

Eindrapport

ONDER^(of op het)DAK

Onderzoek naar de mogelijkheden voor een vlakke vloertheaterzaal in Delft

Gemeente Delft, Wijk- en Stadszaken, Cultuur, Kennis en Economie

1 augustus 2003



2107 RP 03

Sarphatistraat 650 · 1018 AV Amsterdam
T +31 (0)20 550 20 20 · F +31 (0)20 550 20 22
consult@LAGroup.nl · www.LAGroup.nl

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	De aanleiding	5
1.2	De vraagstelling	5
1.3	Het doel en de inhoud van dit rapport	6
1.4	Risico's en verantwoordelijkheden	6
2	Ambities en uitgangspunten	9
2.1	Delfts beleid ten aanzien van professionele podiumkunsten	9
2.2	Delfts beleid ten aanzien van amateurkunsten	10
2.3	Meerjarenbeleid Theater de Veste	11
2.4	Analyse van raakvlakken en verschillen	13
3	De lokale en regionale situatie en behoeften	15
3.1	Landelijke en provinciale situatie vraag en aanbod	15
3.2	Professionele podiumkunsten in Delft en de regio	17
3.3	Amateurkunst en specifieke doelgroepen	19
3.4	De behoeften vanuit twee gezichtspunten	22
4	Formulering van varianten	25
4.1	Gebruik: professioneel, amateur of een mix daarvan?	25
4.2	Negen potentiële locaties beoordeeld	26
4.3	Een kwalitatieve beoordeling van de twee resterende locaties	27
4.4	Drie varianten	28
5	Eerste verkenning praktische consequenties	31
5.1	Nieuwbouw of hergebruik	31
5.2	Verkenning investeringen	32
5.3	Gebruik en bezoek	33
5.4	Verkenning van de exploitatie	35
6	Aanbevelingen en vervolgstappen	41
6.1	Overall analyse en voorkeursscenario	41
6.2	Mogelijke valkuilen bij de besluitvorming	43
6.3	Vervolgstappen	45
6.4	Tot slot	46
b1	Geraadpleegde partijen	47
b2	Ligging mogelijke locaties van een vlakke vloertheaterzaal	49

b3	Aanbieders in de omgeving	51
b4	Verkenning ruimtelijk programma	53
b5	Toetsing mogelijke locaties voor een vlakke vloertheaterzaal	55
b6	Beoordeling van de geselecteerde locaties	57
b7	Meerjarenprognoses per variant	59

1

Inleiding

De gemeente Delft heeft LAgroun Leisure & Arts Consulting gevraagd onderzoek te verrichten naar de behoeften aan een tweede theaterzaal in Delft en de mogelijke varianten hiervoor. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de aanleiding van dit onderzoek, de daaruit voortvloeiende vraagstelling en het afgelegde onderzoekstraject.

1.1 De aanleiding



Al geruime tijd wordt in Delft gesproken over het gemis van een middelgroot vlakke vloertheater. Een dergelijke zaal zou Theater de Veste de mogelijkheid bieden zijn programmering te verbreden en beter te laten aansluiten op de wensen van zijn bezoekers. Voor amateurs zou het de zaal kunnen zijn voor de jaarlijkse presentaties. In het collegeprogramma 2002 - 2006 heeft de gemeente zich dan ook voorgenomen een onderzoek te laten verrichten naar de realisatiemogelijkheden voor een dergelijke zaal in Delft. In de in 2002 verschenen zomernota heeft het college geld gereserveerd voor een onderzoek naar de verschillende varianten en de praktische consequenties daarvan.

1.2 De vraagstelling

LAgroun is gevraagd aan te geven hoe zij de gemeente Delft denkt te kunnen ondersteunen in dit proces. In de offerte is de vraagstelling door ons als volgt geformuleerd:

Onderzoek de behoeften aan de beoogde tweede zaal onder verschillende doelgroepen in Delft, omschrijf op basis hiervan de gewenste programmering en het te verwachten gebruik van de zaal en beschrijf de belangrijkste hieruit voortvloeiende ruimtelijke en technische vereisten. Definieer vervolgens een aantal concrete varianten voor dit gebouw in relatie tot de locaties waar het zou kunnen worden gerealiseerd. Breng de praktische consequenties (organisatie, programmering, bezoek, investeringen en exploitatie) op hoofdlijnen in kaart en adviseer tenslotte welke variant het beste tot een concreet ontwerp zou kunnen worden uitgewerkt.

Uit het aanvullende gesprek is gebleken dat binnen dit onderzoek met onder andere de behoeften van de volgende publieks- en gebruikersgroepen rekening dient te worden gehouden:

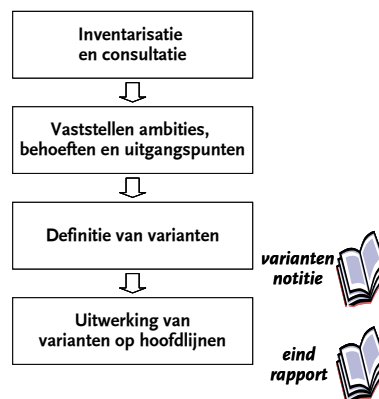
- huidige bezoekers van Theater de Veste;
- potentiële bezoekers van de beoogde zaal;
- specifieke doelgroepen zoals jongeren en allochtonen;
- potentiële gebruikers zoals Theatergroep Max (voorheen Theatergroep Maccus) en de Delftse (studenten-)amateurtoneelverenigingen.

Specifieke aandachtspunten daarbij zijn de aard en omvang van de programmering, de mogelijkheden om hiervoor publiek te verwerven en de relatie van de publieks- en gebruikersgroepen met Theater de Veste.

1.3 Het doel en de inhoud van dit rapport

Het voorliggende document vormt het eindrapport. Op basis van dit rapport zou de gemeente Delft in staat moeten zijn een beslissing te nemen over de variant die de beste mogelijkheden biedt voor de realisering van een vlakke vloertheater. De hiernaast weergegeven figuur geeft een beknopte weergave van het doorlopen onderzoekstraject, onderverdeeld in vier fasen.

In *hoofdstuk twee en drie* van dit rapport worden de resultaten van de eerste twee fasen beschreven: de inventarisatie van beleidsstukken en onderzoeken, de consultatie van de betrokken partijen en – hierop gebaseerd – de vastgestelde ambities, behoeften en uitgangspunten. Aan de hand hiervan wordt in *hoofdstuk vier* een aantal varianten voor een vlakke vloertheaterzaal geschetst. De ruimtelijke, organisatorische en financiële consequenties van deze varianten worden vervolgens in *hoofdstuk vijf* op hoofdlijnen in kaart gebracht. Het rapport wordt afgesloten met *hoofdstuk zes*, waarin aanbevelingen en vervolgstappen voor het verdere traject worden beschreven.



De gemeente Delft en directie van Theater de Veste waren in de begeleidingsgroep voor dit onderzoek vertegenwoordigd. De opmerkingen en suggesties van de leden van de begeleidingsgroep op de tussentijdse rapportages zijn (waar relevant) in het voorliggende eindrapport verwerkt. De samenstelling van de begeleidingsgroep en een overzicht van de geraadpleegde personen is opgenomen in bijlage 1. Het onderzoek is uitgevoerd door Rob van Steen en Johan Idema van LAGroup.

1.4 Risico's en verantwoordelijkheden

Het rapport is bestemd voor gebruik door de gemeente Delft en Theater de Veste (opdrachtgevers) en voor derden, een en ander te bepalen door de opdrachtgever. Het rapport en de bijlagen vormen een onverbreeklijk geheel. Indien het rapport ter beschikking wordt gesteld aan derden, dient dat in zijn geheel te geschieden.

Bij het onderzoek en de samenstelling van het eindrapport is uiterste zorgvuldigheid betracht. Daarbij is uitgegaan van de waarheidsgetrouwheid van door de opdrachtgevers en door derden verstrekte informatie. De eerste financiële verkenningen zijn naar beste kennis en inzicht tot stand gekomen. De uiteindelijke financiële resultaten zijn sterk afhankelijk

van de in dit rapport gepresenteerde factoren, zoals onder andere het uiteindelijk ontwerp voor ver- of nieuwbouw, de hoogte van de investeringen, omvang en kwaliteit van de voorstellingen en concerten en onzekerheden met betrekking tot de prijsontwikkeling. Er kunnen zich ontwikkelingen voordoen die wij op dit moment niet kunnen voorzien en/of thans nog niet bekend zijn. LAgrouP kan logischerwijze niet garanderen dat de geprojecteerde resultaten daadwerkelijk worden gerealiseerd.

2

Ambities en uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de ambities en uitgangspunten van de gemeente Delft geïnventariseerd aan de hand van het geformuleerde cultuurbeleid en specifiek het beleid ten aanzien van podiumkunsten en amateurkunsten. Daarnaast wordt ingegaan op het beleid van Theater de Veste en de raakvlakken dan wel verschillen hiervan met het gemeentelijke cultuurbeleid.

2.1 Delfts beleid ten aanzien van professionele podiumkunsten

Collegeprogramma 'Voorzetten en doorzetten'

In het collegeprogramma 2002-2006 'Voorzetten en doorzetten' worden de doelen beschreven die de gemeente Delft op verschillende terreinen wil bereiken met de stad. Er wordt volgens het collegeprogramma voortgebouwd op een 'stevig fundament', wat wil zeggen dat de komende jaren de aandacht zal worden verlegd van plannen maken naar plannen uitvoeren. Wat betreft cultuur kenmerkt Delft zich door een integrale benadering samen met de beleidsterreinen Kennis en Economie. Cultuur wordt gezien als een belangrijke peiler onder de strategie Delft Kennisstad, omdat het een steeds belangrijkere rol speelt in de vestiging van het bedrijfsleven en het leefgenot van inwoners. De gemeente wil laagdrempelige voorzieningen graag behouden en Delftse topproducten verbeteren. Bijzondere aandacht gaat uit naar specifieke doelgroepen, zoals culturele minderheden en jongeren, die nu nog onvoldoende in cultuur participeren. Een reeds ontwikkeld evenementenbeleid moet bijdragen aan een grotere excentrieke waarde van cultuur.

In het collegeprogramma staat ook de komst van het cultuurplein bij Theater de Veste beschreven. De synergie rondom dit cultuurplein wordt als een belangrijke doelstelling genoemd, dat door nieuwe contractafspraken met het theater en andere betrokken instellingen moet worden bereikt. Ook in het subsidiebeleid van de gemeente zal meer worden gestreefd naar (meerjarige) afspraken en hiermee meer worden gestuurd op resultaat. Het subsidiebeleid wordt tevens ingezet om de samenwerking tussen amateurkunstgroepen te stimuleren. Van specifiek beleid gericht op de podiumkunsten wordt in het collegeprogramma geen melding gemaakt.

Het programma 'Van c-klein tot C-groot opnieuw getoonzet' 2004-2008

Aan het programma 'Van c-klein tot C-groot opnieuw getoonzet' ging de kunst- en cultuurnota 'Van c-klein tot C-groot' vooraf. Deze nota beschrijft het cultuurbeleid van 1998 tot 2001 en gaat in op de verschillende functies van cultuur (en de rol van de overheid), de samenhang van het cultuurbeleid met andere beleidsterreinen en vier cultuurprofielen als richtinggevend kader voor het cultuurbeleid 1998-2001. De kunst- en cultuurnota heeft geleid tot een bewustwordingsproces van de culturele potentie in Delft, mede omdat het beleid als doelstelling had deze potentie beter te benutten en zichtbaar te maken. Tevens is door de nota in de stad een interactieve beleidsvorming ontstaan: 'Op strategisch en

inhoudelijk niveau is met diverse partners binnen en buiten de gemeente samengewerkt'. De kunst- en cultuurnota beschrijft geen specifiek beleid gericht op de podiumkunsten. Wel worden Theater de Veste, Theatergroep Max en Filmhuis Lumen genoemd als resultaat van de inspanning met betrekking tot de culturele basisinfrastructuur in de jaren voorafgaand aan de nota.

Inhoudelijk aansluitend op de kunst- en cultuurnota is voor de periode 2004-2008 het programma 'Van c-klein tot C-groot opnieuw getoonzet' geformuleerd. Onderwerp van het programma is met name de overgang van visie naar praktijk, 'door de inspanningen voort te zetten in een meer externe georiënteerde werkwijze'. De intentie blijft om de culturele potentie van Delft beter benutten en zichtbaar maken. Specifiek doel van het programma is de verbreding van cultuurbereik en culturele diversiteit, het beter zichtbaar maken van de stedelijke culturele identiteit en de versterking van de samenwerking van de cultuur- en poppodia met het publiek. Dit laatste wordt concreet vormgegeven door de wens projecten te realiseren en inhoudelijke activiteiten te stimuleren op het gebied van de podiumkunsten, in het bijzonder de popmuziek en allerlei mengvormen waarbij de grenzen van 'high and low culture' worden verkend.

Uit bestudering van het collegeprogramma 2002-2006, de kunst- en cultuurnota 1998-2001 en het programma voor 2003-2006 blijkt dat de gemeente Delft weinig specifiek beleid gericht op de podiumkunsten heeft geformuleerd. Het cultuurbeleid noemt wel meer algemene aandachtspunten die mede betrekking hebben op de podiumkunsten, zoals de rol van cultuur in de uitstraling en leefbaarheid van de omgeving, de verbreding van het cultuurbereik en benutting van de culturele potentie van de stad. De algemene tendens in het subsidiebeleid van de gemeente is meer tot concrete afspraken te komen met de gesubsidieerde instellingen. Voor Theater de Veste zijn dergelijke afspraken onlangs vastgelegd in de voorwaarden waaronder het theater gemeentelijke subsidie ontvangt.

2.2 Delfts beleid ten aanzien van amateurkunsten

Kunst- en cultuurnota 'Van c-klein naar C-groot'

De kunst- en cultuurnota 'Van c-klein naar C-groot' noemt naast een veelzijdig aanbod van cursussen en cultuureducatie tevens de amateurkunsten als ingrediënten voor een bloeiend kunstklimaat. De nota wijst op het grote aantal amateurkunstverenigingen in de stad en wenst het aanbod zo gevarieerd, toegankelijk en bij-de-tijd mogelijk te laten blijven. In de nota wordt tevens het accommodatiegebrek voor amateurkunsten aangehaald dat om een nadere inventarisatie vraagt.

Nota's 1^e en 2^e fase amateurkunsten



Uit 'Kunst in Kaart', de Delftse gids voor Amateurkunst blijkt dat Delft in totaal beschikt over ruim 80 gezelschappen en instellingen op het gebied van amateurkunst (verdeeld over de verschillende disciplines: dans: 10, muziek: 28, zang: 29, theater: 14). Volgens de Culturele Atlas van Zuid-Holland (Kunstgebouw 1999) is dit niet bovengemiddeld. Sinds een aantal jaren werkt de gemeente aan het geven van een nieuwe impuls aan de amateurkunst, zowel op inhoudelijk als op accommodatiegebied. Deze impuls wordt uitgewerkt in de twee nota's amateurkunsten (1^e fase en 2^e fase). In de nota '1^e fase amateurkunstbeleid' van oktober 2001 wordt een aantal instrumenten beschreven om de amateurkunst te bevorderen. Van deze instrumenten is het amateurkunstplatform in oprichting, is de amateurkunstgids op papier en internet gepubliceerd en is promotie van amateurkunsten (onder andere via de Uitladder) begonnen. Daarnaast is ook De Nieuwe Amateur opgericht, een amateurkunst-netwerkorganisatie. Deze organisatie heeft als doel de vergroting van deelname van allochtone en autochtone jongeren tussen de 12 en 24 jaar, en uitbreiding van het aanbod en mogelijkheden tot het beoefenen van amateurkunst. In de nota '2^e fase amateurkunstbeleid' van januari 2002 is de subsidiemethodiek voor de amateurkunst uitgewerkt. Om deelname door meer bevolkingsgroepen aan amateurkunst te vergroten, maar ook om de amateurkunsten meer de kans te geven zich in een Delfts theater te presenteren, is het subsidiebedrag verhoogd en een nieuwe, meer productgerichte subsidiesystematiek ontwikkeld. De achterliggende gedachte is dat meer deelname zal leiden tot meer diversiteit en een completer en dynamischer aanbod van amateurkunstactiviteiten.

De gemeente Delft rekent het tot haar taak de amateurkunst in de stad te promoten en de enorme verscheidenheid in disciplines te laten zien. Ter bevordering van de deelname aan amateurkunst en organisatiegraad van de verenigingen zijn recentelijk diverse instrumenten ontwikkeld en is een nieuwe subsidiesystematiek geïmplementeerd.

2.3 Meerjarenbeleid Theater de Veste

Meerjarenbeleidsplan Theater de Veste, 2004-2007

In het meerjarenbeleidsplan voor de periode 2004-2007 schetst Theater de Veste aan de hand van haar doelstellingen, programmering, verhuringen, horeca, gebouw, personeelsbeleid, marketing en financiële vertaling het beleid voor de komende jaren. Het theater kent drie doelstellingen:

1. *De presentatie van een breed aanbod van professionele theatervoorstellingen:* een hierbij behorende subdoelstelling is dat het theater niet alleen populair amusement wil brengen, maar ook de tradities en ontwikkelingen binnen de podiumkunsten wil tonen en zo het vooroordeel van 'moeilijk' en 'intellectualistisch' wegnemen. Ook wil het

theater als subdoelstelling specifiek aandacht schenken aan haar educatieve rol, uitmondend in jeugdtheater- en familievoorstellingen, schoolvoorstellingen en intensieve contacten met middelbare scholen in Delft.

2. *De verhuur van het theater aan niet-professionele gezelschappen:* met als achterliggende gedachte een goede binding van het theater met de stad te waarborgen. Hierbij verzorgt het theater de publieksservice en stelt het de theatertechnische faciliteiten beschikbaar.
3. *De verhuur van het theater aan particulieren, bedrijven en andere instellingen:* met name van belang voor een gezonde exploitatie, maar ook om het theater te laten gebruiken door mensen uit alle lagen van de plaatselijke samenleving.

De huidige verhouding tussen programmering, culturele en commerciële verhuringen (op dit moment grofweg 50%/25%/25%) wil het theater de komende jaren handhaven.



Met behulp van een SWOT-analyse geeft het meerjarenbeleidsplan een beeld van interne sterkten en zwakten, en externe kansen en bedreigingen. Hierin komt duidelijk het niet geschikt zijn van de huidige kleine zaal naar voren en het daardoor ontbreken van een kleine vlakke vloerzaal. In de programmering geeft het theater aan daardoor te worden belet een volledig aanbod aan het publiek aan te bieden. Uit een exploitatieanalyse blijkt bovendien dat culturele verhuringen, in tegenstelling tot commerciële verhuringen, een negatieve invloed hebben op de theaterexploitatie.

Aansluiting op subsidievoorwaarden vanuit de gemeente

De hierboven genoemde doelstellingen van Theater de Veste sluiten grotendeels aan op de voorwaarden die de gemeente stelt bij het verlenen van subsidie. In deze voorwaarden worden de doelstellingen wel gekwantificeerd: per seizoen een minimumaantal van 120 professionele theatervoorstellingen, 15 voorstellingen voor jongeren, 50 culturele verhuringen en 30 commerciële verhuringen. Daarnaast vermelden de gemeentelijke voorwaarden met betrekking tot de verhuur aan amateurgezelschappen nog het verlenen van assistentie bij uitvoeringen als voorwaarde.

Theater de Veste kent drie hoofddoelstellingen, te weten (1) de presentatie van een breed aanbod (inclusief hoogwaardig en educatief aanbod), (2) de verhuur van het theater aan niet-professionele gezelschappen en (3) de verhuur van het theater aan bedrijven, instellingen en overige partijen. Deze doelstellingen sluiten grotendeels aan op de voorwaarden die de gemeente stelt bij het beschikbaar stellen van subsidie. De kleine zaal is niet geschikt voor voorstellingen, waardoor het theater wordt belet een volledig aanbod te programmeren, omdat het vlakke vloertheaterzaalaanbod ontbreekt.

2.4 Analyse van raakvlakken en verschillen

Zoals aangegeven, ontbreekt bij de gemeente Delft een specifiek podiumkunstenbeleid. Het is wat dat betreft moeilijk te toetsen of en in welke mate Theater de Veste invulling geeft aan het gemeentelijke beleid op dit gebied. Wel kan, gekeken naar de specifieke gemeentelijke subsidievoorwaarden die het theater inmiddels heeft meegekregen, worden vastgesteld dat het beleid van het theater wat betreft de professionele podiumkunst-programmering aansluit op deze voorwaarden.

Op het gebied van de amateurkunsten kent de gemeente wel een uitgewerkt beleid. De rol van Theater de Veste daarin is het beschikbaar stellen van presentatieruimte voor de amateurkunstgezelschappen en het verlenen van assistentie. Dit is inmiddels ook vastgelegd in de gemeentelijke voorwaarden bij de subsidie aan het theater. In het beleid van het theater wordt de begeleiding van amateurkunstgezelschappen echter nog niet genoemd. Ook uit zichzelf neemt het theater geen pro-actieve houding aan ten opzichte van amateurs (bijvoorbeeld door het stimuleren van cross-overs tussen professioneel en amateurtheater, of het zelf ontwikkelen van eigen amateurpresentaties). Wel geeft het theater in zijn beleidsplan 2004-2007 aan het niet beschikbaar kunnen stellen van meer tijd en ruimte aan amateurkunstgezelschappen als een zwak punt te ervaren.

3

De lokale en regionale situatie en behoeften

In dit hoofdstuk wordt de lokale en regionale situatie en behoeften in kaart gebracht van zowel de professionele als amateurkunsten. Dit wordt gedaan aan de hand van statistische gegevens, relevante onderzoeken en jaarverslagen, en gevoerde gesprekken met de betrokken stakeholders. Naar aanleiding hiervan wordt met de gesignaleerde behoeften vooruitgekeken naar het mogelijk gebruik van een vlakke vloertheaterzaal.

3.1 Landelijke en provinciale situatie vraag en aanbod

De Delftenaar heeft een actief uitwijkgedrag

Het programma 'Van visie naar praktijk' vermeldt dat Delft balanceert met haar voorzieningenniveau tussen een stad van net geen 100.000 inwoners en haar positionering in de zuidvleugel van de Randstad met een achterliggend verzorgingsgebied groter dan 100.000 inwoners. Als wordt gekeken naar de vraag naar professionele podiumkunsten in vergelijking met de vier grote steden, dan valt Delft op door een laag aantal bezoeken per inwoner (zie tabel 1). Dit valt deels te verklaren doordat in de vier grote steden het cultuurbezoek gemiddeld hoger is dan in andere Nederlandse steden. Tegelijkertijd kan dit echter ook worden verklaard door het feit dat de Delftenaar zijn podiumkunstbezoek deels in Rotterdam of Den Haag uitvoert.

Tabel 1 Kengetallen bezoek professionele podiumkunstvoorstellingen in 1997

Locatie	Aantal inwoners	Aantal voorstellingen	Aantal bezoekers	Aantal bezoeken per inwoner
Nederland	15.567.000	45.600	13.138.000	0,84
Zuid-Holland	3.325.000	10.300	3.739.000	1,12
Vier grote steden	2.075.000	15.700	5.737.000	2,76
Amsterdam	715.000	7.100	2.214.000	3,10
Den Haag	442.000	3.600	1.572.000	3,56
Rotterdam	590.000	2.600	1.256.000	2,13
Utrecht	234.000	2.200	634.000	2,71
Delft	94.000	300	61.000	0,65

Bron: CBS, Statistische bestand gemeenten

Betreft: professionele uitvoeringen op (binnen- en buiten-)podia exclusief popconcerten 1997

Bewerking: LAGroup Leisure & Arts Consulting

De resultaten van het onderzoek de 'Gecombineerde Meting 2000', waarin is gevraagd naar de vrijetijdsbesteding van de Delftenaren, bevestigen dit laatste vermoeden over het relatief actieve 'uitwijkgedrag' van Delftenaren¹. Hieruit blijkt dat onder Delftenaren van

¹ De 'Gecombineerde Meting 2000' is een onderzoek waarbij een vragenlijst aan de Delftse bevolking van 18 jaar en ouder is gestuurd (met per wijk een representatieve steekproef naar leeftijd en huishoudtype). Er zijn 2021 vragenlijsten verstuurd, 1106 geretourneerd, dus een response van 55%.

18 jaar en ouder de 12 maanden voorafgaand aan mei 2000 ongeveer 50.000 bezoeken zijn afgelegd (door 25% van de respondenten) aan een theater in Delft. Daarnaast zijn in diezelfde periode echter ook een fors aantal bezoeken, te weten 70.000, gebracht aan een theater in Rotterdam, Den Haag of elders.

Door Delft af te zetten tegen een aantal relevante vergelijkingsgemeenten, kan de potentie van een tweede theaterzaal beter worden aangetoond. Hierbij zijn de vergelijkingsgemeenten geselecteerd op basis van de volgende criteria:

- 80.000 tot 100.000 inwoners (per 1 januari 2002);
- minimaal één theater;
- een stedelijk karakter;
- een beperkte regiofunctie, onder meer op cultureel gebied.

In tabel 2 is per vergelijkingsgemeente het aantal hoofdpodia, stoelen, professionele podiumkunstuvoeringen en de daaraan bestede bezoeken bepaald. Wat betreft culturele infrastructuur verschillen de betreffende gemeenten nogal van elkaar. Een beschouwing van de gemiddelden schept echter een kader waarbinnen de Delft kan worden gepositioneerd. Uit de tabel blijkt dat wanneer het gemiddeld aantal uitvoeringen, bezoeken, zalen en stoelen van de vergelijkingsgemeenten wordt geprojecteerd op het inwonertal van Delft, de stad qua vraag (bezoeken) en accommodatie (zalen en stoelen) (fors) achterblijft bij het gemiddelde van de vergelijkingsgemeenten. Op basis van deze analyse en de daaraan gekoppelde uitgangspunten kan worden geconcludeerd dat er in Delft ruimte is voor een groei in bezoeken en accommodatie. Hierbij dient het hierboven gesignaleerde uitwijkgedrag van de Delftenaar wel deels te worden omgebogen naar theaterbezoek in eigen stad.

Tabel 2 Aanbod en afname in relevante vergelijkingsgemeenten

	Gemiddelde 1992 - 1997				Per 10.000 inwoners			
	Uitvoeringen	bezoeken	zalen (1)	stoelen (1)	Uitvoeringen	bezoeken	zalen (1)	stoelen
Alkmaar	470	116.447	2,00	940	51	12.560	0,22	101
Sittard-Geleen (2)	298	73.853	1,00	1.144	31	7.698	0,21	119
Deventer (3)	333	66.619	2,00	1.020	42	8.401	0,25	129
Heerlen	275	91.932	2,00	1.045	29	9.600	0,21	109
Helmond	117	25.410	2,00	615	16	3.474	0,27	84
Hengelo (O)	151	51.661	2,00	1.159	20	6.682	0,26	150
Hilversum	222	51.788	1,00	773	26	6.176	0,12	92
Leeuwarden	392	189.796	3,00	1.750	45	21.676	0,34	200
Venlo (4)	232	73.518	1,00	760	26	8.207	0,11	85
Totaal vergelijkingsgemeenten	2.490	741.024	16,00	9.206	32	9.607	0,21	119
Delft	353	45.767	1,00	660	38	4.968	0,11	72
Projectie gemiddelde op Delft	301	89.461	1,93	1.111	31	9.325	0,20	116
Verskil tussen gemiddelde en Delft	- 52	43.694	0,93	451				

Bron: CBS en Podiumkunst Almanak 2002

Bewerking: LAgrou, Leisure & Arts Consulting

(1): bereft de hoofdaanbieders, situatie 2002

(2): inclusief Geleen en Born

(3): inclusief Diepenveen

(4): inclusief Tegelen en Belfeld, exclusief huidige congreszaal

Het theaterbezoek per inwoner aan professionele podiumkunsten is in Delft relatief laag. Samen met onderzoek naar cultuurparticipatie in Delft wijst dit op een relatief hoog 'uitwijkgedrag' van Delftenaren, oftewel veel bezoeken aan theaters in de omgeving, waaronder met name in Rotterdam en Den Haag. Ondanks dat niet duidelijk is naar welk soort theater dit uitwijkgedrag plaatsvindt, kan indien (een deel van) deze bezoekers aan Delft kunnen worden gebonden, worden verwacht dat een vlakke vloertheaterzaal in Delft voldoende potentie heeft. Dit wordt bevestigd door een vergelijking van Delft met andere, relevante gemeenten. Ook hieruit blijkt dat gekeken naar de gemiddelde vraag en accommodatie in deze gemeenten, Delft in aantal zalen, stoelen en bezoeken achterblijft. In veel van deze gemeenten is het verschil in accommodatie met Delft juist de aanwezigheid van een vlakke vloertheaterzaal.

3.2 Professionele podiumkunsten in Delft en de regio

Veel collega's in de nabije omgeving

Theater de Veste functioneert uiteraard niet op een eiland. In de nabije omgeving is een groot aantal aanbieders van professionele podiumkunsten. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van podia in de regio en hun kenmerken. Gelet op het voorliggende vraagstuk zijn met name de vlakke vloertheaters in Rotterdam en Den Haag van belang. Delftenaren die gericht zijn op dit type aanbod, zullen nu waarschijnlijk uitwijken naar enerzijds Theater aan het Spui, het Korzo Theater en wellicht de Regentes in Den Haag en anderzijds naar de Rotterdamse Schouwburg en Theater Lantaren/Venster in Rotterdam. In de bijlage is tevens een overzicht opgenomen met een beoordeling van deze concurrenten naar een aantal criteria. Theater aan het Spui en de (kleine zaal van) de Rotterdamse Schouwburg vormen daarbij de sterkste concurrenten (zowel qua plaats, aanbod als het gebouw).

Situatie Theater de Veste

Het aantal bezoekers van Theater de Veste is gegroeid van jaarlijks ruim 38.000 in het seizoen 1997/1998 naar ruim 48.000 in het seizoen 2001/2002. Het theater heeft aangegeven de afgelopen jaren veel moeite te hebben gestoken in het opbouwen van een toneelpubliek en hierin geslaagd te zijn. Daarnaast is sprake van een goede samenwerking van het theater met middelbare scholen en komen op cabaretvoorstellingen veel studenten af. Het aantal bezoekers aan de kleine zaal kan worden verwaarloosd, aangezien deze zaal nauwelijks wordt gebruikt voor voorstellingen. Ook het aantal voorstellingen dat het theater presenteert, groeit. Het afgelopen seizoen kende het theater een recordaantal van 135 voorstellingen, met als dominante categorie (25%) cabaret en daarna (elk 20%) toneel, theaterconcerten en musical/shows. Het aantal verhuringen van het theater is de afgelopen jaren gedaald en bedroeg het afgelopen seizoen ongeveer 30 culturele en 30 commerciële verhuringen. Inclusief de overige activiteiten komt het jaarlijkse aantal activiteiten van het theater daarmee op 197 in totaal. Het bezettingspercentage van de grote zaal (met een capaciteit van zo'n 500 stoelen) van het theater laat door de jaren een stabiele stijging zien en bedroeg 75% in 2001.

Tabel 3 Kengetallen Theater de Veste voor de jaren 1997 – 2001

	1997	1998	1999	2000	2001
Grote Zaal					
Aantal voorstellingen grote zaal	117	124	109	132	135
Aantal bezoekers	33.690	40.166	34.532	43.597	48.540
Bezettingspercentage	58	68	66	69	75
Verhuur					
Aantal commerciële verhuringen	n.b.	17	34	29	31
Aantal culturele verhuringen	n.b.	83	63	44	29
Totaal aantal verhuringen	80	100	97	73	60
Aantal bezoekers verhuringen	13.760	16.690	17.262	21.347	18.249
Totaal					
Totaal activiteiten	204	243	222	208	197
Totaal bezoekers	47.992	58.203	52.943	65.216	66.951

Bron: Jaarverslag 2001, Theater de Veste

Behoefte Theater de Veste

Zoals eerder aangegeven is Theater de Veste niet in staat haar kleine zaal te gebruiken. Om het publiek een compleet aanbod te kunnen voorschotelen, geeft het theater daarom aan behoefte te hebben aan een vlakke vloertheaterzaal. Hierbij denk De Veste aan een zaal van 200 tot 250 stoelen maximaal, omdat anders de intimiteit in gevaar komt. In deze zaal wil het theater jaarlijks zo'n 80 voorstellingen presenteren, overwegend vlakke vloertheater-aanbod dat op dit moment nog niet in Delft te zien is. Naast de professionele theatervoorstellingen denkt het theater aan zo'n 50 amateurvoorstellingen per jaar en voor de resterende dagen commerciële verhuringen.

Over de periode 1997 - 2001 heeft het Theater de Veste een groeiend aantal bezoekers en voorstellingen gerealiseerd. De kleine zaal van het theater is niet geschikt om voorstellingen te presenteren. Daarom heeft het theater, om een compleet aanbod te kunnen aanbieden, behoefte aan een vlakke vloertheaterzaal, waar het jaarlijks zo'n 80 professionele vlakke vloertheatervoorstellingen kan presenteren.

Situatie jeugdtheatergezelschap Max

Theatergroep Max (voorheen Theatergroep Maccus) heeft sinds begin dit jaar een nieuwe zakelijk en artistiek leider. In het kader hiervan beraadt het gezelschap zich op zijn nieuwe beleid en ambities. Op dit moment geeft het jeugdtheatergezelschap zo'n 110 voorstellingen per jaar, inclusief schoolvoorstellingen op een groot aantal Delftse scholen. Max heeft een eigen repetitie-/presentatieruimte aan de Falie Begijnhof, waarvoor het gezelschap een beperkte huursubsidie van de gemeente ontvangt. Vanwege de zeer beperkte afmetingen van deze ruimte, gebruikt Max het in de praktijk alleen beperkt, dat wil zeggen alleen voor de kleine producties (afgelopen seizoen slechts voor één productie).

Het jeugdtheatergezelschap acht de realisering van een vlakke vloertheaterzaal belangrijk voor de stad. Voor Max is een dergelijke zaal alleen direct interessant als hieraan een repetitieruimte kan worden gekoppeld voor het gezelschap. Indirect zou het natuurlijk een presentatieplek voor de producties van het gezelschap kunnen zijn.

De ambitie van Max zelf is vooralsnog eerst een eigen huis te vinden, geschikt voor een combinatie van presentatie, repetitie en onderzoek/experiment. Bij het zoeken naar een eigen huis heeft Max aangegeven niet direct verbonden te zijn aan Delft (hoewel het wel het overgrote deel van de schoolvoorstellingen op Delftse scholen presenteert). Een eigen huis zou daarom ook elders in de provincie kunnen worden gevonden. Voor een betere binding van het gezelschap met de stad acht Max de houding van de gemeente van belang.

Met een nieuwe zakelijke en artistieke leiding en gezien de beperkte behuizing heeft jeugdtheatergezelschap Max ambities een eigen huis te realiseren gericht op presentatie, repetitie en onderzoek. Hiervoor zal het, mede afhankelijk van de houding van de gemeente Delft, ook over de stadsgrenzen heen kijken. Een vlakke vloertheaterzaal in Delft is voor Max met name interessant als presentatieplek van haar producties voor de kleine zaal.

3.3 Amateurkunst en specifieke doelgroepen

3.3.1 Behoeftte aan repetitie-, opslag- en presentatieruimte onder amateurkunstgezelschappen

In de twee eerder genoemde nota's amateurkunsten wordt ingegaan op het tekort aan repetitie- en opslagruimte onder amateurkunstgezelschappen. In een onderzoek van het vakteam CKE is de behoefte aan repetitie- en opslagruimte geïnventariseerd (kwalitatief en kwantitatief). Ruim 50% van de onderzochte gezelschappen geeft aan behoefte te hebben aan repetitieruimte, terwijl bijna 85% behoefte zegt te hebben aan een opslagruimte. De behoefte aan repetitieruimte ligt volgens een onderzoek van het vakteam CKE met name bij de discipline theater.

Volgens de nota's amateurkunsten is vanuit het amateurkunstveld tevens het signaal afgegeven dat er behoefte bestaat aan betaalbare en kwalitatief goede presentatieruimte. Op dit moment zijn de voornaamste presentatieruimten voor amateurkunsten in Delft het Theater de Veste, het Voorhuis, het Floratheater en het Cultureel Centrum Mekelweg 10. Theater de Veste en het Floratheater zouden te duur zijn, hoewel de gemeente hieraan tegemoet komt met subsidie. De wensen van het overgrote deel van ondervraagde amateurkunstgezelschappen is een multifunctionele zaal of een zaal met een vlakke vloer. Deze wens wordt volgens het onderzoek gedragen door iedere amateurkunstdiscipline. De wensen wat betreft afmetingen komen overeen met die van een vlakke vloerzaal, hoewel wat betreft capaciteit de meningen van de ondervraagden uiteenlopen. Sommige koren en

muziekgroepen geven om akoestische redenen de voorkeur aan een hoge zaal. Gebaseerd op het onderzoek is met het oog op een te realiseren amateurkunstencentrum, een aantal locaties door Inbo Adviseurs Vastgoed onderzocht. Geen van deze locaties blijkt geschikt voor een amateurkunstencentrum waarin repetitie-, opslag- en presentatieruimte voor alle amateurkunstdisciplines aanwezig zijn. De kosten van nieuwbouw worden geschat op ruim € 6 miljoen.

In een bijeenkomst met een groot aantal lokale amateurgezelschappen en -instellingen is nader ingegaan op de behoefte aan presentatieruimte. De behoefte aan repetitie- en opslagruimte is bij deze bijeenkomst bewust buiten beschouwing gelaten, ervan uitgaande dat de tegemoetkoming van deze behoefte met een vlakke vloertheaterzaal een te kostbare oplossing vormt voor de gemeente. Uit de bijeenkomst kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de huidige situatie is er een duidelijke behoefte aan een podium voor presentatie van voorstellingen van de betreffende amateurgezelschappen. Voorafgaand aan deze voorstellingen dient één tot meerdere dagen te worden gereserveerd om de betreffende productie te kunnen repeteren.
- Bij deze behoefte moet onderscheid worden gemaakt in theater- en muziekvoorstellingen, die verschillende eisen met zich meebrengen ten aanzien van de akoestiek.
- De behoefte aan presentatieruimte gaat gepaard met een behoefte aan kleedruimte, die aanzienlijk kan zijn aangezien sommige gezelschappen een groot aantal leden hebben.
- De behoefte aan presentatieruimte gaat gepaard met een duidelijke behoefte aan technische productiebegeleiding (licht), die vanuit het theater moet worden aangeboden.
- De presentatieruimte dient een lage huur te berekenen; veel amateurgezelschappen kunnen hogere huurprijzen niet voldoen.

3.3.2 Kunsteducatie en culturele minderheden

Om als vlakke vloertheater ook van betekenis te zijn voor de jongeren in Delft, dient in de programmering en marketing hiermee rekening te worden gehouden. Hieronder valt het aantrekken van specifieke jongerentheatergezelschappen (zoals Dox). Maar ook een samenwerking met het onderwijs in educatie en CKV, kunnen zorgen dat jongeren kennismaken en betrokken raken bij de programmering in het vlakke vloertheater.

Uit onderzoek blijkt dat in Delft ruim 21.000 mensen wonen die tot een culturele minderheid behoren, inclusief de buitenlandse studenten die in het kader van een uitwisselingsprogramma verbonden zijn aan de Technische Universiteit Delft. Na aftrek van deze laatste groep is sprake van grofweg ruim 15.000 mensen in Delft die tot een culturele minderheid behoren. Hiervan vormen de Turken de grootste culturele minderheid, gevolgd door Indonesiërs.

Voor de verschillende culturele minderheden kan een vlakke vloertheater toegevoegde waarde bieden, waarbij onderscheid gemaakt moet worden tussen de programmering voor en de verhuur aan culturele minderheden.

Wat betreft de programmering is sprake van twee belangrijke 'filters' die bepalen wie van een culturele minderheid als potentiële bezoeker van een vlakke vloertheater kan worden aangemerkt. Ten eerste gaat het, zoals bij elke bevolkingsgroep, wat betreft theaterbezoek om een relatieve kleine bovenlaag die hier daadwerkelijk aan doet. Slechts de mensen uit een hogere sociale klasse (hogere opleiding, hoger inkomen, enzovoort) vormen daarom in eerste instantie een potentiële bezoeker van een vlakke vloertheater (hoewel de drempel van een vlakke vloertheater aanzienlijk lager kan zijn dan die van een groter podium als een regionale schouwburg). Daarnaast geldt specifiek voor de meeste culturele minderheden dat de eerste generatie (mensen ouder dan dertig jaar) door de opvoeding en andere dominante culturele achtergrond geen affiniteit hebben met theater. De belangrijkste doelgroep voor een vlakke vloertheater onder culturele minderheden zijn daarom voornamelijk de tweede en derde generatie, overwegend jongeren. Om deze te kunnen bereiken is het voor een vlakke vloertheater het verstandigst actief in te zetten op programma's in het kader van cultuur en school. Vaak is dit de enige manier waarop de jongeren van culturele minderheden met theater in aanraking komen. Een cultureel diverse programmering die aansluit op de belevingswereld van deze jongeren is hiervoor een voorwaarde, met bijvoorbeeld aandacht voor urban theater of cross-overs. Hierop aansluitend kunnen ook de activiteiten van de amateurkunst-netwerkorganisatie 'De Nieuwe Amateur' een belangrijke rol spelen in het benaderen en betrekken van jongeren, al dan niet van culturele minderheden.

Verhuur

Wat betreft verhuur geldt dat parallel aan de Delftse amateurgezelschappen ook culturele minderheden een vraag hebben naar presentatie- en feestruimte. De zelforganisatie onder culturele minderheden is relatief hoog en er worden dan ook relatief veel eigen activiteiten (cursussen, feesten, optredens) georganiseerd. Voor deze activiteiten zou een vlakke vloertheaterzaal zich beschikbaar kunnen stellen, hoewel voor specifiek feesten een dergelijke zaal minder geschikt is (lees: een dure oplossing vormt). Daarnaast geldt dat sommige organisaties ook zelf aanbod kunnen aantrekken (een buitenlandse artiest) en dat een vlakke vloertheater hier een vorm van samenwerking op kan ontwikkelen. Ook voor promotie geldt dat de expertise en het netwerk van culturele minderheidsorganisaties door het theater gebruikt zouden moeten worden, of gewerkt kan worden met vertegenwoordigers van deze organisaties.

Uit onderzoek van het vakteam CKE en gesprekken met Delftse amateurkunstgezelschappen blijkt de behoefte onder deze partijen aan presentatieruimte. De kwantificering van deze behoefte ontbreekt vooralsnog. Aan de behoefte liggen een huidig tekort aan presentatieruimte, de hoge huurprijs van huidige presentatieruimte en het ontbreken van technische begeleiding ten grondslag. Het te realiseren vlakke vloertheater dient tegemoet te komen aan de behoefte aan presentatieruimte, terwijl het voor repetitie- en opslagruimte in eerste instantie een te dure oplossing vormt. Om ook aan behoeften van andere specifieke doelgroepen, zoals jongeren en culturele minderheden, tegemoet te komen, dient het theater in de programmering en marketing bewust rekening te houden met deze groepen. Daarnaast geldt specifiek voor culturele minderheden dat parallel aan de amateurkunstgezelschappen, ook een behoefte leeft aan ruimte voor hun culturele activiteiten.

3-4 De behoeften vanuit twee gezichtspunten

Een combinatie van amateur en professioneel gebruik is goed mogelijk

Zoals hiervoor is beschreven, is zowel vanuit het aanbod van professionele podiumkunsten als vanuit de presentaties van amateurkunsten een volwaardig vlakke vloertheater gewenst. De functionele en ruimtelijke behoeften vanuit deze twee vormen van gebruik lopen voor een groot deel parallel, er zijn echter ook typische verschillen. De belangrijkste verschillen tussen amateurvoorstellingen en professionele voorstellingen spitsen zich niet zozeer toe op de technische aspecten van het toneel en de zaal, maar veel meer op de faciliteiten achter de schermen. Zo komen verenigingen over het algemeen met meer acteurs (zodat meer kleedkamers zijn vereist), beschikken ze veelal niet over voldoende bergruimte, worden materialen niet met een vrachtwagen maar met personenwagens en busjes afgeleverd (zodat een iets andere expeditieruimte vereist is). Er kan een goed compromis worden gevonden tussen deze twee vormen van gebruik, indien van theatervoorstellingen (in brede zin) wordt uitgegaan. Een vlakke vloertheater is minder geschikt voor orkesten en koren, voor dit gebruik zal net als nu een beroep worden gedaan op de grote zaal van De Veste en de verschillende kerken in de stad.

Er is minimaal 800 m² bruto vloeroppervlak vereist

De tabel in bijlage b4 toont de minimale en maximale ruimtelijke behoeften voor een vlakke vloertheater dat geschikt is voor gebruik voor zowel professionele als amateurvoorstellingen. Bij het vaststellen van deze behoefte is uitgegaan van een vlakke vloertheaterzaal met flexibele tribunes en een stoelencapaciteit die varieert van minimaal 175 tot maximaal 225 zitplaatsen. In aanvulling daarop uitgegaan van kleedkamers met douche en toilet en een bergruimte voor de opslag van licht, geluid en dergelijke. Wat betreft de horeca en publieksruimte is een foyer inclusief horeca opgenomen, een garderobe, kassarimte, toiletten, keuken en een bergruimte. Voor de logistiek is uitgegaan van een opstelruimte en een los- en laadperron voor (vracht)wagens. Op basis hiervan bedraagt de eerste verkenning van het ruimtelijk programma ruim 800 m² in de minimale

variant en ruim 1.100 m² in de maximale variant. Afhankelijk van de uiteindelijke locatie dient het ruimtelijk programma te worden uitgebreid met bijvoorbeeld kantoorruimten, dan wel te worden ingeperkt omdat gedeeld gebruik wordt gemaakt van bijvoorbeeld publieks- en expeditiefaciliteiten van het bestaande theater.

Een vlakke vloertheater dat geschikt is voor zowel amateurs als professionals, met een capaciteit van 175 tot 225 bezoekers, vereist een bruto vloeroppervlak van 800 tot 1.100 m². Afhankelijk van de locatie (nieuwbouw of hergebruik) dient dit oppervlak te worden uitgebreid met publieksfaciliteiten, of kan het worden ingeperkt als wordt aangesloten op het bestaande theater.

4

Formulering van varianten

In dit hoofdstuk wordt een aantal inhoudelijke situaties voor het gebruik van een vlakke vloertheaterzaal geformuleerd. In combinatie met de bestudering van mogelijke locaties worden vervolgens vier varianten geformuleerd die in de volgende fase van het onderzoek nader worden uitgewerkt.

4.1 Gebruik: professioneel, amateur of een mix daarvan?

Gebaseerd op de ambities en uitgangspunten van de gemeente Delft en Theater de Veste, en de situatie en behoeften in Delft en regio ten aanzien van podium- en amateurkunsten, kunnen drie situaties voor het gebruik van een vlakke vloertheaterzaal worden onderscheiden. De situaties verschillen op basis van een andere verhouding tussen:

- professionele vlakke vloertheaterprogrammering;
- verhuur aan Delftse amateurkunstgezelschappen;
- commerciële verhuur aan bedrijven, instellingen en andere partijen.

Situatie 1: primaat professioneel

In de eerste situatie ontstaat een vlakke vloertheater dat zich in eerste instantie richt op de programmering van een professioneel vlakke vloertheateraanbod. Dit aanbod zal voorrang krijgen in de seizoenplanning en ook organisatorisch en ruimtelijk gezien zal het theater hier in eerste instantie op worden uitgerust. Theater de Veste vormt vanwege de aanwezige expertise en de te behalen schaalvoordelen de aangewezen partij om deze professionele programmering te realiseren. Naast de professionele programmering kan het theater zich (afhankelijk van haar doelstellingen) tevens richten op de verhuur van de zaal aan amateurkunstgezelschappen en/of commerciële verhuur.

Situatie 2: primaat amateur

In de tweede situatie ontstaat een vlakke vloertheater dat zich in eerste instantie richt op de verhuur aan amateurkunstgezelschappen. Dit zal prioriteit krijgen in de seizoenplanning en ook organisatorisch en ruimtelijk gezien zal het theater worden aangepast aan de behoeften van deze gezelschappen (facilitaire begeleiding, grotere kledruimten, mogelijkheid tot repetitie). Naast de verhuur aan Delftse amateurkunstgezelschappen zal het theater zich in tweede instantie richten op een deel professionele programmering, de verhuur van de zaal aan amateurkunstgezelschappen en commerciële verhuur. Aangezien het primaat in deze situatie ligt bij de amateurkunsten, kan de relatie met De Veste op verschillende manieren worden vormgegeven.

Situatie 3: een mix van professioneel en amateur

Aangezien de programmering van professionele voorstellingen geen volledige bezetting van de capaciteit tot gevolg zal hebben, zou een minstens even groot volume aan amateur-

voorstellingen in een vlakke vloertheater kunnen worden geplaatst. De resterende capaciteit zou vervolgens commercieel kunnen worden aangewend. In deze situatie ontstaat een gelijke verhouding tussen het aantal professionele voorstellingen en amateurvoorstellingen. Voor beide type voorstellingen is enige groei mogelijk, maar bij de genoemde aantallen zal al snel een keuzevraagstuk en daarmee een prioriteitskwestie opspelen.

De variant waarbij het primaat bij amateurvoorstellingen ligt, biedt geen oplossing voor het tegemoetkomen aan de gesignaleerde behoefte aan vlakke vloertheatervoorstellingen. Daarnaast zijn er andere locaties (zoals het Flora theater) die inspringen op het faciliteren van amateurvoorstellingen. Bij de formulering van mogelijke varianten verderop in dit hoofdstuk zal worden uitgegaan van gebruik waarbij het primaat bij professioneel aanbod ligt of waar een combinatie wordt gemaakt van professionele en amateurvoorstellingen.

4.2 Negen potentiële locaties beoordeeld

In overleg met de gemeente Delft is een inventarisatie gemaakt van mogelijke vestigingslocaties voor een vlakke vloertheater. Het betreft zowel locaties waar in de toekomst nieuwbouw zal worden gepleegd (en het theater in de projectontwikkeling kan worden meegenomen), als bestaande, vrijkomende gebouwen (waar een theaterzaal en publieksfaciliteiten kunnen worden ingepast en/of bijgebouwd). Het betreft in totaal negen mogelijke locaties, te weten (in willekeurige volgorde):

1. Theater de Veste (nieuwbouw op bestaand theater);
2. Het Floratheater (inpassing in het bestaande gebouw);
3. Depot Legermuseum (inpassing in het bestaande gebouw);
4. Gemeentelijke gebouwen Phoenixstraat (inpassing in het bestaande gebouw);
5. Bioscoop Delfia (inpassing in het bestaande gebouw);
6. Pakhuis 'De Liefde' (inpassing in het bestaande gebouw);
7. TU Noord, Dynamolokaal Kanaalweg (inpassing in het bestaande gebouw);
8. Kruisstraat (nieuwbouw);
9. Gasthuisplaats (nieuwbouw).

In bijlage b2 kan uit een plattegrond van de stad de ligging van de verschillende locaties worden afgelezen.

Selectie: van negen naar twee locaties op basis van harde criteria

Op basis van vier bindende eisen is een selectie gemaakt uit deze negen locaties.

Deze eisen zijn:

- tijdig beschikbaar;
- inpassing van de theaterfaciliteiten is mogelijk;
- inpassing van de publieksfaciliteiten is mogelijk;
- laden en lossen is mogelijk.

Op basis het criterium van een tijdige beschikbaarheid zijn de twee nieuwbouwlocaties aan de Kruisstraat en het Gasthuisplein, bioscoop Delfia en de gemeentelijke gebouwen aan de Phoenixstraat afgevalen. Op basis van de mogelijkheid tot inpassing van de theater- en publieksfaciliteiten zijn vervolgens het Floratheater, het Depot Legermuseum en Pakhuis 'De Liefde' afgevalen. Voor een precies overzicht van de eerste toetsing wordt verwezen naar bijlage b4.

Specifiek voor het Floratheater wordt opgemerkt dat dit theater niet geschikt is voor professionele vlakke vloervoorstellingen omdat hiervoor intern en extern (expeditie) de mogelijkheden ontbreken. Dit theater kan met enige aanpassingen overigens blijven functioneren als locatie voor het huidige aanbod van amateurvoorstellingen en kleinkunst. Bij de nadere uitwerking van de varianten zal derhalve het effect van deze varianten op het functioneren van het Floratheater worden benoemd.

Voor de realisatie van een vlakke vloertheater zijn negen locaties onderzocht. Op basis van harde criteria zijn twee mogelijkheden overgebleven: nieuwbouw op De Veste en hergebruik van het Dynamolokaal op het TU-Noordterrein.

4.3 Een kwalitatieve beoordeling van de twee resterende locaties

Uiteindelijk zijn er twee locaties die mogelijkheden bieden voor de realisatie van een volwaardig vlakke vloertheater, te weten nieuwbouw op Theater de Veste en hergebruik van het Dynamolokaal aan de Kanaalweg. Hieronder worden de twee locaties kort beschreven.

1. Nieuwbouw op de Veste

De eerste locatie betreft de nieuwbouw van een vlakke vloertheaterzaal op het bestaande Theater de Veste. Dit zou tegelijkertijd gecombineerd kunnen worden met het oplossen van de huidige tekortkomingen van het theater. Al in 1999 is door BBN onderzoek gedaan naar de mogelijke uitbreiding en aanpassing van Theater de Veste, waarin de optie van nieuwbouw van een vlakke vloertheater is meegenomen.

2. Hergebruik Dynamolokaal Kanaalweg



De tweede mogelijkheid betreft het hergebruik van het bestaande Dynamolokaal aan de Kanaalweg. Dit voormalige TU-complex is eigendom van woningbouwcorporatie DuWo. Op het terrein zullen verblijfs- en recreatiemogelijkheden voor internationale studenten worden gecreëerd.

Stichting DuWo streeft naar de realisatie van een hoogwaardig hotel aan de Kanaalweg 2B. Lagroup is in opdracht van Stichting DuWo op

dit moment bezig met de selectie van exploitanten voor dit hotel. Het genoemde Dynamolokaal maakt vooralsnog deel uit van de gebouwen die tot hotel kunnen worden ontwikkeld. Uit overleg met Stichting DuWo is gebleken dat een combinatie van hotel met een vlakke vloertheater past binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied. In het ideale geval zou aan de ene kant van het genoemde lokaal een hotel verrijzen, terwijl aan de andere kant in het zogenaamde Ketelhuis een café-/restaurantvoorziening zou kunnen worden gerealiseerd.

De twee locaties zijn nader beoordeeld op aspecten: vervoer, gebouw, effect op de omgeving en proces & beleid. De volledige beoordeling is opgenomen in bijlage b5, terwijl tabel 4 hieronder een samenvattend overzicht geeft.

Tabel 4 Beoordeling twee locaties voor een vlakke vloertheater

Criterium	Wegingsfactor	Theater de Veste	Dynamolokaal Kanaalweg
I Vervoer	4	4,4	3,9
II Gebouw	5	3,8	4,0
III Effect functie op de omgeving	4	3,6	3,2
IV Proces & beleid	3	4,1	3,5
TOTAAL / GEWOGEN	16	4,0	3,7

Wegingsfactor: 1=zeer onbelangrijk, 2=onbelangrijk, 3=noch belangrijk noch onbelangrijk, 4=belangrijk, 5=zeer belangrijk

Beoordelingsschaal: 1=zeer slecht, 2=slecht, 3=noch goed noch slecht, 4=goed, 5=zeer goed

Bron: Gemeente Delft en eigen onderzoek/waarnemingen

Bewerking: LAGroup Leisure & Arts Consulting

Opmerking: beoordeling situatie ten tijde van realisatie

Uit de beoordeling van de twee locaties blijkt dat Theater de Veste de beste score heeft, maar dat deze score die van het Dynamolokaal niet veel ontloopt. Omdat de twee locaties elkaar in de totale score niet veel ontlopen, zullen andere (financiële en inhoudelijke) motieven een rol moeten gaan spelen om straks een goede locatie te kunnen kiezen.

4.4 Drie varianten

Uit de hiervoor geschetste gebruikssituaties en locaties ontstaan in combinatie met de mogelijke beheersvorm (keuze van eigendom en exploitatie) vervolgens drie varianten. Elke variant heeft zijn eigen voor- en nadelen. Hieronder worden de drie varianten kort omschreven.

Variant 1: uitbreiding van De Veste

In variant 1 wordt een vlakke vloertheater gerealiseerd op het huidige theater conform de eerder beschreven plannen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat eigendom, beheer en exploitatie een uitbreiding zijn ten opzichte van de huidige situatie.

Variant 2: een vlakke vloertheaterprogrammering als onderdeel van een hotel

In variant 2 wordt ervan uitgegaan dat het theater in eigendom en exploitatie is van het naastgelegen hotel en dat deze partij bereid is de zaal ten behoeve van professionele podiumkunstvoorstellingen te verhuren aan Theater de Veste. De resterende capaciteit wordt daarbij door het hotel zoveel mogelijk commercieel aangewend. Gelet op het streven naar winstoptimalisatie ligt de verhuur aan amateurverenigingen, vanwege niet kostendekkende tarieven, niet direct voor de hand. Uiteraard kan dit nader worden overlegd, binnen deze variant is vooralsnog niet van amateurgebruik uitgegaan.

Variant 3: een zelfstandig vlakke vloertheater naast een hotel

In variant 3 wordt ervan uitgegaan dat het theater in eigendom is van Stichting DuWo of de gemeente Delft. De zaal kan in deze situatie onafhankelijk van het naastgelegen hotel worden aangewend. Daarbij is ervan uitgegaan dat de programmering en de exploitatie een onderdeel vormen van Theater de Veste. Gelet op de wensen kan een combinatie van professionele voorstellingen en amateurvoorstellingen worden nagestreefd. De resterende capaciteit kan vervolgens commercieel worden aangewend.

Het verschil tussen variant 2 en 3 komt voort uit de uiteindelijke beheers- en exploitatievorm. Afhankelijk van de uiteindelijke eigendomsverhoudingen, beheersvorm en exploitatie zouden investeringen voor de realisatie van dit theater voor rekening van Stichting DuWo, de gemeente of de hotelexploitant komen.

De onderstaande tabel toont een overzicht van de belangrijkste overeenkomsten en verschillen tussen de hierboven beschreven varianten.

Tabel 5 Kenmerken van de drie varianten

Variant	1 <i>Theater de Veste</i>	2 <i>Dynamolokaal Hotelcombinatie</i>	3 <i>Dynamolokaal Autonoom theater</i>
Gebouw(deel)	Nieuw	Bestaand	Bestaand
Omvang (m ²)	Conform wensen	Inpassen	Inpassen
Capaciteit (zitplaatsen)	200	200	200
Doelgroepen	Uitbreiding huidig	Nieuw, relatie met studenten	Nieuw, relatie met amateurs en studenten
Eigendom	Gemeente Delft	Hotel of Duwo	Gemeente Delft of Duwo
Positie de Veste	Hoofdgebruiker	Medegebruiker	Hoofdgebruiker

Uit het locatieonderzoek volgden twee mogelijkheden om een vlakke vloertheater te realiseren: op Theater de Veste en in het Dynamolokaal op het TU-Noord terrein. In de eerste variant vormt het theater een uitbreiding van de activiteiten van De Veste. Op de tweede locatie zijn twee varianten mogelijk, afhankelijk van wie de eigenaar en exploitant is van het gebouw (De Veste of de hotelexploitant van het naastgelegen complex).

5

Eerste verkenning praktische consequenties

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke, financiële en organisatorische consequenties van de drie varianten in kaart gebracht. Daarbij wordt per variant gekeken naar de benodigde investeringen voor realisering van het theater, het cultureel en commercieel gebruik, de te verwachten bezoekersaantallen en, hieruit voortvloeiend, de jaarlijkse exploitatie van het theater voor de komende jaren.

5.1 Nieuwbouw of hergebruik

Hieronder wordt kort ingegaan hoe in praktische zin bij de varianten van Theater de Veste en het Dynamolokaal een theaterzaal kan worden gerealiseerd en welke bouwkundige aanpassingen dit vergt. Dit is vervolgens als uitgangspunt genomen bij de door BBN opgestelde bouwkostenramingen en stichtingskosten.

Nieuwbouw Theater de Veste



Bij de eerste variant wordt uitgegaan van nieuwbouw van een vlakke vloertheaterzaal boven op het bestaande gebouw van de Veste. Om dit te kunnen realiseren dienen de dakconstructie en gevels te worden gesloopt, alsmede de gehele afbouw van de huidige kleine zaal.

Hergebruik Dynamolokaal



Voor het realiseren van een kleine zaal in het Dynamolokaal wordt gebruik gemaakt van een doos-in-doos constructie in verband met de gewenste akoestiek. Sommige binnenwanden, plafonds en vloerafwerkingen dienen te worden gesloopt om een nieuwe indeling te realiseren.

Voor zowel Theater de Veste als het Dynamolokaal geldt dat voor de afbouw van de zaal akoestische voorzieningen zijn opgenomen, een verende dansvloer en een uitschuiftribune met circa 200 zitplaatsen. Voor de afbouw van de overige ruimten zijn de meeste gangbare afwerkingen opgenomen die nodig zijn voor iedere functie. Tevens is een goederenlift gerekend en er zijn theatertechnische installaties opgenomen, te weten theaterverlichting,

elektro-akoestische installaties, toneelstoffering en toneeltechnische installaties. Voor de basis installaties (elektrotechnisch en werktuigbouwkundig) is een bedrag per vierkante meter bruto vloeroppervlak gerekend.

Bij nieuwbouw op De Veste en hergebruik van het Dynamolokaal is uitgegaan van de realisatie van een volwaardig vlakke vloertheater dat permanent voor deze functie kan worden aangewend.

5.2 Verkenning investeringen

Hieronder wordt een raming van de stichtingskosten gegeven. Voor verdere toelichting hierop wordt verwezen naar het rapport 'Bouwkostenramingen en stichtingskosten' van BBN (6 mei 2003).

Stichtingskosten voor De Veste en het Dynamolokaal lopen niet ver uiteen

Uit tabel 6 blijkt dat het Theater de Veste en het Dynamolokaal wat betreft stichtingskosten elkaar niet veel ontlopen. Voor beide varianten is een investering van € 2,2 tot € 2,3 miljoen vereist (exclusief BTW en financieringskosten). Hoewel wellicht zou mogen worden verwacht dat het hergebruik van een pand als het Dynamolokaal goedkoper is dan nieuwbouw op De Veste, blijken relatief omvangrijke investeringen vereist voor het wegwerken van achterstallig onderhoud en theatertechnische en akoestische maatregelen.

Stichtingskosten voor het oplossen tekortkomingen De Veste voorsnog pro memorie

Er dient te worden opgemerkt dat de investeringen die zijn vereist voor het oplossen van de tekortkomingen van Theater de Veste niet zijn meegenomen in de stichtingskosten. In het in 1999 uitgevoerde onderzoek van BBN naar de uitbreiding/aanpassing van het theater worden deze tekortkomingen wel genoemd². Zo gaat het bij een door BBN geformuleerd basismodel om de realisering dan wel aanpassing van:

- een kleine zaal (inclusief foyer, garderobe en toiletten);
- een keuken (inclusief spoelkeuken, koelmogelijkheden en opslag);
- de foyer van de grote zaal;
- twee kantoorruimten;
- ruimte voor technisch personeel;
- een vergaderzaal;
- opslagruimten.

Hierbij moet wel worden opgemerkt dat een deel van de hierboven genoemde tekortkomingen van Theater de Veste inmiddels in meer of mindere mate is opgelost,

² Volgens de berekeningen van BBN vergen de bovengenoemde uitbreidingen en aanpassingen in 1999 € 3,2 miljoen (exclusief grond, financiering en BTW). Anno 2003 zou, uitgaande van een prijsindexcijfer van gemiddeld 3% per jaar, een investeringsbedrag van circa € 3,6 miljoen zijn vereist (exclusief BTW en financieringskosten).

waardoor op dit moment het precieze bedrag van de benodigde investeringen om deze tekortkomingen op te lossen niet bekend is. Uiteraard kan wel een financieel voordeel ontstaan van de ene variant ten opzichte van de andere, omdat in het geval van nieuwbouw op de Veste deze activiteiten in één bouwstroom zouden worden gerealiseerd.

Tabel 6 Raming stichtingskosten van de twee varianten (in euro's)

	Theater de Veste	Dynamolokaal Kanaalweg
Aankoop en grondkosten	<i>pm</i>	<i>pm</i>
Bouwkosten	1.523.000	1.621.000
Honoraria	461.000	442.000
Bijkomende kosten	17.000	19.000
Interieur (inrichting)	100.000	100.000
Overige investeringen huidige theater de Veste	<i>pm</i>	<i>pm</i>
Onvoorzien (5%)	105.000 +	109.000 +
TOTAAL	2.206.000	2.291.000

Stichtingskosten prijspeil 2003, exclusief BTW en financieringskosten
Bron: BBN

5.3 Gebruik en bezoek

Drie soorten gebruik

In het gebruik van de vlakke vloertheaterzaal wordt onderscheid gemaakt tussen (1) professionele vlakke vloertheatervoorstellingen, (2) culturele verhuur ten behoeve van voorstellingen van Delftse amateurgezelschappen en (3) commerciële verhuur voor feesten, recepties en dergelijke. De verhouding professionele programmering, culturele en commerciële verhuur verschilt per variant. Dit heeft weer gevolgen voor de verwachte bezoekersaantallen. Hieronder worden per variant de belangrijkste uitgangspunten toegelicht die zijn gehanteerd bij de invulling van het gebruik en, hieruit voortvloeiend, de bezoekersaantallen.

Uitgangspunten variant 1: Theater de Veste

Ten aanzien van het gebruik van en bezoek aan de nieuwe theaterzaal bij Theater de Veste zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Theater De Veste draagt zelf zorg voor het realiseren van een aanbod van professionele en amateur-voorstellingen en de commerciële verhuur van de zaal.
- In het eerste jaar van openstelling worden 40 professionele vlakke vloertheater-voorstellingen geprogrammeerd, uitgroeiend naar 80 voorstellingen in het vijfde jaar.

- Naast de professionele theatervoorstellingen zal er een vrij constante behoefte zijn van Delftse amateurgezelschappen. Er is uitgegaan van zo'n 40 voorstellingen per jaar in de vlakke vloerzaal, in aanvulling op het huidige gebruik van de grote zaal.
- Wat betreft de commerciële verhuur wordt ervan uitgegaan dat in het eerste jaar de vlakke vloertheaterzaal 40 keer per jaar kan worden verhuurd voor recepties, feesten en dergelijke en dat daar slechts langzaam een lichte groei in kan worden gerealiseerd.
- De vlakke vloertheaterzaal heeft een capaciteit van 200 zitplaatsen.
- De gemiddelde stoelbezetting tijdens professionele theatervoorstellingen bedraagt 50% in het eerste jaar van openstelling, stijgend naar 70% in het vijfde jaar.
- De gemiddelde stoelbezetting tijdens amateurvoorstellingen bedraagt 70% in het eerste jaar en blijft constant over de jaren daarna.

Uitgangspunten variant 2: Dynamolokaal Kanaalweg Hotelcombinatie

Ten aanzien van het gebruik van en bezoek aan de theaterzaal in het Dynamolokaal als onderdeel van een hotel zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Theater De Veste treedt op als huurder van de hotelcombinatie. Zij betaalt daarvoor de normale commerciële huurprijs aan het hotel. Dit hotel draagt zorg voor de volledige inrichting en technische basisuitrusting van het theater.
- De Veste draagt zorg voor programmering, kaartverkoop, technische begeleiding en de inzet van additionele theatertechniek en apparatuur.
- In het eerste jaar van openstelling zal worden begonnen met 40 professionele vlakke vloertheatervoorstellingen per jaar, uitgroeiend naar 80 voorstellingen in het vijfde jaar.
- Binnen de theaterexploitatie zijn geen commerciële voorstellingen opgenomen.
- De hotelexploitant zal voor de resterende dagen het theater voor eigen gebruik aanwenden (commerciële verhuur). Vooralsnog is ervan uitgegaan dat er geen ruimte beschikbaar is voor amateurvoorstellingen van gezelschappen uit Delft.
- De vlakke vloertheaterzaal heeft een capaciteit van 200 zitplaatsen.
- De gemiddelde stoelbezetting tijdens professionele theatervoorstellingen bedraagt 50% in het eerste jaar van openstelling, stijgend naar 70% in het vijfde jaar.

Uitgangspunten variant 3: Dynamolokaal Kanaalweg Autonom theater

Ten aanzien van het gebruik van en bezoek aan een autonoom theater in het Dynamolokaal zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De Veste is hoofdhuurder danwel eigenaar van het theater. Deze keuze is ter nadere uitwerking, in de exploitatie-opzet is de huurprijs derhalve gelijk gesteld aan de kapitaal- en eigenaarslasten.
- Theater De Veste draagt zelf zorg voor het realiseren van een aanbod van professionele en amateurvoorstellingen en de commerciële verhuur van de zaal.
- In het eerste jaar van openstelling worden 40 professionele vlakke vloertheatervoorstellingen geprogrammeerd, uitgroeiend naar 80 voorstellingen in het vijfde jaar. Deze groei zal voorrang krijgen op de verhuur van het theater aan amateurkunstgezelschappen en commerciële en overige partijen.

- Naast de professionele theateervoorstellingen zal er een vrij constante behoefte zijn van Delftse amateurgezelschappen. Er is uitgegaan van zo'n 40 voorstellingen per jaar in de vlakke vloerzaal, in aanvulling op het huidige gebruik van de grote zaal.
- Wat betreft de commerciële verhuur wordt ervan uitgegaan dat in het eerste jaar de vlakke vloertheaterzaal 40 keer per jaar kan worden verhuurd voor recepties, feesten en dergelijke en dat daar slechts langzaam een lichte groei in kan worden gerealiseerd.
- De vlakke vloertheaterzaal heeft een capaciteit van 200 zitplaatsen.
- De gemiddelde stoelbezetting tijdens professionele theateervoorstellingen bedraagt 50% in het eerste jaar van openstelling, stijgend naar 70% in het vijfde jaar.
- De gemiddelde stoelbezetting tijdens amateurvoorstellingen bedraagt 70% in het eerste jaar en blijft constant over de jaren daarna.

Tabel 7 Bezoek en gebruik van de verschillende varianten (binnen de exploitatie van het theater)

Situatie in jaar 5 na opening, variant:	1	2	3
Activiteiten			
Professioneel	80	80	80
Amateur	40	-	40
Commercieel	45	-	45
Totaal	165	80	165
Bezoekers			
Professioneel	11.200	11.200	11.200
Amateur	5.600	-	5.600
Commercieel	3.375	-	3.375
Totaal	20.175	11.200	20.175

Bewerking: LAGroup Leisure & Arts Consulting

5.4 Verkenning van de exploitatie

Op basis van de voorgaande uitgangspunten ten aanzien van activiteiten en bezoekers is een exploitatieprognose opgesteld. Deze resultaten dienen als indicatie te worden beschouwd. Op dit moment zijn immers nog veel zaken onzeker voor de verschillende varianten. Met name de huur- en kapitaallasten zijn sterk afhankelijk van de uiteindelijke financiering, of van de afspraken met de hoteleigenaar.

5.4.1 Uitgangspunten

Algemene uitgangspunten bij de exploitatieprognoses

Bij het opstellen van de exploitatie zijn, naast de hierboven toegelichte uitgangspunten per variant, de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de berekening van de recettes is een gemiddelde gerealiseerde toegangsprijs (exclusief BTW) gehanteerd van € 7,50 voor professionele voorstellingen.
- De programmakosten per voorstelling (uitkoop/partage) die hierbij zijn gehanteerd zijn gemiddeld € 1.250,- voor een professionele theatervoorstelling. Daaraan gerelateerde kosten zoals auteursrechten en voorstellingsgebonden materiaalkosten zijn geraamd op circa 10%.
- De gemiddelde inkomsten per commerciële verhuring bedraagt € 750,-, per culturele verhuring wordt € 500,- in rekening gebracht.

Hieronder worden de belangrijkste verschillen tussen de vier varianten toegelicht die van invloed zijn op de exploitatie.

Variant 1: Theater de Veste

Ten aanzien van de exploitatie van een vlakke vloerzaal als onderdeel van Theater de Veste zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor een vlakke vloertheaterzaal als onderdeel van het huidige Theater de Veste is uitgegaan van een uitbreiding van de huidige organisatie, in de vorm van extra aan te trekken personeel of huidig personeel dat meer uren werkt. Uitgedrukt in fulltime equivalenten zal de organisatie dienen toe te nemen met 5,6 fte. in het vijfde jaar na opening van de nieuwe zaal.
- Voor de prognose van de gebouwgebonden kosten is (naar rato van het vloeroppervlak) uitgegaan van de huidige kengetallen van Theater de Veste.
- De horecaomzet als onderdeel van het gebruik van de vlakke vloertheater wordt in de exploitatie meegerekend conform de huidige kengetallen van Theater de Veste.
- De eigenaars- en huurderslasten van de vlakke vloertheaterzaal worden toegerekend aan Theater de Veste. Voor de berekening hiervan is uitgegaan van lineaire afschrijving van de getoonde investeringen en een rentepercentage van 5% (gehanteerde termijnen: interieur 10 jaar, onroerend goed 30 jaar).
- De getoonde exploitatiecijfers betreffen de deexploitatie van het vlakke vloertheater, dit om de vergelijkbaarheid met de andere varianten mogelijk te maken. De totaalexplotatie van het uitgebreide Theater de Veste ontstaat door optelling van de kosten en baten van de huidige exploitatie met de getoonde deexploitatie.

Variant 2: Dynamolokaal Hotelcombinatie

Ten aanzien van de exploitatie van een theater in het Dynamolokaal als onderdeel van een hotel zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor een vlakke vloertheaterzaal in het Dynamolokaal waar Theater de Veste verantwoordelijk is voor de professionele theatervoorstellingen geldt wat betreft organisatie hetzelfde als bij variant 1: er wordt uitgegaan van een uitbreiding van de huidige organisatie, in de vorm van extra aan te trekken personeel of huidig personeel dat meer uren werkt. Uitgedrukt in fulltime equivalenten zal de organisatie dienen toe te nemen 3,3 fte. in het vijfde jaar na opening van de nieuwe zaal (het activiteitsniveau is immers veel lager dan bij variant 1).

- De horeca en commerciële verhuringen van het Dynamolokaal worden verzorgd door de hotelexploitant en komen daarom niet voor in de exploitatie.
- Voor de prognose van de gebouwgebonden kosten is uitgegaan van kengetallen van LAGroup.
- Eigenaarslasten van het Dynamolokaal zijn voor rekening van de exploitatie van het theater en komen derhalve niet in de exploitatie. Wel ontstaat een huurlast van € 750,- per activiteit. Daarnaast is aangenomen dat 50% van de investeringen voor techniek en interieur voor rekening komen van Theater de Veste inclusief 50% van de kosten voor onderhoud ervan (uiteraard is dit een punt ter onderhandeling).

Variant 3: Dynamolokaal zelfstandig theater

Ten aanzien van de exploitatie van een zelfstandig theater in het Dynamolokaal (door Theater de Veste) zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor een zelfstandig vlakke vloertheaterzaal als onderdeel van het huidige Theater de Veste is uitgegaan van een uitbreiding van de huidige organisatie, in de vorm van extra aan te trekken personeel of huidig personeel dat meer uren werkt. Uitgedrukt in fulltime equivalenten zal de organisatie dienen toe te nemen met 7,0 fte. in het vijfde jaar na opening van de nieuwe zaal (het activiteitenniveau is gelijk aan variant 1, er is echter additioneel personeel nodig voor commerciële marketing, beheer en kaartverkoop).
- Voor de prognose van de gebouwgebonden kosten is uitgegaan van kengetallen van LAGroup.
- De horecaomzet als onderdeel van het gebruik van de vlakke vloertheater wordt in de exploitatie meegerekend conform de huidige kengetallen van Theater de Veste.
- De eigenaars- en huurderslasten van de vlakke vloertheaterzaal worden toegerekend aan Theater de Veste. Voor de berekening hiervan is uitgegaan van lineaire afschrijving van de getoonde investeringen en een rentepercentage van 5% (gehanteerde termijnen: interieur 10 jaar, onroerend goed 30 jaar).

5.4.2 Resultaten

Onderstaande figuur toont de resultaten van de financiële prognoses. In bijlage 7 worden de meerjarenprognoses voor de drie varianten gespecificeerd.

De vereiste subsidie per jaar is het laagst bij variant 2

Uit de figuur blijkt dat het scenario waarbij gebruik wordt gemaakt van een vlakke vloertheater dat in eigendom en exploitatie is van een hotelexploitant (voor en na kapitaallasten) het beste resultaat laat zien. Dit resultaat is uiteraard afhankelijk van de afspraken die met de betreffende exploitant worden gemaakt.

De vereiste subsidie per bezoeker is het laagst in variant 1

Hoewel bij alle varianten is uitgegaan van hetzelfde aantal professionele voorstellingen en hetzelfde publieksbereik, is ervan uitgegaan dat bij variant 2 geen amateurvoorstellingen

worden geprogrammeerd. Aangezien dit bij variant 1 wel het geval is, is de vereiste exploitatiebijdrage per bezoeker lager dan bij de andere twee varianten.

Tabel 8 Exploitatie van de verschillende varianten in het vijfde jaar na opening

Situatie in jaar 5 na opening, variant:			
	1	2	3
<i>bedragen in prijspeil 2003 * 1.000 euro</i>			
Baten			
1 Recettes programmering	84	84	84
2 Verhuuropbrengsten	65	-	65
3 Bufetten en garderobe	75	-	75
4 Overige baten	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>
5 Totale baten	224	84	224
Lasten			
1 Personeelskosten	208	127	266
2 Kosten programmering	110	110	110
3 Huisvestingskosten	28	-	31
4 Bufetten en garderobe	29	-	29
5 Algemene bedrijfslasten	28	28	28
6 Publiciteit en marketing	21	12	21
7 Overig en onvoorzien	21	14	24
8 Totale lasten	445	291	509
Bruto exploitatieresultaat	-221	-207	-285
Huur- en kapitaallasten			
1 Huur c.q. kapitaallasten theater	70	60	76
2 Kapitaallasten vaste activa	11	6	11
3 Storting fonds eigenaarsonderhoud	17	-	19
4 Storting fonds huurdersonderhoud	5	3	5
5 Totaal huur- en kapitaallasten	103	69	111
Vereiste bijdragen overheden en derden	324	276	396
Netto exploitatieresultaat	<i>nihil</i>	<i>nihil</i>	<i>nihil</i>
<i>Vereiste bijdrage per bezoeker (prof. plus amateur)</i>	<i>€19,29</i>	<i>€24,64</i>	<i>€3,57</i>

Bewerking: LAGroup Leisure & Arts Consulting

De exploitatie van een zelfstandig vlakke vloertheater in het Dynamolokaal als onderdeel van Theater de Veste is vanuit exploitatieoogpunt de meest kostbare variant. Indien een gelijkwaardig gebouw op activiteitenbasis kan worden gehuurd van een hotelexploitant, is ten opzichte van de twee andere varianten de laagste subsidie per jaar vereist. De subsidie per (culturele) bezoeker is, vanwege een groter aantal activiteiten, overigens het laagst indien een vlakke vloertheater op Theater de Veste wordt gerealiseerd.

Aanbevelingen en vervolgstappen

In dit hoofdstuk wordt een integrale analyse gemaakt van de marktsituatie, de lokale betekenis van een nieuw vlakke vloertheater en de verkenning van de praktische consequenties voor de verschillende scenario's. Op basis hiervan wordt een voorkeur uitgesproken voor één van de scenario's en wordt het vervolgtraject aangegeven.

6.1 Overall analyse en voorkeursscenario

Professionele programmering en gebruik door amateurverenigingen

Bij variant 3 (zelfstandig theater Dynamolokaal) ontstaan de beste mogelijkheden om een onderscheidende accommodatie toe te voegen aan de Delftse culturele infrastructuur. Bij deze variant kan een nieuwe, eigen ambiance worden gerealiseerd die nauw aansluit op de behoeften van theatermakers en amateurverenigingen. Variant 2 (Dynamolokaal als onderdeel van een hotel) biedt vooralsnog weinig aanknopingspunten voor amateurverenigingen, hoewel hierover uiteraard afspraken kunnen worden gemaakt. De belangen van een commerciële uitbater zijn, vooral op werkdagen wanneer de zaal voor congressen wordt aangewend, echter moeilijk in balans te brengen met die van de amateurverenigingen. Tenslotte biedt variant 1 kansen voor zowel professionals als amateurs, doch zal gevoelsmatig niet direct een 'eigen huis' ontstaan voor de amateurverenigingen.

Publieksbereik



Vooralsnog is bij de verschillende varianten uitgegaan van een gelijk aantal professionele voorstellingen en een overeenkomstig bezoekersaantal. Omdat bij variant 2 geen amateurvoorstellingen zijn opgenomen, is hier het aantal bezoekers lager. Analoog aan wat hiervoor is genoemd, zal het in de situaties waarin een nieuw theater wordt gerealiseerd eenvoudiger zijn om een nieuw publiek op te bouwen. Zo zal een zelfstandig theater in het Dynamolokaal erg aantrekkelijk kunnen zijn voor studenten (zeker in combinatie met de campusplannen van DuWo), maar kan ook een eigen positie ten opzichte van culturele minderheden worden verworven.

Betekenis voor het Floratheater

Het moge duidelijk zijn dat de varianten die de beste mogelijkheden bieden voor het amateurtheater, de grootste impact hebben op het functioneren van het Floratheater. Variant 3 biedt, naast de gehanteerde aantallen, de beste mogelijkheden voor uitbreiding van amateurvoorstellingen. In dat geval kan een situatie ontstaan dat het bestaansrecht van het Floratheater wordt ondermijnd.

Stedenbouwkundige en architectonische aspecten

Met de realisatie van een cultuurplein nabij Theater de Veste, lijkt een versterking van de betekenis en uitrusting van dit theater een logische zet. Onder de voorwaarde dat een architectonisch acceptabele situatie ontstaat met een goede logistiek voor bezoekers en bezoekende gezelschappen, kan een versterking van culturele functies ontstaan. Overigens ontstaat ook in de andere varianten een dergelijke clustering. Het Dynamolokaal maakt onderdeel uit van het gebied dat door DuWo tot campus zal worden omgevormd. De combinatie met een hotel in het naastgelegen gebouw en een horecavoorziening in het Ketelhuis kan een aantrekkelijk cluster en een aardig voorbeeld van de herbestemming van (industriële) erfgoed vormen.

Beheer en afstemming van aanbod

Organisatorisch en beheersmatig is de eenvoudigste en meest efficiënte situatie te realiseren indien in aansluiting op het huidige theater wordt gebouwd. In dat geval kan voor een belangrijk deel gebruik worden gemaakt van hetzelfde personeel en dezelfde voorzieningen. Overigens is ook in variant 2 en 3 wat betreft de professionele voorstellingen uitgegaan van beheer en organisatie door Theater de Veste, echter in dat geval ontstaat een 'twee-gebouwsituatie'. Uit andere voorbeelden in Nederland blijkt dat dit niet altijd tot de meest efficiënte inzet van mensen en middelen leidt.

Investerings

De onderzochte varianten blijken elkaar qua investeringsniveau niet al te veel te ontlopen. Daarbij dient te worden aangetekend dat volgens LAGroup bij variant 2 en 3 niet bepaald van de goedkoopste oplossing is uitgegaan om een theaterzaal in het lokaal te realiseren. Andere voorbeelden waar industrieel erfgoed wordt hergebruikt laten zien dat het ook mogelijk is van een lager kwaliteitsniveau uit te gaan, hoewel het effect van ARBO en milieuwetgeving niet mag worden onderschat.

Financiering

Bij variant 1 en 3 dient ervan te worden uitgegaan dat de investeringen worden gedragen door de Gemeente Delft, waarbij analoog aan de huidige situatie Theater de Veste optreedt als huurder. Bij variant 2 worden de investeringen juist gedragen door een ondernemer, waarbij de gemeente Delft optreedt als subsidiënt van de huurder, niet als investeerder. Deze laatste optie verdient uiteraard de voorkeur indien de gemeente niet over de middelen beschikt om tot de vereiste investering over te gaan.

Exploitatie

Hoewel in dit stadium van onderzoek de exploitatieprognoses als indicatief dienen te worden beschouwd, blijkt dat het verreweg het aantrekkelijkst is om een volwaardig theater op activiteitenbasis te huren van een commercieel exploitant. Uiteraard dienen daarbij goede lange termijn afspraken te worden gemaakt, zodat de gemeente verzekert blijft van de beschikbaarheid van deze accommodatie tegen de gestelde tarieven. Overigens is de subsidie per culturele bezoeker voor variant 1 lager, als gevolg van een groter aantal

amateurvoorstellingen en –bezoekers. Daarbij dient in het hoofd te worden gehouden dat in variant 2 uitbreiding van het aanbod zal leiden tot hogere huurlasten, terwijl die in variant 1 als vaste kosten dienen te worden beschouwd.

Voorkeursvariant: huur het Dynamolokaal van een hotelexploitant

Indien de gemeente op zoek is naar de meest eenvoudige en financieel meest aantrekkelijke mogelijkheid om een volwaardig vlakke vloeraanbod te realiseren in Delft, zou ze bij voorkeur tot overeenstemming moeten komen met de partij die optreedt als exploitant van het hotel op het TU-Noordterrein. Afhankelijk van de gestelde prioriteiten bij de hiervoor beschreven aspecten, valt de voorkeur voor het meest aantrekkelijke scenario anders uit. Indien het mogelijk is om binnen de constructie met een hotelexploitant tevens tijd en ruimte vrij te maken voor de amateurverenigingen in de stad, zou een situatie kunnen ontstaan waarbij de gemeente zonder aanmerkelijke investeringen haar doel bereikt. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, zou nieuwbouw op Theater de Veste een goede tweede oplossing kunnen bieden voor het gestelde vraagstuk. In dat geval dient de gemeente wel zelf te investeren. Daarbij dient te worden opgemerkt dat op dat moment ook de investeringen in de aanpassing van de grote zaal en andere delen van het gebouw wederom actueel zijn, zodat van een hoger investeringsniveau dient te worden uitgegaan dan sec voor het vlakke vloertheater is geraamd.

6.2 Mogelijke valkuilen bij de besluitvorming

In vervolg op dit onderzoek zal door de gemeente Delft een keuze moeten worden gemaakt voor één van de varianten. Het is belangrijk te weten dat in vele steden in Nederland op dit moment wordt besloten over de opzet en omvang van de theateervoorzieningen. De gemeente Delft doet er daarom goed aan kennis te nemen van belangrijke valkuilen die zich bij eerdere, vergelijkbare besluitvormingsprocessen voordeden. Deze valkuilen zijn met hulp van het vakteam CKE in kaart gebracht:

1. ***Onuitgesproken en vage ambities***

De situatie met betrekking tot de theateervoorzieningen dwingt gemeenten een uitspraak te doen over hun ambities met betrekking tot het culturele aanbod. Indien die ambities niet worden uitgesproken, of in het ergste geval niet financieel worden ondersteund, dreigt het faillissement van de geprivatiseerde schouwburgen.

2. ***Een te bescheiden aanpak***

Op diverse plaatsen, zowel bij theateervoorzieningen als sporthallen of gemeentehuizen, valt te constateren dat voorgaande verbouwingen en aanpassingen onvoldoende zijn doordacht en te zuinig zijn doorgevoerd. Daarmee kan een gebouw ontstaan dat leidt tot onwerkbare, onlogische of zelfs onveilige situaties, met de noodzaak om op niet al te lange termijn opnieuw te moeten investeren.

3. **Een te ambitieuze aanpak**

Deze situatie komt minder voor dan de vorige, maar toch. Het Chassé theater in Breda is een mooi voorbeeld van een (overigens hoogwaardige) voorziening die achteraf gezien wellicht een tikkeltje te ambitieus is voor de omgeving waarin deze functioneert. Bestuur en directie hebben veel programmeringsmogelijkheden, maar moeten hard werken om goede bezettingsresultaten te kunnen realiseren.

4. **Trage besluitvorming**

Over investeringen van vele miljoenen euro's dient goed te worden nagedacht. Als we terugkijken op de besluitvormingsprocessen rondom schouwburgen, dan blijkt het proces vrij veel tijd in beslag te nemen. Enkele jaren is heel normaal, maar ook meer dan tien jaar komt regelmatig voor. Maak de raad en het bestuurlijk apparaat daarom medeplichtig voor het nieuw te bouwen theater, door bestuurlijke procedures te plannen en te laten accorderen door de betreffende partijen. Dat vergt een vergaand organisatiemodel, uitgebreide en realistische planning, maar het voorkomt vertragingen.

5. **Onderschatting Programma van Eisen**

Breng geen globaal Programma van Eisen in bij de gemeenteraad, maar werk het zo gedetailleerd mogelijk en volledig onderbouwd uit. Gebeurt dit niet, dan gaat het Programma van Eisen een eigen leven leiden en wordt het op rare punten afgeschoten. Een Programma van Eisen kan door de gemeente zelf worden opgesteld met betrokken actoren. Voor het bouwkundig proces zijn echter vakkundigen nodig: een bouwprojectmanager, bouwdeskundige en een theaterdeskundige. Tijdens het bouwproces moet de gemeente de inhoudelijke, technische en culturele randvoorwaarden zoals geformuleerd in het Programma van Eisen in de gaten houden en zo controle houden op een correcte uitvoering.

6. **Planschade**

Voorkom planschade door een goede analyse te maken van de omgevingseffecten van een nieuw theater (in de zin van horeca-, milieu- en verkeersoverlast, de waardedaling of -stijging van onroerend goed in de omgeving). Maak, indien noodzakelijk, deze effecten kenbaar via de vastgestelde procedures. Hiermee worden planschadeprocedures van derden achteraf voorkomen.

7. **Bouwkundige staat onbekend**

Bij renovatie van panden kunnen zich verrassingen voordoen. Zorg daarom dat de bouwkundige staat van het te renoveren pand voor het vaststellen van de investeringsbedragen bekend is. Achteraf kunnen onvoorziene gebreken (bijvoorbeeld dat het pand uit het lood staat) aan het pand namelijk voor aanzienlijk hogere kosten zorgen.

6.3 Vervolgstappen

In vervolg op dit onderzoek dient de gemeente Delft de volgende stappen te ondernemen:

1. ***Kies een variant***

Op basis van het voorliggende onderzoek zijn drie varianten gedefinieerd. Uiteraard zijn hierop subvarianten mogelijk, maar de hoofdkeuzes zijn helder. In vervolg hierop dient derhalve een keuze te worden gemaakt voor één van de varianten. Zoals aangegeven stelt LAGroup voor om in elk geval de mogelijkheden voor het Dynamolokaal, geëxploiteerd in samenwerking met een hotelexploitant, nader te onderzoeken.

2. ***Werk de voorkeursvariant verder uit***

Zoals voorzien bij de start van dit onderzoek zal in de tweede fase de gekozen variant moeten worden uitgewerkt. Daarbij kunnen subvarianten worden uitgewerkt en getoetst. In samenwerking met een architect en theatertechnisch adviesbureau zal een schetsontwerp moeten worden gemaakt van de gewenste bouwkundige aanpassingen. Dit dient te leiden tot een schetsontwerp, een actuele investeringsraming en een opzet van de programmering, organisatie en exploitatie in de aangepaste situatie.

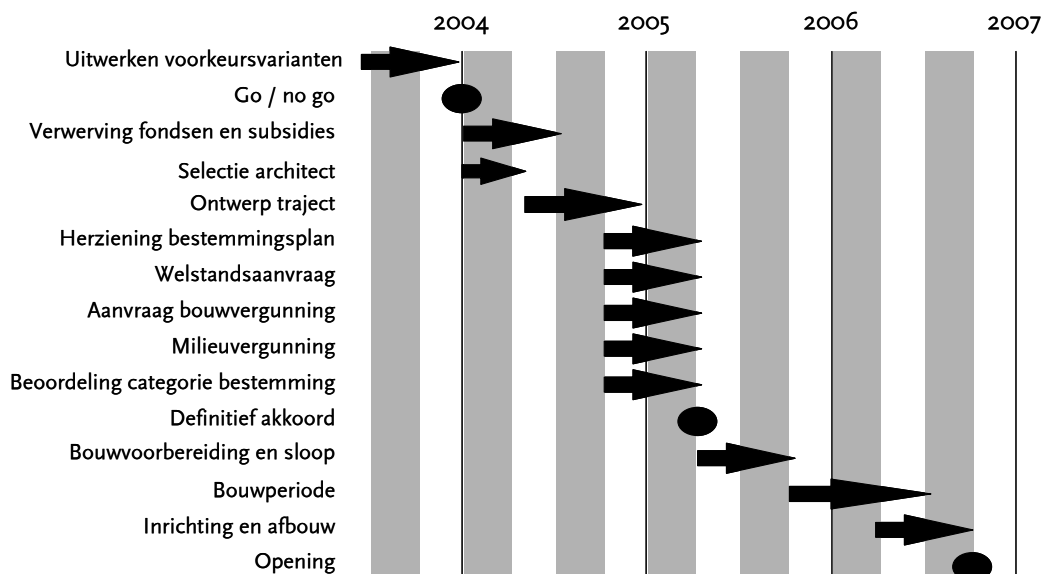
3. ***Start de sponsorwerving***

Zodra het schetsontwerp gereed is, dient op een gestructureerde wijze te worden gewerkt aan de werving van externe gelden, ter financiering van de investeringen. We adviseren hierbij om een sponsorwervingsplan te laten opstellen door een partij die hier aantoonbare succesvolle ervaringen in heeft.

4. ***Start de bouwvoorbereiding***

Tenslotte start het traject dat uiteindelijk zal leiden tot de opening van een vlakke vloertheater. Een binnen Delft bekend traject met bestemmingsplannen, welstandsvergaderingen en bouwoverleg.

Onderstaande figuur toont een eerste minimale inschatting van het verwachte tijdspad voor de nieuwbouw op de Veste of de verbouw van het Dynamolokaal. Uit de figuur kan worden afgelezen dat indien in de loop van dit jaar de voorkeursvarianten kunnen worden uitgewerkt, dat eind dit jaar een go/no go beslissing ten aanzien van dit traject zou kunnen worden genomen. Indien de beslissing in dat geval positief is, zou het ontwerp en realisatietraject in gang kunnen worden gezet dat in het najaar van 2006 tot de opening van het beoogde vlakke vloertheater zou kunnen leiden.

Figuur 1 *Inschatting minimale tijdstraject ontwerp en realisatie vlakke vloertheater conform variant 1 of 2*

6.4 Tot slot

In dit rapport zijn de mogelijkheden in kaart gebracht voor de realisatie van een vlakke vloertheater in Delft. Het beoogde theater kan invulling geven aan een deel van de professionele podiumkunsten dat nu in Delft ontbreekt. Daarnaast kan het een volwaardige oplossing bieden voor de tekorten aan presentatieruimten voor amateurverenigingen in de stad en een waardevolle toevoeging zijn in het culturele aanbod voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren en culturele minderheden. Het rapport komt uit op een moment waarop de gemeente voor de opgave staat drastisch te bezuinigen op haar uitgaven op alle terreinen. Tegelijkertijd is de realisatie van het cultuurplein rondom Theater de Veste reeds in gang gezet en zullen aanmerkelijke investeringen zijn vereist om de Delftse culturele ambities te realiseren. Al met al een situatie die het moeilijk maakt om over te gaan tot nieuwe investeringen met daaruit volgende exploitatieverplichtingen. In die situatie zou het mooi zijn als de gemeente kan aansluiten op de particuliere initiatieven rondom het TU-Noord terrein en daarmee toch invulling kan geven aan haar culturele ambities. Een kans die leidt tot de herbestemming van (industriële) cultureel erfgoed, die een bijdrage kan leveren aan een sociaal en economisch vitale stad en daarmee aan een sterkere Delftse samenleving.

*Risk and reward travel side by side,
avoid one and the other one will pass you by.*

Geraadpleegde partijen

Begeleidingsgroep

Mevrouw H. van Bommel (directeur Theater de Veste)
Mevrouw J. Kaper (beleidsmedewerker cultuur, gemeente Delft)
De heer M. Oosten (wethouder cultuur, gemeente Delft)
Mevrouw R. Satijn (beleidsmedewerker cultuur, gemeente Delft)
De heer R. Weers (beleidsmedewerker cultuur, gemeente Delft)

Adviesteam

De heer J.H. Idema (adviseur LAGroup *Leisure & Arts Consulting*)
De heer R. van Steen (adviseur LAGroup *Leisure & Arts Consulting*)
De heer C. van de Beek (adviseur BBN)
De heer M. Wind (adviseur BBN)

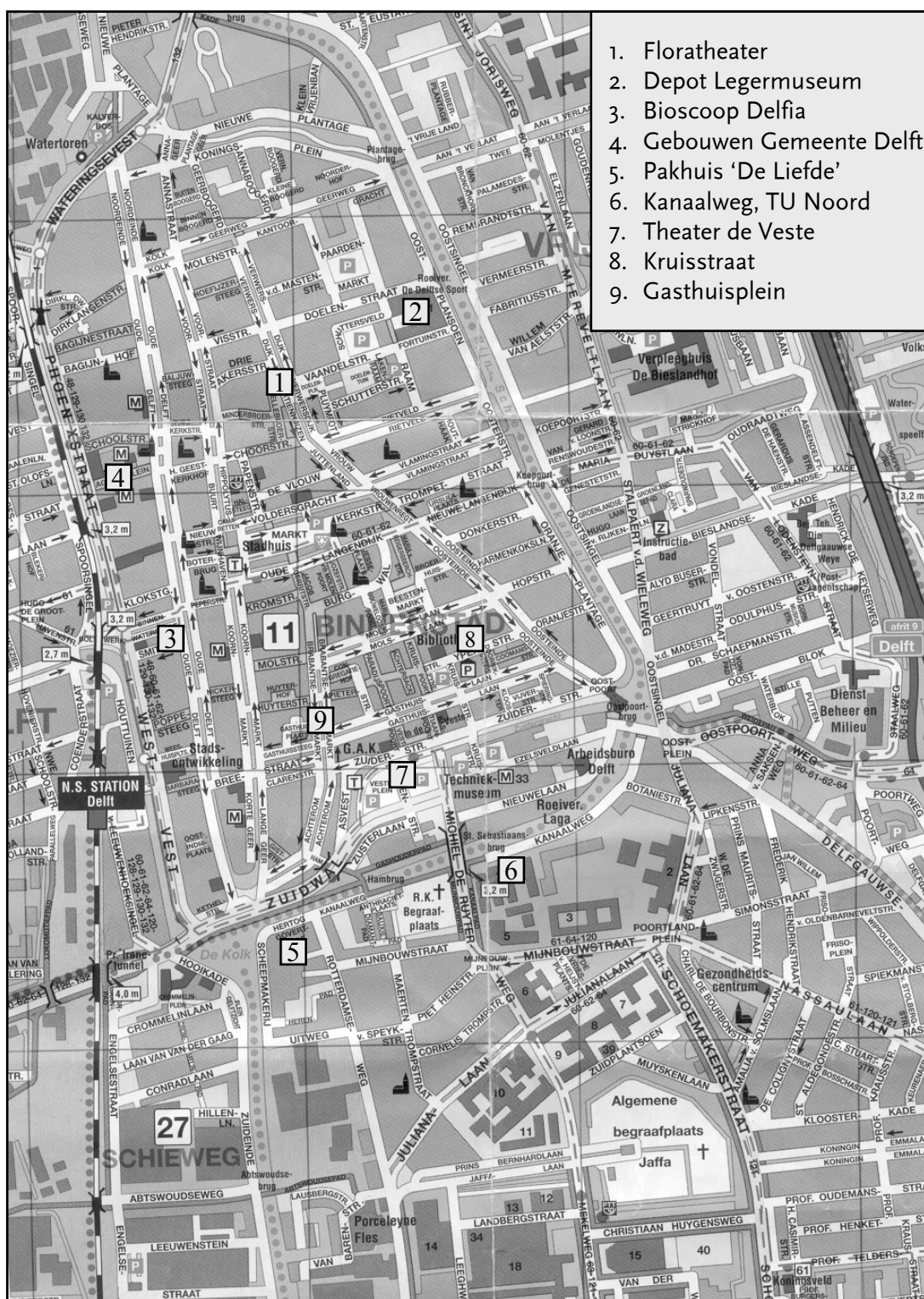
Gemeente Delft

De heer M. Aslancik (programmamakelaar culturele diversiteit)
De heer A. van der Hurk (onderzoeksadviseur onderzoek en statistiek)
Mevrouw S. Koenes - Davies (stedenbouwkundige)
J. C. van Dongen (hoofd beheer gemeentelijke onroerende zaken)
De heer A.P.C.M. Holkers (coördinator strategisch beleid onroerend goed management)

Betrokken culturele instellingen, verenigingen en overige partijen

Mevrouw L. Ammerlaan en de heer F. Koenen (De Nieuwe Amateur)
Mevrouw H. van Bommel (directeur Theater de Veste)
De heer J. Dik en mevrouw B. Boelaar (Federatie Delftse Zangkoren)
Mevrouw A. Kalkman (zakelijk leider Theatergroep Max)
Mevrouw P. Landman en mevrouw N. Kruijk (Delftse Komедie)
Mevrouw M. van der Linden (directeur Vrije Akademie)
De heer J. van der Mast (Keizer & van der Mast)
Mevrouw A. Pruissen (Radost)
Mevrouw S. de Ruiter en mevrouw R. van Adrichem (Rits)

Ligging mogelijke locaties van een vlakke vloertheaterzaal



Aanbieders in de omgeving

Bestaande vlakke vloerzalen die qua aanbod en functie vergelijkbaar zijn met een mogelijke vlakke vloertheater in Delft.

Instelling		Stoelcapaciteit				Positionering
		>200	100 - 200	< 100	Totaal	
1	Isala Theater, Cappele a/d IJssel	512	150		662	Cabaret en vlakke vloer theaterproducties
2	De Koninklijke Schouwburg, Den Haag	680		90	770	Toneel, muziektheater, cabaret, musical, familievoorstellingen
3	Theater Zwembad De Regentes, Den Haag	384	70	40	494	Buurttheater met accent op multiculturele voorstellingen
4	Theater aan het Spui, Den Haag	370	164		534	Typisch vlakke vloerproducties
5	Korzo Theater, Den Haag		165	90	255	Podium voor eigentijdse dans en theater, nieuwe en niet-westerse muziek, gespecialiseerd in dans
6	Jeugdtheater Pierrot, Den Haag		135		135	Theater voor kinderen en jongeren
7	Theater van het Volksbuurtmuseum, Den Haag		104	50	154	Multicultureel, multifunctioneel, heden en verleden, westers en niet-westers
8	Schouwburg Kunstmin, Dordrecht	750	179		929	Totaal aanbod
9	De Naald, Naaldwijk	494	120		614	Totaal aanbod
10	De Rijswijkse Schouwburg, Rijswijk ZH	688	121		809	Totaal aanbod
11	De Doelen, Eduard Flipse Zaal, Rotterdam	200			200	Musiektheater jazz- en kamerconcerten
12	Museumtheater De Evenaar, Rotterdam		100		100	multicultureelprogramma, wordt vooral aangehaakt bij onderwerpen van de tentoonstellingen
13	Hal 4, Rotterdam	220			220	Jongerenplatform: jeugdtheater doelgroep 14 - 19 jaar, veel eigen producties
14	Jeugdtheater Hofplein, Rotterdam	496	<222		718	Theater voor kinderen en jongeren
15	Theater Lantaren Venster, Rotterdam		184	92	184	Combinatie van theater, dans, muziek, jeugdvoorstellingen, films en festivals
16	Theater Zuidplein, Rotterdam	590	160		750	Totaalaanbod met accent op multiculturele functies en productiefunctie
17	Rotterdamse Schouwburg	895	175		1.070	Totaalaanbod met accent op internationaal theater
18	Stadstheater, Zoetermeer	776	196		972	Combinatie van theater, dans, muziek, jeugdvoorstellingen en festivals

Bron: Podiumkunst Almanak

Bewerking: Vakteam CKE, Gemeente Delft

Verkenning ruimtelijk programma

<i>ruimte</i>	<i>beschrijving</i>	<i>Maximaal mvo in m2</i>	<i>Minimaal mvo in m2</i>
I Theaterzalen			
a) theaterzaal	<i>vlakke vloer, 5,5 m vrije hoogte, flexibele tribunes</i>	375	288
b) techniekcabine	<i>regiekamer licht en geluid</i>	15	10
c) bergruimte	<i>opslag licht, geluid, stoelen, blokken</i>	20	12
d) projectkamer	<i>voorbepreking, uitwijk groepen</i>	20	-
e) kleedruimte	<i>kleedkamer met douche en toilet</i>	100	60
Subtotaal theaterzalen		530	370
II Horeca en publieksruimte			
a) foyer	<i>50% van zaaloppervlak, inclusief horeca</i>	188	144
b) garderobe	<i>één garderobe per theaterzaal</i>	6	6
c) ticketoffice	<i>alleen kaartverkoop / reservering, geen kantoor</i>	6	6
d) toiletten	<i>één toilet per 18 personen</i>	39	30
e) keuken	<i>eenvoudige keukeninrichting</i>	12	12
f) bergruimte	<i>keukenberging voeding plus materialen</i>	6	6
Subtotaal horeca en publieksruimte		257	204
V Expeditie			
a) opstelruimte (vracht)wagens	<i>één truck 14 meter plus bestelbus (extern)</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>
b) laad en losperron		20	20
Subtotaal expeditie		20	20
VII Totaal netto vloeroppervlak		807	594
<i>Toeslag van netto naar bruto</i>	<i>stel op 40%</i>	323	238
<i>Afronding</i>		1	2-
VIII Totaal bruto vloeroppervlak		1.130	830

Status
Bron

Eerste verkenning
LAGroup Leisure & Arts Consulting

Toetsing mogelijke locaties voor een vlakke vloertheaterzaal

TOETSING	Norm	BESTAAND GEBOUW						NIEUWBOUW	
		Flora Theater	Depot Legermuseum	Bioscoop Delfia	Gemeentelijke gebouwen Phoenixstraat	Pakhuis 'De Liefde'	TU Noord, Kanaalweg	Theater 'de Veste'	Caathuisplaats Kruisstraat
1 Gebouw/terrein beschikbaar	< 5 jaar	JA	?	NEE	NEE	JA	JA	JA	NEE
2 Inpassing theaterfaciliteiten	>400 m ²	NEE	JA	JA	?	NEE	JA	JA	JA
3 Inpassing publieksfaciliteiten	>400 m ²	NEE	NEE	JA	?	?	JA	JA	JA
4 Mogelijkheid tot laden en lossen	> 16 meter	NEE	JA	?	?	?	JA	JA	JA
IS LOCATIE IN EERSTE OPZICHT GESCHIKT?		NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	JA	JA	NEE

Bron : Gemeent Delft en eigen onderzoek/waarnemingen

Bewerking : Lagroup Leisure & Arts Consulting

Opmerking : Beoordeling situatie ten tijde van realisatie

Beoordeling van de geselecteerde locaties

Criterion	Wegingsfactor	Theater de Veste	Dynamolokaal Kanaalweg
I VERVOER			
1 Bereikbaarheid per auto	5	4	4
2 Bereikbaarheid per vrachtwagen	5	4	4
3 Bereikbaarheid per OV	4	4	3
4 Bereikbaarheid per fiets / te voet	3	4	4
5 Parkeervoorzieningen voor auto's	5	5	5
6 Opstelbaarheid voor vrachtwagen	5	5	3
TOTAAL / GEWOGEN	27	4,4	3,9
II GEBOUW/TERREIN			
1 Passend in stedenbouwkundige context	4	3	5
2 Uitstraling gebouw / architectuur	4	3	5
3 Zichtbaarheid	4	5	3
4 Herkenbaarheid	3	5	3
5 Beschikbare oppervlak	5	5	4
6 Geschiktheid van het gebouw	5	3	4
7 Uitbreidingsmogelijkheden	2	2	3
TOTAAL / GEWOGEN	27	3,8	4,0
III EFFECT FUNCTIE OP DE OMGEVING			
1 Nabijheid andere culturele voorzieningen	4	5	4
2 Nabijheid centrumvoorzieningen	4	5	4
3 Weinig overlast voor bewoners	5	4	4
4 Weinig verkeershinder (capaciteit aanvoeren)	3	4	4
5 Spin-off effecten investering	4		
TOTAAL / GEWOGEN	20	3,6	3,2
IV PROCES & BELEID			
1 Realisatiemogelijkheden: milieu-eisen	5	4	3
2 Realisatiemogelijkheden: monumentale waarde	3	4	3
3 Gemak verwerving/beschikbaarheid	5	5	4
4 Realisatietijd	3	3	4
TOTAAL / GEWOGEN	16	4,1	3,5
	OVERALL SCORE		
I Vervoer	4	4,4	3,9
II Gebouw	5	3,8	4,0
III Effect functie op de omgeving	4	3,6	3,2
IV Proces & beleid	3	4,1	3,5
TOTAAL / GEWOGEN	16	4,0	3,7

Wegingsfactor: 1=zeer onbelangrijk, 2=onbelangrijk, 3=noch belangrijk noch onbelangrijk,
4=belangrijk, 5=zeer belangrijk

Beoordelingsschaal: 1=zeer slecht, 2=slecht, 3=noch goed noch slecht, 4=goed, 5=zeer goed

Bron: Gemeente Delft en eigen onderzoek/waarnemingen

Bewerking: LAGroup *Leisure & Arts Consulting*

Opmerking: beoordeling situatie ten tijde van realisatie

Meerjarenprognoses per variant

Prognose exploitatie vlakke vloertheater

1 Nieuwbouw op Theater De Veste

<i>bedragen in prijspeil 2003 * 1.000 euro</i>					
	<i>jr 1</i>	<i>jr 2</i>	<i>jr 3</i>	<i>jr 4</i>	<i>jr 5</i>
Baten					
1 Recettes programmering	30	41	54	68	84
2 Verhuuropbrengsten	60	60	65	65	65
3 Bufetten en garderobe	47	53	60	68	75
4 Overige baten	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>
5 Totale baten	137	154	179	201	224
Lasten					
1 Personeelskosten	143	151	173	189	208
2 Kosten programmering	55	69	82	96	110
3 Huisvestingskosten	28	28	28	28	28
4 Bufetten en garderobe	18	20	23	26	29
5 Algemene bedrijfslasten	28	28	28	28	28
6 Publiciteit en marketing	15	16	18	19	21
7 Overig en onvoorzien	14	16	18	19	21
8 Totale lasten	301	328	370	405	445
Bruto exploitatieresultaat	-164	-174	-191	-204	-221
Huur- en kapitaallasten					
1 Huur c.q. kapitaallasten theater	70	70	70	70	70
2 Kapitaallasten vaste activa	11	11	11	11	11
3 Storting fonds eigenaarsonderhoud	20	19	19	18	17
4 Storting fonds huurdersonderhoud	5	5	5	5	5
5 Totaal huur- en kapitaallasten	106	105	105	104	103
Vereiste bijdragen overheden en derden	270	279	296	308	324
Netto exploitatieresultaat	<i>nihil</i>	<i>nihil</i>	<i>nihil</i>	<i>nihil</i>	<i>nihil</i>

Activiteiten					
Professioneel	40	50	60	70	80
Amateur	40	40	40	40	40
Commercieel	40	40	45	45	45
Totaal	120	130	145	155	165
Bezoekers					
Professioneel	4.000	5.500	7.200	9.100	11.200
Amateur	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600
Commercieel	3.000	3.000	3.375	3.375	3.375
Totaal	12.600	14.100	16.175	18.075	20.175
Vereiste bijdrage per bezoeker (prof. plus amateur)	€28,13	€25,14	€23,13	€20,95	€19,29

Bewerking: LAGroup Leisure & Arts Consulting

versie 1-aug-03

Prognose exploitatie vlakke vloertheater

2 Dynamolokaal Hotelcombinatie

	<i>jr 1</i>	<i>jr 2</i>	<i>jr 3</i>	<i>jr 4</i>	<i>jr 5</i>
<i>bedragen in prijspeil 2003 * 1.000 euro</i>					
Baten					
1 Recettes programmering	30	41	54	68	84
2 Verhuuropbrengsten	-	-	-	-	-
3 Bufetten en garderobe	-	-	-	-	-
4 Overige baten	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>
5 Totale baten	30	41	54	68	84
Lasten					
1 Personeelskosten	73	79	96	110	127
2 Kosten programmering	55	69	82	96	110
3 Huisvestingskosten	-	-	-	-	-
4 Bufetten en garderobe	-	-	-	-	-
5 Algemene bedrijfslasten	28	28	28	28	28
6 Publiciteit en marketing	6	8	9	11	12
7 Overig en onvoorzien	8	9	11	12	14
8 Totale lasten	170	193	226	257	291
Bruto exploitatieresultaat	-140	-152	-172	-189	-207
Huur- en kapitaallasten					
1 Huur c.q. kapitaallasten theater	30	38	45	53	60
2 Kapitaallasten vaste activa	6	6	6	6	6
3 Storting fonds eigenaarsonderhoud	-	-	-	-	-
4 Storting fonds huurdersonderhoud	3	3	3	3	3
5 Totaal huur- en kapitaallasten	39	47	54	62	69
Vereiste bijdragen overheden en derden	179	199	226	251	276
Netto exploitatieresultaat	<i>nihil</i>	<i>nihil</i>	<i>nihil</i>	<i>nihil</i>	<i>nihil</i>

Activiteiten					
Professioneel	40	50	60	70	80
Amateur	0	0	0	0	0
Commercieel	0	0	0	0	0
Totaal	40	50	60	70	80
Bezoekers					
Professioneel	4.000	5.500	7.200	9.100	11.200
Amateur	-	-	-	-	-
Commercieel	-	-	-	-	-
Totaal	4.000	5.500	7.200	9.100	11.200
Vereiste bijdrage per bezoeker (prof. plus amateur)	€4,75	€6,18	€1,39	€7,58	€4,64

Bewerking: LAGroup Leisure & Arts Consulting

versie 1-aug-03

Prognose exploitatie vlakke vloertheater

3 Dynamolokaal autonoom

	<i>jr 1</i>	<i>jr 2</i>	<i>jr 3</i>	<i>jr 4</i>	<i>jr 5</i>
<i>bedragen in prijspeil 2003 * 1.000 euro</i>					
Baten					
1 Recettes programmering	30	41	54	68	84
2 Verhuuropbrengsten	60	60	65	65	65
3 Bufetten en garderobe	47	53	60	68	75
4 Overige baten	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>	<i>pm</i>
5 Totale baten	137	154	179	201	224
Lasten					
1 Personeelskosten	193	201	227	242	266
2 Kosten programmering	55	69	82	96	110
3 Huisvestingskosten	31	31	31	31	31
4 Bufetten en garderobe	18	20	23	26	29
5 Algemene bedrijfslasten	28	28	28	28	28
6 Publiciteit en marketing	15	16	18	19	21
7 Overig en onvoorzien	17	18	20	22	24
8 Totale lasten	357	383	429	464	509
Bruto exploitatieresultaat	-220	-229	-250	-263	-285
Huur- en kapitaallasten					
1 Huur c.q. kapitaallasten theater	76	76	76	76	76
2 Kapitaallasten vaste activa	11	11	11	11	11
3 Storting fonds eigenaarsonderhoud	22	21	20	20	19
4 Storting fonds huurdersonderhoud	5	5	5	5	5
5 Totaal huur- en kapitaallasten	114	113	112	112	111
Vereiste bijdragen overheden en derden	334	342	362	375	396
Netto exploitatieresultaat	nihil	nihil	nihil	nihil	nihil

Activiteiten					
Professioneel	40	50	60	70	80
Amateur	40	40	40	40	40
Commercieel	40	40	45	45	45
Totaal	120	130	145	155	165
Bezoekers					
Professioneel	4.000	5.500	7.200	9.100	11.200
Amateur	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600
Commercieel	3.000	3.000	3.375	3.375	3.375
Totaal	12.600	14.100	16.175	18.075	20.175
Vereiste bijdrage per bezoeker (prof. plus amateur)	€4,79	€0,81	€28,28	€25,51	€23,57

Bewerking: LAGroup Leisure & Arts Consulting

versie 1-aug-03