt ons een reële schatting die Hedon de gelegenheid geeft om naar de nieuwe situatie toe te groeien. De aanloopverliezen zijn berekend op basis van de te verwachten exploitatiekortingen in de eerste twee jaar.

Gesubsidieerde arbeid

In de begroting is voorzien in een beperkte subsidie voor gesubsidieerde arbeid ad 30.858 euro, in het bijzonder voor schoonmaak. Hedon wil een plek blijven geven aan mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt.

Opbrengsten activiteiten plus overig

Het aantal bezoeken per activiteit op de Nederlandse poppodia is in de afgelopen jaren sterk gestegen. In twaalf jaar tijd is het aantal bezoeken per activiteit gestegen van 173 naar 262.

Het aantal bezoeken zoals opgenomen in de meerjarenbegroting ziet er als volgt uit:

Hedon / ref. groep	Hedon nu	Hedon nieuw	Referentie groep (gem.)	
Totaal aantal bezoekers	28.220	93.617	147.966	
Totaal / gemiddeld aantal bezoekers concerten	18.535 (226)	62.921 (475)	43.343 (339)	
Totaal / gemiddeld aantal bezoekers dansavonden	4.463 (248)	20.464 (365)	70.605 (487)	
Totaal / gemiddeld overige programma activiteiten	2.836 (69)	7.172 (100)	15.779 (106)	

Het nieuwe Hedon organiseert aanzienlijk meer activiteiten dan nu, met name in de dans- en overige programmering. Om dit met succes te kunnen doen zal Hedon, net als de andere grote podia, moeten gaan werken met een aparte programmeur voor de dansavonden. En bij de programmering en begroting is er van uitgegaan dat men er in slaagt een goede positie te verwerven in de markt wat betreft de grotere Nederlandse en buitenlandse acts. Of dat lukt moet Hedon in de praktijk bewijzen. De markt voor de popmuziek is veranderlijk, we gaan uit van wat we nu weten.

Bruto resultaat bar / buffet

Hedon heeft in de meerjarenbegroting gerekend met een marge op de horeca van 62% (verkoop minus inkoop, ook de marge van het huidige Hedon)). Grote podia realiseren op de horeca marges van 75 à 80%. Onze inschatting is dat de marge op de horeca van Hedon in de nieuwe situatie stapsgewijs verbeterd kan worden, een marge van 70% zou mogelijk moeten zijn. Hedon is recent gaan werken met een automatische tapinstallatie, verschillende podia hebben daar al gunstige ervaringen mee opgedaan. Een vergelijking van het aandeel van de horeca inkomsten als percentage van de baten:

- Nieuw Hedon: 25% (volgens meerjarenbegroting)
- Landelijke gemiddelde poppodia: 31%
- Referentie podia: 34%

Lasten

Personele lasten

De vergroting van de capaciteit van Hedon brengt de noodzaak van verdere professionalisering met zich mee. De poppodia in Nederland die nieuw hebben gebouwd, hebben alle niet alleen in de hardware, maar ook in de software – de organisatie – een slag gemaakt op dit gebied. Professionalisering betreft het personeel, maar ook de middelen waarmee de podia werken, de p&c cyclus, personeelsbeleid, samenwerking instellingen en de omgeving. Bij de podia is het aantal betaalde krachten toegenomen, maar dat heeft landelijk gezien niet geleid tot een daling van het aantal vrijwilligers; die blijven onverminderd van groot belang voor de poppodia. Vrijwilligers kunnen zeker ook een heel professionele bijdrage leveren aan de bedrijfsvoering, afhankelijk van hun capaciteiten. Dat zal ook gelden voor een nieuw Hedon.

De grote poppodia in Nederland werken in de praktijk in toenemende mate met professionele krachten. Bij kleine podia wordt meer dan de helft van het werk uitgevoerd door vrijwilligers (57%), bij de middelgrote is dit iets minder dan de helft (44%) en bij de grote podia is dit 7% (!).

Het huidige Hedon heeft een bijzonder groot aantal vrijwilligers (82%) ten opzichte van de betaalde krachten (6%). In de meerjarenbegroting van het nieuwe Hedon is voorzien in een uitbreiding van de staf van 7 (inclusief ID medewerker) naar 17,3 fte (nu 8 fte). Voorzien is dat Hedon ook in de nieuwe situatie met een behoorlijk aantal vrijwilligers zal werken (150 – 180). Deze kunnen naar onze mening in principe hetzelfde werk aan als de professionele staf, mits ze goed begeleid, aangestuurd en eventueel geschoold worden.

In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de samenstelling van de huidige staf en het voorstel voor de nieuwe staf.

In de nieuwe situatie is het plan om de staf uit te breiden met:

- Een dansprogrammeur, dit wordt een zelfstandig en bedrijfseconomisch belangrijk onderdeel van het programma.
- Een tweede PR-medewerker, de marketing en de PR moeten intensiever aangepakt worden en vragen ook meer aandacht, gelet op de verbreding van programma en de diversiteit van het publiek (meer incidenteel bezoek, groter potentieel publiek dat benaderd moet worden, gebruik nieuwe media etc).
- Uitbreiding van de capaciteit van de technici licht en geluid, ieder met een fte, noodzakelijk in verband met de uitbreiding van het aantal activiteiten.
- Een beperkt aantal uren voor administratie en P&O, ondersteund door de back office van Stichting Travers.

Opvallend verschil met andere grootschalige poppodia is de ambitie van Hedon om met een behoorlijk aantal vrijwilligers te willen blijven werken. Andere podia zijn, vooral uit oogpunt van efficiency en goede service, overgeschakeld op de inzet van meer betaalde (oproep)krachten, vooral in de horeca

Huisvestingslasten

In de meerjarenraming is de huur vooralsnog begroot op 150.000 euro, een verdubbeling van de huidige huur. Inclusief de overige huisvestingslasten (onderhoud, belastingen, gas/water/licht), schoonmaak) komt dit uit op 270.000 euro. Dit is ongeveer 10% van de begroting, vergelijkbaar met andere grote en middelgrote podia.

In het kader van dit onderzoek is een kostenanalyse gemaakt van het uitbreidingsplan, in een variant met en zonder parkeergarage. Voor een overzicht hiervan verwijzen wij naar bijlage 5 bij dit rapport. Duidelijk is dat zowel het gebouw met als zonder parkeerkelder bij volledige doorberekening van de kosten tot zeer hoge huurlasten zou leiden. De vraag aan de gemeente is hoe hier mee om te gaan. Wij adviseren het bedrag uit de voorliggende meerjarenraming hierbij als richtsnoer te nemen.

Organisatiekosten

Dit zijn diverse kosten, onder meer kantoor, telefoon, porti enzovoort. Zie de toelichting op de begroting.

Kosten activiteiten

De totale kosten van de activiteiten van het nieuwe Hedon in 2011, het startjaar in de meerjarenbegroting zijn 1.084.260. Daar staat een recette tegenover van 1.270.959.

De directe programmakosten per activiteit zijn 4.016 euro (vgl Hedon nu 2.910, ref. groep 3.140)

Financiële kengetallen per podiumactiviteit (berekend voor het jaar 2011 uit de meerjarenbegroting)

- De gemeentelijke subsidie per programma activiteit is voor het richtjaar 2013 € 2.890,- (de subsidie ad 780.300 : 270 activiteiten). Voor het huidige Hedon is dit € 3.353,-, het gemiddelde voor de referentiegroep is € 2.506,-.

- De recette per programma activiteit is 4.707 (recette ad 1.270.959:270 activiteiten): voor Hedon nu is dit 2.051, voor de referentie podia 3.129. Hedon zal dus gemiddeld hogere bezoekersaantallen moeten trekken dan de referentie podia.
- Directe programmakosten per activiteit:
Hedon nieuw: 4.016 (1.084.260 : 270 activiteiten)
Hedon nu: 2.910
Referentie groep: 3.140
- Recette per bezoeker
Hedon nieuw: 12,88
Hedon nu: 11,20
Referentie groep: 10,16
- Directe programmakosten per bezoeker
Hedon nieuw: 11,58
Hedon nu: 15,88
Referentie groep: 10,19

Slotsom is dat Hedon zowel in de kosten als in de baten van de activiteiten hoger zit dan de referentiepodia. Dit heeft te maken met de aard van het programma: concerten in de hogere prijsklassen, relatief minder goedkopere concerten (geen kleine zaal, zoals de referentiepodia) en relatief wat minder dans in het programma.

2.7 Samenwerking met Theater De Spiegel

Hedon werkt nu reeds samen met Theater de Spiegel, zowel in de programmering als in marketing en promotie. In de praktijk merkt men dat de publieken voor popmuziek en theater naar elkaar zijn toegegroeid, veel bezoekers zijn in beide geïnteresseerd. Hedon organiseert samen met De Spiegel (zit)concerten ,onder meer folk, blues en jazz, maar ook wereldmuziek. Het is goed mogelijk de samenwerking in de toekomst uit te breiden, zeker wanneer gekozen zou worden voor de locatie De Spiegel en de gebouwen naast elkaar komen te liggen. De Spiegel moet nu al regelmatig 'nee' verkopen aan potentiële huurders voor feesten en congressen, omdat de capaciteit te klein is. In combinatie met een grote zaal en café van Hedon is veel meer mogelijk. Hedon en De Spiegel maken nu al gebruik van elkaars adressenbestanden voor promotie.

3 Locatieonderzoek

3.1 Vooraf

Op 9 september 2008 heeft een schouw plaatsgevonden van het pand van Hedon. Doel van de schouw was om te kijken naar de sterke punten van het gebouw en zijn omgeving. Daarbij hebben wij de kansen en bedreigingen rond de huidige locatie van Hedon aan de Burgemeester Drijbersingel meegenomen. Wij hebben een SWOT⁷ analyse van verschillende locaties uitgevoerd, met behulp van toetsingscriteria. Door voortschrijdend inzicht tijdens diverse schouwen op potentiële locaties in september en oktober is het aantal criteria uitgebreid tot de dertien, die hierna in 3.2 genoemd zijn.

Naar aanleiding van schouwen op die locaties en gesprekken met ambtelijk adviseurs en projectleiders (zie bijlage 6) is met de opdrachtgever een groslijst besproken van 15 potentiële locaties. Deze locaties zijn onderverdeeld in drie categorieën: nieuwbouw, uitbreiding op de huidige locatie en hergebruik van industrieel erfgoed.

Na een quickscan van mogelijkheden en onmogelijkheden is uit de groslijst een 'top vijf' geselecteerd, waaruit uiteindelijk drie locaties zijn overgebleven. Hierna lichten wij de criteria toe, daarna volgt een lijst met de vijftien locaties en de uiteindelijke selectie van drie. Voor een meer gedetailleerd verslag van het locatieonderzoek verwijzen wij naar bijlage 2.

3.2 De criteria

- 1 Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving
- 2 Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (medewerkers en vrijwilligers)
- 3 Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (bezoekers poppodium)
- 4 Bereikbaarheid met openbaar vervoer
- 5 Parkeergelegenheid en aan- en afvoer
- 6 Attractiviteit directe omgeving
- 7 Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten
- 8 Logistiek voor aanleveren materieel
- 9 Eventuele aspecten van sociale duurzaamheid (o.a. hergebruik bestaande gebouwen)
- 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

Noot 7 SWOT staat voor Strength, Weakness, Opportunities and Threats.

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 fietsers en voetgangers

Het is evident dat de medewerkers en vrijwilligers na gedane zaken, 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 Sociale veiligheid fietsers en voetgangers

Voor de bezoekers van het poppodium (veelal jonge mensen) moet de eerste aanzet naar de wijken, naar het centrum en station en busstation zó zijn dat er geen gevoelens van onveiligheid optreden. Zeker meisjes, die alleen of in kleine groepjes fietsen of lopen dienen het gevoel te hebben dat er op hen wordt gelet en dat er hulp te verwachten valt bij nood.

Ad 4 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 5 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 6 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 er voor dat een bezoek 'beklijft'.

Ad 7 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 8 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 9 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 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. Ook een mogelijk noodzakelijke samenwerking met een projectontwikkelaar is een complicerende factor.

Bovenstaande criteria zijn in het veld gehanteerd op een aantal locaties, die op instigatie van verschillende gesprekspartners naar voren zijn gekomen. In de bijlage 2 zijn zeven matrices opgenomen waar een aantal opties, waaronder de vijf geselecteerde, nader inzichtelijk is gemaakt.

3.3 Studie naar potentiële locaties

3.3.1 Verantwoording

Naast het uitbreiden van de locatie Hedon zelf zijn er andere locaties die mogelijk interessant zijn als nieuwe locatie voor een poppodium. Grosso modo zijn er drie opties, die nader onderzocht zijn: uitbreiding op de bestaande locatie, nieuwbouw naast de huidige locatie of elders in de stad én hergebruik van een bestaand gebouw of gebouwencomplex.

Om inzicht te verkrijgen in deze drie verschillende opties, die voldoen aan de eerder gestelde criteria, is een aantal vertegenwoordigers van verschillende disciplines binnen de gemeente Zwolle gepolst, evenals vertegenwoordigers van Hedon (zie voor een lijst van geïnterviewde personen bijlage 6).

Met hen is van gedachten gewisseld over mogelijkheden en onmogelijkheden. Deels gebeurde dit door voorstudie naar geschikte locaties en door te kijken of de gedachten spoorden met mogelijkheden, deels door genoemde sleutelfiguren hardop te laten dromen.

Ook heeft er ter verfijning van het Programma van Eisen een avond plaatsgevonden, waarbij verschillende werkgroepen van vrijwilligers van Hedon zijn gehoord.

3.3.2 Groslijst locaties

Met behulp van de gesprekken en de hieruit voortvloeiende schouwen van de locaties hebben wij een groslijst gemaakt van vijftien locaties, die ingedeeld is in de drie hierboven onderscheiden categorieën. Naast uitbreiding op huidige locatie, zijn dat nieuwbouw in de stad en hergebruik van bestaand vastgoed. De groslijst ziet er als volgt uit:

Uitbreiding Hedon op huidige locatie

1A Uitbreiding in bestaand pand

Nieuwbouw

1B Naast het huidige Hedon, naar de zijde van Bonjour

2 Binnen de singelring: Noordereiland, locatie naast de Spiegel, al dan niet in combinatie met het te verdwijnen parkeerdek Nijkerckenbolwerk

3 Buitengebied: terrein FC Zwolle of directe omgeving

4 Buitengebied: nabij nieuwbouw IJsselhal (industrieterrein langs de A28)

5 Buitengebied: Sub-centrum Stadshagen

6 Spoorzone: Groen Blauwe Scheg

7 Spoorzone: Station Zuid

8 Spoorzone: Kop Hanzeland

9 Direct in aansluiting bij Hogeschool ArtEZ (Rhijnvis Feithstraat)

Hergebruik bestaand vastgoed

10 Ziekenhuis Wezenlanden

11 Verffabriek Schaepman op het Noordereiland

12 Diezerpoort: Phillips-gebouw industrieterrein t.o. FC Zwolle

13 Spoorzone: voormalig TPG-gebouw

14 Spoorzone: Hallen Wärtsila/Stork

15 Spoorzone: Hanzebad

Van genoemde locaties heeft een quickscan op mogelijkheden en onmogelijkheden geleid tot een top vijf van potentiële mogelijkheden. Op hoofdlijnen valt te zeggen dat nieuwbouw het grote voordeel heeft van het gelijktijdig bouwen, terwijl de programmering op het huidige Hedon gewoon door kan gaan. Dat geldt ook voor hergebruik van bestaand vastgoed. Bij uitbreiding van Hedon op bestaande situatie is er duidelijk overlast gedurende de aan/uitbouw, hetgeen een zware wissel kan trekken op de exploitatie. De lijst van 'afvallers' is opgenomen in bijlage 2.

3.3.3 Selectie vijf locaties

Op basis van de gesprekken en schouwen hebben we vijf locaties geselecteerd die uiteindelijk nader bekeken zijn op hun potenties. Een meer uitge-

breide weergave van de bevindingen is in de vorm van matrices opgenomen in de bijlage 2.

- 1B Nieuwbouw Hedon naast huidige locatie (voor Bonjour)
- 2 Locatie De Spiegel
- 6 Spoorzone Groen Blauwe Scheg
- 7 Spoorzone Station Zuid
- 8 Spoorzone Kop Hanzeland

Uit deze locaties zullen uiteindelijk twee locaties geselecteerd worden om verder exploitatietechnisch doorgelicht te worden.

Ad 1B Nieuwbouw Hedon naast huidige locatie

Er zijn voordelen aan de uitbreiding op de huidige situatie. Dat is dat er goede contacten zijn met de buurt, dat de omgeving gemeentelijk eigendom is en er geen gronden van derden verworven hoeven te worden. Voor de directie van Hedon is een nadeel op deze locatie dat het buiten de singelring valt en dat de sluitingstijd een uur eerder valt dan binnen de singelring.

Er zijn plannen om op de locatie Bonjour en verder richting Diezerpoort woningen te maken. Hedon zou dan enigszins een vreemde eend in de bijt worden. Maar het is niet onmogelijk, want het blijft aan de rand van de zone liggen. Parkeren wordt in de toekomst wel problematischer (daar er meer claim komt op de openbare ruimte).

Nadelen zijn ook de relatief lange looplijnen naar het station. De routes naar de noordelijk gelegen wijken Diezerpoort en Holtenbroek zijn echter kort. Wat de sociale veiligheid ten goede kan komen.

Ad 2 Locatie De Spiegel

Met de komst van de Spiegel op de kop van het bolwerk is een impuls gegeven aan de kwaliteitsslag voor dit markante deel van Zwolle. In de jaren zeventig is hier met de aanleg van de parkeerdekken veel onrecht gedaan aan de kwaliteit van deze historische plek. De aanwezigheid van restaurant de Librije is positief voor de uitstraling van het kwartier. Met het aanpakken van de Tanerij wordt een nieuwe kwaliteitsslag geslagen. De ruimte tussen de Librije en de schouwburg laat te wensen over. Bij de Spiegel zou op vernuftige wijze Hedon ingepast kunnen worden.

Er zijn kansen van dubbelgebruik van functies. Zo kan het laden en lossen van schouwburg en podium gebundeld worden en kan de fietsenstalling van de schouwburg ook voor de bezoekers van de concerten, die vaak later beginnen, (dubbel)gebruikt worden. Ook biedt dit de mogelijkheid tot afstemming van activiteiten en samenwerking.

Niet onbelangrijk: de locatie valt binnen de singelring. Wat betekent dat, anders dan op de huidige locatie, de sluitingstijd 04.00 uur is, in plaats van 03.00. Voor de exploitatie niet onbelangrijk.

Omdat parkeergelegenheid in de huidige situatie al problematisch is, wordt er naast de Spiegel een voetgangersbrug aangelegd naar de parkeerplaats aan de overzijde van de singel. Een laatste nadeel: de overlast van de sloop van de parkeerdekken en de bouw van woningen in 2014-2015.

Er is een tweede kans op de locatie Nijkerckenbolwerk, daar waar nu de parkeerdekken zijn. Het is in gemeentelijk bezit. De gemeente heeft in 2004 een stedenbouwkundig PvE opgesteld. Ook hier wordt de bestemming wonen en kleinschalige detailhandel. In de uitwerking moet aandacht worden

besteed aan een aansluiting met de kleinschalige historische bebouwing. Volgens planning wordt de parkeergarage gesloopt in 2012. Vroeger heeft hier een gasfabriek gestaan met bodemverontreiniging tot gevolg. De grond moet eerst gesaneerd worden en dan kan er gebouwd worden, vanaf ca. 2014-2015. De strook langs de singel moet een parkachtig karakter krijgen, dat kan behouden blijven als Hedon niet naast, maar op de parkeerdekken wordt ingepast. Het blijkt dat het niet onmogelijk is hier in het PvE nog invloed op te hebben.

Ad 6 Spoorzone: Groen Blauw Scheg

In het Masterplan voor de spoorzone is ruimte voor het herstel van de groene entree van de stad Zwolle. Hiertoe wordt de Willemsvaart verbreed en doorgetrokken en worden vestingwerken zichtbaar gemaakt. In deze groenblauwe scheg is veel ruimte voor landschap, maar er worden ook mogelijkheden gecreëerd om losse gebouwen in het landschap uit te werken. Een poppodium Hedon zou hier op zijn plaats zijn. Op een zichtlocatie aan de poort van de stad, goed bereikbaar met de auto en ook het openbaar vervoer ligt niet ver.

Een extra voordeel is dat door de geschetste groene setting het gebouw ook gedeeltelijk letterlijk in het landschap opgenomen zou kunnen worden, bijvoorbeeld door het in een wal te bouwen zou het vanuit ecologisch-milieutechnische optiek voordelen opleveren. Voor het parkeren zou ook kunnen gelden dat er een groen parkeerplaats komt met bijvoorbeeld grasstenen, die ervoor zorgen dat als er niet geparkeerd wordt de omgeving een groene uitstraling krijgt.

Ondanks dat de locatie in het landschap opgenomen wordt zijn er voor sociale veiligheid vooral kansen: de routes naar het centrum krijgen door de komst van het poppodium extra informele controle. Bovendien is het eenvoudig om fietsstromen naar en van de stad hier te concentreren. Net als andere interessante locaties binnen Spoorzone is de factor tijd fnuikend: hier geldt dat waarschijnlijk niet voor 2015 sprake kan zijn van bouwen.

Ad 7 Spoorzone: Station Zuid

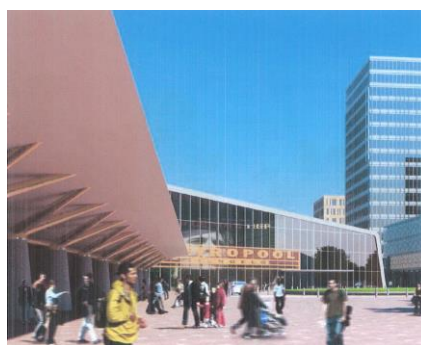
In het zuidelijk gedeelte van het Wärtsila-terrein komt op zeer korte termijn (2010) een gebouw met hal vrij. De locatie (sloop/deels hergebruik) is uitermate geschikt; als het ware bovenop het station en met goede voetgangersverbinding met het centrum (onder de sporen door). De fietsverbinding ligt iets verder zuidoostwaarts en er is een alternatieve route door het plangebied Spoorzone met een fietstunnel naar de Veerallee.

Door de geplande verzonken allée is het mogelijk in de plint van een nieuw te bouwen volume een cultureel podium neer te zetten, wat sociale ogen aan een doorgaande route kan toevoegen. Met de sloop van het complex van Nedtrain wordt in 2009 begonnen. Dat jaar kan ook de visie en het PvE, die ten grondslag liggen aan de bestemmingsplanwijziging er liggen. In 2013 (op zijn vroegst) of 2014 kan echt begonnen worden met bouwen. Mogelijk dat de locatie als prioritair project voorgetrokken kan worden op het bestemmingsplan Spoorzone. Ook hierbij kan noodzakelijke samenwerking met een projectontwikkelaar een complicerende factor zijn.

Een mooi referentiebeeld is de nieuwbouw van poppodium Metropool in het Hart van Zuid in Hengelo (O).



Poppodium Metropool, Hengelo



Ad 8 Spoorzone: Kop Hanzeland

In het hart van het plangebied is een cluster gesloten bouwblokken gepland, die een dove gevel hebben aan de zijde waar de sporen gespaard blijven. In het gesloten bouwblok zou juist die zijde, de noordwestzijde, ruimte kunnen bieden aan Hedon, temeer daar er in het Masterplan sprake is van de wens een sociaal-cultureel programma toe te voegen in dit deelgebied van de spoorzone.

Groot voordeel van deze locatie is de nabijheid van Hogeschool Windesheim, omdat Hedon en opleidingsinstututen de intentie uitdragen om meer met elkaar samen te werken. Eigenlijk is, naast het nadeel van de tijdsfactor (niet vrij voor 2012), het enige nadeel dat de functiemenging wonen en poppodium in hetzelfde blok geen vriendelijke verbintenis aangaan. Al wordt er ook gesproken over de optie hier studentenwoningen te bouwen. En dan zou het weer wel interessant kunnen zijn. Een mooi referentiebeeld is poppodium Patronaat in Haarlem.



Poppodium Patronaat, Haarlem

3.4 Korte lijst van drie

Van deze vijf voorkeurslocaties blijven er drie over, waaruit uiteindelijk twee gekozen moeten worden om nadere recherche naar exploitatie te doen. Spoorzone / Groen blauwe Scheg is een geschikte locatie, maar omdat daar pas op zeer lange termijn gebouwd kan worden valt deze af. De locatie Spoorzone / Kop Hanzeland valt eveneens af om die reden, maar ook vanwege de lastige menging van functies, ingegeven door het feit dat er een 'dove gevel' komt langs het spoor. Voor deze locatie geldt ook dat het geen optie is voor een poppodium om lange tijd in een bouwput te zitten. Bovendien is op deze locatie bouwen alleen mogelijk samen met een projectontwikkelaar, een onzekere factor in deze tijd.

We komen dan tot het volgende lijstje:

- 1 Nieuwbouw naast Hedon
- 2 Nieuwbouw naast de Spiegel
- 3 Nieuwbouw in de spoorzone op de locatie Station Zuid (Nedrail)

Het is aan het college van B&W om te kiezen welke van de twee verder in ogenschouw genomen moeten worden. Bij de uiteindelijke keuze moet rekening worden gehouden met mogelijke kosten van bodemsanering en parkeergelegenheid.

4 Programma van eisen

4.1 Het gebouw

Algemeen

Hedon is momenteel primair een concertzaal, maar wil met de nieuwbouw ook een belangrijke dansfunctie hebben. Naast (twee-)wekelijkse danceavonden (denk aan techno, trance, hardcore, drum 'n bass etc.) zal er ook meer ruimte zijn voor speciale dansavonden (oldies, jaren 90, disco, alternatieve now enz). De nieuwe aanpak zal zijn dat vaker met een dubbele programmering zal worden gewerkt met name op zaterdagavond. Opzet zal zijn vroeg op de avond een concert te laten plaatsvinden, waarna de zaal wordt ontruimd en gereed gemaakt voor het weekend-nachtprogramma. Dan worden de nieuwe bezoekers binnengelaten voor het nacht(dans)programma.

Als Hedon straks de beschikking heeft over een café/kleine zaal met concertmogelijkheden, liggen er talloze mogelijkheden om extra dingen te organiseren. Denk daarbij aan een literair café, eetcafé, ingetogen concerten, locale bands, talent nights, comedy etc.

Het programma van eisen gaat uit van een grote zaal met een maximale capaciteit van 1200 bezoekers. Insteek is dat de zaal flexibel gebruikt kan worden voor optredens van 600-900-1200 bezoekers. Deel van de flexibiliteit van de zaal is een royaal balkon voor circa 300 bezoekers.

Optisch/ fysiek is de zaal te verkleinen naar een ruimte voor respectievelijk 900 of 600 personen. Een belangrijk aandachtspunt is de zodanige realisatie van de grote zaal dat deze wat betreft voorzieningen en sfeer bruikbaar is op de verschillende publiekscapaciteiten. Dat is een uitdagende opdracht voor een ontwerper.

Hedon wil de mogelijkheid hebben om op incidentele basis minifestivals te organiseren. Hiervoor is een goed ingericht café/kleine zaal toereikend. In het café zouden circa 300 mensen (staand) terecht moeten kunnen voor een optreden. Met een goede logistiek speelt het café een belangrijke rol in de exploitatie en de inhoudelijke invulling van het hele podium.

Hedon wordt een interessanter locatie voor verhuur, omdat het straks over twee verhuurbare ruimten beschikt met een grotere capaciteit. Diverse partijen in Zwolle (bedrijven, scholen) hebben aangegeven Hedon dan als interessante locatie te zien voor besloten feesten. Maar ook voor organisatie- en evenementenbureaus wordt Hedon interessanter om door hen ontwikkelde concepten in de praktijk te brengen.

Hedon mikt dus op een breed publiek en de nieuwbouw moet een zodanige uitstraling hebben dat alle groeperingen er zich thuis kunnen voelen terwijl het gebouw toch een duidelijke identiteit heeft.

Het gebouw moet duidelijk zichtbaar zijn maar het is niet de bedoeling dat het een luxe en dure uitstraling heeft. Het gebouw is open en toegankelijk en wordt binnen gekenmerkt door een intieme sfeer. Maatvoering, materiaalgebruik, afwerking, kleur, licht en inrichting zijn daarin bepalend.

Het streven moet gericht zijn op een sober en doelmatig plan met een heldere en overzichtelijke opzet.

Een goede logistiek is erg belangrijk. Het huidige pand heeft vele knelpunten waar niet alleen de bezoekers last van hebben maar ook het personeel en de gasten die de opbouw van een productie verzorgen. Dit heeft een nadelige invloed op de exploitatie.

Samenhang ruimten

Entreegebied

Standaard publiekstroom: kassa('s), portiers/detectie (entreehal), kaartcontrole, foyer. Scheiding van de publiekstroom naar de beide zalen vindt plaats in de entreehal.

De kassa's zijn centraal bij de ingang gesitueerd en behandelen voor beide zalen de kaartverkoop en gastenlijst.

De foyer dient als ontmoetingsplek voor het publiek en informatie zoals avondprogramma-indeling met tijden, maandprogrammaoverzicht, artiesteninformatie, monitoren, e.d.

Vanuit de foyer heeft men toegang tot de beide zalen. In geval van gescheiden programmering in de grote en kleine zaal is de foyer via een flexibele scheiding op te delen.

De foyer biedt ruimte aan een transparante rookruimte met adequate afzuiging, die integraal onderdeel uitmaakt van de ruimte. De rookruimte bevindt zich in de nabijheid van een bar, is voorzien van aansluitpunten voor drankautomaten en mag geen sluiproute worden tussen beide zalen.

De garderobe bevindt zich in de foyer en is bedoeld voor beide zalen, efficiënt ingericht en afgestemd op piekmomenten voor personeel en publiek. De foyer is voorzien van een flexibele opstelling voor merchandising.

Zalencomplex

De grote en de kleine zaal kunnen zowel onafhankelijk als in combinatie in gebruik zijn.

Het is belangrijk dat snel en efficiënt gewisseld kan worden tussen deze twee gebruiksopties.

Bij gescheiden gebruik moet onnodig verkeer van artiesten en technische crews tussen verschillende ruimten voorkomen worden. Verschillende publieksgroepen moeten strikt gescheiden zijn.

Bij gelijktijdig gebruik voor dezelfde activiteit moet het publiek ongehinderd heen en weer kunnen lopen tussen beide zalen.

Veel aandacht moet besteed worden aan goede publieksstromen tussen de verschillende zalen, waarbij bottlenecks, opstoppingen, inadequate plaatsing van deuren, toilettenverdeling en dergelijke vermeden moeten worden. Personeel (b.v. techniek, horeca, security en hulpdiensten) moeten zich snel en ongehinderd kunnen verplaatsen.

Buitenruimte / terras

Aangrenzend aan het café/kleine zaal bevindt zich een terras. Functie en capaciteit in nader overleg te bepalen.

Dit terras wordt bediend vanuit het café.

Podia en backstage

De podia en backstage van de zalen dienen zo dicht mogelijk bij elkaar geïntegreerd te worden.

Voor de artiesten is een aparte artiesteningang die toegang geeft tot de backstage-ruimten. Vanuit de backstage-ruimten is toegang naar de podia

zonder kruising van publiek.

De kleedkamers, douches en toiletten, de crewruimte, het kantoor, de keukens en de cateringruimte bevinden zich zo dicht mogelijk bij elkaar en in de nabijheid van de podia.

Gestreefd moet worden om backstage en personeelsvoorzieningen in elkaars nabijheid te projecteren. Dit kan mogelijkheden bieden tot gemeenschappelijk gebruik, bijvoorbeeld de rookruimte, vergaderruimte, e.d.. Het schept mogelijkheden tot een efficiënt ruimtegebruik en besparing van onnodige voorzieningen.

Backstage bevindt zich een EHBO-ruimte, centraal ten opzichte van beide zalen met een gemakkelijk bereikbare uitgang met brede deur waar een ambulance ten allen tijde ongehinderd bij kan komen.

Er is één laad-losperron voor bands en acts met een goed aansluiting op de distributieruimte voor beide zalen. Dit bevordert een efficiënt gebruik voor artiesten, crew en personeel en bespaart onnodige dure voorzieningen.

Voor de leveranciers is een apart laad-losperron die toegang geeft tot de backstage en de drie drankopslagruimten: bierkoeling, drankenkoeling en drankenmagazijn. De routing van de leveranciers mag de routing van de bands niet belemmeren.

Vanuit het drankenmagazijn en de drankenkoeling zijn de bars met korte looplijnen gelijkvloers of met een goederenlift bereikbaar.

Werkruimtes

De werkruimte en opslagruimte ten behoeve van de techniek (licht en geluid) bevinden zich op podiumniveau in de nabijheid van het podium. De overige werkruimten en opslagruimten bevinden zich gelijkvloers op zaalniveau in de nabijheid van de zalen.

Kantoorruimtes en personeelsvoorzieningen

De kantoorruimtes en personeelsvoorzieningen zijn bij elkaar geplaatst en hebben een goede bereikbaarheid naar de zalen en werkruimtes. Waar mogelijk wordt gebruik gecombineerd met voorzieningen ter plaatse van de backstage.

Toegankelijkheid

De toegang voor personeel, medewerkers en vrijwilligers kan gecombineerd worden met de artiestentoeegang, maar de voorkeur gaat uit naar een eigen personeelstoegang.

Het gebouw moet op het gebied van toegankelijkheid ten minste voldoen aan het Bouwbesluit en het Handboek voor Toegankelijkheid.

Buitenruimte

Van de buitenruimte wordt een oppervlakte van 2500 m² bestraat. Deels kan dit worden benut ten behoeve van parkeergelegenheid en/of fietsenstalling. Ten behoeve van de artiesten en overige diensten moet er voldoende veilige parkeerruimte zijn voor een vrachtwagen/oplegger, een nightliner t.b.v. artiesten, een opnamewagen, twee busjes, een bierwagen en een opstelplaats ten behoeve van hulpdiensten.

Parkeerkelder

Optioneel wordt in het plan een parkeerkelder opgenomen met een oppervlakte van 1.500 m². Daarbij wordt als uitgangspunt het aantal van 60 parkeerplaatsen gehanteerd. Dit zou ook gecombineerd kunnen worden met bijvoorbeeld een (veilige) fietsenstalling voor het personeel en vrijwilligers, dienstruimtes, e.d.

Voor bezoekers zal parkeergelegenheid gecreëerd moeten worden in openbare voorzieningen, parkeergarage, parkeerplaatsen, e.d..

De uitkomst hiervan is afhankelijk van het door de gemeente te hanteren parkeerbeleid.

Voor de parkeerkelder kan een specifiek Programma van Eisen worden opgesteld. Dit is nu niet opgenomen.

Functieveranderingen

Een poppodium is continue in ontwikkeling door met name de ontwikkelingen in de markt en in de techniek. Het is raadzaam om in het plan hiermee rekening te houden en een zekere flexibiliteit in te bouwen in verband met toekomstige functieveranderingen.

Zo dient er bijvoorbeeld al rekening gehouden te worden met de toekomstige plaatsing van videowalls op de podia van de zaal en het café/kleine zaal, inclusief de aansluitingen die daarvoor nodig zijn.

Duurzaamheid

Uitgangspunt is dat het bouw materiaal, de voorzieningen en de installaties energiebesparend en milieuvriendelijk moeten zijn. Daartoe dienen de ter zake doende DUBO-maatregelen als uitgangspunt.

Gestreefd moet worden naar een besparing van energie, watergebruik, productie van afval en CO₂.

Daarbij moet met name aandacht besteed worden aan warmteterugwinning (luchtbehandeling) en gebruik van regenwater (grijs water circuit).

Waar mogelijk LED-verlichting toepassen voor vaste verlichting (85% reductie ten opzichte van standaard verlichting).

Verwarming, koeling en luchtverversing dienen flexibel en automatisch afgestemd te worden op werkelijke behoefte.

Waar mogelijk een 'groen' dak toepassen.

Hout toepassen met FSC keurmerk.

Berekenen of toepassing van warmtepomp en/of zonnepanelen rendabel of anderszins een verantwoorde investering is. Indien dat zo is dan deze installaties toepassen.

Dit beoogt niet volledig te zijn maar kan worden beschouwd als een richtlijn.

Bijlagen

Bijlage 1 Personeel Hedon

Huidig Hedon

Functie	aantal uren	fte
Programmeur	36	1
Licht	34	0,9
Publiciteitsmedewerker	32	0,9
Geluid	32	0,9
Coördinator	34	0,9
Ongeregelde functie	32	0,9
Staf/oproep/barcoörd.	5	0,1
Ongeregelde functie	5	0,1
Directeur	12	0,3
Totaal		6 fte

Daarnaast één ID medewerker voor 0,8, dus samen 6,8 fte. Met de nul urencontracten komt dit uit op 8,0 fte.

Hedon Nieuw

Functie	aantal uren	fte
Programmeur 1	36	1
Licht	64	1,8
Geluid	64	1,8
Coörd/adm	64	1,8
Bar/beheer	144	4
Publiciteitsmedewerker	72	2
Directeur	36	1
Fac manager	36	1
Programmeur 2	36	1
Projectmedewerker	36	1
Restaurant/horeca	36	1
Totaal		17,4 fte

Bijlage 2 Locatiestudie / zeven matrices

Locatieonderzoek

De criteria zijn gehanteerd na het veldbezoek en /of de gesprekken (maar niet allen in matrixvorm uitgewerkt). Dit levert het volgende beeld op wat betreft de 'afvallers':

Ad 1A Uitbreiding bestaande pand

Gaandeweg het onderzoekstraject werd duidelijk dat dit geen reële optie is. Belangrijke onderliggende gedachte is dat Hedon het zich niet kan veroorloven om langere periode gesloten te zijn vanwege verbouwing.

Daarnaast is het gebouw, in de huidige opzet, onbruikbaar voor de beoogde schaalvergroting. Er is nu al sprake van een enorme bottleneck ter plaatse van de entree en aansluitende hal. Een volledig nieuwe oriëntering en inrichting zijn noodzakelijk.

De eerste voor de hand liggende gedachte is om de huidige zaal uit te breiden in de richting van de parkeerplaats. De aangrenzende ruimte waar nu Popfront gehuisvest is, zou plaats kunnen bieden aan de kleine zaal. Popfront zit in hetzelfde pand als Hedon, maar heeft een eigen signatuur en bestuur. Indien er overwogen wordt in het bestaande pand uit te breiden, dient dit in goed overleg met dit sociaal-cultureel centrum te gebeuren. Aan de zijde van de parkeerplaats ontstaat dan de mogelijkheid voor een gecombineerde backstage ruimte en laad- en losvoorziening. De voorruimtes van Popfront (huidige zaal) en Hedon (huidig café) kunnen dan een herbestemming krijgen als entree en voor aanvullende voorzieningen. Aan de

(noord)oost zijde is uitbreiding mogelijk voor aanvullende kantoorruimte, artiesteningang, kleedkamers, e.d. Dit is uiteraard een grove benadering en het zou een nadere (ontwerp-)studie vereisen om tot een plan te komen. Het is evident dat hier sprake is van een zeer ingrijpende verbouwing. Twee redenen om deze optie niet verder serieus in de studie te betrekken.

Ad 3 Terrein FC Zwolle of directe omgeving

Industrieterrein De Vrolijkheid is te ver van de binnenstad gelegen en het is zeer moeilijk te garanderen dat de routes naar stad en omliggende wijken als sociaal veilig ervaren worden voor personeel en de vaak jeugdige bezoekers. Er is weinig levendigheid in het industrie- en leisuregebied, waardoor sociale duurzaamheid zeer moeilijk te realiseren zal zijn. Dat heeft naast onveiligheid ook te maken met het feit dat er zeer moeilijk (lees: onmogelijk) synergie tussen cultuurpodium en de perifere omgeving zal ontstaan. De vrijwilligers hebben dan ook grote problemen met een dergelijke situatie.

Ad 4 Nabij nieuwbouw IJsselhal

Met het verplaatsen van de IJsselhal naar een locatie op Voorst B (Voorsterpoort) bestaat er gelegenheid om deze te koppelen aan Hedon. Vlakbij de voorgestelde Voorstadhalte op de lijn naar Kampen komt er gelegenheid voor nieuwbouw, waarbij de mogelijkheid van combineren van hal en poppodium aanwezig is. Nadelen van de locatie zijn dat de routes voor personeel en de bezoekers lang zijn en dat de sociale veiligheid door het soort omgeving (bedrijvenpark) ernstig in het geding is.

Dat heeft met de routing te maken, maar ook met de maat/schaalverhouding van een dergelijke opzet; het zal net als bij een locatie op de Vrolijkheid zeer moeilijk, zo niet onmogelijk zijn om de synergie tussen culturele functies en kantoorfuncties te entameren. Behalve dat de relatie met de omgeving erg moeizaam is, is de afstand tot de wijken, waar het publiek vandaan komt groot. Tevens is de afstand tot het station groot, maar met de komst van de voorstadhalte op de lijn naar Kampen zou dit verbeterd kunnen worden. De vrijwilligers hebben grote bezwaren voor een dergelijke locatie.

Ad 5 Subcentrum Stadshagen

In het gebied tussen het centrum en de nieuwbouwwijk Stadshagen is in het structuurplan ruimte voor Stedelijke woningbouw en stedelijke voorzieningen. Het gaat dan om het gebied De Tippe Zuid, ten zuiden van de spoorlijn naar Kampen (waar een Voorstadhalte komt), gelegen aan de Nieuwe Hasselterweg. Op zich is de locatie geschikt voor een sociaal culturele aanjager, omdat de gronden gemeentelijk eigendom zijn en niet meer verworven hoeven te worden en er een groot afnemersgebied is voor klandizie voor een cultureel podium

Maar de politiek richt zich anno 2008 op ontwikkelingen in de directe cirkel om het centrale hart van Zwolle. Om die redenen zijn het zwembad en de tennishal niet bij Stadshagen gekomen en is het ook moeilijk om een losse leisurefunctie te plannen. Anders had er een stedelijk punt kunnen komen, vergelijkbaar met De Scheg (Colmschate bij Deventer) of halte Drienerlo, een combinatie van sport en uitgaan tussen Hengelo en Enschede, vlakbij Universiteit Twente.

Een nadeel is ook dat de fietsverbindingen met de stad deels door industriegebied gaan (Voorst A).

Ad 9 Uitbreiding nabij ArteZ

Locatie was qua sociaal-cultureel programma aardig geweest, ware het niet dat in dit deel van Diezerpoort het programma inzet op seniorenwoningen in de Begijnweide. Het huidige parkeerterrein op de locatie Turfmarkt wordt verplaatst naar de Wezenlanden, wanneer hier herontwikkeling gaat plaatsvinden.

Ad 10 Ziekenhuis Wezenlanden

Locatie werd als optie genoemd omdat het stedenbouwkundig goede potenties heeft. Maar doorfilosofierend op de locatie blijkt dat de financiële haalbaarheid, net als bij de locatie Schaepman, alleen geschikt is voor intensieve woningbouw en geen voorziening als een poppodium toelaat.

Ad 11 Schaepman op het Kraenbolwerk

Deze voormalige verffabriek verhuist naar Kampen en het gebied komt daarmee vrij voor nieuwe ontwikkelingen. Dit zou een toplocatie kunnen zijn, omdat het gebouw, en dan vooral het onderdeel De Volharding, voor een poppodium gemaakt lijkt te zijn. Vanuit verschillende invalshoeken is men gecharmeerd van deze locatie. Met het oog op de factor tijd is het echter geen haalbare kaart. Voordat Schaepman daadwerkelijk uitgekocht en is vertrokken is, is Hedon al lang op een andere plek neergestreken. Een tweede zwaar wegend argument is de financiering: een sociaal cultureel programma op een stedenbouwkundige toplocatie kan niet op tegen de claim van woningbouw in de

hogere prijsklassen. Voor het Kraenbolwerk is al een stedenbouwkundig PVE opgesteld. De bestemming wordt wonen en kleinschalige detailhandel. De kosten zijn dermate hoog dat zelfs het Rijk zich bereid heeft getoond om er geld bij te leggen.

Ad 12 Phillipsgebouw Diezerpoort

Is op zich een interessante locatie omdat de komst van een sociaal cultureel centrum een aanjager voor wijkontwikkeling zou kunnen zijn, maar de factor tijd speelt ook hier parten. Bouwkundig gezien is een dergelijk complex aan lage hallen moeilijk om te vormen tot een geschikt podium voor muziek. De hoogte en de afmetingen van de lage hallen zijn te klein. Dit maakt het onmogelijk om hierin een samenhangend plan te verwezenlijken. Het is ook nog een te perifeer industriegebied, al ligt het aan de goede kant van de Ceintuurbaan, de kant van het centrum.

Ad 13 Spoorzone; voormalig TPG gebouw

De locatie is prima, zeer nabij het openbaar vervoerknooppunt. Ook zou hergebruik van delen van het voormalige postkantoor een duurzame bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling van de spoorzone.

In Perspectief Spoorzone (06-11-2007) kan het voormalige PTT-Postgebouw met in de huidige situatie 7.000 m² kantoren programmatisch gezien gehandhaafd blijven. De herontwikkeling van het PTT-Postgebouw, nu eigendom van DC Vastgoed, en het deel ernaast (NS Vastgoed) is ingepland in de periode tot 2012. De financiële haalbaarheid om Hedon hier onder te brengen wordt bij Ruimte en Strategie ernstig betwijfeld. Ook de noodzakelijke samenwerking met (een) projectontwikkelaar(s) is een complicerende factor.

Ad 14 Spoorzone: Wärtsila/Stork

Dit zou de ideale situatie kunnen zijn, ware het niet dat het nog enige tijd duurt voor het bestemmingsplan Spoorzone er zal zijn. De komst van een poppodium in een van de hallen tegen het spoor aan is dan ook niet realistisch, omdat je spreekt van verwerving van gronden na 2018 en ontruiming na 2020.

Ad 15 Spoorzone: Hanzebad

Het zwembad verhuist naar de Vrolijkheid. De locatie is qua situering wel erg gunstig, zo dicht op het station en ook met de auto goed te bereiken. Het is echter niet realistisch, omdat alle grond van de Rijksoverheid is en zij willen concentratie van rijksgebouwen in knooppunt Zwolle.

Nawoord

Velen zijn gecharmeerd van hergebruik van het weinige industriële erfgoed dat Zwolle heeft. Maar twee zwaarwegende factoren, namelijk tijd en eigendomssituatie maken deze locaties niet interessant om verder te onderzoeken. De directie van Hedon heeft aangegeven dat ze op zeer korte termijn willen beginnen met vervolgstudies voor uitbreiding om binnen twee jaar met bouwen te kunnen beginnen.

Locatie Hedon Drijbersingel (Uitbreiding)

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving	Popfront en poppodium zijn nu al twee culturele podia op een strip, waar aan het einde De Spiegel staat (overzijde Singel).	Momenteel geïsoleerde culturele parel buiten de singelring (heeft last van de sluitingstijden in centrum: 04.00 uur t.o.v. 03.00 op de Drijbersingel).	De hele strip vanaf de rotonde tot aan de Diezerpoort (t.h.v De Spiegel) is in het bezit van de gemeente.	Nieuwe bestemming wordt wonen.	De sociale instanties in de voormalige Dr. Itardschool gaan grotendeels naar de nieuwe dagopvang De Herberg aan de Nijverheidsstraat.
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (medewerkers en vrijwilligers overdag)	Goede langzaamverkeerlijnen naar centrum en achterliggende wijken (zoals het gerenoveerde Holtenbroek).	Momenteel zijn de cliënten, die de dagopvang bij Bonjour en het Leger des Heils bezoeken soms agressief. Is vooral overdag soms beangstigend voor werknemers/vrijwilligers Hedon.		Bij het verdwijnen van Bonjour, en daarmee de overlast van dak- en thuislozen verdwijnt, verdwijnt ook grotendeels deze hinderstructuur.	
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (bezoekers poppodium)	Cliënten dagopvang zijn in de avonduren elders in Zwolle (nu nog deels geconcentreerd nachtopvang aan de Pannekoekendijk). Meerdere goede langzaamverkeerlijnen naar centrum en achterliggende wijken (zoals het gerenoveerde Holtenbroek).				Fietsaanbindgelegenheid is beneden peil. Fietsen zijn eenvoudig te stelen.
Bereikbaarheid met openbaar vervoer		Lange route (minimaal 20 minuten) door centrum naar station voor trein- en busverbindingen.			Concerten lopen soms langer door dan de laatste trein naar bijvoorbeeld Kampen.
Parkeergelegenheid en aan-en afvoer	Grote parkeergelegenheid met uitbreiding langs de Singel.	Overlast door parkeren in de kleine straatjes in Diezerpoort.		Als Drijbersingel woning-bouwzone wordt, komt het parkeren van bezoekers Hedon in gevaar.	
Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten	Drijbersingel is een belangrijke ring (tweezijdige bereikbaarheid)				
Attractiviteit directe omgeving		Parkeergelegenheid is boomloos en komt zeer hard over. Gebouw heeft harde uitstraling naar de omgeving toe.	Bij uitbreiding op locatie kan ontwerp openbare ruimte meegenomen worden in de exploitatie.		
Logistiek voor aanleveren materieel	Bierwagen kan op terrein Hedon komen en dicht naast gebouw parkeren.	Door verhoging en smalle stijgpunt is aanleveren geluidsapparatuur niet optimaal.	Oplissing mogelijk door verbouw.		
Sociale duurzaamheid (o.a. hergebruik bestaande gebouwen)	Omvorming (duurzaam) Minder aan- en afrijdkosten materiaal.	Geen uitmuntende identiteit bestaande bouwt.			
Geluidsoverlast omgeving	Alleen aan een zijkant en de achterzijde bewoners.	Actieve klagers over parkeeroverlast (minder over geluid).		Bij uitbreiding woningen Drijbersingel wordt geluidsoverlast heikel punt.	
Kostenverhogende factor				Uitbreiding naar Leger des Heils levert conflict op met bestaande TRAF0.	Meerkosten op exploitatie van 100.000 euro om TRAF0 te verplaatsen.
Tijdsbeperking	Poppodium kan niet draaien tijdens de uitbreiding want de verbouwing is te ingrijpend	Uitbreiding geeft bouwoverlast in relatie tot logistiek, brandweer, geluidsoverlast	Kansen om zelf te bepalen wanneer programmering stilgelegd wordt/afgebouwd wordt.	Te lang uit de lucht om exploitatietechnisch te kunnen blijven draaien. Te veel haast, waardoor mooie kansen op een goed podium op stedenbouwkundige topplek wordt gemist.	Optie verbouwing is alleen maar mogelijk als Popfront verdwijnt.
Eigendom	Gemeentelijk eigendom				

Locatie de Spiegel voor ravelijn

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving.	De Spiegel is een nieuwbouwlocatie van de schouwburg. De omgeving is sterk in ontwikkeling. Aan de route naar de Spiegel is het sterrenrestaurant De Librije gevestigd. Tegenover dit luxe restaurant wordt De nieuwe Tanerij gebouwd, een lifestyle-centrum met luxe woningen.		Poppodium op deze locatie levert het voordeel op van een openstelling tot 04.00 uur. Aansluiting op uitgaanscircuit.	Herontwikkeling van spoorzone kan een andere claim op sociaal culturele functies leggen (betere bereikbaarheid).	Gemeenschappelijk horeca/terrassenbeleid met De Spiegel.
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (medewerkers en vrijwilligers overdag)	Goede langzaamverkeerlijnen naar centrum en achterliggende wijken (zoals het aan de overzijde van de singel liggende Diezerpoort gerenoveerde Holtenbroek).	Bezoekers te voet, die naar over het bastion naar de P-plaats lopen of verder, naar de Schuttenvaerbrug zijn kwetsbaar.	Parkeergarage op ravelijn/bastion gaat verdwijnen en wordt vervangen door woningen (die sociale ogen kunnen leveren. Inpandige fietsenstalling van de Spiegel kan overdag ook voor personeel gebruikt worden.		Gebruik- en communicatieplan voor dubbelgebruik fietsenstalling in de avond nodig.
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (bezoekers poppodium)	Meerdere goede langzaamverkeerlijnen naar centrum en achterliggende wijken (Diezerpoort en Holtenbroek).	Uitzwerven over de ravelijnen kan sociaal onveilige situaties opleveren.	Geïsoleerd stuk Noordereiland wordt meer aangesloten op stad. Fietskelder schouwburg kan gebruikt worden.	Wildstallen fietsen bij de Librije en de schouwburg (in kwetsbare openbare ruimte).	Gebruik- en communicatieplan voor dubbelgebruik fietsenstalling in de avond nodig.
Bereikbaarheid met openbaar vervoer		Redelijk Lange route (ca. 15 min. door centrum naar station voor trein en bus-verbindingen).			Concerten lopen soms langer door dan laatste trein naar bijvoorbeeld Kampen.
Parkeergelegenheid en aan- en afvoer	Huidige situatie nog parkeren op de dubbele dekken op het Noordereiland ((bolwerk).	Overlast door parkeren in de kleine straatjes in Diezerpoort en rand centrum en langs de Drijbersingel.	Er komt een nieuwe voetgangersbrug bij de Spiegel naar P-plaats overkant Singel. Meer gebruik openbaar vervoer.	Indien Drijbersingel woonbestemming krijgt komt parkeerdruk totale gebied wellicht in gedrang.	
Attractiviteit directe omgeving	Fraai decor van beschermd stadsgezicht (Ravelijn).	Zijkant Spiegel en Librije heeft perifere uitstraling.	Omgeving Spiegel kan in eenheid opgeknap worden (t/m Nieuwe Tanerij).	Indien parkeerdekken verdwijnen en vervangen wordt door woningbouw zal dit deel Noordereiland lange tijd 'onder constructie' zijn.	Communicatieplan bouwputfase nodig tussen beide objecten (BLVC-plan ⁸).
Logistiek voor aanleveren materieel	Vlak bij centrumring (goede oriëntatie mogelijk).	Krappe aanrijdroute en hoek bij Librije. Keermogelijkheid beperkt.	Combistroom met schouwburg.		
Vluchtmogelijkheden bij calamiteiten (incl. verzamelruimte)	Open groen achterland ravelijn.	Krappe openbare ruimte bij schouwburg.		Twee vluchtstromen botsen (schouwburg en poppodium).	
Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten		Bereikbaarheid vanaf Assiesplein maar op een plek.	Bij amoveren dubbele parkeerdekken twee toegangen te realiseren.		
Sociale duurzaamheid (o.a. hergebruik bestaande gebouwen)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Geluidsoverlast omgeving	Geen directe omwonenden aan Singelzijde. Drijbersingel heeft geluidscontouren uit zichzelf.	Water draagt geluid.		Het chique Librije en poppubliek kunnen lijnrecht tegen over elkaar staan. Zullen niet van elkaars voorzieningen gebruik maken.	
Kostenverhogende factor				Ravelijn moet als beschermd stadsgezicht ontzien worden: mogelijkheden om in het water uit te breiden (wellicht duurder).	
Tijdsbeperking	Ligt braak.	Bouwputoverlast (bereikbaarheid) omvorming dekken Noordereiland (sloop 2014-2015).		Lange lobby met welstand i.r.t. beschermd stadgezicht ravelijn.	
Eigendom	Gemeentelijk eigendom.				

Noot 8 BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie.

Locatie Spoorzone de Groen Blauwe Scheg

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving.	Alleen in relatie tot Hogeschool Windesheim.	Vrij geïsoleerd tussen spoor en watergang Willemsvaart.	Mogelijk nieuw convenant over openingstijden (oprekken van 03.00-04.00 uur). Gebied krijgt multifunctionele bestemming.		
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (medewerkers en vrijwilligers overdag)	Redelijk goede fietsverbinding met centrum langs Nieuwe Veerallee (tweezijdig)	Directe omgeving niet erg aantrekkelijk in bestaande situatie (groene bedrijvigheid Ecodrome en BAM).	Medewerkers overdag kunnen bijdrage leveren aan sociale veiligheid (richting de fietsstructuren in een groene zone).		
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (bezoekers poppodium)	Naargeestig in de avonduren. Perifeer.	Route naar centrum niet optimaal.	Mogelijkheid om inpandige fietsenstalling op te nemen voor bezoekers en vrijwilligers.	Spreiden stromen naar centrum (door fietstunnel Hanzeallee, geen prettige avondroute).	
Bereikbaarheid met openbaar vervoer	Niet ver lopen naar CS en busstation.	Slecht, al gaan er bussen. Het blijft toch schemerzone tussen stad en spoor.			
Parkeergelegenheid en aan- en afvoer	Voldoende ruimte.	Beperkingen ten aanzien van ecologische functie scheg (parkeerplaatsen in groen).	Aanleg 'groene' parkeerplaatsen.		
Attractiviteit directe omgeving		Industrielandchap/braak. Veel omvorming. In nabije toestand (tot 2020).	Omgeving kan al in een redelijk vroeg stadium van de omvorming gestalte krijgen.		Communicatieplan bouwput fase nodig tussen meerdere projecten in ontwikkeling (BLVC-plan).
Logistiek voor aanleveren materieel.	Goed (want aan centrumring parallel aan Autosnelweg naar het westen en noorden).	Filegevoelige locatie.			Zwolle-breed probleem.
Vluchtmogelijkheden bij calamiteiten (incl. verzamelruimte).	Open groen achterland.				Weinig 'last van burens'.
Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten	Goed.	Bereikbaarheid driezijdig (voor politie en ambulances is fietstunnel naar Windesheim/ Hanzeallee ook te gebruiken.			
Sociale duurzaamheid (o.a. hergebruik bestaande gebouwen)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Geluidsoverlast omgeving	Geen directe omwonenden aan alle zijden.			Mogelijke beperkingen door status ecologische corridor.	
Kostenverhogende factor					
Tijdsbeperking	Gebied in ontwikkeling.	Bouwputoverlast (bereikbaarheid).	Bestemmingsplan pas na 2015, maar zou naar voren gehaald kunnen worden (deelplan), maar dan nog vermoedelijk rond 2018 eerste bouwactiviteiten mogelijk.		Ecodrome is in deze zone gelegen.
Eigendom	Gemeentelijk eigendom.				

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving.		De voormalige verffabriek ligt op een afgelegen punt van het Noordereiland en heeft weinig relatie met ommelanden (al ligt het binnen de singelgracht).	Misschien zou er een voetgangersbrug op de kop naar het centrum kunnen komen. Exploitatietechnisch interessant qua langer open blijven.	Nieuwbouwplannen met detailhandel en woningbouw in 'dure' sector.	
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (medewerkers en vrijwilligers overdag)	Vanaf de Vispoortenbrug zijn meerdere goede langzaamverkeerlijnen naar centrum en achterliggende wijken (zoals Diezerpoort en Holtenbroek aan de overzijde van de singel).		In samenhang met een nieuwe Voet/fietsbrug t.h.v. Maagjesbolwerk is er een goed netwerk met achterland Kamperpoort mogelijk		
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (bezoekers poppodium)	Meerdere goede langzaamverkeerlijnen naar centrum en achterliggende wijken (Diezerpoort en Holtenbroek).	Bezoekers te voet, die naar de binnenstad willen moeten een stuk langs gemengde bedrijvigheid op het schiereiland.	Geïsoleerd stuk Noorder-eiland wordt meer aangesloten op de stad.		
Bereikbaarheid met openbaar vervoer		Redelijk lange route (ca. 20 min.) door centrum naar station voor trein- en busverbindingen.			Concerten lopen soms langer door dan laatste trein naar bijvoorbeeld Kampen.
Parkeergelegenheid en aan- en afvoer		Weinig parkeergelegenheid op middeleeuws eiland	Meer gebruik openbaar vervoer. Inzet pontje over water vanaf grote parkeerplaats Schuttevaer-kade (naast seniorenflat).		
Attractiviteit directe omgeving	Prachtig gelegen op kop van eiland.	Huidige onderdoorgang Blokkeert ruimtelijkheid.	Singel(als openbare ruimte) kan hersteld.		
Logistiek voor aanleveren materieel.	Weinig andere functies die logistiek nodig hebben (vrije ligging).	Twee aanrijdroutes Inpandige leverantie mogelijk (bestaande).	Rondje om de kop mogelijk.	Nodigt uit tot oneigenlijk gebruik door derden.	
Vluchtmogelijkheden bij calamiteiten (incl. verzamelruimte).	Op eigen terrein grote hof.	Tweezijdige vluchtmogelijkheden.			
Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten	Tweezijdige bereikbaarheid.	Wel op schiereiland, dus altijd wat kwetsbaar.	Inzet blusboten brandweer mogelijk.		
Sociale duurzaamheid (o.a. hergebruik bestaande gebouwen)	Bijzondere kwaliteit De Volharding opnieuw benut.		Ensemble met ontmantelde architectuur uit verschillende bouwstijlen.		De Volharding is al een kloeke naam voor een poppodium.
Geluidsoverlast omgeving	Geen directe omwonenden aan Singelzijde.	Water draagt geluid en het gebouw is aan drie zijden door water omgeven.		Seniorenflat op kop Schuttevaerkade en geplande nieuwbouw in 'dure' sector is een potentiële bron van klagers.	
Kostenverhogende factor		Uitkoop eigenaar		Hoge grondprijs, grote claim woningen vrije sector	Wordt aangevuld met Rijksgeld om betaalbaar te maken voor toplocatie wonen
Tijdsbeperking	Staat gedeeltelijk leeg	Samenwerking met projectontwikkelaar is complicerende factor en kan meer tijd kosten.		Lange lobby met welstand i.r.t. beschermd stadgezicht ravelijn.	
Eigendom	Privé-eigendom.				

Locatie Spoorzone Kop Hanzeland (Veerallee-west)

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving		Gebied is in ontwikkeling en eerst in 2020 tot volle bloei.	Aanzuigende werking voor andere culturele instellingen. Mogelijk nieuw convenant over openingstijden.	Blijft geïsoleerd object in Nieuwe stad (kredietcrisis houdt aan).	Volgens structuurplan spoorzone combinatie met woningbouw. Model Patronaat Haarlem
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (medewerkers en vrijwilligers overdag)	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.	Ondanks bedrijventerrein is door de aanwezigheid van vele studenten op weg naar Windesheim en AOC veel levendigheid.			
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (bezoekers poppodium)	Goede langzaam-verkeerlijnen naar wijk Veerallee. Van hieruit ook fietsverbinding naar Holtenbroek en centrum.	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 verkeers-verbinding Maagjes-bol-werk.		Mogelijkheid om in pandige fietsenstalling op te nemen voor bezoekers en vrijwilligers.
Bereikbaarheid met openbaar vervoer.	Afstand station is goed te lopen (max. 10 minuten), bus 5 min. extra.		Busstation in toekomst aan de westzijde van station, dan 5 minuten lopen.		
Parkeergelegenheid en aan- en afvoer.	Hanzeallee is brede straat met kantoren. Parkeergelegenheid aanwezig.		Dubbelgebruik parkeergarages bedrijfsleven.	Eindsituatie 2020 stedelijk met grote stad parkeerproblematiek.	
Attractiviteit directe omgeving		Woestijnland-schap/braak.	Omgeving kan al in een vroeg stadium van de omvorming gestalte krijgen. Windesheim krijgt nieuwe langzaam-verkeerroute, waar Hedon van mee kan profiteren.		Communicatieplan bouwput fase nodig tussen meerdere projecten in ontwikkeling (BLVC-plan).
Logistiek voor aanleveren materieel.	Vlakbij IJsselallee en centrumring, goede oriëntatie mogelijk.	Goede aanrijdroute vanaf Hanzeallee.		In eindsituatie 2020 kan het misschien erg complex zijn.	
Vluchtmogelijkheden bij calamiteiten (incl. verzamelruimte).	Open groen achterland (vooralsnog).	Indien AOC (avond) ook met calamiteit te maken krijgt komt er veel volk in openbare ruimte.		Eindsituatie 2020 nog te weinig inzichtelijk.	Communicatieplan nodig.
Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten	Fietstunnel Veerallee is voor politie en ambulancematerieel bereikbaar.	Omspoeld door ruimte. Bereikbaarheid driezijdig.		Eindsituatie werpt ander licht op zaak.	
Sociale duurzaamheid (o.a. hergebruik bestaande gebouwen)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Geluidsoverlast omgeving	Geen directe omwonenden aan alle zijden. Aanwezigheid sporen dempt eventuele geluidsoverlast.			Eindsituatie onbekend, kan ander beeld opleveren, maar door geluidscontouren sporen NS zal er relatief weinig woningbouw komen.	
Kostenverhogende factor					
Tijdsbeperking	Ligt braak.	Bouwputoverlast (bereikbaarheid)			
Eigendom	Gemeentelijk eigendom	Samenwerking met projectontwikkelaars is complicerende factor.			NS is voor 2/3 eigendom van de kop. Westelijk deel is van gemeente

Locatie omgeving stadion FC Zwolle

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving	Aansluitingsmogelijkheden bij sportcultuur.	Perifeer gebied, dus geen heel aantrekkelijke relatie met sociaal culturele instellingen.	Mogelijk nieuw convenant over openingstijden (oprekken van 03.00-04.00 uur).		
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (medewerkers en vrijwilligers overdag)	Redelijk goede fietsverbinding met centrum door tunnel onder drukke Ceintuurbaan.	Verder is het terrein en directe omgeving ronduit unheimisch met bedrijventerrein en sportfaciliteiten. Stadion is net verbouwd. Had meegenomen kunnen worden in allround concept.		Kan enkel een losse 'doos' worden nabij sportgelegenheid.	
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (bezoekers poppodium)	Naargeestig in de avonduren. Perifeer.	Route naar centrum niet optimaal (vanaf bedrijventerrein met weinig sociale ogen) via fietstunnel naar centrum en wijken.			Mogelijkheid om in pandige fietsenstalling op te nemen voor bezoekers en vrijwilligers.
Bereikbaarheid met openbaar vervoer		Slecht, al gaan er bussen. Het blijft een industrieterrein waar vandaan je terug moet naar bebouwde kom.			
Parkeergelegenheid en aan- en afvoer	Optimaal.		Wordt niet voorzien in problemen met twee gebruikersgroepen (voetbal vaak overdag).		Wel communicatie en gebruiksplan.
Attractiviteit directe omgeving		Industrielandchap/braak. Veel omvorming.	Omgeving kan al in een vroeg stadium van de omvorming gestalte krijgen.		Communicatieplan bouwput fase nodig tussen meerdere projecten in ontwikkeling (BLVC-plan).
Logistiek voor aanleveren materieel.	Goede aanrijdroutes (wanneer er geen files op de Ceintuurbaan zijn).				
Vluchtmogelijkheden bij calamiteiten (incl. verzamelruimte).	Open asfalt achterland vooralsnog				Communicatieplan /calamiteitenplan samen met stadion nodig.
Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten	Omspoeld door ruimte. Bereikbaarheid driezijdig.				
Sociale duurzaamheid (o.a. hergebruik bestaande gebouwen)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Geluidsoverlast omgeving	Geen directe omwonenden aan alle zijden.				
Kostenverhogende factor					
Tijdsbeperking	Gebied in ontwikkeling Diverse zoeklocaties op en om terrein denkbaar. Ook op leeggekomen terreinen De Vrolijkheid zelf.	Bouwputoverlast (bereikbaarheid).			
Eigendom	Deels gemeentelijk eigendom.				

Locatie Spoorzone Station zuid

criterium/ Parameter	Sterkte	Zwakte	Kansen	Bedreigingen	Bijzonderheden
Aansluiting op sociaal culturele structuur in omgeving.		Gebied is in ontwikkeling en eerst na 2025 tot volle bloei. Poppodium op deze locatie levert geen voordeel van openstelling tot 04.00 uur.	Aanzuigende werking voor andere culturele instellingen. Mogelijk nieuw convenant over openingstijden		
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (medewerkers en vrijwilligers overdag)	Goede langzaamverkeer-lijnen naar centrum (tunnel) en wijk Veerallee. Van hieruit ook fietsverbinding naar Holtenbroek en centrum. Onder station is overdag ook goede route, net als fietstunnel oostzijde. Door locatie op station zeer korte lijnen naar perons.				
Sociale veiligheid fietsers en voetgangers (bezoekers poppodium)	Goede langzaamverkeer-lijnen naar wijk Veerallee. Van hieruit ook fietsverbinding naar Holtenbroek en centrum.		Mogelijkheid om inpandige fietsenstalling op te nemen voor bezoekers en vrijwilligers	Poppodium in de plint. Plint kan zorgen voor dode gevel op half verzonken maaiveld	
Bereikbaarheid met openbaar vervoer.	Afstand station is goed lopen (max. 5 minuten), bus paar min. extra.		Busstation in toekomst aan westzijde van station, dan 5 minuten lopen.		
Parkeergelegenheid en aan- en afvoer.	Hanzeallee is brede straat met kantoren. Parkeergelegenheid aanwezig.		Dubbelgebruik parkeergarages bedrijfsleven.	Eindsituatie 2020 stedelijk met grote stadparkeerproblematiek.	
Attractiviteit directe omgeving		Buren Wartsila zitten er nog tot 2020.	Omgeving kan al in een vroeg stadium van de omvorming gestalte krijgen.		Communicatieplan bouwput fase nodig tussen meerdere projecten in ontwikkeling (BLVC-plan).
Logistiek voor aanleveren materieel.	Vlakbij IJsselallee en daarmee centrumring, goede oriëntatie mogelijk. Goede aanrijdroute vanaf Hanzeallee.			In eindsituatie 2020 kan het misschien erg complex zijn	
Vluchtmogelijkheden bij calamiteiten (incl. verzamelruimte).		Indien station zelf ook met calamiteit te maken krijgt komt er veel volk in openbare ruimte		Eindsituatie 2020 nog te weinig inzichtelijk. Sporen en calamiteiten (externe veiligheid/referentie Metropool).	Communicatieplan nodig.
Bereikbaarheid nood-en hulpdiensten	Fietstunnel Veerallee I voor politie en ambulancematerieel bereikbaar. Omspoeld door ruimte. Bereikbaarheid driezijdig.			Eindsituatie werpt ander licht op zaak	
Sociale duurzaamheid (o.a. hergebruik bestaande gebouwen)	Hal zou deels hergebruikt kunnen worden.				Niet echt realistisch.
Geluidsoverlast omgeving	Geen directe omwonenden aan alle zijden. Aanwezigheid sporen dempt eventuele geluidsoverlast.			Eindsituatie onbekend, kan ander beeld opleveren, maar door geluidscontouren sporen NS zal er relatief weinig woningbouw komen.	
Kostenverhogende factor					
Tijdsbeperking	Kan 2013-2014 beginnen, al kan er eerder gesloopt worden (2011).	Nedtrain functie aflopend.	Eind 2009 moet visie op deze plek komen. Dan PvE en bestemmingsplan.	Naar voren te trekken met deelplan bestemmingsplanwijziging prioritair project.	Bestemmingsplan voor hele gebied (maakt het lastig).
Eigendom	NS.	Samenwerking met projectontwikkelaars is complicerende factor.	Gemeente al snel eigendom door amoveren (kan in '09 beginnen).		

Bijlage 3 Voorbeeldprogramma Hedon

HEDON									
Voorbeeldprogrammering ter illustratie		Aantal activiteiten: 26			Verkoopprijsmunt: 2,00				
		maand: februari-11			Marge: 62%				
Datum	Activiteit	gages	bezoekers verw	bezoekers 75%	Ticket (excl. serv. kn)	Kaart Verkoop	munten gem.	Horeca verwacht	Totale Baten
dinsdag 1 februari 2011	BIØF	22.000	1.200	1.200	22,50	27.000	6	7.503	32.974
woensdag 2 februari 2011	Eetcafe/ Literair cafe/ accoustic jam	300	75	56	25,00	1.406	5	293	1.620
donderdag 3 februari 2011	Studance	500	400	300	5,00	1.500	8	2.501	3.916
vrijdag 4 februari 2011	Gem	2.000	200	150	8,00	1.200	7	1.094	2.226
vrijdag 4 februari 2011	Stand up POP	-	200	150	-	-	7	1.094	1.094
zaterdag 5 februari 2011	Daniel Johnston + John Dear Mowing Club	5.000	700	525	16,00	663	7	3.829	4.454
zaterdag 5 februari 2011	afterdance	500	450	338	5,00	1.688	7	2.462	4.054
zondag 6 februari 2011	Kindervoorstelling 1	750	300	225	14,00	3.150	2	469	3.441
zondag 6 februari 2011	Kindervoorstelling 2	750	300	225	14,00	3.150	2	469	3.441
woensdag 9 februari 2011	Eetcafe/ Literair cafe/ accoustic jam	300	75	56	25,00	1.406	5	293	1.620
vrijdag 11 februari 2011	Band of Horses + Horse Company	12.000	700	525	16,50	8.663	7	3.829	12.002
vrijdag 4 februari 2011	Stand up POP	-	200	150	-	-	7	1.094	1.094
zaterdag 12 februari 2011	Roni Size (Reprazent)	7.500	700	525	17,00	8.925	6	3.282	11.702
zaterdag 12 februari 2011	afterdance	500	450	338	5,00	1.688	7	2.462	4.054
woensdag 16 februari 2011	Eetcafe/ Literair cafe/ accoustic jam	300	75	56	25,00	1.406	5	293	1.620
donderdag 17 februari 2011	Verhuur	-	400	300	-	-	7	2.188	2.188
vrijdag 18 februari 2011	Ane Brun + Teitur + Ólafur Arnalds	10.000	700	525	15,00	7.875	7	3.829	11.259
zaterdag 19 februari 2011	Hammerfall	9.000	800	600	15,00	9.000	7	4.376	12.867
zaterdag 19 februari 2011	afterdance	500	450	338	5,00	1.688	7	2.462	4.054
woensdag 23 februari 2011	Eetcafe/ Literair cafe/ accoustic jam	300	75	56	25,00	1.406	5	293	1.620
vrijdag 25 februari 2011	I kissed Charles	1.500	500	375	14,00	5.250	7	2.735	7.688
vrijdag 25 februari 2011	Stand up POP	-	500	375	14,00	5.250	7	2.735	7.688
zaterdag 26 februari 2011	Armin van Buuren	15.000	1.200	900	15,00	13.500	7	6.565	19.301
zaterdag 26 februari 2011	afterdance	500	450	338	5,00	1.688	7	2.462	4.054
zondag 27 februari 2011	Muziek lezing	200	75	56	25,00	1.406	3	176	1.502
maandag 28 februari 2011	Zwolsche aanval	500	300	225	5,00	1.125	7	1.641	2.702
Totalen		89.900	11.475	8.906	336	110.031	159	60.430	164.234

HEDON

Voorbeeldprogrammering
ter illustratie

Aantal activiteiten: 27
maand: maart-11

Verkoopprijsmunt: 2,00
Marge: 62%

Datum	Activiteit	gages	bezoekers verwacht	bezoekers 75%	Ticket (excl. serv. kn)	Kaart Verkoop	munten gem.	Horeca verwacht	Totale Baten
woensdag 2 maart 2011	Eetcafe/ Literair cafe/ accoustic jam	300	60	45,0	5,00	225	4	188	400
donderdag 3 maart 2011	Saybia	15.000	1.000	750,0	16,50	12.375	7	5.471	17.145
vrijdag 4 maart 2011	Novastar	10.000	1.200	1.200,0	16,50	19.800	7	8.753	27.432
vrijdag 11 maart 2011	Stand up POP (cafe)	-	200	150,0	-	-	7	1.094	1.094
zaterdag 5 maart 2011	T.Raumschmiere + Aux Raus + adept	5.000	550	412,5	14,00	5.775	7	3.009	8.457
zaterdag 5 maart 2011	afterdance	500	300	225,0	5,00	1.125	7	1.641	2.702
zondag 6 maart 2011	Kindervoorstelling 2	1.000	300	225,0	15,00	3.375	2	469	3.653
zondag 6 maart 2011	Kindervoorstelling 1	1.000	300	225,0	15,00	3.375	2	469	3.653
woensdag 9 maart 2011	Eetcafe/ Literair cafe/ accoustic jam	300	60	45,0	5,00	225	6	281	494
donderdag 10 maart 2011	Verhuur	-	400	300,0	-	-	7	2.188	2.188
vrijdag 11 maart 2011	Infadels	10.000	700	525,0	14,00	7.350	7	3.829	10.763
vrijdag 11 maart 2011	Stand up POP (cafe)	-	200	150,0	-	-	7	1.094	1.094
zaterdag 12 maart 2011	Dance (Michel de Hey)	5.000	600	450,0	11,50	5.175	7	3.282	8.164
zaterdag 12 maart 2011	afterdance	500	300	225,0	5,00	1.125	7	1.641	2.702
woensdag 16 maart 2011	Eetcafe/ Literair cafe/ accoustic jam	300	60	45,0	5,00	225	4	188	400
vrijdag 18 maart 2011	Stand up POP (cafe)	-	200	150,0	-	-	7	1.094	1.094
vrijdag 18 maart 2011	Krezip (afscheidsconcert) + Hit me TV	10.000	900	675,0	16,50	11.138	7	4.924	15.431
zaterdag 19 maart 2011	The Ting Tings	7.500	700	525,0	13,00	6.825	7	3.829	10.268
zaterdag 19 maart 2011	afterdance	500	300	225,0	5,00	1.125	7	1.641	2.702
woensdag 23 maart 2011	Eetcafe/ Literair cafe/ accoustic jam	300	60	45,0	5,00	225	4	188	400
vrijdag 25 maart 2011	Kane (Try Out) + Cool Genius	19.000	1.200	1.200,0	21,00	25.200	7	8.753	32.527
vrijdag 25 maart 2011	Stand up POP (cafe)	-	200	150,0	-	-	7	1.094	1.094
zaterdag 26 maart 2011	TV on the Radio	8.000	600	450,0	14,00	6.300	7	3.282	9.226
zaterdag 26 maart 2011	80's&90's Danceparty	2.000	450	337,5	16,50	5.569	7	2.462	7.715
zondag 27 maart 2011	Swelter	1.000	300	225,0	10,00	2.250	4	938	3.060
maandag 28 maart 2011	Claw boys claw	6.000	600	450,0	16,50	7.425	7	3.282	10.287
woensdag 30 maart 2011	Eetcafe/ Literair cafe/ accoustic jam	300	60	45,0	5,00	225	4	188	400
				-		-		-	-
				-		-		-	-
				-		-		-	-
				-		-		-	-
Totalen		103.500	11.800	9.450	250,00	126.431	163	65.272	184.547

Bijlage 4 Toelichting meerjarenbegroting

Personeelskosten

Gehanteerde salaristabel:	1-mei-08	
CAO Indexatie toepassen:	10,00%	(drie jaren index)
Aantal maanden laag (exclusief indexatie)	-	
Aantal maanden hoog (inclusief indexatie)	12	
Vakantiegeld	8,00%	
Eindejaarsuitkering	3,50%	
Levensloop:	0,80%	
Sociale lasten (inclusief WIA):	11,00%	
Pensioenlasten:	12,50%	

<u>inzet:</u>	<u>Functie:</u>	<u>schaal</u>	<u>uren:</u>	<u>productief %</u>	<u>prod. Uren</u>	<u>fte factor:</u>	<u>bruto/mnd</u>	<u>na index</u>	<u>bruto/ jaar</u>	<u>Sociale lasten</u>	<u>Pensioen (wg)</u>	<u>Totale lasten</u>	<u>Totale kosten</u>	
-							1-mei-08							
1	programmeur 1		9		36		1,000	3.020	3.322	44.916,46	4.941	5.615	55.472	55.472
2	licht	licht	6		64		1,778	2.270	2.497	60.020,82	6.602	7.503	74.126	74.126
3	geluid	geluid	6		64		1,778	2.270	2.497	60.020,82	6.602	7.503	74.126	74.126
4	coord/ adm	coord	6		64		1,778	2.050	2.255	54.203,82	5.962	6.775	66.942	66.942
5	bar en beheer		2		144		4,000	1.680	1.848	99.946,56	10.994	12.493	123.434	123.434
6	PR		8		72		2,000	2.600	2.860	77.339,60	8.507	9.667	95.514	95.514
7	directeur		11		36		1,000	5.000	5.500	74.365,00	8.180	9.296	91.841	91.841
8	facilitair manager		9		36	-	1,000	3.000	3.300	44.619,00	4.908	5.577	55.104	55.104
9	programmeur 2 dance		8		36	-	1,000	2.500	2.750	37.182,50	4.090	4.648	45.920	45.920
10	projecten		6		36	-	1,000	2.200	2.420	32.720,60	3.599	4.090	40.410	40.410
11	Restaurant houder/ horeca manager		6		36	-	1,000	2.300	2.530	34.207,90	3.763	4.276	42.247	42.247
12						-	-	-	-	-	-	-	-	-
13						-	-	-	-	-	-	-	-	-
14						-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal:						-	17,333	28.890	31.779	619.543,06	68.150	77.443	765.136	765.136

Overige personeelskosten:

	<i>Basiskosten vast personeel:</i>		765.136
40113	Vervangingskosten:	2%	15.303
	ORT	4%	30.605
4003*	Freelances (150 maal 100 euro)		15.000
40160	Deskundigheidsbevordering/ Studiekosten:	2%	15.303
40112	Beveiliging en garderobe		126.000
40200	Kosten ARBO	2%	15.303
	Sub totaal Overige personeelskosten		217.514
	TOTAAL PERSONEELSLASTEN		982.649

Aantal medewerkers	17,333
Aantal ID medewerkers	

Afschrijvingen

Afschrijvingstermijnen:	jaren	afschrijving %
Gebouwen:	30	3%
Verbouwingen:	10	10%
ICT	4	25%
Apparatuur en installaties	8	13%
Investerings beveiliging	8	13%
Inventaris:	10	10%

	Investering	Afschrijvingen
41005 Gebouwen:	-	-
41010 Verbouwingen:	-	-
41020 ICT	80.000	20.000
41030 Apparatuur	1.000.000	125.000
41030 Investerings beveiliging	60.000	7.500
41040 Inventaris:	400.000	40.000
Totaal	1.540.000	192.500

Investeringsbijdragen

	Bijdrage	Vrijval
41005 Gebouwen:	-	-
41010 Verbouwingen:	-	-
41020 ICT	10.000	2.500
41030 Apparatuur en installaties	20.000	2.500
41030 Investerings beveiliging	20.000	2.500
41040 Inventaris:	-	-
Totaal	50.000	7.500

Totale kosten afschrijvingen **185.000**

Financieringslasten: -
(wordt verantwoord als rentelasten)

Huisvestingskosten

42010	Pacht			
42020	Huur gebouwen	150.000		verdubbeling
42040	Dotatie onderhoudsvoorziening	25.000		
42060	Belastingen en heffingen	5.000		
42080	Gas/water/elektra	35.000		
42090	Beveiligingskosten (jaarlasten)	-		naar personeelskosten
42100	Schoonmaakkosten	35.000		ook inzet gesubsidieerde arbeid
42110	Klein onderhoud/rep. geb&inv	15.000		
42120	Assurantiën huisvesting	5.000		
42130	Kleine invent.aanschaffingen	-		
42900	Overige huisv.kosten			garderobe
42999	Totaal Huisvestingskosten	270.000		

Toelichting:

[Empty white box for explanation]

Organisatiekosten

43010	Kantoorautomatisering	15.000
43020	Kantoorbenodigdheden	5.000
43030	Porto	500
43040	Telefoonkosten	2.000
43050	Drukwerk	15.000
43060	Kopieerkosten	1.000
43070	Abonnementen	
43500	Administratiekosten	10.000
43510	Assurantie	2.000
43520	Accountantskosten	9.000
43530	Advieskosten	5.000
43540	Bijdr.overkoepelende org.	2.000
43550	Bestuurskosten	2.000
43560	Bankkosten	2.000
43570	Incassokosten	
43580	Consumpties medewerkers	20.400
43590	Kosten vrijw.	40.800
43610	Vergunningen	1.000
43620	Buma/Videma	3.000
43630	Kosten PR/ website	85.000
43640	Representatiekosten	10.000
43700	Autokosten	
43900	Div.organisatiekosten	40.000
	Totaal Organisatiekosten	270.700

Toelichting:

Activiteitskosten

44005	Activiteitenkosten projecten	1.084.260	
44010	Vakkrachten projecten		
44011	Vakkrachten niet project		
44620	Activiteitenkosten		
46010	Verzorgingskosten		
46030	Taxikosten		
	Totaal Activiteitskosten	1.084.260	
82010			
82020	Incidentele verhuur		in producties
82030	Doorberekende overige lasten	25.000	
82100	Kaartverkoop	1.205.959	
82999	OPBRENGST HUUR EN ACTIVITEITEN	1.230.959	

Horeca kosten en opbrengsten

88999	Omzet Horeca	1.034.004	
48999	Kosten Horeca	517.002	
	Totaal Horeca resultaat	641.082	62%
	Marge		

Opslag Centrale Diensten

Basis:

Personele lasten		982.649
Afschrijvingskosten	192.500	
Investeringsbijdrage	<u>7.500</u>	
Afschrijvingen		185.000
Huisvestingskosten		270.000
Organisatiekosten		270.700
Kosten activiteiten		-
totaal kosten		1.708.349
Financiële baten en lasten		-
totaal		1.708.349

Tarief 2008	Tarief	variabele	aantal	totaal
Bestuur en ondersteuning	100	10.000		17.083
F&A	300	10.000		51.250
Deb/ Klantenservice	80	deb	20	1.600
Pen O salarisadministratie	1.000	medew	17	17.333
IT	800	werkplek	10	8.000
Facilitair	700	locatie	1	700
PR en Marketing	50	corporate		-
				95.967
	<i>check</i>	<i>percentage</i>		<i>6%</i>

Subsidieberekening en overige inkomsten

	Personele lasten		982.649	
	Afschrijvingen	192.500		
	Investeringsbijdrage	7.500		
	Afschrijvingen		185.000	
	Huisvestingskosten		270.000	
	Organisatiekosten		270.700	
	Kosten activiteiten		-	
	Opslag Centrale Diensten		95.967	
	Financiële baten en lasten		-	
	Egalisatierekening/ risico-opslag		-	
	Kosten			1.804.317
81015	Subsidie ID-banen		30.858	
46999	Activiteitopbrengsten		146.699	
81015	Totaal Horeca resultaat		641.082	
81020	Overige terugkerende opbrengsten		40.000	
	Investeringsbijdrage/			
81020	fonds	-		
	verdelen over jaren:	1	-	
	Totaal overige bijdragen			858.639
	Te dekken kosten			945.677
	Toezeggingen			-
	Begrotingsresultaat			945.677

Bijlage 5 Programma van Eisen

B5.1 Deel I: Algemene uitgangspunten

Entreegebied en het café bevinden zich op maaiveldniveau.

De zalen liggen onderling op hetzelfde vloerniveau.

De backstage moet op minimale afstand en gelijkvloers aansluiten op het laad-/losperron en de podia.

Verticaal goederenverkeer mag slechts plaatsvinden per (vracht)lift/hefplateaus.

Het publiek mag alleen gebruik maken van trappen en niet van de lift met uitzondering van invaliden. Het gebouw wordt uitgevoerd zonder drempels. Kleine hoogteverschillen mogen overbrugd worden met hellingbanen.

Verkeersruimtes voor publiek, nooduitgangen en vluchtwegen moeten met 20% overcapaciteit ontworpen worden.

Inventaris (toiletten, werkbladen en garderoberekken) dient 'zwevend' te worden uitgevoerd.

Alle enkele deuren zijn minimaal 900 mm en alle dubbele deuren minimaal 1600 mm breed.

De wanden in alle publieksruimten zijn tot 2 m hoogte niet afbrokkelbaar, goed te reinigen en glad uitgevoerd.

In de transportruimten zijn alle deuren voorzien van schopplaten, alle hoeken voorzien van hoekbeschermers tot een hoogte van 1500 mm en alle wanden voorzien van stootvaste bekleding. Alle ruimten zijn toegankelijk te zijn voor invaliden.

Alle ruimtes zijn goed verlicht en overzichtelijk.

Het gehele gebouw is voorzien van een complete, duidelijke en overzichtelijke bewegwijzering.

De verlichtings-, verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties zijn centraal regelbaar met mogelijkheid tot lokale regeling.

De installaties worden aangelegd zonder geluidslekken en met inachtneming van de vereiste brandcompartimentering.

Er wordt een universeel buizen/kabelsysteem toegepast in kabelgoten en kabelladders met overcapaciteit zonder geluidslekken en met inachtneming van de vereiste brandcompartimentering. De elektrische schakelingen en groepen zijn overzichtelijk met een logische plaatsing van de onderverdelkasten en gemakkelijk in gebruik.

Liften zijn functioneel gescheiden (goederen en personeel) en hebben een adequate snelheid.

Het gehele gebouw is voorzien van adequate beveiligingssystemen.

Het gehele gebouw is makkelijk en veilig in gebruik, onderhoud en schoonmaak.

Het gebouw met installaties voldoet aan de geldende wet- en regelgeving (bouwbesluit, Arbo, milieu en veiligheid, brandweer, etc.). Speciale aandacht wordt gevraagd voor de onderlinge afstemming van deze eisen. Hierbij kunnen spanningen optreden (bijvoorbeeld tussen brandweer- en gemeentelijke regels).

B5.2 Deel II: Functionele eisen

Entree

Buitenruimte

- overdekte ruimte / luifel
- informatievoorziening, ruimte voor PR: posters, lichtkrant, e.d.
- kassa
 - alleen en gescheiden toegankelijk voor het personeel
- bewaking
 - overzicht over de gehele buitenruimte
- toegang naar de entreehal
- gescheiden publieksstromen

Entreehal

- bewaking
- detectie
 - d.m.v. poortjes
- kassa
 - alleen en gescheiden toegankelijk voor het personeel
 - overzicht over de entreehal en naar de buitendeuren
- muntverkoop
 - alleen en gescheiden toegankelijk voor het personeel
- toegang naar de centrale hal
 - geluidsisolerend
- gescheiden publieksstromen
- ruimte voor PR / lichtkrant

UIT-bureau

Dit plan is in ontwikkeling

- bereikbaar vanuit de entree
- aparte ingang voor personeel
- werkplaats voor 3 personen

Centrale hal / foyer

- garderobe
- toegang naar de zaal
- toegang naar café/kleine zaal
- transparante rookruimte, geen cabine maar integraal in het ontwerp van de ruimte
 - de rookruimte is gesitueerd nabij een bar of is voorzien van aansluitpunten t.b.v. drankautomaten
 - de rookruimte mag geen sluiproute zijn tussen verschillende ruimtes
- één flexibele baropstelling, werkplek voor 4 personen
- informatievoorzieningen
 - programmaoverzicht
 - monitoren
 - bewegwijzering
- muntenautomaat
- merchandise opstelling
- 2 toiletgroepen
 - eventueel te verdelen over verschillende locaties
 - gemakkelijk bereikbaar vanuit de zaal

- goed overzicht, deuren met zichtspleet aan onderzijde
- vandalismebestendig
- wandclosetten
- te rekenen op per toiletgroep:
- 4 damestoiletten
- 2 herentoiletten en 8 urinoirs
- miva-toilet inclusief voorzieningen
- wastafels
 - opslagruimten voor schoonmaakspullen
 - t.b.v. café/kleine zaal te rekenen op 1 toiletgroep:
- 3 damestoiletten
- 2 herentoiletten en 8 urinoirs
- gescheiden publieksstromen, zodat het café en de zaal intern geheel afzonderlijk van elkaar gebruikt kunnen worden

Bedrijfsruimte.

- alleen en gescheiden toegankelijk voor het personeel
- brandmeldcentrale
- monitoren van de beveiligingscamera's
- alarmmeldinstallatie intern
- signalering openstand vluchtdeuren
- bedienings- en signaleringspaneel verlichting
- bedienpost gebouwbeheersysteem
- kluis met werkplek in afgesloten ruimte

Zaal

Algemeen

Hedon breidt uit naar een bezoekerscapaciteit van ca. 1200 personen.

De zaalcapaciteit is flexibel met een variërende capaciteit van 600-900-1200 bezoekers.

De zaal is voorzien van een balkon; dit balkon maakt onderdeel uit van de flexibele indeling:

- | | |
|--------------------------------------------|------|
| • zaal + balkon: | 1200 |
| • zaal -/- balkon: | 900 |
| • zaal -/- ruimte onder balkon: | 900 |
| • zaal -/- balkon -/- ruimte onder balkon: | 600 |

Zaalfloer

Vanaf de zaalfloer zijn er goede zichtlijnen naar het podium.

De zaalfloer is 'dansbaar', d.w.z. vlak in getrapte opbouw door plateaus; deze zijn veilig uitgevoerd met lijnverlichting.

Alle niveaus zijn bereikbaar voor invaliden; er is een verhoogde locatie t.b.v. invaliden.

De zaal heeft drie toegangen in de vorm van geluidsluizen, één achter in de zaal, twee aan de zijkanten. Bij verkleining van de zaal blijven deze toegankelijk.

De zaal heeft tenminste twee nooduitgangen die altijd toegankelijk zijn.

De zaal is voldoende geluidsisolerend uitgevoerd, te rekenen op een geluidsniveau van max. 110 dB(A).

Via de nooduitgangen moet het publiek snel en zonder obstakels de buitenruimte kunnen bereiken.

Balkon

Het balkon is bereikbaar via twee trappen (afsluitbaar) die van buiten de zaal, toegankelijk zijn. Dit voorkomt dat mensen op de trappen blijven staan. De trappen zijn veilig uitgevoerd met lijnverlichting en nodigen niet uit om te blijven staan.

Vanaf de balkonvloer zijn er goede zichtlijnen naar het podium.

Bij toepassing van plateaus deze veilig uitvoeren met lijnverlichting.

Het balkon, of een deel ervan, kan ook als VIP-area gebruikt worden. Ten behoeve hiervan rekening houden met een flexibele afscheiding.

Het balkon heeft tenminste twee vluchtwegen.

Bars.

In de zaal bevinden zich vier bars. Eén grote bar, flexibele baropstelling, aan de achterzijde met werkplek voor 6 personen, twee vaste baropstellingen aan weerszijden met een werkplek voor 3 personen en één bar met een werkplek voor twee personen op het balkon.

Mengeiland

Op het mengeland is plaats voor de mengtafel geluid en de mengtafel licht.

Het mengeland bevindt zich op 1/3 van de achterwand van de zaal, maar niet onder het balkon.

Het mengeland kan verzonken worden in de vloer, waterdicht afgedekt met een afdekplaat.

Voorzieningen:

- een kabelgoot in de vloer met afneembare dekplaat voor de multikabel naar het podium
- gescheiden vaste aansluitpunten in de vloer voor licht- en geluidsapparatuur
- de afdekplaten en de vaste aansluitpunten zijn waterdicht
- flexibele afscherming voor het publiek
- na verwijdering is de vloer geheel vlak en zonder obstakels

DJ-opstelling

De DJ heeft een vaste opstelling. Dit moet een prominente en goed zichtbare plek zijn.

DJ-opstelling is alleen en gescheiden toegankelijk voor de DJ.

Podium

Het podium beslaat de gehele breedte van de zaal en is minimaal 10.00 m. diep.

Niveau podium vanaf zaalvloer is + 1.00 m.

Vrije hoogte boven het podium is minimaal 6.00 m.

Mogelijk kan het voorste deel van het podium verzinkbaar worden gemaakt.

Voor het podium bevindt zich een hefplateau in de zaalvloer, eventueel in combinatie met het verzinkbare deel.

Het podium biedt ruimte aan de volgende opstellingen:

- speelruimte
- opstelling apparatuur bands, DJ-tafel, e.d.
- PA
- monitortafel
- opgang naar licht-/loopbruggen en dimmerbordes
- extra ruimte voor ombouw acts (min. 6.00 m. diep)

- opslag monitoren
- coulissen

De ruimte onder het podium wordt gebruikt voor opslag, mogelijk in verdiept in de vorm van een kelder. Transport is mogelijk met het hefplateau.

Op het podium zijn rondom verzonken kabelgoten aangelegd met afneembare dekplaten t.b.v. stopcontacten voor dimmers en vaste spanning.

Het podium heeft geluidsisolerende toegangsdeuren van voldoende afmetingen (al of niet gecombineerd) naar de volgende bestemmingen:

- kleedkamer artiesten
- backstage
- laad- en losruimte

Er bevinden zich geen deuren in de achterwand van het podium.

Op het podium rekening houden met de toekomstige opstelling van een videowall.

In de nabijheid van het podium bevindt zich een toilet.

Lichtbruggen

Deze bevinden zich boven de zaal en het podium en zijn toegankelijk vanaf het podium.

Boven de gehele zaal en het podium is het grid aangebracht, te bedienen vanaf de lichtbruggen.

Boven het podium en de zaal zijn tracks aangebracht.

Dimmerruimte

Dit is afhankelijk van stand van zaken op techniekgebied.

Boven het podium bereikbaar vanaf de lichtbrug worden de dimmers opgesteld.

De opstelling is geluidswerend afgescheiden van de zaal en afgeschermd voor licht.

De dimmers moeten van twee zijden goed bereikbaar zijn.

Bij de dimmeropstelling is kastruimte aanwezig.

Regieruimte

Vanuit de regieruimte wordt de lichtinstallatie bediend.

De regieruimte is alleen en gescheiden toegankelijk voor het personeel.

Vanuit de regieruimte is er toegang tot de lichtbruggen.

De ruimte is voorzien van een geluidsisolerend schuifraam.

In de regieruimte is een opnamevoorziening aanwezig.

De regieruimte heeft vrije zichtlijnen naar de zaal en het podium.

Café/kleine zaal

Algemeen

Het café/de kleine zaal heeft een capaciteit van 300 bezoekers.

Het is aan de gevel gesitueerd met uitzicht naar buiten.

Het café/de kleine zaal heeft minimaal twee toegangen in de vorm van geluidsluizen, waarvan tenminste één vanuit de centrale hal/foyer.

Er zijn tenminste twee nooduitgangen die altijd toegankelijk zijn.

Via de nooduitgangen moet het publiek snel en zonder obstakels de buitenruimte kunnen bereiken.

De zaal is voldoende geluidsisolerend uitgevoerd, te rekenen op een geluidsniveau van max. 110 dB(A).

Zaalkvloer

Vanaf de zaalkvloer zijn er goede zichtlijnen naar het podium.
De zaalkvloer is goed bereikbaar voor invaliden.

Bar

In de zaal bevindt zich één bar met een werkplek voor 4 personen.
Voor nader invulling zie hoofdstuk horeca.
De locatie van de bar wordt in nader overleg bepaald.

Rookruimte

Bijvoorbeeld in de vorm van een serre, o.i.d.

Mengeiland

Op het mengeland is plaats voor de mengtafel geluid en de mengtafel licht.
Het mengeland bevindt zich op 1/3 van de achterwand van de zaal.

Voorzieningen:

- een kabelgoot in de vloer met afneembare dekplaat voor de multikabel naar het podium
- gescheiden vaste aansluitpunten in de vloer voor licht- en geluidsapparatuur
- de afdekplaten en de vaste aansluitpunten zijn waterdicht
- flexibele afscherming voor het publiek
- na verwijdering is de vloer geheel vlak en zonder obstakels

DJ-opstelling

De DJ-opstelling kan in combinatie met het mengeland of op het podium.
DJ-opstelling is alleen en gescheiden toegankelijk voor de DJ.

Podium

Het vaste podium is maximaal 8.00 m. diep.

Niveau podium vanaf zaalkvloer is + 0.60 m.

Vrije hoogte boven het podium is minimaal 4.00 m.

Het podium biedt tenminste ruimte aan de volgende opstellingen:

- speelruimte
- opstelling apparatuur bands, DJ-tafel, e.d.
- PA
- monitortafel
- opstelling dimmers
- opslag monitoren

Het podium is voorzien van verzonken kabelgoten met afneembare dekplaten t.b.v. stopcontacten voor dimmers en vaste spanning.

Het podium heeft geluidsisolerende toegangsdeuren van voldoende afmetingen (al of niet gecombineerd) naar de volgende bestemmingen:

- kleedkamer artiesten
- backstage
- laad- en losruimte

Er bevinden zich geen deuren in de achterwand van het podium.

Op het podium rekening houden met de toekomstige opstelling van een videowall.

Lichtinstallatie

Ten behoeve van de lichtinstallatie wordt boven de zaal en het podium een grid aangebracht, te bedienen vanaf de zaalkvloer.

Boven het podium en de zaal zijn tracks aangebracht.

Dimmerruimte

Op of nabij het podium worden de dimmers opgesteld.

De opstelling is geluidswerend afgescheiden van de zaal en afgeschermd voor licht.

De dimmers moeten van twee zijden goed bereikbaar zijn.

Bij de dimmeropstelling is kastruimte aanwezig.

Buitenruimte/terras

Aangrenzend aan het café/kleine zaal bevindt zich een terras. Functie en capaciteit in nader overleg te bepalen.

Dit terras wordt bediend vanuit het café.

Horeca

Algemeen

Op diverse locaties worden horecavoorzieningen geplaatst:

- kleine zaal/café met vaste bar
- centrale hal / foyer één mobiel tappunt
- grote zaal met 4 bars, één flexibele bar achterin, twee vaste aan weerszijden en een bar op het balkon
- kantine backstage

Installaties

- aansluiting op de bierkoeling
- tappunten
- lekblad en spoelbak
- aansluitingen voor de postmix-installatie
- aansluiting op water en afvoer

De inrichting valt buiten dit bestek. Uitgangspunt is dat de brouwerij hiervoor zorgt.

Dit programma van eisen omvat:

- leidingwerk en aansluitpunten bier en postmix
- leidingwerk en aansluitpunten water
- leidingwerk en aansluitpunten afvoer van water

Mobiel tappunt foyer

Leidingen en aansluitpunten zodanig aanbrengen dat de vloer vrij te gebruiken is als de bar niet is geplaatst.

Rekening houden met aansluitpunten ten behoeve van drankautomaten in de rookruimte.

Bars Grote Zaal

In de grote zaal wordt één grote flexibele bar achterin gesitueerd met werkplek voor 6 personen.

Aan weerszijden komt een vaste bar met werkplek voor 3 personen.

Op het balkon komt een vaste bar met werkplek voor 2 personen.

Voor de bars gelden de volgende eisen:

- de vloer achter de bar is verhoogd
- achter de bar ruimte voor een achterbuffet
- de bars zijn alleen en gescheiden toegankelijk voor het personeel
- gescheiden toegang naar drankopslag en de drankenkoeling
- leidingen en aansluitpunten zodanig aanbrengen dat de vloer vrij te gebruiken is als de flexibele bars niet zijn geplaatst

Bar kleine zaal

In de zaal bevindt zich één bar met een werkplek voor 4 personen.

Voor de bar gelden de volgende eisen:

- de vloer achter de bar is verhoogd
- achter de bar ruimte voor een achterbuffet
- de bar is alleen en gescheiden toegankelijk voor het personeel
- gescheiden toegang naar drankopslag en de drankenkoeling

Horecaopslag

- opslagruimte met koelunit bij het café voor fusten voor speciale bieren en flessen drank
- opslagruimte met koelunit voor
 - de biertanks
 - de postmix
 - de flessen drank
- opslagruimte met koelunit voor de drankvoorraad, kratten, e.d.

Transport

Transport vindt plaats via het laad- en los perron op een afzonderlijk te bereiken gedeelte.

De opslagruimte is bereikbaar via een aparte deur.

Backstage

Algemeen

De backstage ruimte is bereikbaar via de artiesteningang.

De ruimte biedt toegang tot het podium, de laad- en losruimte en de parkeerplaats.

Kleedkamers

Te rekenen op drie kleedkamers.

Deze zijn voorzien van gescheiden:

- toiletten
- douches
- mivatoilet

Kantoor

Er is een kantooruimte beschikbaar voor de stagemanager en productiemensen van de bands.

De ruimte biedt plaats en voorzieningen aan minimaal drie werkplekken.

Het kantoor is goed geïsoleerd.

Personeelsruimte

Deze ruimte is bestemd voor personeel, crew en de security.

Mogelijkheid tot omkleden en ontspannen.
In de ruimte zijn lockers aanwezig.

Kantine.

De kantine is bedoeld voor artiesten, crew en personeel.
Bij de kantine bevindt zich een keuken voorzien van alle benodigde keuken-apparatuur en inrichting.
In de kantine bevindt zich een stilteruimte voor pers, interviews, e.d.
In of nabij de kantine te rekenen op een rookruimte van voldoende capaciteit.

Toilet

1 toilet en 1 urinoir.

EHBO ruimte

Deze is bestemd voor lichte medische behandelingen.
De ruimte moet goed bereikbaar zijn vanuit de zaal.
De ruimte heeft een toegang naar buiten voor hulpdiensten.

Laad- en losruimte

Tocht en vorstvrije afsluitbare laad- en losruimte.
Voldoende plaats voor vrachtwagen en bestelwagen.
Laad- en losperron voorzien van hefplateau.
Laad- en losperron heeft extra ruimte voor (tijdelijk) opslag.
Via de aangrenzende transportruimte is er toegang naar het podium en de zaal.
Er is een elektra-aansluiting ten behoeve van de nightliners op de aangrenzende parkeerplaats.

Werkruimten

Werkruimte techniek

Onderhoudsruimte voor licht en geluid, gelegen nabij de backstage ruimte.

- Deze ruimte voorzien van voldoende ventilatiecapaciteit in verband met soldeerwerkzaamheden, e.d.

Werkruimten onderhoud

Gelegen nabij de opslagruimten voor materiaal en materieel.
Te rekenen op drie werkruimten, inclusief voorzieningen (voldoende ventilatie, e.d.):

- houtbewerking
- metaalbewerking
- schilderwerk

Opslagruimten

Alle opslagruimten zijn gelijkvloers bereikbaar van uit de laad- en losruimte
Te rekenen op opslagruimten ten behoeve van:

- techniek (licht en geluid)
- algemene opslag zaal (stoelen, e.d.)
- decor

- onderhoud
- afvalcontainers op maaiveld en direct bereikbaar voor de ophaaldiensten
- te rekenen op gescheiden afvoer van:
 - restafval
 - papier
 - GFT

Personeelsruimten

Kantoren

Te rekenen op minimaal 4 kantoorruimtes t.b.v. 15 werkplekken.

- 3 x 2
- 2 x 4
- 1 x 1

Ten behoeve van de volgende functies:

- secretariaat / receptie
- administratie
- directie
- programmering
- publiciteit
- productie & techniek
- systeembeheer
- vrijwilligers

Kopieer- en printruimte

Hier moet ook opslagcapaciteit zijn voor PR-materiaal

Serverruimte

Te rekenen op de volgende voorzieningen:

- geluidsisolatie
- koeling
- inbraakwerendheid

Archiefruimte

Vergaderruimte

Geschikt voor minimaal 16 personen met mogelijkheid tot aanschuiven.

Spreekruimte

Personeelsruimte

Mogelijkheid tot omkleden en ontspannen.

Te rekenen op de volgende voorzieningen:

- een pantry
- rookruimte
- lockers

Kantine

Bij de kantine bevindt zich een keuken voorzien van alle benodigde keuken-apparatuur en inrichting.

Toiletgroep
2 damestoiletten
1 herentoilet en 2 urinoirs
miva toilet

Buitenruimte

Voor de buitenruimte dient als uitgangspunt de bestrating van een oppervlakte van 2.500 m², inclusief drainage en/of riolering. Deels kan dit worden benut ten behoeve van parkeergelegenheid en/of fietsenstalling. Ten behoeve fietsenstalling te rekenen op 578 plaatsen, 50 ten behoeve van het personeel en 528 ten behoeve van bezoekers.

Ten behoeve van de artiesten en overige diensten te rekenen op de volgende parkeerruimte:

- vrachtwagen/oplegger t.b.v. artiesten
- nightliner t.b.v. artiesten
- opnamewagen
- busjes (2 st.)
- bierwagen
- opstelplaats hulpdiensten

Parkeerkelder

Optioneel wordt in het plan rekening gehouden met een parkeerkelder met een oppervlakte van 1.500 m². Daarbij wordt als uitgangspunt het aantal van 60 parkeerplaatsen gehanteerd. Dit zou ook gecombineerd kunnen worden met bijvoorbeeld een fietsenstalling voor het personeel en vrijwilligers, dienstruimtes, e.d.

Functieveranderingen

Een poppodium is continue in ontwikkeling door met name de ontwikkelingen in de markt en in de techniek. Het is raadzaam om in het plan hiermee rekening te houden en een zekere flexibiliteit in te bouwen in verband met toekomstige functieveranderingen.

Zo dient er bijvoorbeeld al rekening gehouden te worden met de toekomstige plaatsing van videowalls op de podia van de zaal en het café/kleine zaal, inclusief de aansluitingen die daarvoor nodig zijn.

B5.3 Deel III: Installaties

Algemeen

In het ontwerp moet van aanvang af rekening gehouden worden met de ruimten die nodig zijn voor de installaties en het verloop van leidingen en kanalen.

De installaties moeten voldoen aan de eisen die door de overheid en andere terzake doende instanties worden gesteld.

Men dient rekening te houden met extra ruimte in verband met mogelijke wijzigingen en/of uitbreidingen.

Uitgangspunt is dat de installaties energiebesparend en milieuvriendelijk moeten zijn. Daartoe dienen de terzake doende DUBO-maatregelen als uitgangspunt.

De installaties moeten bedrijfszeker zijn en van de veiligheidsinstallaties moet de systeembeschikbaarheid gegarandeerd zijn.

De installaties moeten onderhoudsvriendelijk zijn.

Componenten die vervangen moeten kunnen worden of die nodig zijn ten behoeve van testen en/of inspecties moeten gemakkelijk bereikbaar zijn.

Bij doorvoeren moet rekening gehouden worden met eisen ten aanzien van geluidsisolatie en compartimentering (brandkleppen).

Bij luchtbehandelingsinstallaties moet bij de aanleg rekening gehouden worden met eisen ten aanzien van geluidsarme installaties.

Elektrotechnische installaties

Energievoorziening

Voor de elektrische energievoorziening rekening houden met de bouw van een traforuimte en bijbehorende laagspanningsruimte.

Rekening houden met voldoende onderverdeelinrichtingen ten behoeve van ruimten en/of clusters van ruimten en installaties.

Bij de aanleg rekening houden met de aanleg van groepen met verschillende belasting, zoals krachtstroom e.d.

Verlichting

Zoveel mogelijk gebruik maken van armaturen met energiezuinige lichtbronnen.

Buitenarmaturen en armaturen binnen handbereik moeten slagvast zijn.

In het gebouw wordt een programmeerbaar lichtschakelsysteem toegepast.

Rekening houden met lokale schakelaars en dimmers.

De verlichting wordt centraal bediend vanaf het bedienings- en signaleringspaneel (BSP) in de bedrijfsruimte.

Bij de personeelsingang en bij de backstage moet de verlichting lokaal geschakeld kunnen worden.

De separaat schakelbare verlichtingsinstallatie in de grote zaal en de kleine zaal bestaat uit:

- dimbare sfeerverlichting zaal
- werkverlichting zaal, podium en lichtbruggen
- barverlichting
- nood-/loopverlichting
- blauwlicht op podium, lichtbruggen, regieruimte en backstage
- tredenverlichting, uitgevoerd als LED lijnverlichting, dimbaar

Werkverlichting moet snel in- en uitschakelbaar zijn.

Rekening houden met aansluitpunten voor speciale verlichting in bars, balies etc. en in de kleedruimtes.

Noodverlichting

Het hele gebouw (waar nodig ook buiten) wordt voorzien van een centrale noodverlichtingsinstallatie conform de voorschriften, regelgeving en van toepassing zijnde NEN-normen.

Noodstroom

De volgende onderdelen dienen gedurende 60 minuten onafhankelijk van

noodstroom te worden voorzien:

- beveiligingsinstallaties
- brandmeld- en ontruimingscentrale
- video-intercom / omroepinstallatie
- telefooncentrale
- de server(s)

Bekabeling

Ten behoeve van de bekabeling voor de hoofdaansluitingen op het elektriciteitsnet, het telefoon- en datanet en overige bekabeling dienen de benodigde geaarde kabelgoten en ladderbanen te worden opgenomen. Kabelgoten en ladderbanen moeten een vrije ruimte beschikbaar te hebben voor latere uitbreidingen.

De kabelgoten bestaan uit 3 stalen compartimenten voor de elektrische, de beveiligingsbekabeling en de telefoon- en databekabeling.

In de zalen rekening houden met gescheiden kabelgoten voor licht en geluid.

In de goten in de vloer kabelgoten aanbrengen op ca. 50 mm boven de bodem in verband met de afvoer van water.

Ter plaatse van de flexibele opstelruimte van de bars bevinden zich vloerputten waarin tevens wandcontactdozen zijn aangebracht en voorzieningen voor meervoudige data-aansluiting.

Wandcontactdozen en lichtpunten

Uitgangspunt voor het aantal wandcontact-dozen is het aantal en soort ruimten zoals beschreven in hoofdstuk 1.

Met uitzondering van de personeelsruimten moeten alle wandcontactdozen van spatwater-dichte, slagvaste ingebouwde uitvoering zijn met randaarde. De aansluitingen in de zalen voor het mengeland van licht-en geluidsapparatuur door middel van een spatwaterdicht aansluitput in de vloer (buiten gebruik waterdicht).

Krachtstroom

Te rekenen op krachtstroom t.b.v:

- werktuigbouwkundige installaties
- hefplateaus en liften
- rol-hefdeur bij laad- en losperron
- buiten t.b.v night-liners
- installaties en apparatuur in de zalen
- installaties en apparatuur aan plafonds boven de zalen
- apparatuur in regieruimte
- apparatuur in café en keuken
- apparatuur in de foyer
- apparatuur in werkruimten
- gevelonderhoud installaties
- gevelbord

Zonwering

Rekening houden met automatische zonwering met mogelijkheid tot handbediening.

Video intercom

Te rekenen op een video intercom op de volgende punten:

- het buitenhek
- personeelsingang
- artiesteningang
- laad-losperron

De video-intercom staat in verbinding met de bedrijfsruimte en moet doorschakelbaar zijn naar het backstagekantoor en het secretariaat. De videoposten voorzien van kunstlicht, zodat het beeldvlak van de camera wordt verlicht.

De camerabeelden moeten beschikbaar zijn voor een willekeurig extern systeem.

Intercom

Op de podia een intercom installeren met verbinding naar de regieruimte, het backstagekantoor, de kleedkamers en de kantine. Dit in combinatie met de mogelijkheid om mee te luisteren.

Overige videosystemen

Rekening houden met extra bekabeling en aansluitpunten ten behoeve van nieuwe nog toe te passen videosystemen.

Omroepinstallatie

Te rekenen op een omroepinstallatie met inbouwspeakers met voldoende geluidniveau, die via de brandmeldcentrale wordt geactiveerd als onderdeel van de ontruimingsinstallatie.

De omroepinstallatie moet ook vanuit de bedrijfsruimte te bedienen zijn.

Ontruimingsinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een ontruimingsinstallatie volgens de voorschriften, regelgeving en eisen van de plaatselijke brandweer.

De ontruimingsinstallatie dient te bestaan uit een ontruimingscentrale, waarop aangesloten de benodigde lussen met signaalgevers en/of luidsprekers. De ontruimingsinstallatie moet tevens worden uitgevoerd met gesproken woord.

Brandmeldinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een brandmeldinstallatie volgens de voorschriften en regelgeving en eisen van de plaatselijke brandweer. Voor de brandmeldinstallatie moet een door de opdrachtgever, brandweer en verzekering goedgekeurd PvE worden opgesteld, op basis waarvan de installatie wordt aangelegd.

De brandmeldinstallatie bestaat uit een brandmeldcentrale, waarop aangesloten de benodigde lussen met handbrandmelders en automatische detectie (optisch, thermisch).

Op de brandmeldcentrale is een synoptisch nevenpaneel aangesloten.

Vanuit de brandmeldcentrale worden de benodigde stuursignalen gegeven naar de overige installaties (liften, luchtbehandeling, ontruiming, kleefmagneten, verdelers, geluidinstallaties) en instanties.

Meldergroepen in de zalen en op de podia moeten tijdens evenementen tijdelijk kunnen worden uitgeschakeld vanuit het kantoor van de bedrijfsleider.

Herinschakeling dient altijd automatisch plaats te vinden conform de bepaling van de plaatselijke brandweer.

De brandweer kan aanvullende eisen stellen ten aanzien van dubbele meldergroepen of het gebruik van melders met dubbele functie (thermisch en optisch).

Voor het gebouw moet een brandveiligheidsplan worden opgesteld. Dit plan dient door de brandweer te worden goedgekeurd.

Er moeten in overleg met de brandweer een bedrijfsnoodplan/ontruimingsplan en een aanvalsplan voor de brandweer worden opgesteld.

De vluchtdeuren in de buitengevel en de zalen worden voorzien van vergrendelmagneten. De deuren kunnen ontgrendeld worden door nooddrukknooppunten nabij de deuren alsmede door ontgrendeling vanuit de brandmeldcentrale en door spanningsuitval. De zaaldeuren moeten tevens vanuit een nader aan te wijzen bar kunnen worden ontgrendeld.

De signalering van de ontgrendeling bevindt zich in het kantoor van de bedrijfsleider.

Centrale antenne-installatie

Het gebouw wordt voorzien van een centrale antenneinstallatie voor het doorgeven van signalen van een lokale ontvanger of provider met de mogelijkheid een eigen videosignaal in te voeren.

De aansluiting en de versterkers worden gemonteerd nabij de hoofdverdeler in de laagspanningsruimte.

Voor de CAI wordt een volledig stelstel van loze leidingen aangebracht, zodat het kabel systeem eenvoudig kan worden aangebracht of vervangen.

Te rekenen op aansluitpunten in de volgende ruimten:

- café
- foyer
- personeelsruimte backstage
- personeelsruimte
- kleedkamers
- regieruimte
- podium

Telefoon- en datainstallatie

In alle verblijfsruimten wordt telefoon- en databekabeling met aansluitpunten aangebracht.

De UTP-bekabeling wordt aangesloten op een patchkast bij de server in de serverruimte.

Voor de databekabeling wordt een volledig stelstel van loze leidingen aangebracht, zodat het kabel systeem eenvoudig kan worden vervangen bij technische ontwikkelingen.

Per werkplek uitgaan van 3 aansluitpunten.

De aansluitpunten voor elektronisch betalen maken onderdeel uit van de databekabeling.

Telefooncentrale

Er wordt een telefooncentrale aangebracht met de volgende mogelijkheden:

- toestellen moeten in het gehele gebouw inzetbaar zijn
- externe aansluiting van de intercominstallaties
- een voicemailbox per toestel
- een wachtrij-systeem voor een programmeerbare groep toestellen
- een ISDN 8 netaansluiting

Inbraakbeveiliging

Het gebouw wordt voorzien van een inbraakalarminstallatie, ingedeeld in zones.

Waar het gebouw door inbrekers van buitenaf bereikbaar is wordt een inbraakdetectiesysteem aangebracht met doornmelding naar een particuliere alarmcentrale (PAC).

In ruimtes die van buitenaf bereikbaar zijn en in verkeersruimtes worden bewegingsmelders aangebracht.

Deuren (inclusief vluchtdeuren) worden voorzien van schootstandmelding d.m.v. contacten in het slot.

Bij de kassa's wordt een alarmknop in de balie aangebracht.

Intern wordt het gebouw verdeeld in afsluitbare separaat te schakelen beveiligingszones.

Publieks- en de overige delen zijn veilig van elkaar gescheiden.

De externe- en interne toegangen naar de diverse delen van het gebouw zijn zodanig dat een overzichtelijk geheel ontstaat: Dit dient ook de bevordering van de inbraakveiligheid.

Bij de gebouwingangen worden kaartlezers aangebracht.

Voor de brandweer wordt buiten een sleutelkastje aangebracht; deze wordt op het inbraakalarm aangesloten.

Vanuit de beveiligingscentrale kunnen de volgende meldingen aan een particuliere alarmcentrale worden doorgegeven:

- stilalarm melding
- inbraakdetectie melding
- sabotagemelding
- storingsmelding
- brandmelding
- in- en uitschakeling van de centrale.

Observatiesysteem

Op de volgende locaties buiten worden camera's geplaatst:

- publieksentree
- vluchtdeuren
- artiestentoegang
- laad-losperron
- leverancierstoegang
- personeelstoegang
- het terrein

De bedieningscentrales en de monitoren bevinden zich in het kantoor van het secretariaat en de bedrijfsruimte.

Binnen worden camera's geplaatst om de volgende locaties geheel te monitoren:

- grote zaal
- café/ kleine zaal
- foyer
- verkeersruimten
- toiletgroepen voor publiek
- transportruimte binnen bij het laad- en losperron.

Bij de toegangen naar de foyer worden extra monitoren aangebracht ten behoeve van de security. De beelden van de verschillende monitoren moeten voor een periode van 48 uur worden opgeslagen op een harde schijf. Voor het maken van back-ups wordt een tapestreamer aangebracht.

Het systeem moet uitbreidbaar zijn.

Regelinstallatie

De regeling van de verlichtings- en klimaatinstallaties wordt bediend door een centraal digitaal regel- en besturingssysteem.

Het systeem is opgebouwd met onderstations die onderling in verbinding staan en in verbinding staan met het centrale regel- en besturingssysteem. Indien apparaten zijn voorzien van eigen regelapparatuur (koelmachines, ketels, e.d.) dan dient deze regelapparatuur in verbinding te staan met een onderstation.

De volgende installaties en storingsmeldingen moeten d.m.v. dit regel- en besturingssysteem worden bediend:

- klimaat regelapparatuur
- verlichting
- zonwering
- miva toiletten (alarm)
- liften
- databeveiliging (ups)
- noodstroomagregaat
- koelmachines
- ketels
- frequentieregelaars
- energie en watermeters
- beveiligingen
- koel en vriescellen

De regelinstallatie moet er op zijn gericht om de grote ventilatiesystemen van zalen en foyers zoveel mogelijk uit te schakelen, of in de laagste stand te schakelen. Tijdens bezetting door publiek draaien deze installaties continue. Op alle andere momenten worden de installaties alleen ingeschakeld wanneer de ruimtetemperatuur of het CO₂ percentage daartoe aanleiding geeft.

In de bedrijfsruimte worden in het bedienings- en signaleringspaneel voorzieningen aangebracht, waarmee het signaleren van storingen mogelijk is. Storingen dienen te worden gespecificeerd.

Gebouwbeheersysteem

Het gebouw is voorzien van een gebouwbeheersysteem voor het besturen en beheren van de regelbare werktuigbouwkundige en elektrotechnische apparatuur.

De installatie wordt compleet met hard- en softwarevoorzieningen alsmede de complete bekabeling aangebracht. Het bedienings- en signaleringspaneel van het gebouwbeheersysteem wordt geïnstalleerd in de bedrijfsruimte.

Volledige functionaliteit van de volgende installaties dient te zijn voorzien:

- klimaatinstallatie
- naregeling per ruimte van verlichting, zonwering en klimaat
- meld- en schakelapparatuur

Het beheersysteem dient grafisch te werken met principeschema's en gebouwplattegronden.

Via het grafische paneel moet het volgende mogelijk zijn:

- uitlezen van storingsmeldingen
- uitlezen van de status van apparaten en corrigerende onderdelen
- uitlezen van setpoints en gemeten waarden
- uitlezen van veldcoderingen

- wijzigen van setpoints en grenswaardes
- handmatig bedienen van apparatuur en corrigerende onderdelen
- instellen van kloktijden

In het beheersysteem is uitgebreide software opgenomen voor analyse van het energieverbruik, trendanalyse en grafische weergaves hiervan.

De bedieningssoftware ten behoeve van het dagelijks beheer dient zo te zijn ingericht, dat bediening door leken goed mogelijk is. Hierbij moet het mogelijk zijn de bedrijfsvoering van installaties te laten plaatsvinden door het invoeren van eenvoudige gegevens.

Van de volgende installaties moet de informatie, zoals storings- en alarmmeldingen worden doorgemeld naar het bedienings- en signaleringspaneel:

- brandmeldinstallatie
- ontruimingsinstallatie
- toegangscontrolesysteem
- inbraakalarminstallatie
- camerabewaking

Het beheersysteem moet via internet benaderd kunnen worden, waarbij het mogelijk moet zijn via grafische weergave het systeem te controleren (storingsmeldingen, inbraakmeldingen, etc. etc.) en instellingen aan te passen.

Het beheersysteem verstuurt automatisch storingsmeldingen naar:

- e-mail adressen
- aangemelde werkstations

Het systeem moet log bestanden opslaan, die tenminste zeven etmalen kunnen worden opgeslagen. De logbestanden moeten periodiek worden ingelezen in een centrale server, die voorzien moet zijn van dataopslag op harddisk voor zes maanden.

De onderstations van de verschillende systemen moeten bij uitval van de netwerkverbinding stand-alone blijven functioneren. Na spanninguitval moeten onderstations automatisch herinschakelen in de normale bedrijfsstatus.

Aarding en bliksembeveiliging

Het gebouw is voorzien van een aardingsinstallatie conform de voorschriften en regelgeving.

Het gebouw is voorzien van een bliksembeveiligingsinstallatie conform NEN 1014. Verdeelinrichtingen voor geluid zijn voorzien van 'schone aarde' (een separate aarding met eigen aardelektrodes).

Liften en hefplateaus

Invalidenlift

Met een personenlift zijn de verschillende vloerniveaus te bereiken. De lift is bereikbaar en toegankelijk voor mindervaliden en rolstoelgebruikers, uitgaande van maximaal 8 personen. De lift is voorzien van een klapstoeltje. Deze lift is alleen te bedienen met een sleutel. In de lift dient een telefoon aanwezig te zijn voor noodgevallen. De kooi dient voorzien te zijn van glas, kooiverlichting, noodverlichting, stootbanden en leuning. Het publiek maakt geen gebruik van liften.

Goederenlift/hefplateau

Voor het transport van materieel naar het laad- en losperron rekenen op 1 hefplateau inclusief railing, hefvermogen 2.000 kg.

Dockleveller

Op het laad- en losperron wordt een dockleveller opgenomen om het verschil tussen de laadvloerhoogte van de vrachtwagen en het laad- en losperron te overbruggen.

Podiumlift grote zaal en kleine zaal

De transportruimte moet direct aansluiten op podiumniveau in beide zalen en van daaruit, door middel van hefplateaus, op de beide zaalvloeren. In beide zalen wordt het desbetreffende hefplateau direct tegen het podium aan gepositioneerd en verzonken in de vloer. Hefvermogen 1.000 kg.

Werktuigbouwkundige installaties

Algemeen

Alle installatieonderdelen hebben 20% reserveruimte in capaciteit en omvang, om latere wijzigingen te kunnen doorvoeren.

Binnenriolering

De sanitaire toestellen, vloerputten, etc. worden op een PE-rioleringsstelsel aangesloten. Het stelsel van de binnenriolering moet gescheiden zijn van het stelsel van de hemelwaterafvoer.

Voor de afvoerinstallaties is de NEN 3215 van toepassing.

Het afvoeren van water mag niet zorgen voor geluidsoverlast;

Stankoverlast bij vuilwaterafvoer dient voorkomen te worden.

Op de vuilwaterafvoerinstallatie aan te sluiten:

- sanitaire toestellen
- wasmachines
- pantry's
- barinstallaties
- keukenapparatuur
- vloerputten
- condensafvoer van de koelapparatuur.

Voor de schoonmaak worden in de publieksruimten en in de vloer achter de bars voldoende vloerputten opgenomen. De vloerputten uitvoeren in r.v.s. met een uitneembaar rooster en een vuilvangemmer met handvat.

De bouwkundige vloergoten zijn voorzien van afvoerputjes met afneembaar rooster.

De vloerputten dienen stankvrij aangesloten te worden op de vuilwaterafvoer.

De keuken is voorzien van een geïntegreerde vetafscheider. De vetafscheider dient goed bereikbaar te zijn voor reiniging en lediging door afzuiging. Afzuiging moet stankvrij plaats vinden. De riolering van de keuken in hittebestendig materiaal uitvoeren.

Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoer is aangesloten op het gemeentelijk riool.

Hemelwaterafvoer van het gebouw kan binnendoor en buitenlangs worden uitgevoerd.

Inpandige hemelwaterafvoeren zijn geïsoleerd voor condens en geluid. Hemelwaterafvoeren aan de gevel mogen niet beklimbaar zijn. De hemelwaterafvoer van het buitenterrein wordt verzorgd d.m.v. straatkolken. Waar mogelijk dienen voorzieningen te worden aangebracht om de hemelwaterafvoer te laten infiltreren in de bodem.

Koud en warm water voorzieningen

De koud water- en de warm waterinstallatie dienen te voldoen aan de wet- en regelgeving, de van toepassing zijnde NEN-normen en de plaatselijke voorschriften van het waterleidingbedrijf.

Indien nodig is het gebouw van een hydrofoor voorzien.

De aftakkingen ten behoeve van de brandslanghaspels en de technische ruimten zijn voorzien van terugslagkleppen.

De aansluiting van de vaatwasmachines en wasmachines zijn voorzien van terugstroombeveiliging.

De installatie voldoet aan de eisen ten aanzien van het voorkomen van de legionellabacterie.

De aansluitpunten van koud water zijn:

- sanitaire toestellen
- keukenapparatuur
- wasmachines
- pantry's
- barinstallaties
- postmix installaties
- werkkasten
- koffie- en drankautomaten
- bierkoeling
- hogedrukspuiten
- brandslanghaspels
- technische ruimten
- werkplaatsen

De aansluitpunten van warmwater zijn:

- douches
- keukenapparatuur
- pantry's
- barinstallaties
- werkkasten
- bierkoeling

Voor de biertap- en postmixinstallaties zijn mantelbuizen naar en in alle bars opgenomen.

Voor de mobiele bars zijn vloerputten aangebracht waarin alle aansluitingen voor deze bars zijn opgenomen: afvoer 50 mm met afsluitdop, koudwateraansluiting met terugslagklep en de mantelbuis voor de biertableiding. De vloerputten zijn voorzien van deksels die bestand zijn tegen een puntlast van tenminste 500 kg.

Blusinstallaties

De installatie moet voldoen aan de eisen van de lokale brandweer.

Het gebouw voorzien van de benodigde ingebouwde brandslanghaspels en draagbare blustoestellen.

Ten minste in de volgende ruimten rekenen op draagbare blustoestellen:

- podium grote zaal
- podium café/kleine zaal
- keukens
- werkruimten
- technische ruimten
- laad- en losperron

Glazenwasserinstallaties

Het gebouw voorziet in de mogelijkheid om glazen puien intern en extern te wassen.

Sanitair

Alle sanitaire toestellen in de publieksruimten en backstage zijn vandaalbestendig.

De toiletten uitvoeren als vrij hangende toiletten met een waterbesparende inbouw drukspoeler, compleet met toiletzitting en rolhouder.

De voorruimten van de toiletgroepen zijn voorzien van ingebouwde wastafels, compleet met spiegels.

De doucheruimten zijn voorzien van douchebak, mengkraan en vaste douchekop.

Urinoirs zijn voorzien van periodiek automatische spoeling.

Alle kranen in publiekstoiletten uitvoeren met mechanische tijdspoeling.

De werkkasten uitrusten met een uitstortgootsteen, inclusief emmerrooster en wandmengkraan met koud en warm water.

De pantry's uitvoeren met een mengkraan met draaibare uitloop voor koud- en warm water.

De invalidentoiletten voorzien van een toilet met verhoogde uitvoering, voorzien van een inbouwreservoir, compleet met 2 stuks opklapbare beugels, waarvan één voorzien van toiletrolhouder. Tevens aan te brengen een wastafel, op een hoogte geschikt voor rolstoelgebruikers, compleet met spiegel en kraan voorzien van een lange bedieningshendel. Uitvoering conform Handboek voor Toegankelijkheid.

Leidingen in ruimten waar stilstaand water is te verwachten, zoals doucheruimten, uitvoeren met een mechanisch automatisch doorspoelsysteem voor legionellapreventie.

In verband met legionellapreventie de brandslanghaspels afsluiten met een verzegelde kraan.

In technische ruimtes moet een vulvoorziening voor de installaties worden aangebracht, bestaande uit een tapkraan, een vulslang en een slangrek.

T.b.v de glazenwassers moet op het dak of nabij de toegang tot het dak een vorstvrije tapkraan worden aangebracht.

Bij de keuze van het sanitair dient rekening gehouden te worden met schoonmaakmogelijkheden en vandaalbestendigheid in de publiekszone.

De kwaliteit van het sanitair dient te zijn afgestemd op de functie en uitstraling van het gebouw.

Verwarmingsinstallaties

De warmteopwekkingsinstallatie dient gesitueerd te worden in een stookruimte bij voorkeur op de bovenste verdieping van het gebouw.

Buitencondities

Winter

Temperatuur	- 7 °C
Relatieve vochtigheid	90 %
Windsnelheid	8 m/2

Zomer

Temperatuur	+ 28 °C
Relatieve vochtigheid	50 %

Binnencondities

Verkeers-, sanitaire- en verblijfsruimtes	21 °C
Loading –dock	15 °C
opslag horeca	15 °C
opslagruimten	15 °C
doucheruimten	22 °C

In de winterperiode zijn binnentemperaturen tussen 20 en 22 °C voor de publieksruimten toegestaan en in de zomerperiode tussen 22 en 25 °C.

De verwarmingsinstallatie moet voldoende capaciteit hebben om de vermelde temperaturen te bereiken en te handhaven. Dit dient door middel van een warmteverliesberekening te worden aangetoond. Bij geopende ramen behoeven de ontwerpcondities niet te worden gegarandeerd. Voor de opwekking van het benodigde verwarmingsvermogen moet worden uitgegaan van **HR** CV ketels. De maximale aanvoerwatertemperatuur in de verwarmingsinstallatie mag niet hoger zijn dan 45°C en moet afhankelijk van de warmtevraag worden teruggeregeld.

De lokale verwarming van de ruimten wordt verzorgd door een geïntegreerd systeem:

- plafondinductieunits
- klimaatplafond
- luchtverwarmers
- vloerverwarming
- etc.

Opbouwsystemen, zoals radiatoren, mogen alleen worden toegepast in ondergeschikte ruimten zoals bergingen en opslagruimtes. De lokale verwarming moet per ruimte of per zone van maximaal 50 m² kunnen worden nageregeld. Voor grote ruimten met een vaste functie (foyer, zalen, etc.) mogen grotere regelzones worden aangehouden.

Ruimtes hoger dan 4 meter zijn voorzien van vloerverwarming, gelegd op een isolatielaag.

Werkplekken in ruimtes die direct van buitenaf toegankelijk zijn zijn voorzien van een lokaal regelbare vloerverwarmingzone en voorzieningen tegen tocht.

Voor het vorstvrij houden van het laad- en losperron dienen indirect gestookte luchtverhitters te worden aangebracht.

De grote en kleine zaal worden verwarmd door middel van luchtverwarming. De verwarming van de foyer is uitgevoerd als vloerverwarming.

Koelinstallatie

Alle koelinstallaties in het gebouw zijn gebaseerd op koeling door middel van gekoeld water en zijn aangesloten op één gezamenlijk systeem. De ontwerp-aanvoerwatertemperatuur in de koelinstallatie mag niet lager zijn dan 12°C of 1 °C boven de natuurlijke (lokale) grondwatertemperatuur. Koelmachines zijn voorzien van een capaciteitsregeling. Er dienen ten minste 2 koelmachines te worden opgesteld, waarbij de capaciteitsverdeling is gebaseerd op het gebruik. De kleinste koelmachine is afgestemd op de koelvraag in de situatie dat geen optredens plaatsvinden. In die situatie worden de zalen en foyer mogelijk wel gekoeld, maar zal nauwelijks buitenlucht worden toegevoerd. Koelmachines dienen te zijn gevuld met een milieuneutraal koelmiddel en te zijn voorzien van een geluid werende omkasting.

Luchtbehandeling en koeling van de zalen en de foyer

De luchtbehandeling van de zalen en foyers regelt de ventilatie, verwarming en koeling.

Per ruimte moet een volledig separate installatie worden aangebracht. Uitgaande van maximaal 1.200 personen in de grote zaal en maximaal 300 personen in café/kleine zaal dienen deze installaties in ieder geval de volgende prestaties te leveren:

- luchtverversing per persoon minimaal 40 m³ lh
- ruimtetemperatuur winter 20 °C minimaal
- ruimtetemperatuur zomer 25 °C maximaal (bij volledige bezetting en gebruik van toneel verlichting en toneelinstallaties)
- geluidsniveau t.g.v.luchtbehandeling 30 d(B)A.

Bij de berekening dient rekening gehouden te worden met voldoende overcapaciteit.

Over-/onderdruk, tocht en luchtwervelingen moeten worden voorkomen.

De ventilatie in de zalen en de podia moet kunnen worden geregeld.

Het aandeel buitenlucht moet kunnen worden geregeld.

De installaties moeten op 50% tot 100% capaciteit kunnen functioneren, afhankelijk van de bedrijfssituatie en het CO₂ percentage.

Om verwarming van de zalen goed mogelijk te maken, moeten voorzieningen worden aangebracht om de warme lucht tot op het vloerniveau te brengen.

De plaats van de luchtbehandelingsinstallatie moet worden afgestemd op de rookmachines.

De dimmerruimten moeten worden voorzien van autonome ventilatievoorzieningen.

De overspraakdemping via dit ventilatiesysteem moet tenminste 45 dB(A) bedragen.

Aan de geluidproductie van de luchtbehandelings- en overige gebouwgebonden installaties worden onderstaande eisen gesteld, die in de installatietechniek gebruikt worden om het maximale geluidsniveau aan te geven dat in een ruimte niet mag worden overschreden:

- Het equivalente geluidniveau L_{Aeq} mag niet meer dan 30 dB(A) bedragen op alle plaatsen in de grote en de kleine zaal.
- Gelijktijdig mag de ISO Noise Rating curve NR35 niet worden overschreden.
- Meetpunten op 1.20 m boven de vloer.

Aanvullend gelden met betrekking tot alle bovengenoemde equivalente geluidvermogen-niveaus de volgende eisen:

- Het piekniveau L_{max} gemeten in de meterstand 'fast' mag niet meer dan 10 dB(A) hoger zijn dan bovengenoemde toelaatbare waarden.
- In geen van de tertsbanden mag het niveau meer dan 5 dB(A) hoger zijn dan in de naastgelegen tertsbanden. Is dit wel het geval, dan is sprake van tonaal geluid en wordt het gemeten geluidniveau verhoogd met een straffactor van 5 dB(A), alvorens dit aan de gestelde eisen te toetsen.
- Heeft het geluid een impuls- of intermitterend karakter, dan wordt het gemeten geluidniveau met 5 dB(A) verhoogd alvorens dit te toetsen aan de gestelde eisen.
- Heeft het geluid gelijktijdig zowel een tonaal- als impuls-karakter, dan wordt een straffactor toegepast van $5 + 5 = 10$ dB(A).

De genoemde geluideisen voor de gebouwinstallaties worden gegarandeerd en gelden voor alle voorkomende bedrijfsomstandigheden van die installaties.

Luchtbehandeling en koeling van de overige ruimten

De installatie is gebaseerd op het realiseren van de klimaateisen met een geminimaliseerde mechanische koelinstallatie voor wat betreft energieverbruik.

De luchtbehandelingskasten moeten worden voorzien van warmteterugwinning.

De verblijfsruimten worden voorzien van een balansventilatiesysteem. Uitgaande van 1 persoon per 10 m², 10 gebruiksuren per dag en een interne belasting van 25 W /m² (exclusief verlichting) dienen deze installaties in ieder geval de volgende prestaties te leveren:

- luchtverversing per persoon minimaal 30 m³ /h
- ruimtetemperatuur winter 21 °C minimaal
- ruimtetemperatuur zomer 25 °C maximaal

De luchtbehandeling is opgedeeld in een aantal groepen, zodat alleen die ruimten kunnen worden verwarmd, gekoeld en geventileerd, die worden gebruikt.

Tenminste de volgende separate groepen worden aangehouden:

- backstageruimtes
- kleedruimtes
- werkruimtes
- kantoren

De minimale ventilatieluchthoeveelheid naar de verschillende ruimten dient ten minste te voldoen aan de waarden zoals voorgeschreven volgens het Bouwbesluit, de Arbeidsinspectie en Arbo-wet.

De installaties dienen in ieder geval de volgende prestaties te leveren:

	m ³ /u p/p	Ventilatievoud (= ruimte-inhoud per uur)
café	35	6
kleedruimten	35	8
toiletten en douches	50	10
rookruimten		

De maximaal toelaatbare luchtsnelheid in alle verblijfsruimten is 0,2 m/s.

De relatieve luchtvochtigheid dient als behaaglijk te worden ervaren. Bij een

hogere temperatuur past een lagere relatieve luchtvochtigheid.
 Als uitgangspunt ligt de relatieve luchtvochtigheid tussen 30% en 70%.
 De mechanisch toegevoerde lucht voor de verblijfs- en werkruimten dient te worden gereinigd met behulp van filters in de luchtbehandelingskasten. Deze moeten ten allen tijde inwendig gereinigd kunnen worden.
 In toiletten, werkkasten, opslagruimten en horeca opslag en technische ruimten dient een mechanische afzuiginstallatie te worden aangebracht.

Gas

De gas levering dient te voldoen aan de wet- en regelgeving, de van toepassing zijnde NEN-normen en de plaatselijke voorschriften van het gasbedrijf.

Te rekenen op gasaanvoer in de installatieruimte.

B5.4 Deel IV: Ruimtestaat

ruimte	m ²	aantal	totaal	aantal pers.	vrije hoogte	opmerking
ENTREE						
<u>Entreehal.</u>	50	1	50		2,8	
kassa/muntverkoop	18	1	18	3	2,8	werkplek 9 m ² p/p
<u>UIT-bureau</u>	29,7	1	29,7	3	2,8	
<u>Centrale hal / foyer</u>	120	1	120	300	4	2,5 pers./m ²
- incl. transparante rookruimte	20				4	
bar flexibele opstelling	8,4	3	8,4	4	4	
merchandise opstelling	7,5	1	7,5		4	
garderobe	60	1	60	1500	4	
toiletgroepen grote zaal	22	2	44	1200	2,8	
miva-toilet	4	1	4		2,8	
opslagruimte schoonmaak	3	1	3		2,8	
toiletgroepen kleine zaal	19	1	19	300	2,8	
<u>Bedrijfsruimte.</u>	29,7	1	29,7	3	2,8	
			393			
ZAAL						
<u>Zaalkvloer</u>	360	1	360	900	10,5	2,5 pers./m ²
<u>Balkon</u>	120	1	120	300	3,14	2,5 pers./m ²
balkonbar	6,3	1	6,3	2	3,14	+ 1 reserveplaats
<u>Regieruimte</u>	19,8	1	19,8	2	2,8	
<u>Bars.</u>					10,5	
achterbar	12,6	1	12,6	6		
zijbar	6,3	2	12,6	3		
<u>Mengeiland</u>	21	1	21	2	10,5	
<u>DJ-opstelling</u>	10,5	1	10,5	1	10,5	
<u>Podium</u>	160	1	160		10,5	diepte 10,00 m ¹
			723			
CAFÉ / KLEINE ZAAL						
<u>Zaalkvloer</u>	120	1	120	300	8,5	2,5 pers./m ²
<u>Bar.</u>	8,4	1	8,4	4	8,5	
drankopslag	12	1	12		2,8	
<u>Rookruimte</u>	37,5	1	37,5	75	2,8	2 pers./m ²
<u>Mengeiland</u>	21	1	21	2	8,5	
						in combinatie met mengeiland
<u>DJ-opstelling</u>					8,5	podium
<u>Podium</u>	72	1	72		8,5	diepte 8,00 m ¹
<u>Regieruimte</u>	19,8	1	19,8	2	2,8	
			291			

HORECAHorecaopslag

bier	20	1	20	2,8
dranken	15	1	15	2,8
voorraad	50	1	50	2,8
transportruimte	12	1	12	

97**BACKSTAGE**Kleedkamers

Kleedkamers	30	3	90	2,8
toiletten	2,7	3	8,1	2,8
douches	2,7	3	8,1	2,8
mivatoilet	4	1	4	2,8

Kantoor

Kantoor	39,6	1	39,6	3	2,8	+ 1 reserveplaats
---------	------	---	------	---	-----	-------------------

Personeelsruimte.

Personeelsruimte.	30	1	30	2,8
-------------------	----	---	----	-----

Kantine

Kantine	48	1	48	2,8
---------	----	---	----	-----

keuken	30	1	30	2,8
--------	----	---	----	-----

stilteruimte	15	1	15	2,8
--------------	----	---	----	-----

toilet	2,7	1	2,7	2,8
--------	-----	---	-----	-----

<u>EHBO ruimte</u>	20	1	20	2,8
--------------------	----	---	----	-----

296**LAAD- EN LOS RUIMTE**

opstelruimte	154	1	154	4,5
Laad- en losperron	21	1	21	
transportruimte	49	1	49	

224**WERKRUIMTEN**

<u>Werkruimte techniek</u>	30	1	30	3,5
----------------------------	----	---	----	-----

Werkruimten onderhoud

houtbewerking	20	1	20	3,5
---------------	----	---	----	-----

metaalbewerking	16	1	16	3,5
-----------------	----	---	----	-----

schilderwerk	16	1	16	3,5
--------------	----	---	----	-----

Opslagruimten

techniek (licht en geluid)	25	1	25	3,5
----------------------------	----	---	----	-----

algemene opslag zaal	50	1	50	3,5
----------------------	----	---	----	-----

decor	20	1	20	3,5
-------	----	---	----	-----

onderhoud	20	1	20	3,5
-----------	----	---	----	-----

afvalcontainers	30	1	30	3,5
-----------------	----	---	----	-----

227**PERSONEELSRUIMTEN**Kantoren

6 personen	59,4	1	59,4	6
------------	------	---	------	---

4 personen	39,6	1	39,6	4	2,8
------------	------	---	------	---	-----

2 personen	19,8	3	59,4	2	2,8
------------	------	---	------	---	-----

1 persoon	20	1	20	1	2,8
-----------	----	---	----	---	-----

<u>Kopieer- en printruimte</u>	12	1	12	2,8
--------------------------------	----	---	----	-----

opslag	9,6	1	9,6	2,8
--------	-----	---	-----	-----

<u>Serverruimte.</u>	6	1	6	2,8
----------------------	---	---	---	-----

<u>Archiefruimte.</u>	15	1	15	2,8
-----------------------	----	---	----	-----

<u>Vergaderruimte</u>	35,7	1	35,7	2,8
-----------------------	------	---	------	-----

<u>Spreekruimte</u>	16	1	16	2,8
---------------------	----	---	----	-----

<u>Personeelsruimte.</u>	30	1	30	2,8
--------------------------	----	---	----	-----

rookruimte	10	1	10	2,8
------------	----	---	----	-----

<u>Kantine</u>	40	1	40	2,8
----------------	----	---	----	-----

<u>Toiletgroep</u>			0	2,8
--------------------	--	--	---	-----

2 damestoiletten	5,4	1	5,4	2,8
------------------	-----	---	-----	-----

1 herentoilet en 2 urinoirs	8,1	1	8,1	2,8
-----------------------------	-----	---	-----	-----

miva toilet	4	1	4	2,8
-------------	---	---	---	-----

370**29** werkplekken

netto vloeroppervlak		2.621
constructie	12%	314
verkeersruimte	30%	786
installaties	10%	<u>262</u>
bruto vloeroppervlak		3.983
FIETSENSTALLING		
<u>aantal plaatsen:</u>		
personeel en vrijwilligers		50
bezoekers		528
bezettingsgraad: 1.200 x 0,55 x 0,8		<u>578</u>

B5.5 Deel V: Kostenanalyse

Uit onderstaande gespecificeerde kostenanalyse kunnen we het volgende samenvatten.

De kosten van een nieuwbouw van Hedon met de gevraagde uitbreiding naar een capaciteit van 1.200 bezoekers bedragen € 7.752.549,- excl. btw. Optioneel is berekend wat de kosten kunnen zijn van een parkeerkelder. De kosten daarvan bedragen € 2.128.150,- excl. btw.

In totaal nieuwbouw met parkeerkelder bedragen de kosten € 9.880.699,- excl. btw.

Aan de berekening liggen de afmetingen van de ruimtes zoals vermeld in de ruimtestaat ten grondslag.

Inrichtingskosten van licht, geluid, inventaris, e.d. (niet 'nagelvast') zijn op basis van consultaties vastgesteld op een bedrag van € 2.500.000,- excl. btw.

In totaal nieuwbouw met parkeerkelder inclusief inrichtingskosten bedragen de kosten € 12.380.699,- excl. btw.

Toelichting

De inrichtingskosten dienen in de investeringskosten meegerekend te worden. Het verdient aanbeveling om deze kosten separaat te financieren in verband met aanbestedingsprocedures, afschrijvingstermijnen, e.d. De afschrijvingstermijnen zijn bij de inrichtingskosten per onderdeel aangegeven.

Vooralsnog wordt uitgegaan van investeringsbedragen exclusief btw. Op grond van fiscale regelingen kan de gemeente Zwolle btw terug ontvangen afhankelijk van welk percentage van huurders van Hedon btw-plichtig is. Daarnaast heeft de Gemeente Zwolle de mogelijkheid om gebruik te maken van het btw-compensatiefonds, ingesteld door het ministerie van Financiën ten behoeve van gemeenten en provincies.

Beide mogelijkheden dienen nader door de Gemeente Zwolle onderzocht te worden.

De grondkosten zijn in de berekening niet meegenomen; dit is afhankelijk van de locatie en het door de gemeente te hanteren beleid bij grond in gemeentelijk eigendom. De grond nabij het station is nu eigendom van NS en de grond naast de Spiegel is eigendom van de gemeente.

De bouwkosten zijn locatieafhankelijk maar dat hoeven geen doorslaggevende verschillen te zijn. Bij een nieuwbouw naast de Spiegel moet bijvoorbeeld rekening gehouden worden met de aanleg van damwanden en kosten van bemaling maar bij de investeringskosten van een parkeerkelder is daarmee al rekening gehouden.

Kosten voor het schoonmaken van vervuilde grond zijn in de berekening niet meegenomen; dit vereist nader onderzoek.

De bouwkosten zijn gebaseerd op het prijspeil per heden. In de berekening is rekening gehouden met prijsrisico's t/m start bouw voor de periode van 1 jaar. Voor een langere periode zullen de kosten geïndexeerd moeten worden.

De investeringskosten en lasten (zoals bouwkosten en rente) zijn conjunctuurgevoelig. Het verdient aanbeveling dit in de overwegingen mee te nemen.

De kosten zijn gebaseerd op marktgegevens en zijn vergeleken met referentieprojecten. Zij geven een betrouwbare indicatie.

Het Programma van Eisen (PVE) en de kostenanalyse zijn tot stand gekomen na een voorafgaande schouw van het bestaande pand, gesprekken met de staf, interviews met verschillende geledingen, een vrijwilligersavond en consultatie van:

- VNPF, Vereniging Nederlandse Poppodia en Festivals, Amsterdam
- Directie Doornroosje, poppodium Nijmegen
- Bouwhaven Consultancy, Barendrecht
- Pop met beleid, handreiking voor gemeenten
- Projecten en naslagwerk uit eigen archief

Poppodium Hedon
Zwolle
kostenanalyse uitbreidingsplan
26-01-2009

GEBOUW	aantal	eenh.	prijs p/e	subtotaal	totaal	opmerking
entree	393	m ²	1.000	393.000		
zaal	723	m ²	850	614.550		
kleine zaal	291	m ²	850	247.350		
horeca	97	m ²	700	67.900		
backstage	297	m ²	1.250	371.250		
laad- losruimte	224	m ²	1.000	224.000		
werkruimten	227	m ²	850	192.950		
personeelsruimten	370	m ²	1.250	462.500		
constructie	314	m ²	450	141.300		
verkeersruimte	786	m ²	1.500	1.179.000		
installaties	<u>262</u>	m ²	750	<u>196.500</u>		
bouwkundig	3984	m ²		4.090.300	4.090.300	
installaties	3984	m ²	450	1.792.800	1.792.800	
					5.883.100	n.b. ¹
TERREININRICHTING (bestrating, riolering)	2500	m ²	50	125.000	125.000	

A. TOTALE BOUWKOSTEN

6.008.100

BIJKOMENDE KOSTEN

architect en adviseurs	9	%	5.883.100	529.479	
projectmanagement	2,5	%	5.883.100	147.078	
bouwplaats/kwaliteitstoezicht	1	post	75.000	<u>75.000</u>	
				751.557	751.557
heffingen en leges	2	%	5.883.100	117.662	
verzekeringen	0,4	%	5.883.100	23.532	
aansluitingen	1	post	65.000	<u>65.000</u>	
				206.194	206.194
planwijzigingen	2,5	%	6.840.851	171.021	
prijrisico's t/m start bouw	3	%	6.840.851	205.226	1 jaar
prijrisico's uitvoering			6.840.851		in bouwkosten
onvoorzien	6	%	6.840.851	<u>410.451</u>	
				786.698	786.698
rentekosten		%			niet opgenomen
financiering		%			niet opgenomen

B. TOTALE BIJKOMENDE KOSTEN 1.744.449

TOTALE INVESTERINGSKOSTEN A + B 7.752.549 excl. btw.

n.b. 1 ter vergelijking:

BVO	3984	m2	1.477	5.883.100	Hedon
BVO	3934	m2	1.250	4.917.500	utiliteitsbouw
BVO	3984	m2	1.500	5.976.000	utiliteitsbouw hoogwaardig

OPTIE PARKEERKELDER

(60 parkeerplaatsen x 25 m2 = 1500 m2)

GEBOUW	aantal	eenh.	prijs p/e	subtotaal	totaal	opmerking
parkeerkelder	1500	m ²	700	1.050.000		
voorzieningen; damwanden, bemaling	150	m ¹	1.300	<u>195.000</u>		
bouwkundig				1.245.000	1.245.000	
installaties W en E	1500	m ²	250	375.000		
speedgate	1	st	25.000	<u>25.000</u>		
installaties				400.000	400.000	

A. TOTALE BOUWKOSTEN 1.645.000

BIJKOMENDE KOSTEN

architect en adviseurs	9	%	1.645.000	148.050		
projectmanagement	2,5	%	1.645.000	41.125		
bouwplaats/kwaliteitstoezicht	1	post	15.000	<u>15.000</u>		
				204.175	204.175	
heffingen en leges	2	%	1.645.000	32.900		
verzekeringen	0,4	%	1.645.000	6.580		
aansluitingen	1	post	20.000	<u>20.000</u>		
				59.480	59.480	
planwijzigingen	2,5	%	1.908.655	47.716		
prijrisico's t/m start bouw	3	%	1.908.655	57.260		1 jaar
prijrisico's uitvoering onvoorzien	6	%	1.908.655	<u>114.519</u>		in bouwkosten
				219.495	219.495	
rentekosten		%				niet opgenomen
financiering		%				niet opgenomen

B. TOTALE BIJKOMENDE KOSTEN 483.150

TOTALE INVESTERINGSKOSTEN A + B 2.128.150 excl. btw.

TOTALE INVESTERINGSKOSTEN GEBOUW MET PARKEERKELDER 9.880.699 excl. btw.

INRICHTING	aantal	eenh.	prijs p/e	subtotaal	totaal	afschrijvingstermijn
inventaris kantoren, werkruimten, e.d.	1	post	-	700.000		10 - 15 jaar
theatertechniek:						
- licht (incl. dance-equipment)	1	post	-	750.000		7 - 10 jaar
- geluid (incl. PA, e.d.)	1	post	-	900.000		7 - 10 jaar
ICT	1	post	-	150.000		3 - 5 jaar
- tickettransactiesysteem		incl.				
- horeca-automatisering		incl.				
- informatie-, datasystemen, e.d.		incl.				
				2.500.000	2.500.000	

TOTALE INRICHTINGSKOSTEN					2.500.000	excl. btw.
---------------------------------	--	--	--	--	------------------	------------

incl. bijkomende kosten:

- adviseurs, e.d.

TOTALE INVESTERINGSKOSTEN	
- GEBOUW	7.752.549
- PARKEERKELDER	2.128.150
- INRICHTINGSKOSTEN	<u>2.500.000</u>
	12.380.699 excl. btw.

n.b.:

De bouwkosten zijn inclusief bouwplaatskosten en aannemersopslagen.

De gehanteerde richtprijzen zijn gebaseerd op ervaringscijfers conform gebouwen van deze aard.

Bijlage 6 Geïnterviewde personen onderzoek Hedon

- Frits Kroese, beleidsadviseur en stedenbouwkundige, Dienst Ruimte en Strategie
- Quintus van Hal, projectmanager Masterplan Stationsgebied
- Martin Klapwijk, projectmanager Diezerpoort en nieuwbouw IJsselhallen Voorsterpoort
- Monica Popescu, projectmanager Noordereiland
- Arjan Domhof, programmamaker Hedon
- Anne Riemersma, directeur Hedon
- Vrijwilligers Hedon (groepssessie)
- Arne Dee, Vereniging van Poppodia en Festivals
- Toine Tax, Doornroosje Nijmegen
- Bouwhaven Consult, Barendrecht