

Variantenonderzoek poppodium Plato

Inleiding:

Plato moet een **volwaardig poppodium** worden met een gezonde organisatie, aansprekende programmering, een duidelijk beleid en **verankering** in de samenleving van Helmond. Vanuit dit perspectief heeft de gemeenteraad vragen gesteld of een betere, meer centrale locatie niet voor handen is. In het licht van deze vragen is in opdracht van de afdeling 'Kunst en cultuur' in 2008 een locatieonderzoek opgesteld door de afdeling ROV. Het onderzoek is door het College van B&W vastgesteld en aan de raad voorgelegd. Door de raadscommissie is geadviseerd om het voorstel uit dit locatieonderzoek over te nemen om twee locaties nader te onderzoeken op fysieke mogelijkheden en het bijbehorende ambitieprofiel. De raadscommissie heeft tevens geadviseerd de huidige locatie (verbouw of nieuwbouw) hierbij te betrekken. In het voorliggende variantenonderzoek worden de verschillende opties nader tegen het licht gehouden. Dit onderzoek is in samenwerking verricht tussen de afdelingen Grondzaken, Kunst en Cultuur en Ruimtelijke Ordening en Verkeer.

De verschillende onderzochte locaties zijn:

1. Huidige locatie aan de Molenstraat
2. Steenweg 12 (voormalig 'Hot News')
3. Cacaofabriek en omgeving.

In dit variantenonderzoek worden deze 3 locaties geanalyseerd en beoordeeld voor wat betreft de consequenties voor het programma, de relatie met omgeving en de financiën. Het variantenonderzoek wordt afgesloten met een conclusie en een aanbeveling.

Variant 1: Huidige locatie



a. Het PvE in relatie tot het gebouw

Bestaand: Het bestaande gebouw is zelf leidraad geweest om tot het gewenste PvE te komen (zie hieronder). Aanvullend ten opzichte van het bestaande gebouw is een eigen ingang voor artiesten en meer flexibiliteit van de inrichting en het gebruik gewenst.

Nieuwbouw: Er is voldoende fysieke ruimte om het gewenste ruimtelijke programma te realiseren.

Het globale **Programma van Eisen:**

- Podiumzaal (inclusief podium/garderobe)	350m ²
- Back-stage	65m ²
- Cafe/keuken	95m ²
- Horecaberging	35m ²
- Kantoor	60m ²
- Toiletten	25m ²
- Berging	25m ²
- Verkeersruimte	75m ²
- <u>Cursusruimte (kunstkwartier)</u>	<u>70m²</u>

Totaal: ±800m² (bg>650m²)

b. Functioneren van het gebouw in zijn omgeving

Bestaand: Het gebouw heeft door zijn terugliggende situering en dichte bakstenen gevelbekleding weinig tot geen uitstraling. Hierdoor is het gebouw niet uitnodigend en heeft het weinig identiteit. Er is voldoende ruimte voor parkeren en expediëren. Milieucirkels belemmeren eventuele planontwikkeling van Molenstraat 121 (het voormalig stadsarchief).



Bestaande milieucirkel rond Plato. Woningbouw is binnen deze cirkel niet mogelijk.

Nieuwbouw:

Bij nieuwbouw kan het gebouw gesitueerd worden aan de Molenstraat en door een goed ontwerp meer uitstraling krijgen met een meer uitnodigend karakter. Ook kunnen de gewenste verbeteringen (flexibiliteit van de inrichting en meer faciliteiten voor artiesten) bij nieuwbouw

goed geïntegreerd worden. Eisen en wensen t.a.v. parkeren, expediëren, uitbreidingsmogelijkheden, enz. kunnen worden opgenomen in de nieuwbouw. De nieuwe milieucirkel conflicteert echter met de omliggende woningen (nr. 125B/C, nr. 76) en belemmert eventuele planontwikkeling van Molenstraat 121 (het voormalig stadsarchief). Dit betekent dat de procedure veel tijd in beslag gaat nemen en risicovol is.

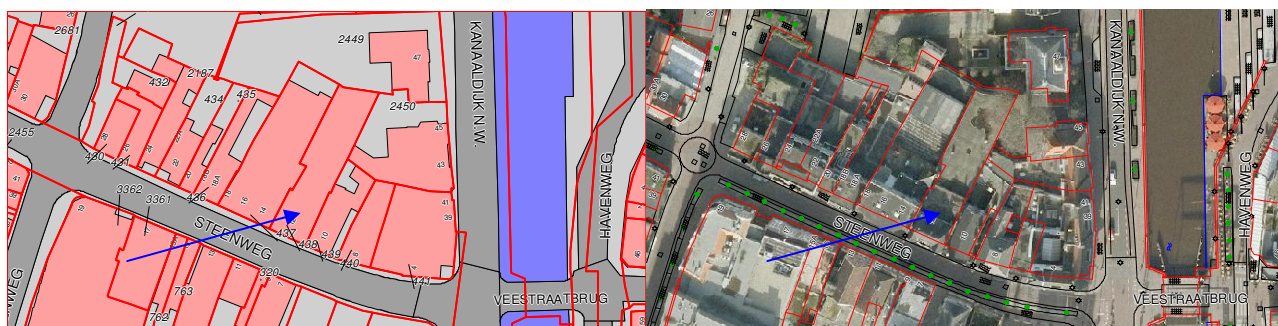
c. Financiële consequenties

Bestaand: Er is een separate artiesteningang benodigd, gecombineerd met een afzonderlijke laad- en losruimte. Voor de artiesten en hun begeleiders zijn goed geoutilleerde kleedkamers en een productiekantoortje voorzien van adequate telecomvoorzieningen een vereiste. Het café-gedeelte moet grondig worden aangepakt en de toegang en de uitstraling/omgeving van het pand zijn toe aan een facelift. Verder is verbetering van de akoestiek van de zaal nodig en moet de licht- en geluidsinstallaties vervangen worden. Ook is er sprake van achterstallig onderhoud.

De verbouwing, onderhoud en vernieuwing installaties kosten ca. 1 miljoen euro.

Nieuwbouw: Bij vervangende nieuwbouw wordt uitgegaan van een genormeerd bedrag van ca. 3,5 miljoen euro.

Variant 2: Steenweg 12 (voormalig 'Hot News')



Tekeningen bestaande situatie Steenweg 12

Behoort bij Raadsvoorstel 145 – 2009

a. Het PvE in relatie tot het gebouw

Het **Programma van Eisen** is als volgt:

- Podiumzaal (inclusief podium/garderobe)
- Back-stage
- Café/keuken
- Horecaberging
- Kantoor
- Toiletten
- Berging
- Verkeersruimte
- Cursusruimte (kunstkwartier)

Gevraagd: Aanwezig:

350m2	- 350m2
65m2	- 0m2
95m2	- 65m2
35m2	- 0m2
60m2	- 45m2
25m2	- 35m2
25m2	- 25m2
75m2	- 40m2
70m2	- 100m2

Totaal:

±800m2 - ±660m2

In **rood** is het programma op de 1^e verdieping weergegeven.

Bijzonder:

- Op de dakverdieping is ±90m2 ongebruikt (vanwege de wisselende plafondhoogte en de moeilijke opgang). Mogelijkerwijs zou hier het kantoor gevestigd kunnen worden.
- Café/keuken is te vergroten (incl. berging) door verbouwing en optimalisering plattegrond.
- Een backstage voor artiesten is lastig te realiseren. De ruimte is eventueel te creëren onder het podium, maar een relatie met een achteringang of overige ruimtes is er dan niet. Via een 'sluis' op verdieping kan een relatie tussen het podium en een 'backstage' op de 1^e verdieping mogelijk gerealiseerd worden.

Met een flinke verbouwing lijkt het PvE met enige moeite ingepast te kunnen worden.

b. Functioneren van het gebouw in zijn omgeving

Het voordeel van een keuze voor de locatie Hot News is dat deze in de directe omgeving ligt van het uitgaanscentrum en daardoor gemakkelijker jongeren trekt voor de diverse activiteiten in Plato.

Een viertal knelpunten zijn niet of moeizaam op te lossen:

- Uitbreidingsmogelijkheden en ontwikkelingen in de toekomst zijn nauwelijks mogelijk, omdat het pand al maximaal ingevuld wordt door het PvE.
- Er is geen achteringang. Expeditie zal via de Steenweg moeten gaan. De opbouw van het podium, het aanleveren van goederen, artiesteningang, e.d. blokkeren de Steenweg en zorgen voor overlast.
- De nabijheid van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, hotel Westende) maakt dat Plato geluidhinder veroorzaakt, met name bij activiteiten in het midden van de nacht.
- Er kunnen geen extra parkeerplaatsen en fietsenstallingen in de directe omgeving gerealiseerd worden.
- Bij bouwwerkzaamheden zal de Steenweg voor een groot deel afgezet moeten worden.

c. Financiële consequenties

Een verbouwing van het pand Hot News brengt een aantal flinke ingrepen met zich mee. Om het gebouw voldoende aan te passen aan de noodzakelijke eisen is sloop en nieuwbouw naar alle waarschijnlijkheid goedkoper. Uitgaande van het hierboven genoemde PvE en de aangegeven voorzieningen die getroffen moeten worden, worden de kosten begroot op ongeveer €3,5 miljoen.

Conclusie

Het sterke punt van de locatie Hot News is haar centrale ligging ten opzichte van het uitgaanscentrum en het KCH. Het ontbreken van een achteringang (voor expeditie en artiesten) is echter zeer onpraktisch en zal tot behoorlijke overlast voor de omgeving leiden en de Steenweg geregeld blokkeren. De locatie is beperkt in omvang, waardoor niet flexibel ingespeeld kan worden op toekomstige ontwikkelingen. Op basis van deze argumenten kan worden geconcludeerd dat Plato op deze locatie bij nader inzien niet wenselijk is.

De huidige locatie beperkt door de aanwezige milieucirkels de ontwikkeling van het voormalig stadsarchief. Ook is de relatie met overige culturele activiteiten zeer gering, waardoor belangrijke doelstellingen van Plato (samenwerken, uitnodigend zijn en drempel verlagen) niet goed gehaald worden.

De Cacaofabriek is in het licht van de doelstellingen van Plato, het potentieel aan mogelijkheden in de toekomst, de bijdrage die deze functie als onderdeel van een grotere culturele hotspot kan leveren aan de ontwikkeling van Suytkade en het reguleren van de diverse verkeersstromen en milieucirkels een goede optie om te kiezen. De financiële situatie bevestigt deze keuze. Immers een keuze aan de Steenweg of de Molenstraat leidt tot flinke verbouwingen of nieuwbouw, waarbij aan de Molenstraat de ontwikkeling van het gemeentelijke voormalig stadsarchief wordt tegengehouden. Bij een keuze voor de Cacaofabriek kan zelfs deels aanspraak worden gemaakt op gereserveerde (subsidie)gelden. Tevens kan mogelijk een deel van het programma dubbel worden gebruikt (bijv. bar/restaurant, kantoren en toilettengroep) en op deze manier tot een kostenreductie van nieuwbouw komen tussen 25% en 45%. Ook de exploitatie van het poppodium kan hiermee verbeterd worden.

Concluderend is de aanbeveling daarom om het projectbureau (PBH) de opdracht te geven om bij het in gang zetten van de herontwikkeling van de Cacaofabriek rekening te houden met de komst van het popcentrum Plato en uit te gaan van het vastgestelde programma van eisen.