

Locatiestudie

Cultuurpodium Boerderij naar het Stadshart



bbn

geef je
plannen
de ruimte

Locatiestudie

Cultuurpodium Boerderij naar het Stadshart
Projectnummer: 10755 – Cultuurpodium Boerderij Zoetermeer

Rotterdam, 21 april 2020
Status: definitief

ir. **Jacqueline van der Horst**
j.van.der.horst@bbn.nl
06 51 214 810

Coauteurs:

Hoofdstuk 7:
Drijver en Partners
Lawa Niemet
Fons van Beers

Kostenraming:
Mark Bruin
Jaber Attannaz

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Vraagstelling	4
1.2.	Werkwijze	5
1.3.	Leeswijzer	5
2.	Ruimteprogramma Cultuurpodium	6
2.1.	Opbouw ruimteprogramma	6
2.2.	Benodigde footprint van de locatie	7
2.3.	Bouwhoogte van het nieuwe Cultuurpodium	7
3.	Selectie mogelijke locaties	8
3.1.	Potentiële locaties	8
3.2.	Gehanteerde minimeisen en selectiecriteria	8
3.3.	Keuzelocaties locatiestudie	9
4.	Inpassingsstudie op de locaties	10
4.1.	Locatie Busstation Centrum West	10
4.2.	Locatie Brandweerkazerne Brusselstraat 4	11
4.3.	Locatie Denemarkenlaan parkeerterrein	12
5.	Bouw- en investeringskosten, kosten gebouwexploitatie	13
5.1.	Locatie Busstation Centrum West	13
5.2.	Locatie Brandweerkazerne Brusselstraat 4	13
5.3.	Locatie Denemarkenlaan parkeerterrein	14
6.	Ruimtelijke aspecten en effecten	15
6.1.	Stedenbouwkundige effecten	15
6.2.	Juridische eigendomsstatus	15
6.3.	Bestemmingsplanbepalingen	16
6.4.	Verkeersstromen en parkeerdruk	17
6.5.	Omgevingsfactoren	19
7.	Sociaal-culture effecten en economische effecten (horeca en detailhandel)	20
7.1.	Inleiding	20
7.2.	Algemene trends en ontwikkelingen	20
7.3.	Economische effecten van culturele voorzieningen in een stad	23
7.4.	De economische, lokale effecten	24
7.5.	De culturele effecten en lokale situatie	24
7.6.	Culturele voorzieningen in Zoetermeer	25
7.7.	Horeca en detailhandel in Zoetermeer	26
7.8.	Cultuurpodium Boerderij	27
7.9.	De keuzelocaties	29
7.10.	Samenvatting en conclusies sociaal-culturele en economische effecten	31
8.	Conclusies	32

Bijlage 1 Globaal Ruimtelijk Programma van Eisen

Bijlage 2 Vlekkenplannen

1. Inleiding

Cultuurpodium Boerderij is een goed lopend poppodium met een eigen signatuur en een eigen publiek. Om dit echter ook in de toekomst te kunnen blijven is nieuwe huisvesting een noodzaak. Het huidige gebouw heeft een eigen sfeer maar heeft beperkingen: een relatief kleine grote zaal met 750 staplaatsen en een podiumcafé dat ook dient als foyer, waardoor de grote zaal niet gelijktijdig met het podiumcafé kan worden geprogrammeerd; daarbij een slecht bruikbare laad- en los voorziening. In combinatie met de ontwikkelingen bij andere poppodia wordt het hierdoor steeds lastiger gerenommeerde bands te kunnen programmeren (grote zaal) en te programmeren voor een jonger publiek (podiumcafé). Het teruglopende aanbod in de programmering zal vervolgens effect gaan hebben op de bezoekersaantallen. Om op een goede en toekomstbestendige manier te kunnen voortbestaan is er behoefte aan een grote zaal met een grotere bezoekerscapaciteit en aan een tweede, kleinere zaal waar gelijktijdig beginnende bands voor een jonger publiek kunnen worden geprogrammeerd. Deze behoefte wordt urgenter naarmate de tijd vordert. Een locatie voor een nieuw cultuurpodium zou dan ook bij voorkeur binnen 5 jaar beschikbaar moeten zijn.



Tegelijkertijd werkt gemeente Zoetermeer aan de versterking van het Stadshart. Inmiddels is er een Raadsbesluit genomen om onderzoek te doen naar nieuwbouw of hergebruik voor het cultuurpodium op een locatie in het centrum van Zoetermeer. In dit rapport treft u de bevindingen aan van deze studie. Deze locatiestudie volgt op de eerder door bbn en Drijver & Partners verrichte Second Opinion op de Variantenstudie voor Cultuurpodium Boerderij. Omdat de locatiestudie zowel bouwmanagement- als cultureel-economische componenten bevat, hebben wij hierbij opnieuw samengewerkt met Drijver & Partners.

1.1. Vraagstelling

De locaties zijn getoetst aan de volgende vraagstelling:

1. Is de beoogde locatie geschikt voor het realiseren van een locatie die voldoet aan het voorliggende Programma van Eisen?
2. Wat zijn de stedenbouwkundige effecten van het realiseren van een poppodium op de beoogde locatie?
3. Wat is de juridische eigendomsstatus van de locatie, in hoeverre kan dit belemmeringen voor de realisatie van het project opleveren?
4. Wat zijn de bepalingen in het Bestemmingsplan voor de locatie, in hoeverre kan dit belemmeringen voor de realisatie van het project opleveren?
5. Wat is het effect op verkeersstromen en parkeerdruk?
6. Wat zijn de effecten op de leefomgeving, het milieu en overige omgevingsfactoren?
7. Wat zijn de effecten op horeca en detailhandel, zowel in de onmiddellijke omgeving als in de rest van de binnenstad?
8. Wat zijn de sociaal-culturele effecten voor een realisering op de beoogde locatie?

Aan de hand van de beantwoording van de genoemde vraagstelling is de geschiktheid van de te toetsen locaties inzichtelijk gemaakt en naar geschiktheid gerangschikt. Bij de beantwoording van deze vragen is ook de financiële dimensie meegenomen.

Op basis van het onderzoek worden de volgende vragen beantwoord:

1. Is het realiseren van een nieuw poppodium in de binnenstad van Zoetermeer aan te bevelen?
2. Zo ja, wat is hiervoor dan de meest ideale locatie?

1.2. Werkwijze

Dit onderzoek is tot stand gekomen volgens een aantal stappen:

- Analyse Programma van Eisen en vertalen in een ruimtestaat, bepalen benodigd bouwvolume
- Opstellen locatiecriteria
- Selectie keuzelocaties
- Maken inpassingsstudies voor de keuzelocaties
- Schouw hergebruiklocatie (huidige staat, inventarisatie benodigde ingrepen)
- Ramen van bouw- en investeringskosten en gebouwgebonden exploitatiekosten
- Onderzoek ruimtelijke effecten
- Onderzoek cultureel-economische effecten
- Vergelijking bevindingen locaties

Bij dit onderzoek hebben wij overlegd met:

Martin Hendriks	- Gemeente Zoetermeer
Dinah Letteboer	- Gemeente Zoetermeer
Ien van der Coelen	- Gemeente Zoetermeer
Foke de Jong	- Gemeente Zoetermeer
Ralph Goutier	- Gemeente Zoetermeer
Arie Verstegen	- Cultuurpodium Boerderij
Janine Karlas	- Cultuurpodium Boerderij
Paul Kamer	- Cultuurpodium Boerderij
Bram Hijdra	- Cultuurpodium Boerderij

1.3. Leeswijzer

Deze rapportage is ingedeeld in de volgende onderdelen:

- Ruimteprogramma cultuurpodium
- Selectie locaties
- Uitwerking inpassing cultuurpodium op de locaties
- Kostenconsequenties locaties
- Ruimtelijke effecten
- Sociaal-culturele en economische effecten
- Conclusies

Een nadere uitwerking van de scenario's in de vorm van ruimtestaat en vlekkenplannen en een onderbouwing van de kostenconsequenties zijn opgenomen als bijlagen.

2. Ruimteprogramma Cultuurpodium

Om te kunnen bepalen of een locatie geschikt is voor realisatie van een nieuw Cultuurpodium is het nodig om te weten of het ruimteprogramma op de locatie zal passen. Hiertoe is een globaal Ruimtelijk Programma van Eisen (ruimtestaat) opgesteld. Dit is opgenomen als **bijlage 1** bij dit rapport. In dit hoofdstuk geven we een korte toelichting bij het ruimteprogramma.

2.1. Opbouw ruimteprogramma

Cultuurpodium Boerderij heeft een geschreven Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Uitgangspunt daarbij is een zaalcapaciteit voor de grote zaal van minimaal 1350 bezoekers (1100 stapplaatsen + 250 zitplaatsen) en voor de kleine zaal van 400 bezoekers.

Het geschreven PvE is vertaald naar een ruimteprogramma (Globaal RPvE). Dit resulteert in een benodigd bruto vloeroppervlak (bvo) van ca. 4.800 m².

In bezoekerscapaciteit en bvo is dit vergelijkbaar met poppodia als De Effenaar in Eindhoven en Doornroosje in Nijmegen.

In het Globaal RPvE zijn de benodigde m² berekend per ruimte en per functiegroep: entreegebied en publieksvoorzieningen, podiumcafé met bijbehorende ruimtes, grote zaal met bijbehorende ruimtes, kleine zaal met bijbehorende ruimtes, backstagevoorzieningen, kantoor- en dienstruimtes.

Totalen			
		[m ² fno]	
Entreegebied, publieksvoorzieningen		531	
Café		473	
Zaalruimte Grote Zaal		1061	
Zaalruimte Kleine Zaal		304	
Backstage		683	
Kantoor- en dienstruimtes		299	
Functioneel Nuttig oppervlak (fno)		3.351	[m² fno]
Verkeersruimte	20%	670	
Ruimten voor gebouw installaties	9%	302	
Indelingsverliezen	PM	-	
Netto Vloer Oppervlak (NVO)		4.323	[m² nvo]
Oppervlak voor constructie en niet dragende scheidingswanden conform NEN 2580	12%	519	
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)		4.842	m² bvo

2.2. Benodigde footprint van de locatie

Een belangrijke eis is dat beide zalen op begane grond liggen ten behoeve van een goede logistiek bij het laden en lossen van bandapparatuur en -decors en een snelle doorstroom van bezoekers naar de zalen.

De benodigde minimale footprint van de locatie is daarmee ca. 3.500 m² (ca. 3.300 m² gebouw en ca. 200 m² buitenruimte op eigen terrein).

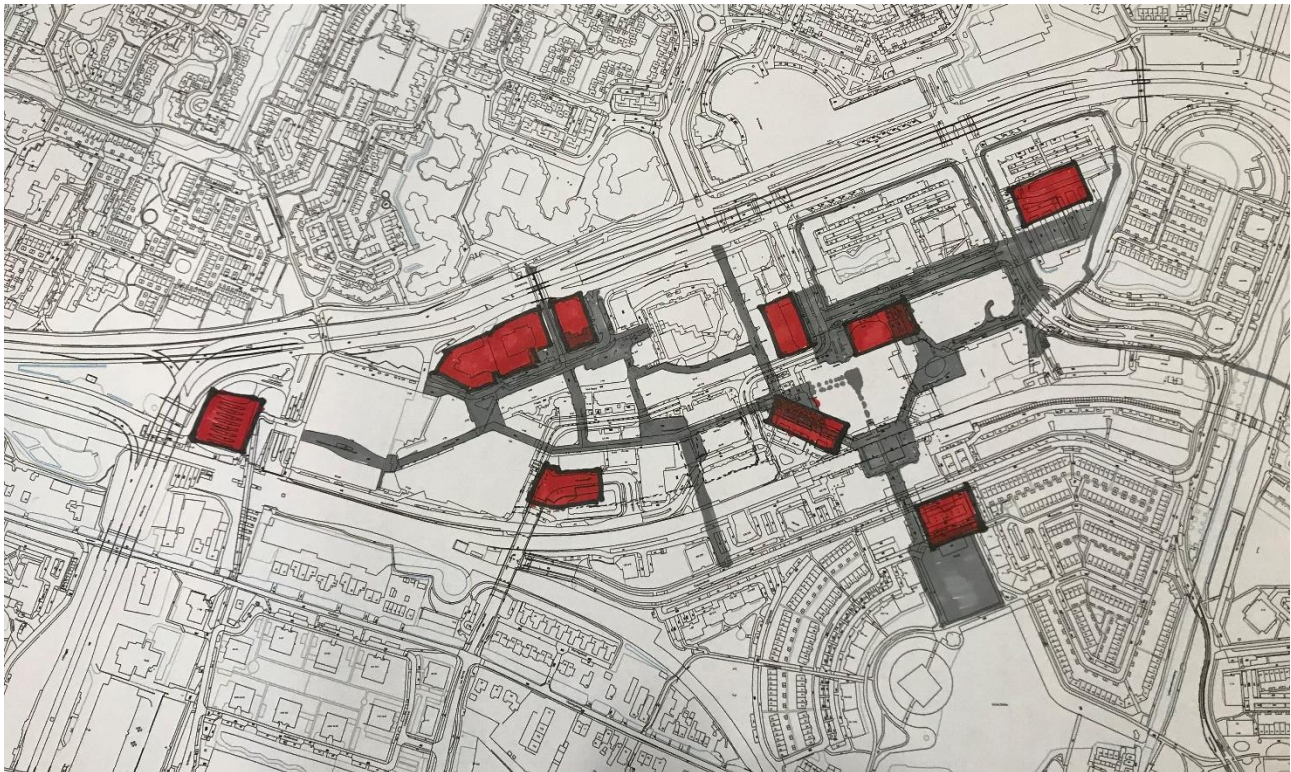
2.3. Bouwhoogte van het nieuwe Cultuurpodium

Maatgevend voor de bouwhoogte van het nieuwe Cultuurpodium is de benodigde hoogte voor de grote zaal. Uitgaande van een zaal met ruimte voor een inschuifbare tribune en met twee balkons zal deze hoogte ca. 14 m zijn.

3. Selectie mogelijke locaties

3.1. Potentiële locaties

De afdeling Stedenbouw van gemeente Zoetermeer heeft in kaart gebracht welke locaties beschikbaar zijn voor nieuwbouw dan wel herbestemming voor een cultuurpodium. Dit is hieronder weergegeven.



Uit deze potentiële locaties moest een keuze worden gemaakt voor minimaal 2, maximaal 3 nader te onderzoeken keuzelocaties.

3.2. Gehanteerde minimeisen en selectiecriteria

Om te komen tot een selectie van de te onderzoeken locaties hebben wij minimeisen en selectiecriteria opgesteld.

Allereerst dienen de locaties geschikt te zijn voor een cultuurpodium en daarom te voldoen aan minimeisen. Voor het maken van een selectie uit de overgebleven locaties zijn vervolgens de selectiecriteria van toepassing.

Bij het doornemen van de potentiële locaties bleken de minimeisen echter al voldoende om te komen tot 3 keuzelocaties voor nadere uitwerking.

De volgende minimumeisen zijn gehanteerd:

- Kavel afmeting
 - Is de afmeting van de kavel voldoende voor realisatie van een nieuw Cultuurpodium? Benodigd: minimaal 3500 m²
- Kavel beschikbaarheid
 - Is de kavel beschikbaar (grond in eigendom van gemeente)? Of verwerfbaar (aankoop)?
- Bereikbaarheid voor bands, hulpdiensten e.d.
 - Is de route naar de locatie en de indraaicirkel geschikt voor vrachtwagens van 20 m lengte?
 - Is laden/lossen goed mogelijk?
 - Zijn er opstel mogelijkheden voor vrachtwagen en bus in directe nabijheid?
- Parkeervoorziening auto's in nabijheid
 - Is er voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid voor bezoekers? Volgens de parkeernorm voor zone A voor een theaterfunctie is dat bij het berekende gebouw bvo van ca 4800 m²: ca 250 plekken.
- Bereikbaarheid voor bezoekers
 - Is de locatie gemakkelijk bereikbaar met de auto?
 - Is de locatie gemakkelijk bereikbaar met de fiets?
 - Is de locatie gemakkelijk bereikbaar met OV? (loopafstand afstand tot aan halte bus max 5 min.)
 - Is de locatie gemakkelijk bereikbaar met OV? (loopafstand tot aan halte randstadrail max 10 min.)

3.3. Keuzelocaties locatiestudie

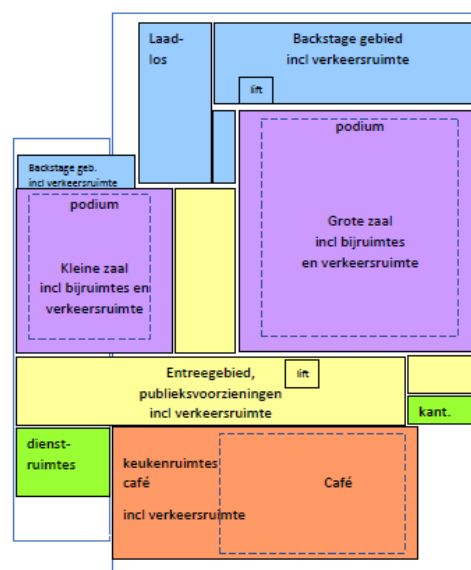
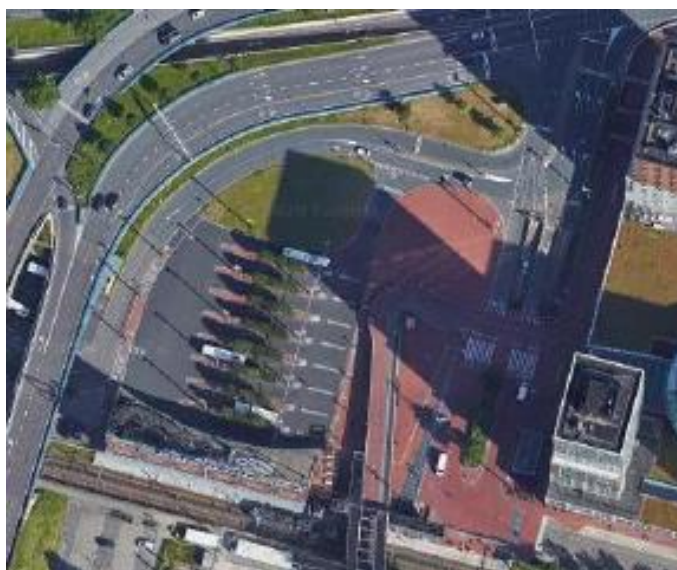
Met name de criteria ten aanzien van de afmetingen van de locatie en de mogelijkheden voor een goede logistiek bleken bepalend voor de selectie. Drie van de potentiële locaties bleken hiermee geschikt voor het realiseren van een cultuurpodium:

Locatie Busstation West	Locatie Brandweerkazerne/ Politiebureau Brusselstraat	Locatie Denemarkenlaan
		

4. Inpassingsstudie op de locaties

Voor de 3 keuzelocaties hebben we het ruimtelijk PvE vertaald in een vlekkenplan/inpassingsstudie. Deze vlekkenplannen geven inzicht in de mogelijkheden en de onmogelijkheden voor het inpassen van het cultuurpodium op de locatie. Per locatie lichten we deze in dit hoofdstuk toe. De complete vlekkenplannen zijn opgenomen in **bijlage 2**.

4.1. Locatie Busstation Centrum West



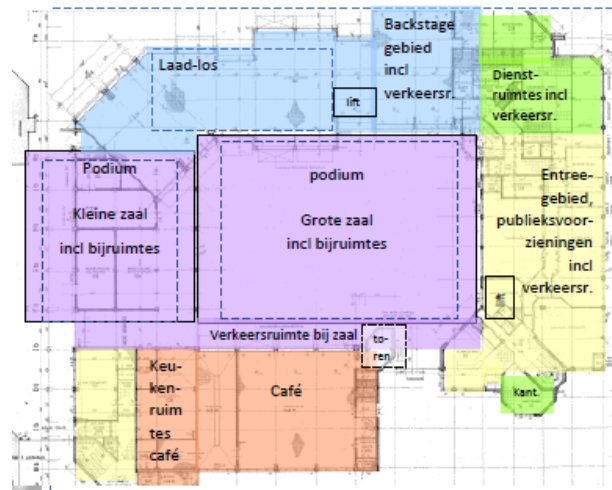
Bij het maken van dit vlekkenplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Positie van de laad-losruimte aan de op-/afrit naar de Europaweg, voldoende ruimte rond het gebouw voor de draaicirkel van de vrachtwagen en achteruit insteken in de laad/losruimte
- Ligging van het backstage-gedeelte aan de zijde van de Europaweg
- Ligging van het entreegedeelte en het podiumcafé aan de zijde van de Randstadrail-halte Centrum West
- Beide zalen op de begane grond
- Publieksruimte tussen de zalen in

De vorm van de locatie leidt tot een compact bouwvolume. De ronding van de weg is medebepalend voor de vorm van het gebouw. De indeling is hierdoor net iets minder efficiënt dan bij een rechte vorm het geval zou zijn.

Aan de zijde van het podiumcafé is de mogelijkheid voor een terras (ligging op het zuiden). Onder het viaduct is extra opstelruimte voor vrachtwagens, nightliners e.d.

4.2. Locatie Brandweerkazerne Brusselstraat 4



Bij het maken van dit vlekkenplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Zoveel mogelijk behoud van het bestaande gebouw
- Positie van de laad-losruimte aan de op-/afrit naar de Europaweg
- Ligging van het backstage-gedeelte aan de zijde van de Europaweg
- Ligging van het entreegedeelte en het podiumcafé aan de zijde van de Brusselstraat
- Beide zalen op de begane grond
- Zoveel mogelijk herbestemming van aanwezige ruimtes met een vergelijkbare nieuwe functie of ruimtebeslag

De twee zalen passen niet in het bestaande bouwvolume. Deze moeten nieuw worden gebouwd op de binnenplaats. De huidige sportzaal (aan de zijde van het Politiebureau) kan dan niet behouden blijven.

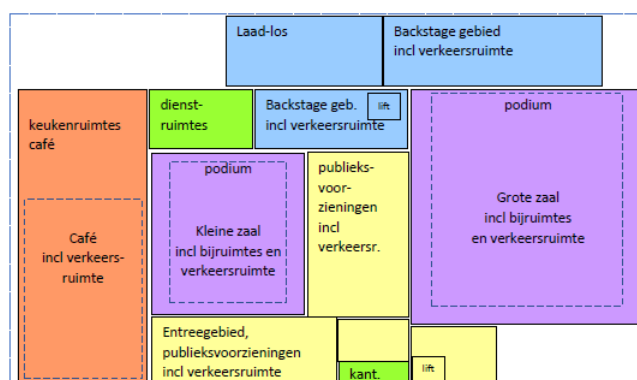
De uitbreiding voor de zalen steekt iets buiten de gebouwcontour, bijtrekken van een gedeelte van de kavel van het politiebureau is nodig.

De Brandweertoren blijft behouden als markant element. Wel zal er naar verwachting een doorgang door de toren heen gemaakt moeten worden.

Voor het overige ruimtprogramma is er overmaat in het bestaande gebouw. Dit extra vloeroppervlak leidt tot extra exploitatiekosten en daarmee tot een mogelijk risico voor de bedrijfsexploitatie.

Mogelijk kan dit worden opgevangen door een aanvulling met extra ruimtprogramma, bijvoorbeeld een of meerdere "shop-in-shops" van functies die bij een poppodium passen, waarbij te denken valt aan winkelruimte voor T-shirts met design bedrukking, muziekapparatuur, muziekinstrumenten, cd/dvd's, zeldzame/vintage muziek merchandise, affiches, neonlicht objecten, een "rock" kapper, e.d. Of aan het gebruik van kantoorruimte/werkplekken door aan een poppodium verwante organisaties.

4.3. Locatie Denemarkenlaan parkeerterrein



Bij het maken van dit vlekkenplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Positie van de laad-losruimte aan de op-/afrit naar de Denemarkenlaan, voldoende ruimte rond het gebouw voor de draaicirkel van de vrachtwagen en achteruit insteken in de laad/losruimte
- Ligging van het backstage-gedeelte aan de zijde van het parkeerterrein achter het gebouw aan de Europalaan
- Ligging van het entreegedeelte en het podiumcafé aan de zijde van de Denemarkenlaan en de door te trekken Duitslandlaan
- Beide zalen op de begane grond
- Publieksruimte tussen de zalen in

De afmetingen en vorm van deze locatie zijn dusdanig, dat het cultuurpodium op een soepele en efficiënte wijze ingepast kan worden.

Aan de zijde van de Denemarkenlaan of de door te trekken Duitslandlaan is de mogelijkheid voor een terras bij het podiumcafé (ligging op het westen of zuiden). Bij de laad-losruimte is extra opstelruimte mogelijk voor een vrachtwagen of nightliner.

5. Bouw- en investeringskosten, kosten gebouwexploitatie

Voor de onderzochte locaties zijn de financiële consequenties in beeld gebracht. Een specificatie van de ramingen is opgenomen in een aparte rapportage.

Per locatie benoemen we:

- de geraamde bouwkosten (inclusief duurzaamheidsmaatregelen op basis van BENG);
- de geraamde investeringskosten (bouwkosten plus bijkomende kosten zoals grondkosten, honoraria, leges en transactiekosten, inrichting, podiuminstallaties, prijsstijgingen, interne kosten, kunstregeling);
- de geraamde gebouwgebonden exploitatiekosten (afschrijvingskosten, rentekosten, onderhoud, verbruik energie en water, schoonmaak).

5.1. Locatie Busstation Centrum West

Voor de locatie Centrum West is het resultaat van de bouw- en investeringskostenraming als volgt:

Bouwkosten nieuwbouw Centrum West	15.814.000	in € excl. BTW
Investeringskosten nieuwbouw Centrum West	26.705.000	in € excl. BTW

Voor de gebouwgebonden exploitatiekosten per jaar betekent dit het volgende:

Exploitatiekosten 1 ^e jaar, eigenaar + gebruiker	2.234.000	in € excl. BTW
---	-----------	----------------

5.2. Locatie Brandweerkazerne Brusselstraat 4

Voor de locatie Brandweerkazerne is het resultaat van de bouw- en investeringskostenraming als volgt:

Bouwkosten hergebruik en uitbreiding Brandweerkazerne	18.183.000	in € excl. BTW
Investeringskosten hergebruik en uitbreiding Brandweerkazerne	29.745.000	in € excl. BTW

Voor de gebouwgebonden exploitatiekosten per jaar betekent dit het volgende:

Exploitatiekosten 1 ^e jaar, eigenaar + gebruiker	2.572.000	in € excl. BTW
---	-----------	----------------

De locatie Brandweerkazerne heeft een overmaat aan bruto vloeroppervlak (bvo) ten opzichte van de ruimtebehoefte. Dit brengt ten opzichte van de andere twee locaties een groter risico voor de bedrijfsexploitatie mee; extra bvo heeft consequenties voor huurkosten, schoonmaak, energiegebruik, onderhoud e.d.

5.3. Locatie Denemarkenlaan parkeerterrein

Voor de locatie Denemarkenlaan is het resultaat van de bouw- en investeringskostenraming als volgt:

Bouwkosten nieuwbouw Denemarkenlaan	15.709.000	in € excl. BTW
-------------------------------------	------------	----------------

Investeringskosten nieuwbouw Denemarkenlaan	26.553.000	in € excl. BTW
---	------------	----------------

Voor de gebouwgebonden exploitatiekosten per jaar betekent dit het volgende:

Exploitatiekosten 1 ^e jaar, eigenaar + gebruiker	2.234.000	in € excl. BTW
---	-----------	----------------

6. Ruimtelijke aspecten en effecten

6.1. Stedenbouwkundige effecten

De stedenbouwkundige effecten van het realiseren van een poppodium op de beoogde locatie kunnen per locatie als volgt worden geduid:

Busstation Centrum West

Dit is een stedelijke, goed ontsloten en bereikbare locatie. Deze locatie is geschikt voor meerdere functies, waaronder een poppodium.

Brandweerkazerne Brusselstraat 4

Een poppodium op deze locatie betekent een drager voor hergebruik van dit cultuurhistorisch erfgoed. Dit is een grote meerwaarde. Daarnaast kan het een aanjagende werking hebben voor nieuw gebruik in het gebied van de Brusselstraat.

Denemarkenlaan parkeerterrein

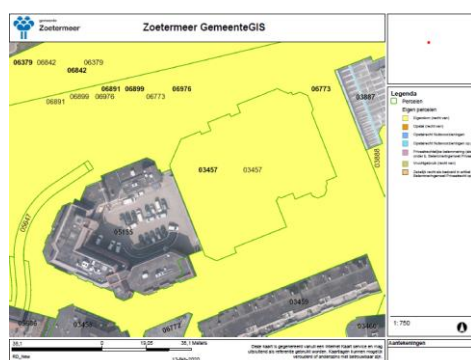
Deze locatie ligt aan de rand van het stadscentrum en is de overgang naar een meer sub-urbaan gebied. Een poppodium zou hier fysiek passen, maar de locatie leent zich vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder voor een woonmilieu.

6.2. Juridische eigendomsstatus

Bij alle drie de locaties is de gemeente Zoetermeer eigenaar van de locatie. Dit levert derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het project op.

Aandachtspunt bij de locatie Busstation Centrum West is dat de planvorming voor verplaatsing van het busstation nog niet in een gevorderd stadium is. Het moment van beschikbaarheid van deze locatie is daarom niet binnen 5 jaar.

Aandachtspunt bij de locatie Brandweerkazerne is dat de nieuw te bouwen zalen niet helemaal binnen het eigen kavel passen. Er zal een klein gedeelte van het belende perceel moeten worden aangekocht. Eigenaar van het belendende perceel is de Politie.



Aanduiding gemeentelijk eigendom
ter plaatse van de brandweerkazerne (in geel)

6.3. Bestemmingsplanbepalingen

Alle drie de locaties vallen onder Bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat 14-05-2014. Hierna is weergegeven in hoeverre de bepalingen in het Bestemmingsplan belemmeringen kunnen opleveren voor de realisatie van een Cultuurpodium.

Busstation Centrum West

De Bestemmingsplanbepalingen voor deze locatie zijn:

Enkelbestemming: Gemengd - 9 (uit te werken: woningen, dienstverlening, horeca) en Verkeer/verblijfsgebied

Realisatie van een cultuurpodium op deze locatie betekent een wijziging van de functiebestemming naar Cultuur en Ontspanning. Het gebouw blijft niet binnen het bouwvlak.

Om op deze locatie een cultuurpodium te realiseren is een wijziging van het Bestemmingplan nodig.



Brandweerkazerne Brusselstraat 4

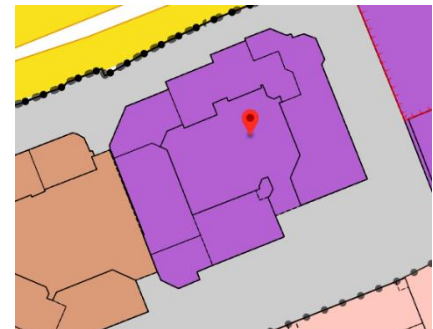
De Bestemmingsplanbepalingen voor deze locatie zijn:

Enkelbestemming: Bedrijf

Het bouwvlak betreft het gebouwde gedeelte zonder de binnenplaats. Het maximale bebouwingspercentage op het bouwvlak is 100%.

Maximale bouwhoogte: deze varieert per bouwdeel (met de klok mee vanaf Brusselstraat): 6,5 m, 7,5 m, 12 m, 7,5 m, 10,5 m, 7,5 m.

Realisatie van een cultuurpodium op deze locatie betekent een wijziging van de functiebestemming naar Cultuur en Ontspanning.



Het gebouw met uitbreiding blijft niet binnen het maximale bebouwingspercentage, niet binnen de maximale bouwhoogte en niet binnen de rooilijn aan de zijde van het Politiebureau.

Om op deze locatie een cultuurpodium te realiseren is een wijziging van het Bestemmingplan nodig.

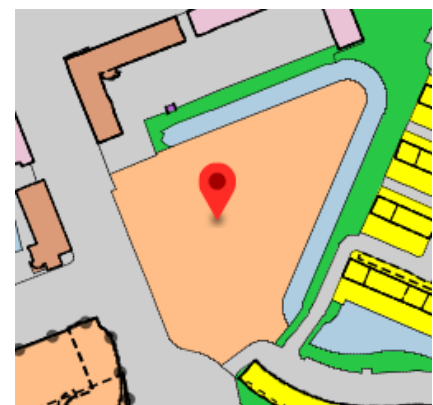
Denemarkenlaan parkeerterrein

De Bestemmingsplanbepalingen voor deze locatie zijn:

Enkelbestemming: Gemengd - 8 (uit te werken: woningen, maatschappelijke voorzieningen, sport, dienstverlening, detailhandel, ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige horeca)

Realisatie van een cultuurpodium op deze locatie betekent een wijziging van de functiebestemming naar Cultuur en Ontspanning.

Om op deze locatie een cultuurpodium te realiseren is een wijziging van het Bestemmingplan nodig.



6.4. Verkeersstromen en parkeerdruk

Voor de drie locaties is gezien in hoeverre de realisatie van een Cultuurpodium effect heeft op de verkeersstromen en parkeerdruk.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Een deel van de bezoekers zal gebruik maken van het openbaar vervoer. Aandachtspunt daarbij zijn de rijtijden van Randstadrail die relatief vroeg op de avond stoppen, waardoor niet iedereen na afloop van een concert ook weer met het OV terug naar huis kan reizen. Dit betekent dat men sneller voor de auto zal kiezen.

Alle drie de locaties liggen in de nabijheid van OV-haltes, binnen een loopafstand van 5 à 10 minuten:

Locatie Centrum West:

- halte Centrum West van Randstadrail HTM-lijn 3 en 4, afstand ca. 100 m
- bushalte Centrum West, afstand ca. 100 m

Locatie Brandweerkazerne:

- halte Centrum West van Randstadrail HTM-lijn 3 en 4, afstand ca. 350 m
- bushalte Zwaardslootseweg (Europaweg), lijn 70 en 165, afstand ca. 300 m
- bushalte Theaterplein, lijn 71 en 73, afstand ca. 350 m

Locatie Denemarkenlaan:

- halte Stadhuis van Randstadrail HTM-lijn 3 en 4, afstand ca. 300 m
- bushalte Oostwaarts (Italiëlaan), lijn 71 en 73, afstand ca. 150 m
- bushalte Theaterplein, lijn 71 en 73, afstand ca. 250 m



haltes Randstadrail (in rood) en bushaltes (in lichtblauw)

Parkeernorm

Op de parkeernormenlijst 2019 van gemeente Zoetermeer komt de functie poppodium niet voor. Het meest overeenkomend is de functie theater/schouwburg. Alle drie de locaties liggen in zone A.

De parkeernorm is dan:

- auto's: 5,2 parkeerplekken per 100 m² bvo; bij 4.800 m² bvo is dit 250 parkeerplekken
- fietsen: 38 plekken

Dit moet in principe worden opgelost op de locatie. Wanneer dit niet mogelijk is, kan gebruik worden gemaakt van aanwezige parkeervoorzieningen in de omgeving.

Aanwezige parkeervoorzieningen

Locatie Centrum West:

- Parkeergarage Stadshart P8, parkeercapaciteit 656 plekken
- Z-stal Fietsenstalling centrum West, capaciteit ruim 700 plekken

Locatie Brandweerkazerne:

- Parkeergarage Stadshart P1, parkeercapaciteit 303 plekken
- Parkeergarage P2 Onderlangs/Bovenlangs, parkeercapaciteit 307 plekken en 448 plekken
- Fietspaviljoen Noordwaarts, capaciteit ruim 400 plekken

Locatie Denemarkenlaan:

- Parkeergarage Duitslandlaan, parkeercapaciteit 581 plekken
- Z-stal Fietsenstalling Cadenza (Italiëlaan), capaciteit ruim 400 plekken



Parkeervoorzieningen Stadshart

Effect op verkeersstromen en parkeerdruk op de locaties

Wanneer gebruik wordt gemaakt van aanwezige parkeervoorzieningen, zullen de verkeersstromen en parkeerdruk door bezoekers en door medewerkers op de locaties zelf niet toenemen. Wel zal het gebruik van de parkeervoorzieningen stijgen. Dit zal voornamelijk in de avonduren zijn. Het bestaande gebruik van de parkeervoorzieningen voor het Stadshart zal overwegend overdag zijn. Het gebruik door concert-bezoekers leidt dus tot een beter gebruik van de parkeervoorzieningen.

Een merkbaar effect van de aanwezigheid van een cultuurpodium op de locaties zelf zal het aanrijden en vertrekken van de vrachtwagens en nightliners van optredende bands en van de horeca bevoorrading zijn.

Dit is voor alle drie de locaties vergelijkbaar.



Verkeersmetingen op basis van het regionale verkeersmodel: etmaalintensiteiten per wegvak voor de 3 locaties

Effect locatie Stadshart op parkeren ten opzichte van huidige locatie Amerikaweg

Op de huidige locatie van Cultuurpodium Boerderij aan de Amerikaweg kan gratis worden geparkeerd. Het aantal parkeerplekken is daar echter beperkt. Parkeren in het Stadshart is betaald parkeren; het aantal beschikbare parkeerplekken is daar veel ruimer. Voor bezoekers zal dit laatste zeker een voordeel zijn. Verhuizing van Cultuurpodium Boerderij naar het Stadshart is daarmee gunstig voor de parkeer-opbrengsten.

Ook de medewerkers en vrijwilligers kunnen op de huidige locatie gratis parkeren. Bij verhuizing naar het Stadshart verandert dit. Bezien moet worden op welke wijze dit kan worden gecompenseerd.

6.5. Omgevingsfactoren

Het voornaamste effect van een cultuurpodium op de leefomgeving, het milieu en overige omgevingsfactoren is het aantrekken van bezoekers, het piekmoment voor aanvang van een concert en vooral de geluidproductie van bezoekers nadat een concert is afgelopen en zij vertrekken richting elders.

Het effect op zon en schaduw voor omwonenden zal bij een bouwhoogte van ca. 14 m gering zijn, gegeven de aanwezige bouwhoogte van de omliggende bebouwing op alle drie de locaties.

Bij geen van de drie locaties is sprake van flora en fauna die zou moeten verdwijnen ten gunste van het nieuwe cultuurpodium.

Deze effecten zijn voor alle drie de locaties vergelijkbaar.

7. Sociaal-culture effecten en economische effecten (horeca en detailhandel)

7.1. Inleiding

Voor de beoordeling van de beoogde locaties in het centrum van Zoetermeer zijn ook de sociaal-culturele en economische effecten verkend. In dit hoofdstuk worden de volgende vraagstukken uitgewerkt:

- Wat zijn de effecten op horeca en detailhandel, zowel in de onmiddellijke omgeving als in de rest van de binnenstad?
- Wat zijn de economische effecten voor een realisering op de beoogde locatie?

Daartoe wordt eerst een algemeen beeld van trends en ontwikkelingen van culturele voorzieningen geschetst in een stedelijke omgeving en wat de effecten zijn van een dergelijke voorziening voor horeca- en detailhandel in de omgeving. Hierbij hebben wij gekeken naar de spin-off voor de hotels, restaurants, cafés en overige relevante detailhandel in de stad, en de economische kengetallen die daartoe worden gehanteerd. Culturele voorzieningen versterken ook de identiteit van de stad en dragen bij aan de leefbaarheid. Bedrijven en inwoners kiezen niet primair voor vestiging in stad vanwege het culturele voorzieningenaanbod maar het speelt wel degelijk een rol.

De landelijke trends en ontwikkelingen en de algemene culturele en economische effecten zijn vervolgens vertaald naar de specifieke situatie in Zoetermeer. Per locatie zijn de direct aanwezige horeca en detailhandel verkend en op de spin-off effecten beoordeeld. Daartoe speelt ook de herkomst van de bezoekers een voornamelijk rol. Komen de bezoekers uit de gemeente zelf of komen zij vooral van buiten Zoetermeer? In samenwerking met het Cultuurpodium is dit in kaart gebracht.

De hieruit voortvloeiende analyses hebben een wezenlijke bijdrage geleverd aan het eindadvies en de beantwoording van kernvraagstukken:

1. Is het realiseren van een nieuw poppodium in de binnenstad van Zoetermeer aan te bevelen?
2. Zo ja, wat is hiervoor dan de meest ideale locatie?

7.2. Algemene trends en ontwikkelingen

In deze paragraaf worden de algemene en landelijke trends en ontwikkelingen geschetst naar de lokale situatie in Zoetermeer. Voorts wordt ook inzicht gegeven in de poppodium-branche betreffende de activiteiten, bezoeken, medewerkers, inkomsten en uitgaven.

Digitalisering heeft een grote invloed op de productie en consumptie van kunst en cultuur (Jouw Podium, 2010). Via Google kunnen we virtueel door musea wandelen, via YouTube kunnen we luisteren naar concerten. Het publiek wil steeds meer worden vermaakt en is op zoek naar intense ervaringen. Het is de tijd van de beleveniscultuur, festivalisering en funshoppens: we willen alles, nu meteen en overal (Raad voor

Cultuur, 2014). En bepalen tevens zelf waar we van kunst en cultuur genieten. Dat kan uiteraard in een museum, schouwburg of concertzaal, maar ook gewoon thuis op de bank, achter de tablet of laptop.

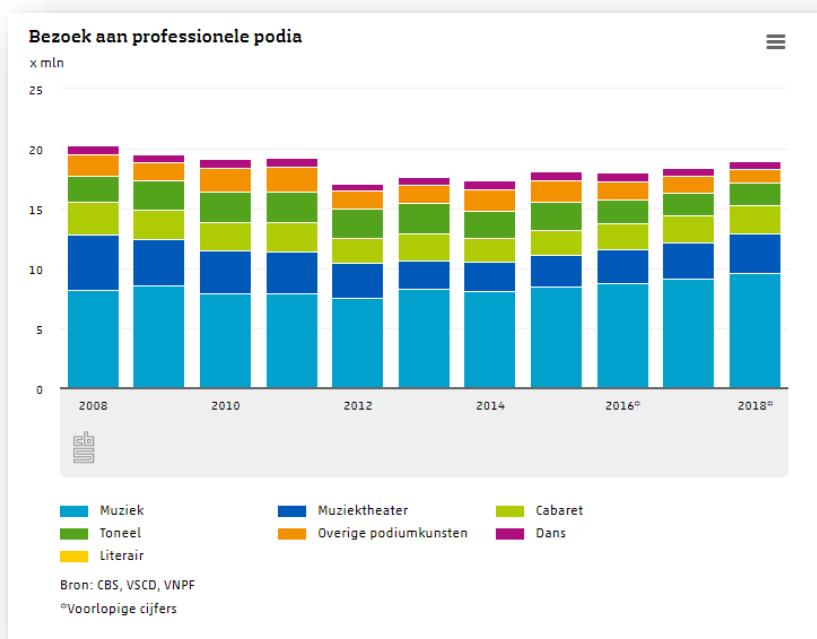
Door de komst van social media en moderne hardware, volgen consumenten tegenwoordig clubs, poppodia en festivals op social media. Er is sprake van een bepaalde behoefte in content. Consumenten willen snel en adequaat antwoord op vragen (bijvoorbeeld via chat-bots). De fanrelaties via social media zijn de allerbelangrijkste voorspeller van de groei (of krimp) van het bedrijfskapitaal.

De functie van een poppodium is aan het kantelen van programmerende instelling tot faciliterende instelling, blijkt uit reacties van de VNPF-achterban. Artiesten verdienen bijna niets meer aan cd-verkoop, streaming levert niet genoeg op en dus zoekt men naar andere verdienmodellen. Grote bands doen steeds vaker een aanbod om de zaal volledig af te huren en het optreden zelf te willen neerzetten, zodat ze de volledige opbrengst van de kaartverkoop zelf kunnen houden.

Kengetallen

Voorstellingen en concerten op Nederlandse podia trokken in 2017 18,5 miljoen bezoeken, 1 procent meer dan een jaar eerder. De grootste stijging (12 procent) zat in de belangstelling voor het muziektheater (musicals en opera's). Het merendeel van de bezoeken aan het muziektheater, iets meer dan 80 procent, kwam voor rekening van musicals. Het aantal bezoeken steeg met 10 procent naar 2,3 miljoen.

Klassieke concerten en popconcerten op de Nederlandse professionele podia trokken in 2018 bijna 9,7 miljoen bezoeken. Dat is bijna 6 procent meer dan een jaar eerder. Nooit eerder werden concerten zo goed bezocht. Popconcerten trokken 80 procent van al het concertbezoek. Verder is ook het aantal musicalvoorstellingen toegenomen. Dat meldt het CBS op basis van nieuwe jaarcijfers.



De Nederlandse professionele podia trokken 19 miljoen (+ 3 procent) bezoeken in 2018 (zie bovenstaande tabel). In totaal werden 53,7 duizend voorstellingen en concerten gegeven. Dit is 2 procent meer dan een jaar eerder, maar nog altijd 8 procent minder dan in het recordjaar 2008. De belangstelling voor concerten is groter dan overig aanbod bij elkaar. Klassieke muziek en popmuziek vormden in 2018 van alle genres op de professionele podia de belangrijkste. Zo werden er ruim 20 duizend concerten uitgevoerd, 38 procent van de totale programmering.

Op 18 september 2019 publiceerde de VNPF de jaarcijfers (2018) van de aangesloten poppodia en -festivals. Het betreft een overzicht van de spreiding, activiteiten, bezoeken, medewerkers, inkomsten en uitgaven van 48 poppodia. De Vereniging Nederlandse Poppodia en -Festivals (VNPF) behartigt de collectieve belangen van de poppodia en -festivals van Nederland. Daarnaast streeft het naar bevordering van popmuziek als podiumkunst, professionalisering van de popsector en de ontwikkeling en verbreding van de programmering van poppodia en -festivals. De VNPF is de branchevereniging van poppodia en popfestivals in Nederland en bestaat sinds 1993. In augustus 2019 heeft de VNPF 104 leden (zie afbeelding), bestaande uit 56 poppodia en 48 popfestivals.



In 2018 organiseerden de VNPF-podia in totaal 15.733 activiteiten, waarbij 26.030 muziekoptredens werden gegeven. Dit trok in totaal 5.324.152 bezoeken, waarbij 87% van het publiek entreegeld betaalde en 20% van de concerten uitverkocht waren.

De poppodia boden werk aan 7.762 personen. Van al deze medewerkers is 54% vrijwilliger, 4% stagiair en werd 42% betaald. Grote poppodia werken vooral met betaalde medewerkers terwijl de kleine en middelgrote poppodia werken met relatief veel vrijwilligers. Vrijwilligersinzet betreft vooral werkzaamheden tijdens openingsuren zoals personeel in de horeca of voor de techniek.

De poppodia hadden in 2018 in totaal €161,9 miljoen inkomsten en €159,1 miljoen uitgaven. Een totaal van 24% van de inkomsten betreft subsidies, waarvan 96,4% afkomstig is van gemeenten. De overige inkomsten betreffen met name kaartverkoop (36,3%) en horecaomzet (23,3%). De grootste uitgavenposten van de poppodia zijn de directe programmakosten (35,6%) en de personeelskosten (32,2%).

Het publiek betaalde gemiddeld € 18,41 per betalend bezoek aan entreegeld. De gemiddelde horecaomzet per bezoek betrof €10,11 per bezoek. Grote poppodia hebben een groter aandeel publieksinkomsten, kleine poppodia hebben een groter aandeel subsidie.

7.3. Economische effecten van culturele voorzieningen in een stad

¹De popsector levert een belangrijke bijdrage aan de lokale economie dankzij het grote bereik. Sinds de geboorte van de popmuziek en jongerencultuur in de jaren vijftig is generatie op generatie opgegroeid met pop. De tieners van toen zijn de gepensioneerden van nu, en gaan nog steeds naar concerten van hun vroegere helden (SCP). Ondertussen is de popmuziek en popcultuur zich altijd blijven vernieuwen met nieuwe sterren, geluiden en evenementen. Zowel ouderen als jongeren geven geld uit aan popmuziek en popevenementen zoals concerten, festivals, merchandise en geluidsdragers als cd's en/of vinyl.

Vergeleken met bijvoorbeeld theatervoorstellingen trekken popconcerten grotere aantallen bezoekers die voor of na hun bezoek ook elders in de gemeente hun geld besteden. De horeca profiteert van culturele voorzieningen in de buurt. Het café- en restaurantbezoek rond een concertbezoek speelt een belangrijke rol in de bijdrage aan de lokale horeca en economie van iedere gemeente. Zo trekt bijvoorbeeld 013 in Tilburg jaarlijks 230.000 bezoekers, waarvan 60% van buiten Tilburg. Restaurants en horeca in Tilburg profiteren van deze aantrekkingskracht, ook omdat 013 met hen arrangementen overeenkomt. Daarmee heeft de popsector een directe en indirecte impact op een gemeente. In Den Haag bedroegen in 2016 de afgeleide bestedingen aan popmuziekactiviteiten, maar ook overnachtingen, eten en drinken en transport, 51 miljoen euro. In totaal zorgden popmuziekactiviteiten voor tussen de 760 en 830 fte's, goed voor tussen 1130 en 1280 arbeidsplaatsen.

Uitvoering van popmuziek in een stad kan van invloed zijn op belangrijke elementen van het economische en ruimtelijk beleid van een gemeente. Denk aan toerisme, citymarketing, gebiedsontwikkeling en werkgelegenheid. De economische waarde van de popsector:

- Een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en bewoners;
- Werkgelegenheid (direct en indirect);
- Creatieve en innovatieve bedrijvigheid

¹ Bron: Pop.nl en VNPF

Er zijn veel studies gedaan naar het economisch effect van culturele voorzieningen in een stad. Buiten bovengenoemde referentiesteden is ook in Utrecht en Den Bosch onderzoek gedaan naar de gemiddelde besteding per bezoeker. De uitkomsten van deze onderzoeken geven het volgende beeld:

Gemiddelde besteding horeca bij lokale/regionale bezoeker:	€ 6,94
Gemiddelde besteding horeca bovenregionale bezoeker (landelijk)	€ 50,36
Gemiddelde besteding horeca internationale bezoeker	€ 121,22
Gemiddelde besteding detailhandel:	€ 0,59

7.4. De economische, lokale effecten

Indien de gemiddelde bestedingen uit de onderzoeken worden vertaald naar de lokale situatie, kan het economische effect op basis van de huidige bezoekcijfers van de Boerderij en de herkomst van het bezoek als volgt worden becijferd.

Cultuurpodium Boerderij	Bezoek	Besteding	Economische waarde
Regio	28.761	€ 6,94	€ 199.601
Nederland	7.145	€ 50,36	€ 359.822
Internationaal	1.229	€ 121,22	€ 148.979
Totaal indicatieve raming	37.135		€ 708.403

De economische waarde Cultuurpodium Boerderij voor de stad Zoetermeer bedraagt in een bandbreedte tussen € 600.000,- en € 800.000,-. Naar verwachting zal dit in de toekomst stijgen mede gelet op de groei van Cultuurpodium Boerderij. Een groter pand betekent een toename in bezoekers die gefaciliteerd kunnen worden. De gemiddelde horecabesteding staat in de basis los van de locatie in de stad. Zeker voor de landelijke en de internationale bezoeker. Deze bezoekers combineren het bezoek wel vaker met een hotelovernachting en/of een bezoek aan de binnenstad (restaurants). Bij een locatiekeuze dicht bij de binnenstad zal de gemiddelde horecabesteding bij de lokale/regionale bezoeker toenemen. De loopafstand is kleiner en het passantenbezoek aan de lokale horeca zal groter zijn. Het economisch effect voor detailhandel is gering.

7.5. De culturele effecten en lokale situatie

Het belang van cultuur voor een stad is groter dan de prijs die de concert- of museumbezoeker voor zijn kaartje betaalt. Het culturele aanbod kan een belangrijke vestigingsfactor zijn voor zowel huishoudens en bedrijven, net zoals een goed klimaat, schone lucht, veiligheid en een kwalitatieve huizenvoorraad dat zijn. Een sterke culturele sector levert zo een bijdrage aan het creatieve imago van de aantrekkelijke stad. De aanwezigheid van een gevarieerd cultureel aanbod wordt opgevat als een teken dat de stad progressief, zelfverzekerd, rijk aan kennis en energiek is.

Uit cijfers van de Atlas voor Gemeenten 2018 blijkt Zoetermeer slecht te scoren op cultureel gebied. Van de vijftig grootste gemeenten van Nederland heeft Zoetermeer bijna het minste aanbod. In de analyse is onderzocht hoe de vijftig grootste gemeenten van Nederland het op het gebied van met de podiumkunsten, erfgoed, beeldende kunst, letteren en film doen. Zoetermeer komt op plaats 46 van de vijftig. Momenteel werkt Zoetermeer dan ook aan een nieuwe cultuurvisie. Hierin beschrijft de gemeente wat de komende jaren wordt ondernomen op het gebied van cultuur. Zoetermeer is als stad op zoek naar een eigen 'stadscultuur'. De stad is in ontwikkeling en heeft een inhaalslag te maken als het gaat om cultuurdeelnemers en cultureel aanbod. Met een nieuwe cultuurvisie wenst de gemeente daaraan richting te geven. In samenspraak met culturele partners en inwoners wordt er gebouwd aan de nieuwe cultuurvisie. Wel heeft de gemeente Zoetermeer een citymarketing visie opgesteld. Citymarketing speelt ook een grote rol.

7.6. Culturele voorzieningen in Zoetermeer

Op het gebied van culturele voorzieningen beschikt Zoetermeer naast Cultuurpodium Boerderij over een vernieuwd stadsmuseum – Museum De Voorde, CKC & partners, Bibliotheek Zoetermeer, Stadstheater Zoetermeer, Filmhuis Cameo en Terra Art Projects.

Museum De Voorde Zoetermeer

Museum De Voorde organiseert tentoonstellingen en exposities in het stadshart van Zoetermeer en heeft een collectie oud en modern erfgoed van de stad. De basis voor de tentoonstellingen wordt gevormd door de Collectie Populair Design van de jaren '50 tot nu.

CKC & partners

In Zoetermeer vervult CKC & partners (CKC) de functie van een muziekschool en centrum voor kunstzinnige vorming. Het CKC programmeert activiteiten in dans, muziek, theater en beeldende kunst zodat inwoners zelf actief aan kunstbeoefening kunnen doen.

Bibliotheek Zoetermeer

Bibliotheek Zoetermeer heeft haar hoofdvestiging in het Stadscentrum en wijkvestigingen in Rokkeveen en Oosterheem.

Stadstheater Zoetermeer

In Stadstheater Zoetermeer worden professionele voorstellingen gegeven. Daarnaast wordt het theater verhuurd voor amateurvoorstellingen en schoolvoorstellingen.

Filmhuis Cameo

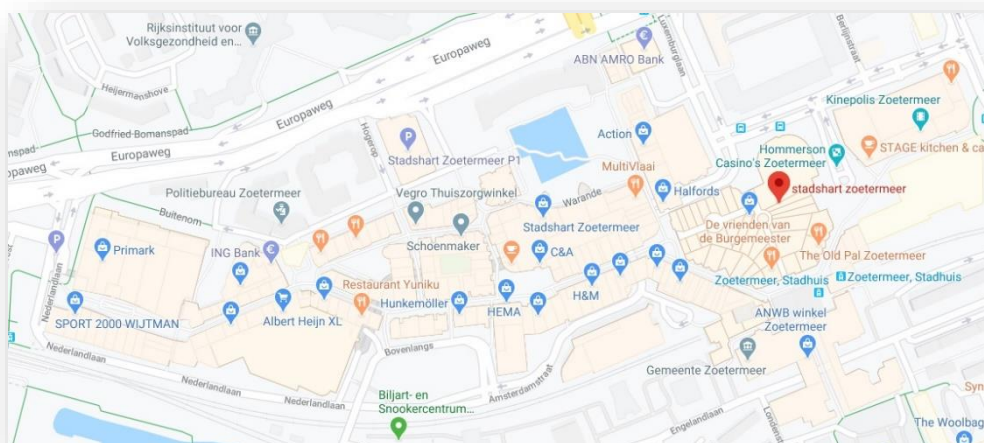
Filmhuis Cameo vertoont films uit het filmhuiscircuit. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de kleine zaal in het Stadstheater.

Terra Art Projects

Terra Art Projects organiseert exposities, projecten en manifestaties op het gebied van beeldende kunst. Dit doet zij op openbare plekken in de stad en in het TERRATORIUM aan de Dorpsstraat 12.

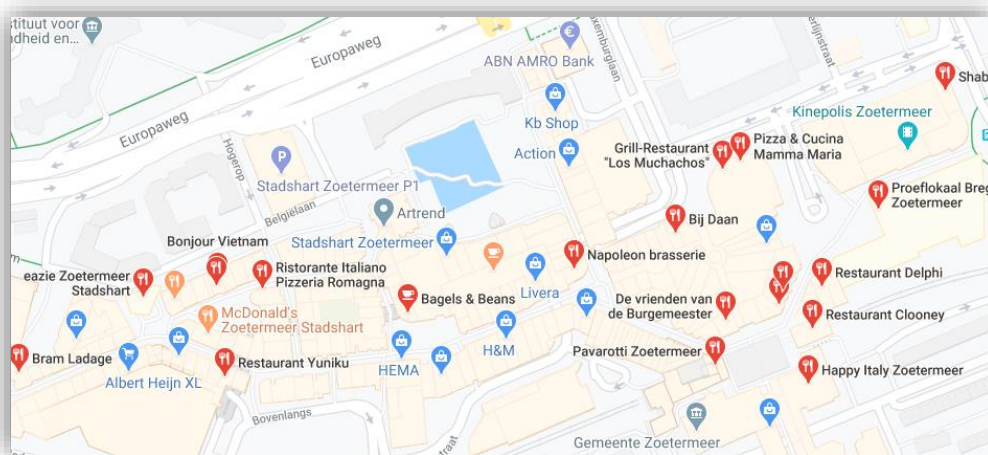
7.7. Horeca en detailhandel in Zoetermeer

In het stadshart is er sprake van een ruim winkelaanbod. Met ruim 200 winkels en 80.000 winkelbezoekers per week is Stadshart Zoetermeer groot te noemen. Het winkelaanbod varieert van kleine speciaalzaken tot grote warenhuizen. De openingstijden verschillen per winkel maar hebben over het algemeen ruime openingstijden. Zo zijn de meeste winkels van maandag t/m zondag geopend tussen 10:00 en 17:30. Met uitzondering van de koopavond op vrijdag, de winkels zijn dan tot 21.00 geopend.



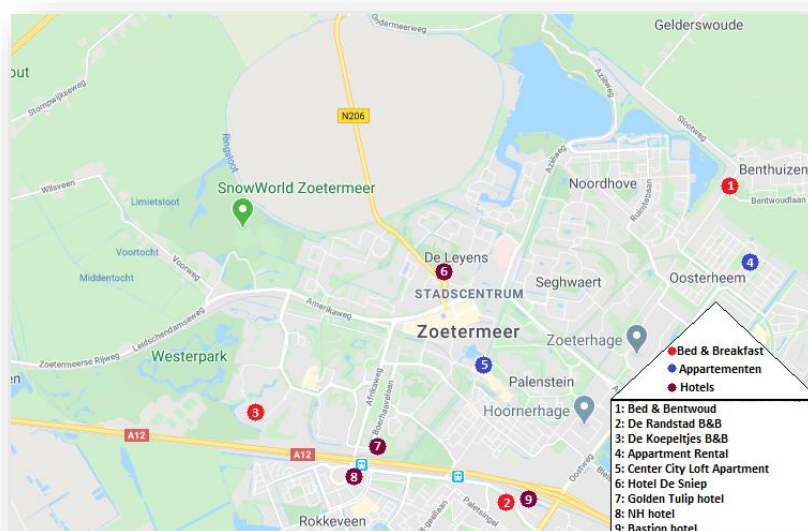
Winkelaanbod Stadshart Zoetermeer

In 2016 heeft de gemeente Zoetermeer (afdeling Stedelijke ontwikkeling) een onderzoek laten uitvoeren naar horeca in Zoetermeer. Aanleiding was vervanging van het horecabeleid. De mening van de inwoners van Zoetermeer werd d.m.v. een digitale vragenlijst gepeild. Er hebben in totaal 1462 inwoners (van 18 jaar en ouder) meegewerkt aan het onderzoek. Uit de resultaten blijkt dat de meest bezochte horecagelegenheden in Zoetermeer het Stadshart is. Daarna volgen de Dorpsstraat en de horeca aan de Noord Aa. De helft van de respondenten combineert bezoek aan de horecagelegenheden met andere activiteiten zoals winkelen, culturele activiteiten of sport. De andere helft komt uitsluitend voor een horecabezoek.



Horeca aanbod Stadshart Zoetermeer

In Zoetermeer zijn er in totaal 10 accommodaties die een overnachting faciliteren verspreid over de stad. Dit zijn 4 hotels, 3 B&B 's, en 2 appartementen die te huur worden aangeboden. Op slechts 5 minuten loopafstand het centrum van Zoetermeer is hotel de Sniep gelegen.



Aanbod hotelaccommodaties Zoetermeer

7.8. Cultuurpodium Boerderij

In het Nederlandse popcircuit staat Cultuurpodium Boerderij bekend als een popzaal met een eigzinnige programmering en een sterk eigen profiel. Dit heeft ertoe geleid dat de naam zelfs internationaal gezien van betekenis is. Cultuurpodium Boerderij levert hiermee een belangrijke bijdrage aan de culturele identiteit van Zoetermeer. De culturele identiteit omschrijft Cultuurpodium Boerderij als: 'Muziek van mij, dichtbij en gastvrij' zijn belangrijke waarden voor onze bezoekers en muzikanten. Dat is wat we zijn, en wat we willen blijven.'

Het Fonds Podiumkunsten heeft Cultuurpodium Boerderij aangemerkt als kernpodium. Vanwege de zaalcapaciteit, het aantal popactiviteiten per jaar en het aantal bezoekers ontving Cultuurpodium Boerderij in 2010 de A-podium status.

Cultuurpodium Boerderij programmeert voornamelijk grotere (inter)nationale acts uit de progressieve rock, blues en jazzfusion scene. Het podiumcafé biedt ruimte aan talentvolle lokale en regionale bands. Cultuurpodium Boerderij is zeer succesvol in bepaalde niches, zoals progressieve-, symfonische rock en blues.

Zowel regionaal, nationaal als internationaal is Cultuurpodium Boerderij een gevestigde naam, en onderdeel van het Nederlandse clubcircuit. Lezers van het toonaangevende Britse Progrock magazine PROG noemde Cultuurpodium Boerderij in 2014 en 2015 als belangrijkste podium na de Royal Albert Hall (Londen). Cultuurpodium Boerderij werd onlangs door lezers van Blues Magazine uitgeroepen tot 2e belangrijkste podium voor blues in Nederland, na Paradiso (Amsterdam).

Cultuurpodium Boerderij programmeert vaak concerten die maar eenmalig in Nederland te zien zijn. Dit zorgt er ook voor dat veel mensen uit de regio en uit de rest van het land Cultuurpodium Boerderij graag bezoeken.

In de regio Zuid-Holland zijn veruit de meeste kaarten verkocht (in totaal 22.764 kaarten). Alhoewel de meeste bezoekers afkomstig zijn uit de regio en de rest van het land, zijn er ook regelmatig buitenlandse bezoekers. De meeste buitenlandse bezoekers zijn afkomstig uit België, Duitsland, Frankrijk en Groot-Brittannië.

Oudere popliefhebbers blijven trouw (en blijven ook tot op hogere leeftijd actieve concertbezoekers), terwijl er ook een nieuwe aanwas is van jonger publiek. De programmering van Cultuurpodium Boerderij groeit daarin mee. Het publiek is daardoor alleen maar gegroeid. Zo ziet men in Cultuurpodium Boerderij regelmatig ouders die samen met hun zoon of dochter een concert bezoeken.

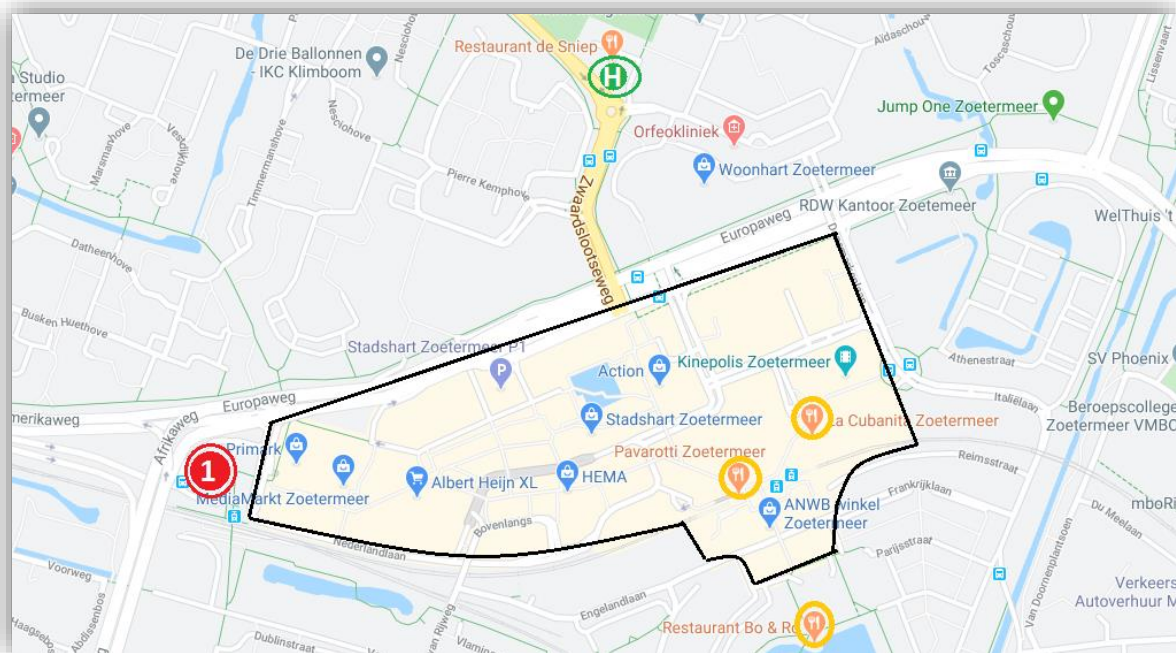
Ook in de bedrijfsvoering van Cultuurpodium Boerderij is ruimte voor jong talent. Zo bestaat het professionele team van Cultuurpodium Boerderij uit beroepskrachten van verschillende generaties en ook de vrijwilligers zijn van uiteenlopende leeftijden. Ook het programmeurs-DNA – welke muziekstijlen wel en niet bij Cultuurpodium Boerderij passen – wordt actief uitgedragen over alle medewerkers en vrijwilligers. Men vermindert zo de afhankelijkheid van een enkele programmeur die wegvalt of vertrekt naar een ander podium.

Door het eigen profiel van Cultuurpodium Boerderij is het poppodium minder gevoelig voor concurrentie van andere poppodia in de omgeving. Het kenmerkende profiel van Cultuurpodium Boerderij komt vooral tot uiting in de programmering. In tegenstelling tot andere poppodia bestaat het programma van Cultuurpodium Boerderij zoals eerdergenoemd voor een groot gedeelte uit symfonische -, classic - en progressieve rock, blues, en jazz/fusion concerten. Voor deze stromingen geldt dat er in Nederland een zeer trouwe bezoekersgroep voor bestaat en dat omliggende zalen deze muziekstijlen niet of nauwelijks programmeren. Cultuurpodium Boerderij streeft ernaar om dit eigen profiel te behouden en zich niet te laten verleiden door trends. Door het kenmerkende profiel weten bezoekers Cultuurpodium Boerderij goed te vinden.

7.9. De keuzelocaties

Locatie 1: Station Centrum-West

Waar de Afrikaweg de Europaweg ontmoet, ligt aan de Canadalaan busstation Centrum-West. Deze locatie ligt op kleine afstand (750m) van het winkelgebied. Een belangrijke entree voor loopverkeer naar de binnenstad.

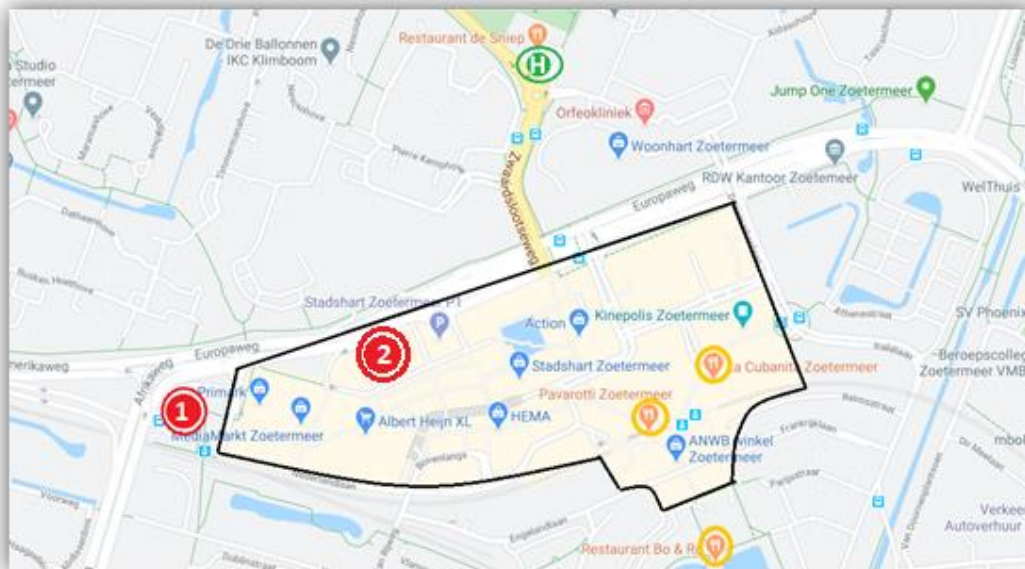


De relatie met het recreatieve winkelaanbod is zwak, gezien de winkels door de weeks slechts op de vrijdagavond (koopavond) geopend zijn. Bijna alle concerten hebben een aanvangstijd van 19.30 uur. De winkels zullen dan gesloten zijn.

Er is enige daghoreca nabij (Subway en La Place). In de directe omgeving bevindt zich verder op slechts 7 minuten loopafstand een Italiaans en Spaans restaurant. Het dichtstbijzijnde hotel is De Sniep, op slechts 1 km afstand gelegen van Centrum-West.

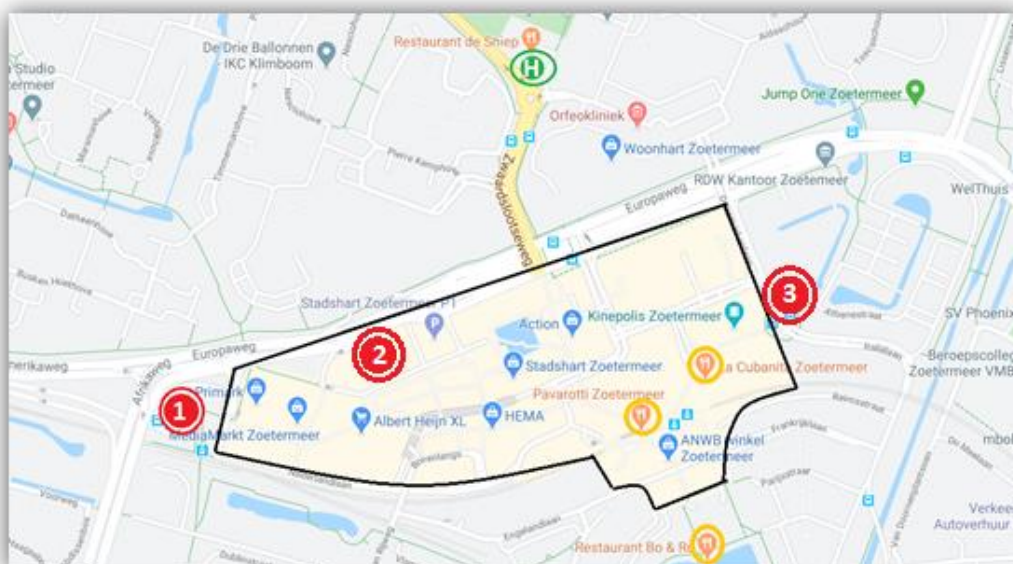
Locatie 2: Politie/ Brandweerkazerne

Deze locatie is sterk verwant aan locatie 1 maar ligt op een veel kleiner afstand van het winkelgebied. Ook hier is de relatie met het recreatieve winkelaanbod zwak, maar t.o.v. de meeste horeca sterk. Er is 's avonds geen sprake van een attractieve looproute (veel gesloten winkels).



Locatie 3: Parkeerterrein Denemarkenlaan

Vlak buiten het winkelgebied ligt deze locatie. Omdat de winkels hier niet 'om de hoek' liggen (op minimaal 350 meter) is hier geen sprake van een directe relatie. Wel zijn er veel restaurants en cafés met zowel een dag- als avondfunctie (minimaal 3 minuten loopafstand). Deze locatie is tevens ook gelegen tegenover Sir Winston Casino en Kinopolis Bioscoop. Het Stadstheater is gelegen op 200m afstand.



7.10. Samenvatting en conclusies sociaal-culturele en economische effecten

Culturele voorzieningen dragen in sterke mate bij aan de identiteit van een stad. Het culturele aanbod kan een belangrijke vestigingsfactor zijn voor zowel bewoners en bedrijven. Een sterke culturele sector levert zo een bijdrage aan het creatieve imago van de aantrekkelijke stad. Dit geldt uiteraard ook voor Cultuurpodium Boerderij. De binnenstad is het kloppend hart van veel plaatsen. Een plek om te wonen, te werken, te winkelen, te ontspannen, te wandelen en te ontmoeten. Mensen komen er samen. Kortom: een groot deel van het economische en sociale leven vindt plaats in de binnenstad. Er zal dan ook sprake zijn van een economische (maar zeker ook) culturele meerwaarde ingeval Cultuurpodium Boerderij in de binnenstad gevestigd is.

Op basis van o.a. onderzoeken in Utrecht, Den Haag en Tilburg kan de economische waarde worden becijferd. Op basis van de gemiddelde bestedingen bedraagt de economische waarde van Cultuurpodium Boerderij voor de stad Zoetermeer binnen een bandbreedte tussen € 600.000,- en € 800.000,-. Naar verwachting zal dit in de toekomst stijgen mede gelet op de groei van Cultuurpodium Boerderij. Een groter pand betekent een toename in bezoekers die gefaciliteerd kunnen worden.

De (horeca)besteding is afhankelijk van de herkomst van de bezoeker. Voor de landelijke en de internationale bezoeker is de locatie minder van invloed. Deze bezoekers combineren het bezoek ook in de huidige situatie met een hotelovernachting en/of een bezoek aan de binnenstad (restaurants). Bij een locatiekeuze dicht bij de binnenstad – het stadshart met alle horecavoorzieningen - zal de gemiddelde horecabesteding bij de lokale/regionale bezoeker wel doen toenemen. De loopafstand is kleiner en het passantenbezoek aan de lokale horeca zal groter zijn. De verplaatsing van Cultuurpodium Boerderij naar het centrum van Zoetermeer is in dat perspectief zeker een meerwaarde in het economisch belang en spin-off voor de horeca in het stadshart.

Alle beoogde locaties liggen rondom het stadshart en op loopafstand van de horecagelegenheden. Vanuit de toetsing culturele- en economische effecten is er derhalve geen voorkeurslocatie te benoemen en is het effect voor alle locaties even groot.

8. Conclusies

De twee hoofdvragen bij deze locatiestudie waren:

- Is het realiseren van een nieuw poppodium in de binnenstad van Zoetermeer aan te bevelen?
- Zo ja, wat is hiervoor dan de meest ideale locatie?

Met de bevindingen die zijn gedaan kunnen deze vragen als volgt worden beantwoord:

- Een sterke culturele sector levert een belangrijke bijdrage aan het creatieve imago van de aantrekkelijke stad. Dit geldt uiteraard ook voor Cultuurpodium Boerderij.
- De binnenstad is het kloppend hart van veel plaatsen. Mensen komen er samen. Een groot deel van het economische en sociale leven vindt plaats in de binnenstad. Er zal dan ook sprake zijn van een economische (maar zeker ook) culturele meerwaarde ingeval Cultuurpodium Boerderij in de binnenstad gevestigd is.
- De aanwezigheid van Cultuurpodium Boerderij in het Stadshart kan een belangrijke impuls geven, zorgen voor meer identiteit en andere doelgroepen aantrekken.
- Op basis van de gemiddelde bestedingen bedraagt de economische waarde van Cultuurpodium Boerderij voor de stad Zoetermeer binnen een bandbreedte tussen € 600.000,- en € 800.000,-. Naar verwachting zal dit in de toekomst stijgen mede gelet op de groei van Cultuurpodium Boerderij. Een groter pand betekent een toename in bezoekers die gefaciliteerd kunnen worden.
- De (horeca)besteding is afhankelijk van de herkomst van de bezoeker. De landelijke en de internationale bezoekers combineren het bezoek ook in de huidige situatie met een hotelovernachting en/of een bezoek aan de binnenstad (restaurants). Bij een locatiekeuze in of dicht bij het stadshart met alle horecavoorzieningen, zal de gemiddelde horecabesteding bij de lokale/regionale bezoeker echter wel toenemen. De loopafstand is kleiner en het passantenbezoek aan de lokale horeca zal groter zijn. De verplaatsing van Cultuurpodium Boerderij naar het centrum van Zoetermeer is in dat perspectief zeker een meerwaarde in het economisch belang en spin-off voor de horeca in het stadshart.
- Verhuizing van Cultuurpodium Boerderij naar het Stadshart kan door een aantrekkelijker ligging bijdragen aan de groei van het aantal concertbezoekers.
- Alle drie de geselecteerde locaties zijn geschikt voor de realisatie van een poppodium.

De belangrijkste voor- en nadelen van iedere locatie en de geraamde kosten voor investering en gebouwexploitatie zetten we hier nog een keer op een rij:

Busstation Centrum West

- Voordelen:
- De locatie ligt goed in het zicht bij de kruising van de Afrikaweg, Amerikaweg en Europaweg.
 - De locatie ligt direct aan een halte van Randstadrail.
- Nadelen:
- De locatie is niet binnen 5 jaar beschikbaar.
- Geraamde kosten:
- Investering exclusief BTW: € 27.705.000,-
 - Kosten gebouwexploitatie per jaar exclusief BTW: € 2.234.000,-



Brandweerkazerne/Politiebureau Brusselstraat 4

- Voordelen:
- Gebruik van deze locatie betekent hergebruik van bestaand markant vastgoed.
 - Daarmee betekent het ook behoud van deze karakteristieke bebouwing (modern cultuur-historisch erfgoed).
 - Het levert een herkenbare plek en een duidelijke identiteit op voor Cultuurpodium Boerderij.
- Nadelen:
- De overmaat aan vloeroppervlak is een risico voor de bedrijfsexploitatie (extra kosten voor huur, schoonmaak, energie, onderhoud).
- Geraamde kosten:
- Investering exclusief BTW: € 29.745.000,-
 - Kosten gebouwexploitatie per jaar exclusief BTW: € 2.572.000,-



Denemarkenlaan parkeerterrein

- Voordelen:
- Het ruimteprogramma kan vrij eenvoudig op de locatie worden ingepast.
- Nadelen:
- De locatie ligt op de overgang van stadscentrum naar woonmilieu.
- Geraamde kosten:
- Investering exclusief BTW: € 26.553.000,-
 - Kosten gebouwexploitatie per jaar exclusief BTW: € 2.234.000,-



Bijlage 1

Globaal Ruimtelijk Programma van Eisen

Globaal RPvE		benodigde m2 (fno)			bvo	op begane grond (indicatie benodigde footprint)		1e verd. indicatief		2e verd. Indicatief		Opmerkingen
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m²]	aantal [stuks]	totaal [m²]		fno [m²]	bvo [m²]	fno [m²]	bvo [m²]	fno [m²]	bvo [m²]	
	Café			473	683	473	683	0	0	0	0	
caf.01	café zitruimte	280	1	280		280						200 zitplaatsen, vrije hoogte min. 4,5 m b x d 8 x 5 m; tevens opstelruimte voor merchandise en meet&greet
caf.02	podium voor presentaties	40	1	40		40						
caf.03	opstelruimte mixpositie (geluid, licht)	4	1	4		4						
caf.04	opstelruimte bar	20	1	20		20						
caf.11	keuken	16	1	16		16						ook voor bars zalen ook voor bars zalen
caf.12	afwaskeuken	10	1	10		10						
caf.13	magazijn en koelcel	10	1	10		10						
caf.14	biertankruimte/fustruimte	14	1	14		14						
caf.15	emballage	18	1	18		18						
caf.21	kleedruimte medewerkers	6	2	12		12						
caf.22	toiletten medewerkers	2,5	2	5		5						
caf.23	opslag stoelen, tafels	12	1	12		12						
caf.31	opslag techniek podium	6	1	6		6						
caf.32	change-over ruimte	18	1	18		18						
caf.33	versterkerruimte	4	1	4		4						
caf.34	dimmerruimte	4	1	4		4						

Globaal RPvE		benodigde m2 (fno)			bvo [m²]	op begane grond (indicatie benodigde footprint)		1e verd. indicatief		2e verd. Indicatief		Opmerkingen
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m²]	aantal [stuks]	totaal [m²]		fno [m²]	bvo [m²]	fno [m²]	bvo [m²]	fno [m²]	bvo [m²]	
	Zaalruimte Grote Zaal			1061	1533	686	991	204	294	172	248	
	popzaal	973										inwendige vrije hoogte min. 9,5 m 450 staplaatsen NB opstelruimte rolstoelen (op hogere "trede") 250 zitpl. (inschuiftribune) of ca 400 stapl. op verhoogde voer 325 staplaatsen 325 staplaatsen b x d 15 x 12 m
gza.01a	opstelruimte bezoekers zaal	194	1	194		194						
gza.01b	opstelruimte bezoekers zaal	200	1	200		200						
gza.01c	opstelruimte ingeschoven tribune	incl										
gza.02b	opstelruimte bezoekers 1e balkon	140	1	140				140				
gza.02c	opstelruimte bezoekers 2e balkon	140	1	140						140		
gza.03	mixpositie (bedieningspaneel geluid/licht)	16	1	16		16						
gza.04	podium	180	1	180		180						
gza.05	opstelruimte bar	18	4	72		36		18		18		
gza.06	opstelruimte trap naar galerij/balkon	8	4	32		16		16				
gza.11	zaalsluizen	6	4	24		12		6		6		
gza.12	achterruimte bar	8	4	32		16		8		8		
gza.13	magazijn en koelcel	16	1	16		16						
gza.14	versterkerruimte	8	1	8				8				
gza.15	dimmerruimte	8	1	8				8				
	Zaalruimte Kleine Zaal			304	439	304	439	0	0	0	0	
	popzaal	270										inwendige vrije hoogte min. 9,5 m 400 staplaatsen NB opstelruimte rolstoelen (op hogere "trede") nvt zitplaatsen b x d 10 x 6 m
kza.01	opstelruimte bezoekers zaal	176	1	176		176						
	opstelruimte bezoekers zaal	nvt										
kza.03	mixpositie (bedieningspaneel geluid/licht)	16	1	16		16						
kza.04	podium	60	1	60		60						
kza.05	opstelruimte bar	18	1	18		18						
kza.11	zaalsluizen	6	1	6		6						
kza.12	achterruimte bar	8	1	8		8						
kza.13	magazijn en koelcel	8	1	8		8						
kza.14	versterkerruimte	6	1	6		6						
kza.15	dimmerruimte	6	1	6		6						

Globaal RPvE		benodigde m2 (fno)			bvo	op begane grond (indicatie benodigde footprint)		1e verd. indicatief		2e verd. Indicatief		Opmerkingen
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m²]	aantal [stuks]	totaal [m²]		fno [m²]	bvo [m²]	fno [m²]	bvo [m²]	fno [m²]	bvo [m²]	
	Backstage			683	987	446	644	237	342	0	0	
bkst.01a	kleedruimte artiesten grote zaal	20	4	80		20		60				totaal min. 30 personen
bkst.01b	kleedruimte artiesten kleine zaal	20	2	40		20		20				totaal min. 15 personen
bkst.02	productiekantoor tourmanager	10	2	20				20				
bkst.03	huiskamer crewleden Boerderij	30	1	30		30						15 personen
bkst.04	artiesten/personeelsrestaurant	70	1	70				70				40 personen
bkst.05a	keuken	20	1	20				20				indien mogelijk combinatie met keuken café
bkst.05b	afwaskeuken	16	1	16				16				indien mogelijk combinatie met afwaskeuken café
bkst.06a	douches grote zaal	3	3	9				9				
bkst.06b	douches kleine zaal	3	2	6				6				
bkst.07a	toiletten grote zaal	2,5	4	10		5		5				
bkst.07b	toiletten kleine zaal	2,5	2	5				5				
bkst.08	wasmachineruimte	6	1	6				6				
bkst.11	laad- en losruimte in pandig	90	2	180		180						20 x 4,5 m, vrije hoogte min. 4,5 m
bkst.12	opslag podium	24	2	48		48						
bkst.13	change-over ruimte/ werkplein	40	2	80		80						
bkst.14	werkplaats podiumtechniek	36	1	36		36						2 à 3 technici
bkst.15	controlroom beveiliging/ehbo ruimte	12	1	12		12						
bkst.21	goederenlift	15	1	15		15						3 x 5 m; afhankelijk van ligging ruimtes op verdieping

Globaal RPvE		benodigde m2 (fno)			bvo	op begane grond (indicatie benodigde footprint)		1e verd. indicatief		2e verd. Indicatief		Opmerkingen
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m²]	aantal [stuks]	totaal [m²]		fno [m²]	bvo [m²]	fno [m²]	bvo [m²]	fno [m²]	bvo [m²]	
	Kantoor- en dienstruimtes			299	432	100	144	199	288	0	0	
facil.01a	kantoorruimte pre-prod/bedrijfsleider/techniek	36	1	36				36				5 werkplekken
facil.01b	kantoorruimte PR/programmering/stagiaires	42	1	42				42				6 werkplekken
facil.01c	kantoorruimte beleid/boekhouding	16	1	16				16				2 werkplekken
facil.01d	kantoorruimte dir.	16	1	16				16				1 werkplek
facil.01e	kantoorruimte admin/prod.leider	16	1	16		16						2 werkplekken; achter kassaruite/kaartverkooppunt
facil.02	afstortruimte/kluisruimte/telruimte	8	1	8		8						direct grenzend aan kassaruite/kaartverkooppunt
facil.03	spreek/overleg/vergader/workshopruimte	30	1	30				30				
facil.04	ruimte printer/copier	4	1	4				4				
facil.05	serverruimte	4	1	4				4				
facil.11	kantine medewerkers/vrijwilligers	30	1	30				30				
facil.12	pantry	8	1	8				8				
facil.13	toiletten medewerkers	2,5	2	5				5				
facil.21	opslagruimte (pr-materiaal, archief, aankleding etc.)	20	1	20		20						
facil.22	opslag schoonmaakmiddelen e.d.	8	3	24		24						
facil.23	werkkasten	4	4	16		8		8				
facil.24	afvalberging/ containeropslag	12	1	12		12						
facil.25	kantooringang/goedereningang/bevoorrading horeca	12	1	12		12						

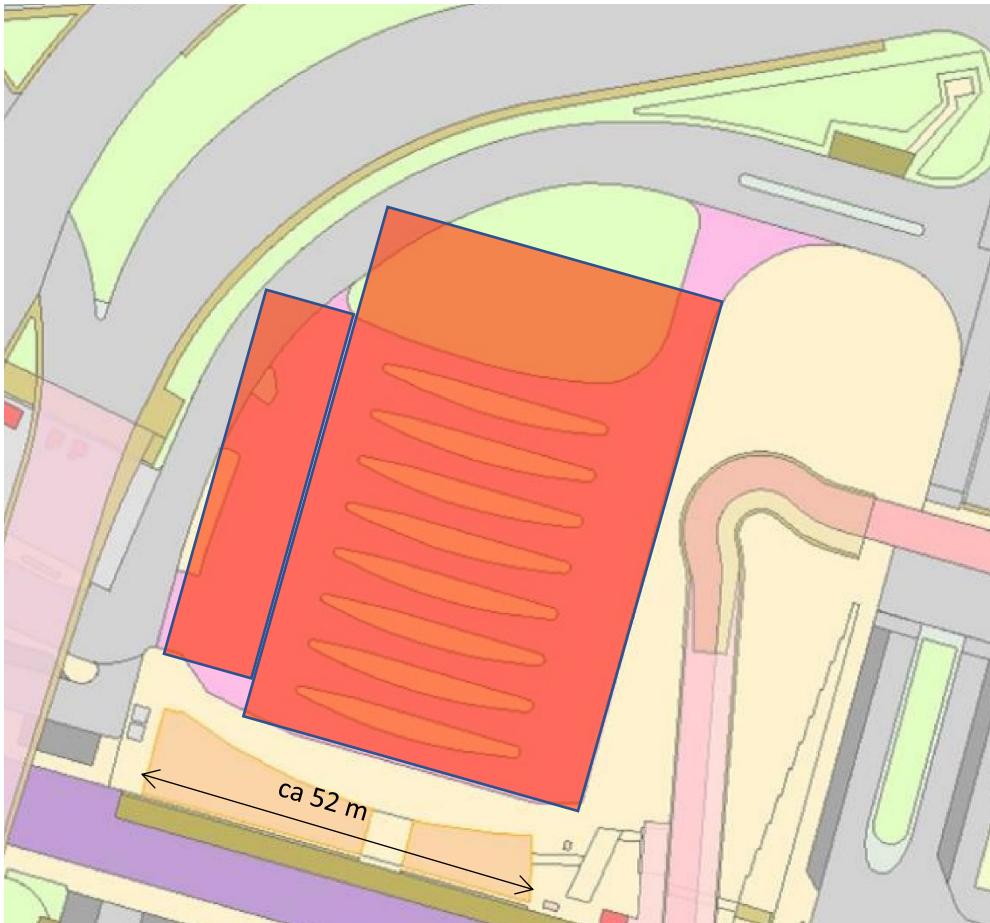
Globaal RPvE		benodigde m2 (fno)			bvo	op begane grond (indicatie benodigde footprint)		1e verd. indicatief		2e verd. Indicatief		Opmerkingen
		ruimte [m²]	aantal [stuks]	totaal [m²]		fno [m²]	bvo [m²]	fno [m²]	bvo [m²]	fno [m²]	bvo [m²]	
Nr	Ruimteomschrijving											
Totalen												
			[m² fno]	Opmerkingen								
	Entreegebied, publieksvoorzieningen	531			466		35		30			
	Café	473			473		0		0			
	Zaalruimte Grote Zaal	1061			686		204		172			
	Zaalruimte Kleine Zaal	304			304		0		0			
	Backstage	683			446		237		0			
	Kantoor- en dienstruimtes	299			100		199		0			
Functioneel Nuttig oppervlak (fno)		3.351	[m² fno]		2.475	[m² fno]	675	[m² fno]	202	[m² fno]		
	Verkeersruimte	20%	670		495		135		40			
	Ruimten voor gebouw installaties	9%	302		20				282			
	Indelingsverliezen	PM	-									
Netto Vloer Oppervlak (NVO)		4.323	[m² nvo]		2.990		810		524			
	Oppervlak voor constructie en niet dragende scheidingswanden conform NEN 2580	12%	519		359		97		63			
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)		4.842	m² bvo		3.349	m² bvo	907	m² bvo	587	m² bvo		
	vide grote zaal						913		913			
	vide kleine zaal						302		302			
	vide goederenlift backstage						18					
	totaal				3.349	m²	2.140	m²	1.802	m²		
					footprint gebouw							
	factor bvo/fno		1,44									
Buitenruimte												
	opstelruimte bezoekers voor entree				20	m²						
	terras bij café (ligging op het westen)				100	m²						
	opstelruimte vrachtwagen band (apparatuur)/nightliner				PM							
	parkeerplekken bandleden/medewerkers (laadpaal?)				ntb							
	fietsparkeerplekken medewerkers			ca . 6 fietsen		8	m²					
	opstelruimte opnamewagen lokale omroep				ntb							
	autoparkeerplekken bezoekers				in nabije omgeving							
	fietsparkeerplekken bezoekers				in nabije omgeving							

Bijlage 2

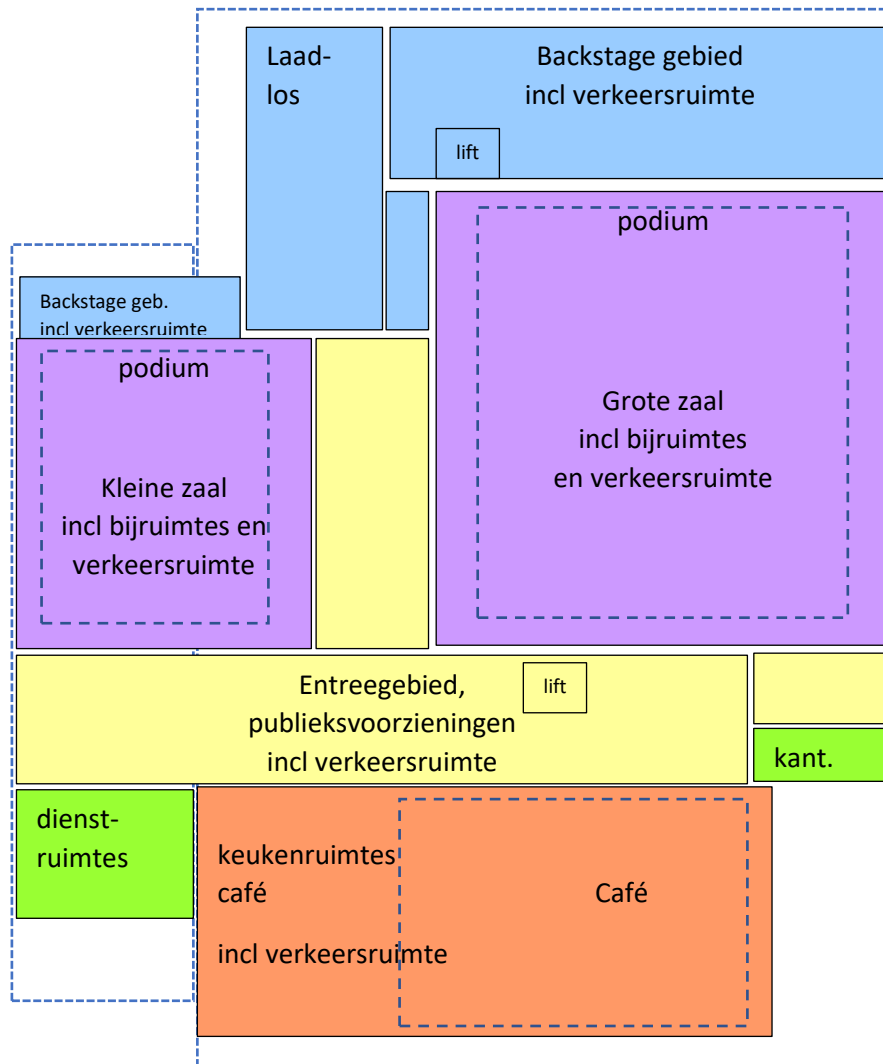
Vlekkenplannen

Vlekkenplan locatie busstation Centrum West – Cultuurpodium De Boerderij – versie 02



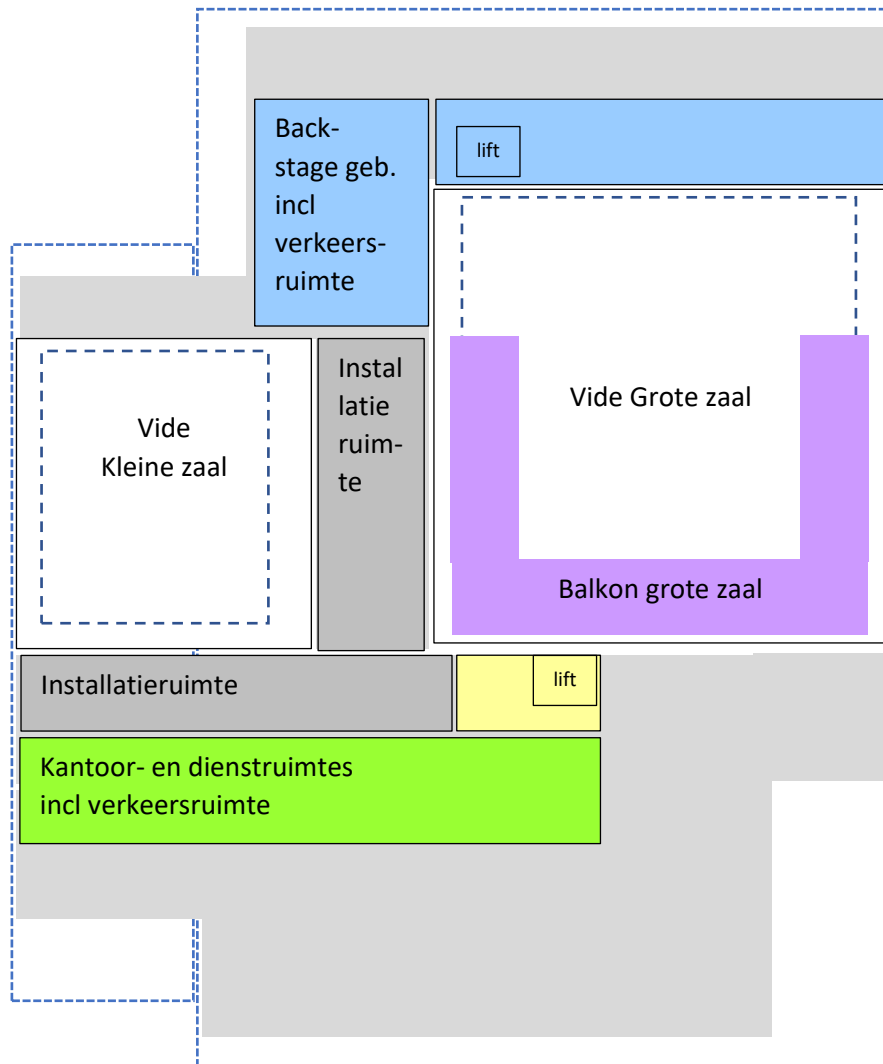


ca 1:1000 (A4)
contour = ca 46 x 70 m + ca 12 x 50 m

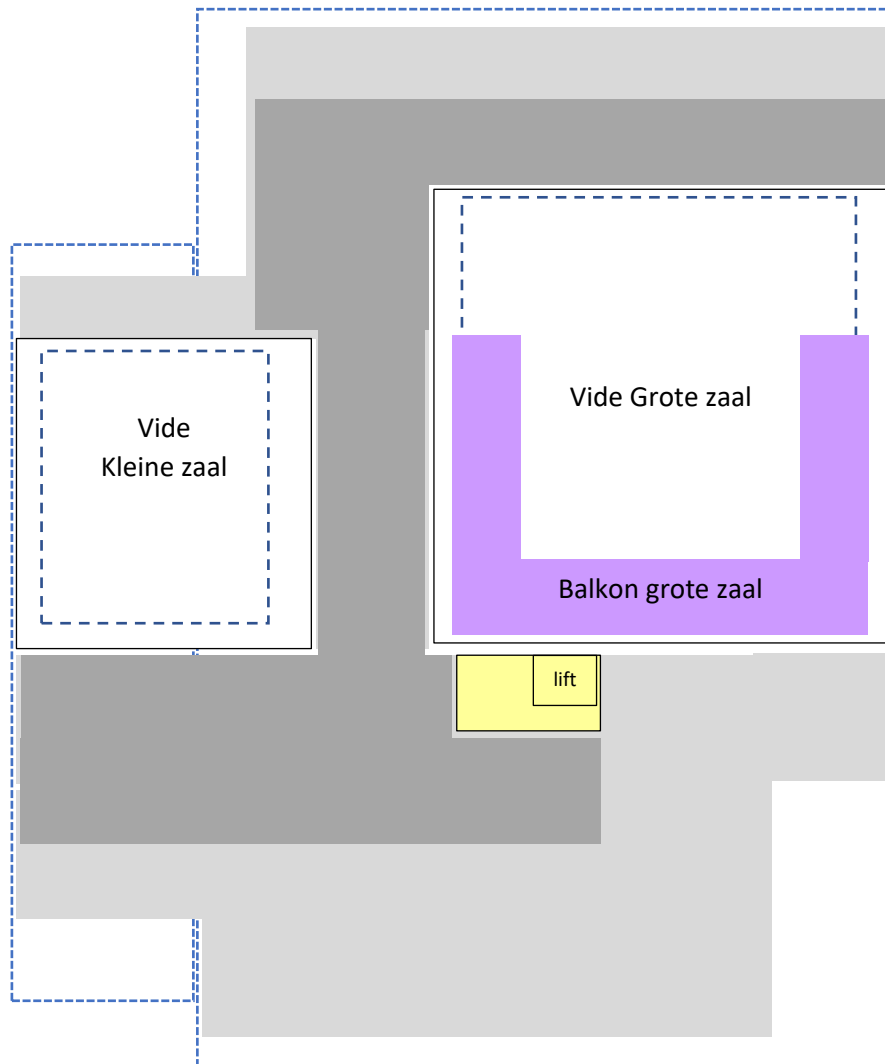


Begane grond

ca. 1:500 (A4) – vlekkenplan



1^e verdieping



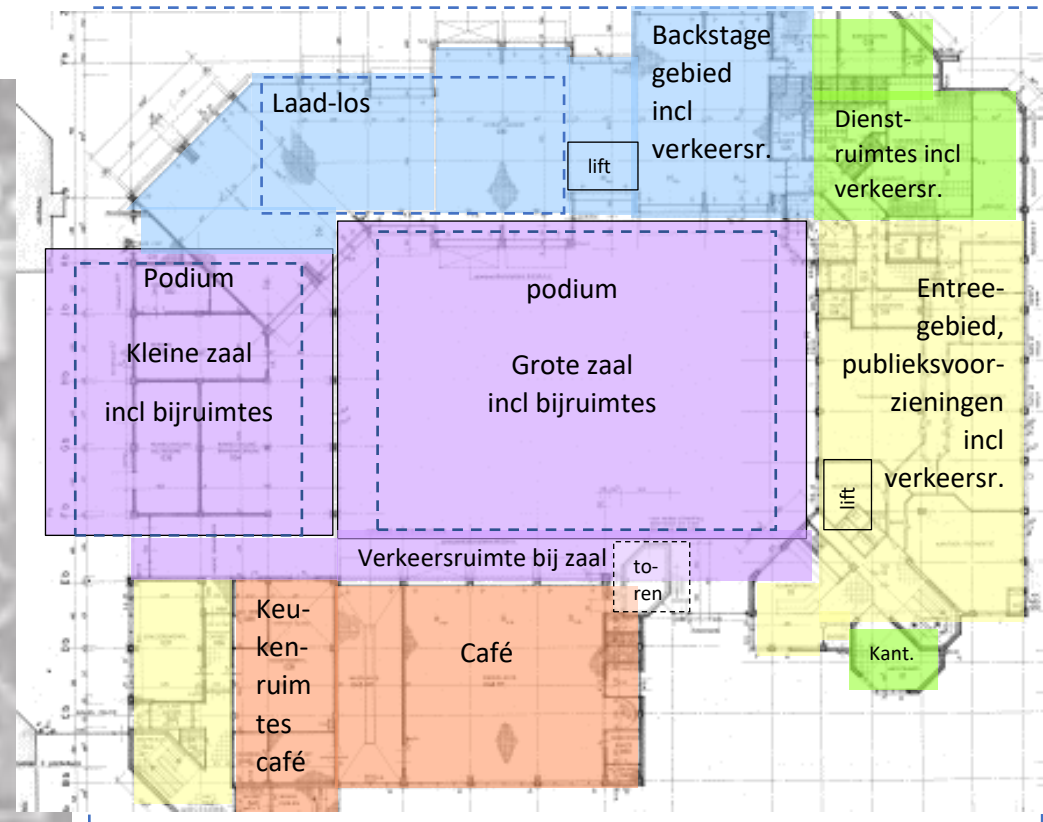
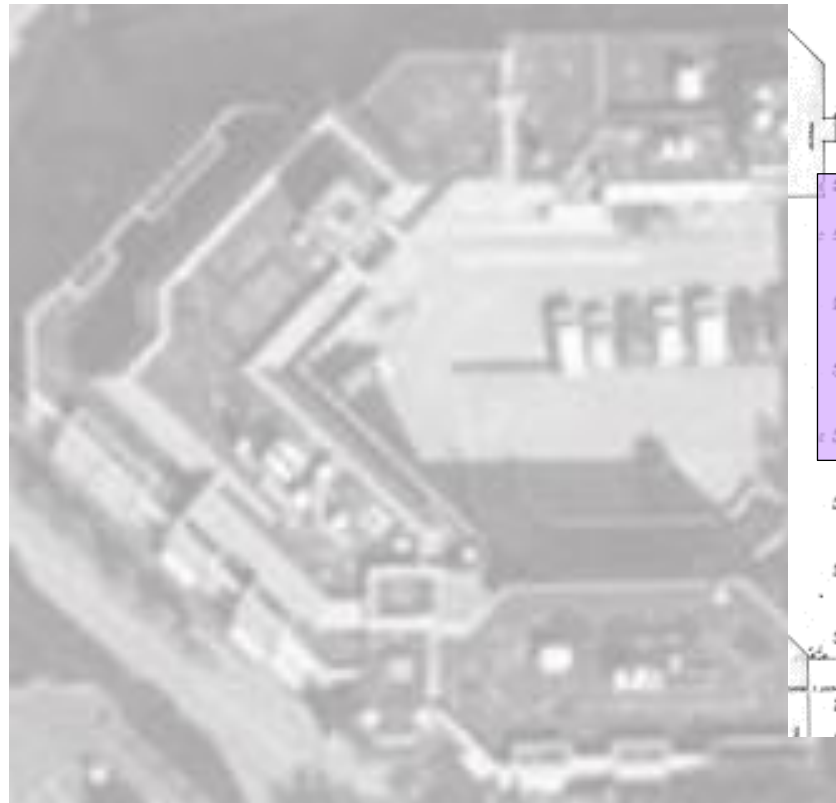
2^e verdieping

Vlekkenplan locatie brandweerkazerne – Cultuurpodium De Boerderij – concept 03



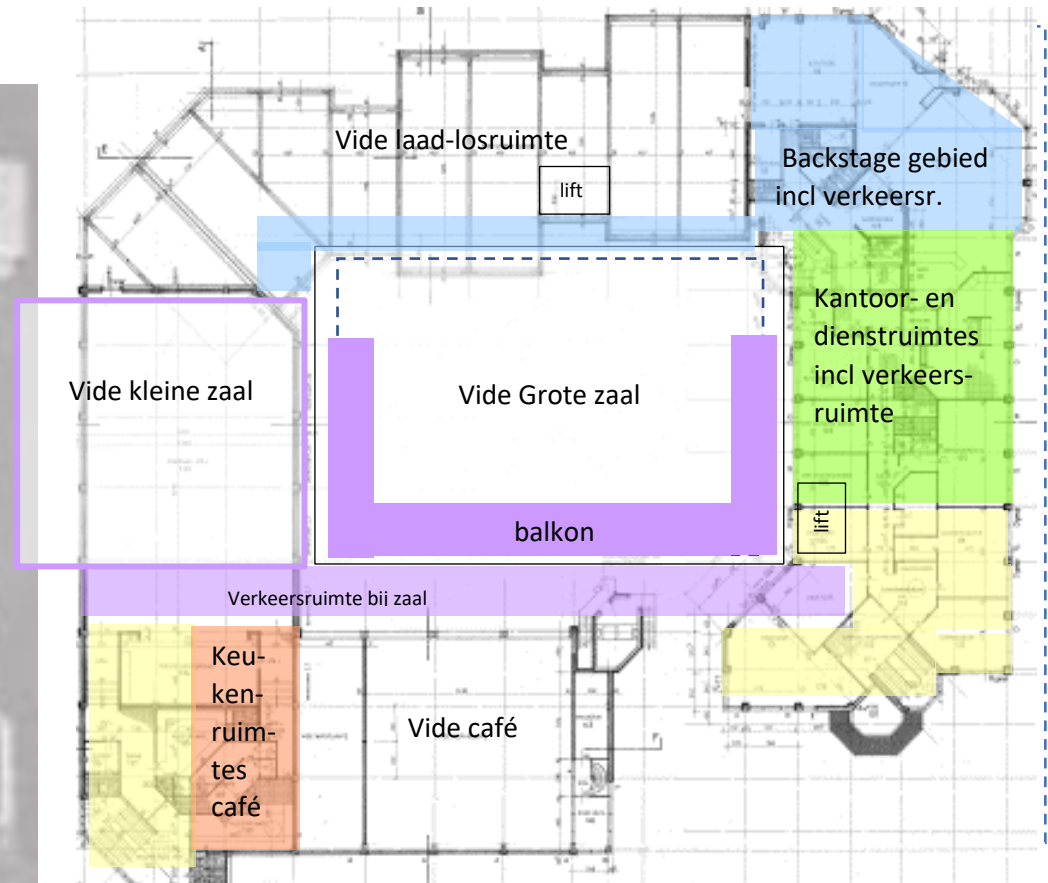


ca 1:1000 (A4)
contour = ca 63 x 54 m

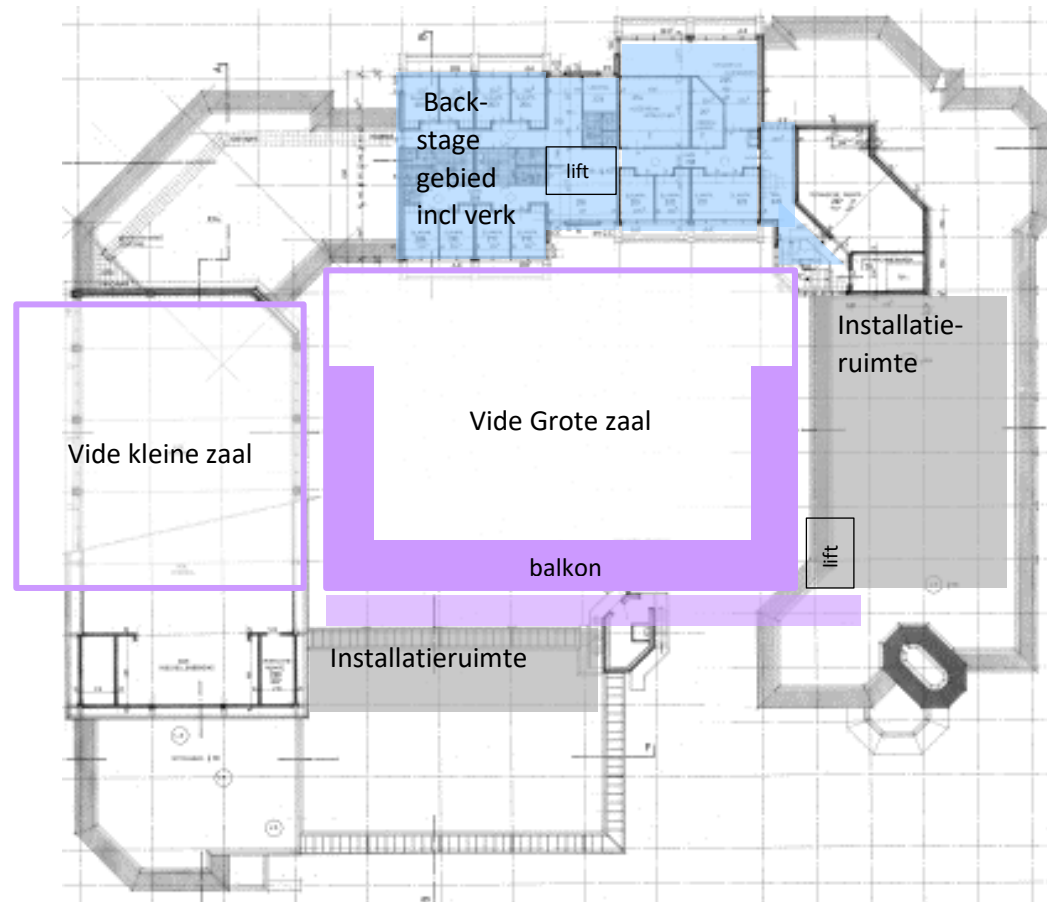


Begane grond

ca. 1:500 (A4) - vlekkenplan

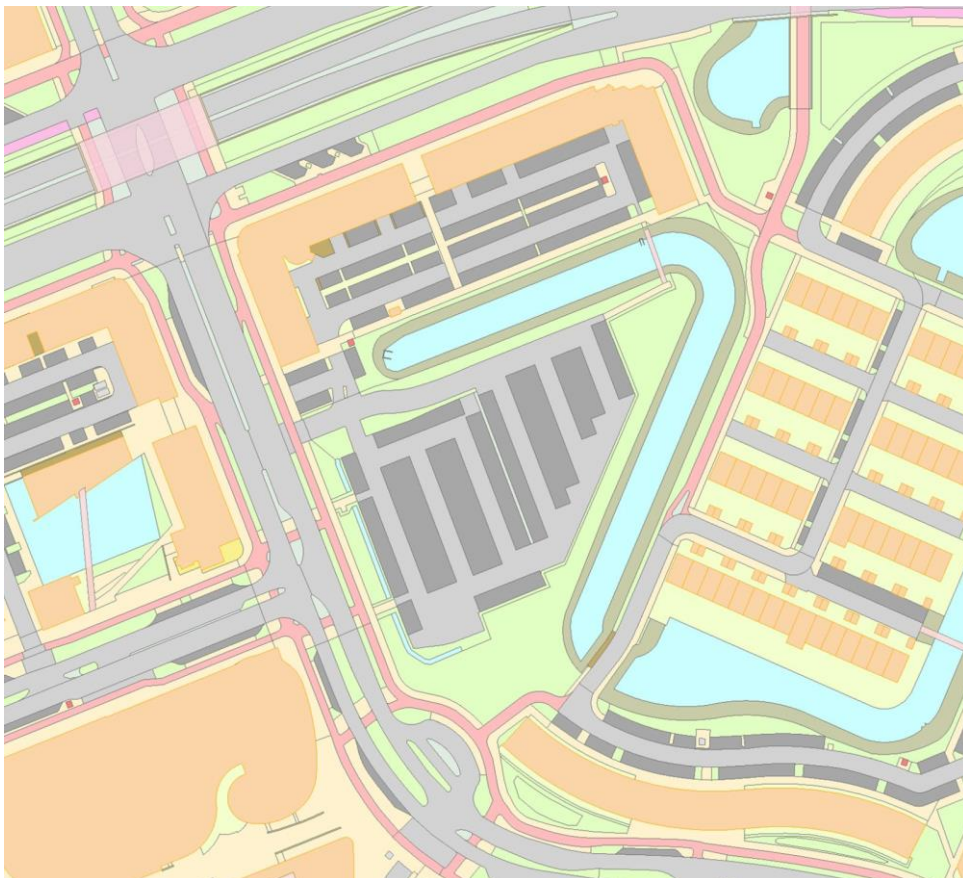


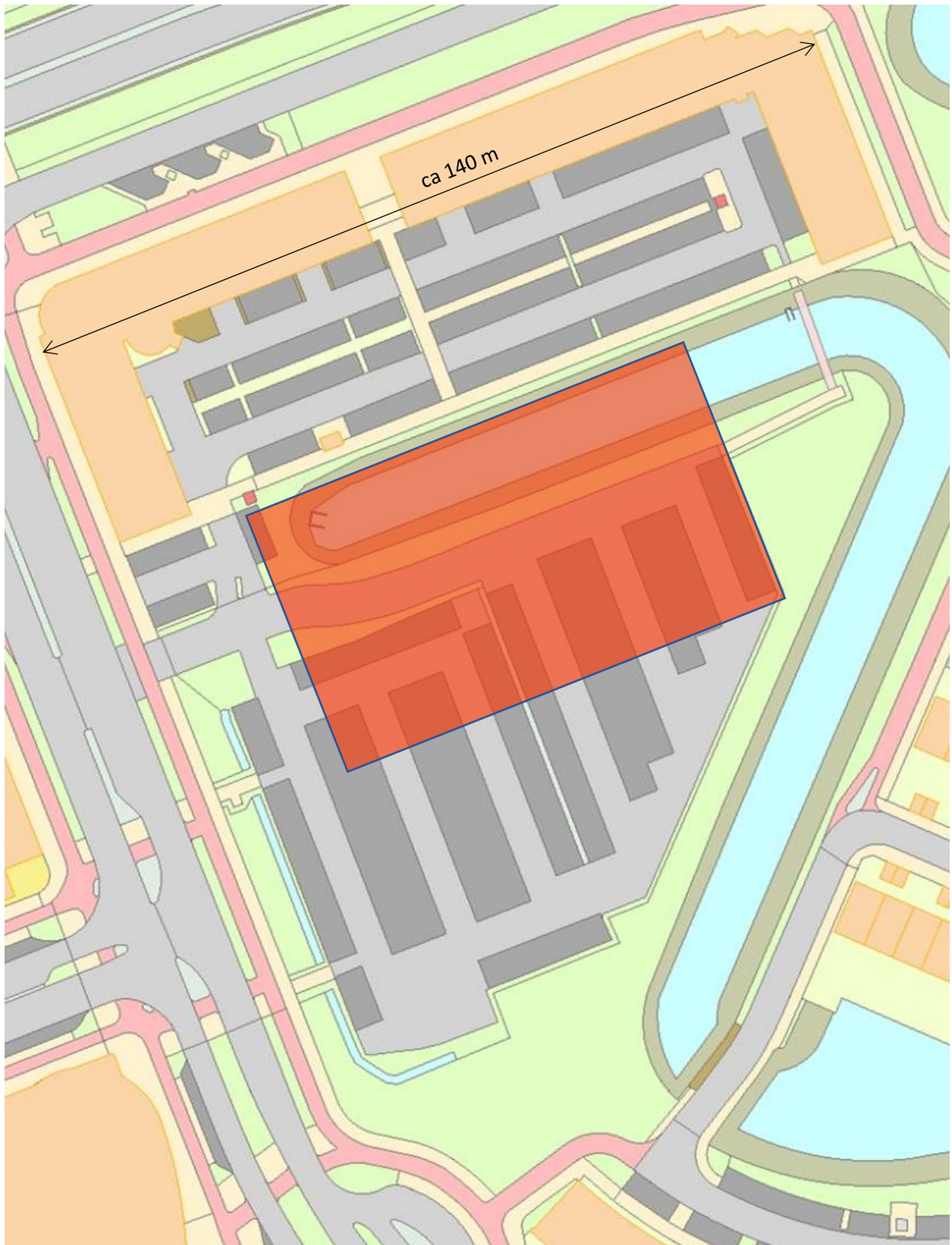
1^e verdieping



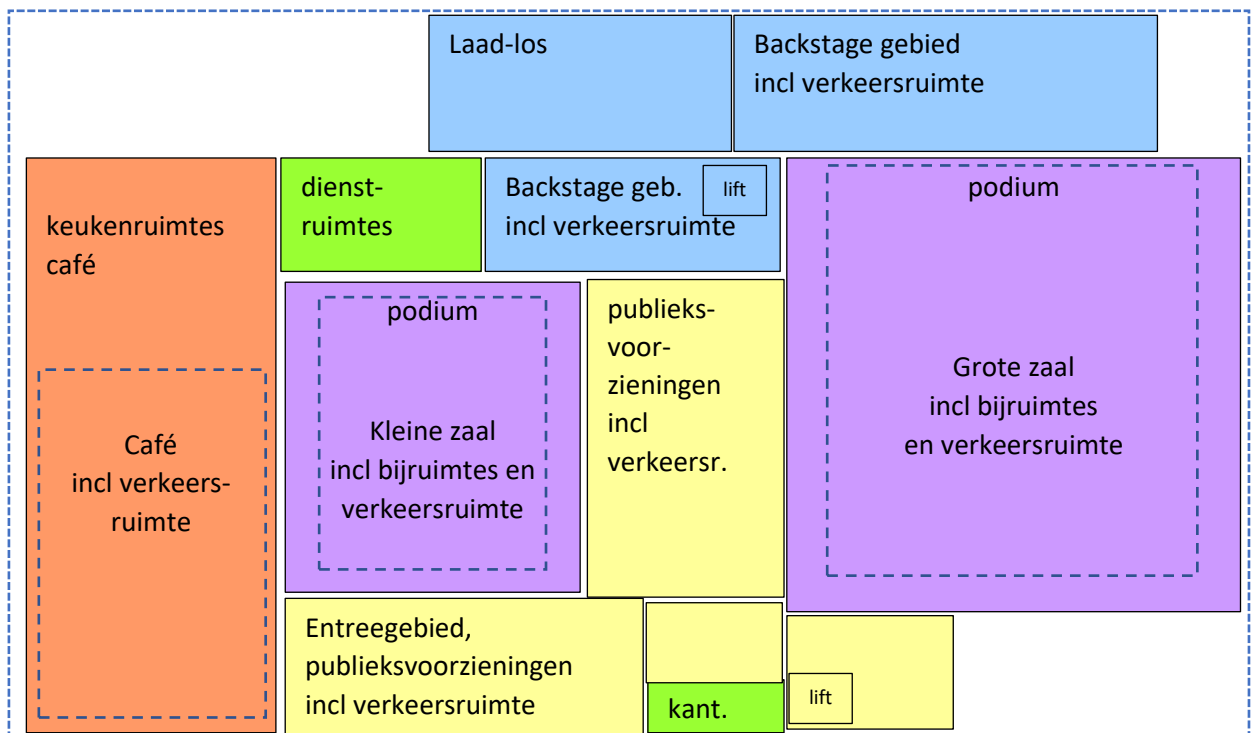
2^e verdieping

Vlekkenplan locatie Denemarkenlaan – Cultuurpodium De Boerderij – concept 02



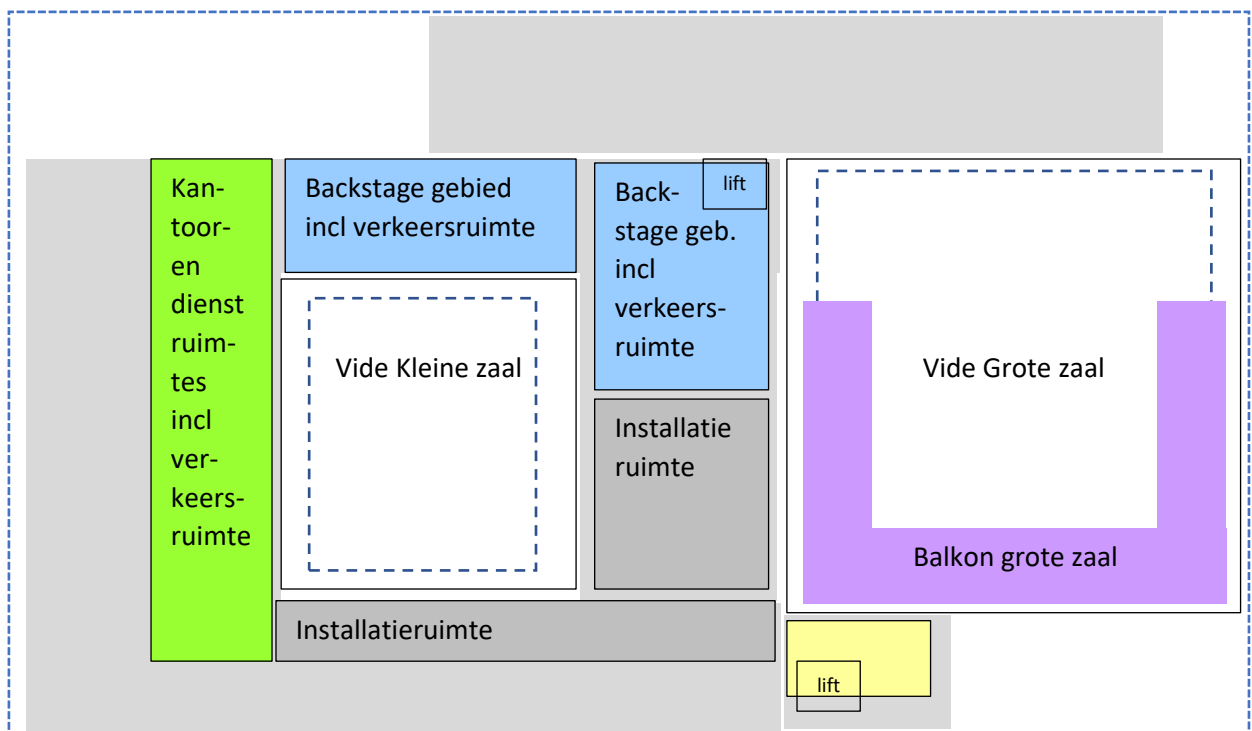


ca 1:1000 (A4)
contour = ca 48 x 82 m

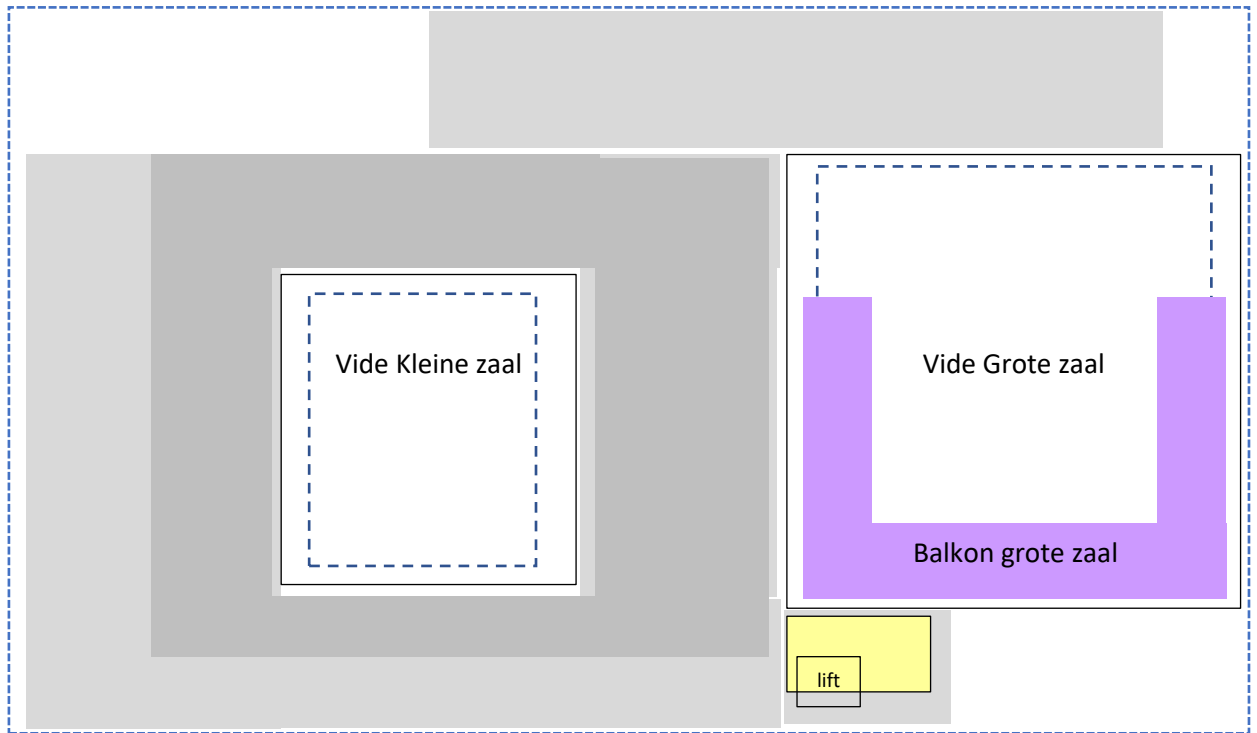


Begane grond

ca. 1:500 (A4) – vlekkenplan



1^e verdieping



2^e verdieping

geef je **plannen** de ruimte

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft je de ruimte om je plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter je uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om er een succes van te maken. Of je nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategie voor gebouw en gebied, vastgoedmanagement, directievoering en toezicht, bouwkostenmanagement en proces- en projectmanagement biedt bbn je in elke fase van het bouwproces de juiste expertise en ondersteuning. Zo creëren we condities waarin jij je ambities de vrije loop kunt laten. Geef je plannen de ruimte.