

725.82 (060.51) (492.83)

90-543

HER-NIEUWD
TOEKOMST PERSPEKTIEF
DE FLINT

Boekmanstichting-Bibliotheek
Herengracht 415 - 1017 BP Amsterdam
Tel. 243739

maart 1989.

Boekmanstichting-Bibliotheek
Herengracht 415 - 1017 BP Amsterdam
Tel. 243739

	Pagina:
1. Vooraf	1 t/m 2
2. Huidige situatie	3
3. De praktijk	4 t/m 6
a. cultureel	
b. commerciëel	
4. De toekomst vanuit de huidige lokatie	7 t/m 10
a. Theater	
b. Stadshal	
c. Horeca/kleine vergaderzalen	
d. Additionele ruimten	
e. Parkeren	
5. De toekomst vanuit de nieuwe lokatie	11 t/m 15
6. De onderlinge samenhang van de functies	16
7. Programma van eisen	17
a. huidige lokatie	
b. nieuwe lokatie	

Bijlagen:

1. Geraadpleegde deskundigen.
2. Globaal overzicht groeimarkt huidige en eerdere gebruikers De Flint.
3. Overzicht "Gebruik De Flint 1984 t/m 1988"
4. Verhuur & Horecapachtopbrengsten 1984 t/m 1988.
5. Globale aanduiding functies De Lieve Vrouw/De Flint in relatie tot het bespelen van twee podia in De Flint.

1. Vooraf

De bestuurscommissie van De Flint heeft zich beraden op de toekomstmogelijkheden voor de functies die De Flint binnen de gemeente Amersfoort en haar verzorgingsgebied vervult, vooral in het licht van het perspectief van Amersfoort als groeistad.

Tot ongeveer juni 1988 waren de gedachte ontwikkelingsmogelijkheden alléén geënt op de huidige lokatie en de ter plekke beschikbare ruimtelijke mogelijkheden, zoals vastgelegd in de nota "De Flint in groeistadperspectief" van april 1987. Terwijl deze ontwikkelingsmogelijkheden uitgaande van de huidige lokatie zich in een afrondende fase bevonden - rijp voor verdere politieke besluitvorming -, ontstond op verzoek van het college van B & W de discussie over mogelijke "verplaatsing" van De Flint naar het CSG-gebied nabij het NS-station.

In de nu voorliggende nota wordt allereerst een beeld geschetst van de filosofie die ten grondslag ligt aan het concept van de huidige Flint en het praktisch effect daarvan.

Daarna wordt in kort bestek de visie gegeven op de toekomstmogelijkheden uitgaande van de ruimtelijke beschikbaarheden op de huidige lokatie, overeenkomstig bovenbedoelde nota van april '87, zij het enigszins geaktualiseerd.

Tenslotte wordt een toekomstvisie voor de functies van De Flint gepresenteerd, uitgaande van de nieuwe mogelijkheden die lokatie in het CSG-gebied nabij het NS-station zou impliceren.

Ter toetsing van de visie op de toekomst is overleg gevoerd met een aantal deskundigen op het terrein van de investering- en exploitatie van theater- en congressentra. Daarnaast zijn werkbezoeken gebracht aan een aantal centra, o.m. aan een cultureel/congrescentrum dat een ten dele vergelijkbaar bouwinvesteringsplan op stapel heeft staan voor realisering in 1989/1990.

In bijlage I treft u enige achtergrondinformatie over de gesprekspartners aan.

In algemene zin is vooraf nog een aantal opmerkingen te maken:

- Lokatie

In deze nota wordt - onder het hoofdstuk "Nieuwe lokatie" - voor het eerst een ruimer perspectief voor de functies van De Flint geschetst dan uitgaande van de huidige lokatie ruimtelijk mogelijk was.

Voor een meer gedetailleerd beeld van de mogelijkheden op de huidige lokatie gelieve men naast deze nota kennis te nemen van de eerdere nota van april '87 getiteld "De Flint in groeistad-perspectief". Kortheidshalve is deze laatste nota niet integraal, maar alléén in hoofdzaken in de nu voorliggende nota verwerkt.

- Organisatie

De bestuurscommissie voor De Flint gaat er van uit, zowel voor wat betreft de toekomst op de huidige lokatie als voor de toekomst op een mogelijk andere lokatie, dat de te onderscheiden functies 'cultureel' en 'commercieel' in beheerstermen tesamen als één en ondeelbaar worden beschouwd, zoals dat ook nu het geval is.

- Planning

De noodzaak om de functionele mogelijkheden van De Flint in een evenwichtige en eigentijdse verhouding met het potentieel dat uit de groeistad-taak voortvloeit te brengen is door de bestuurscommissie reeds meermalen onderkend en in nota's vastgelegd. Nu het effect van de groeistad-taak van Amersfoort in bewoners-aantallen zichtbaar wordt, komt de planning voor de realisering van bedoelde functionele mogelijkheden voor De Flint onder druk te staan. In deze nota zal duidelijk worden dat deze druk nog wordt vergroot nu Theater De Lieve Vrouw is geopend.

- Nadere advisering

In de bestuurscommissie is van gedachten gewisseld over de behoefte aan nadere onderbouwing van de in deze nota ontvouwd perspectieven, m.n. gericht op een mogelijk nieuwe lokatie. Gedacht wordt aan investerings- en exploitatiecijfers, marktanalyses, gewenste organisatie, juridische aspecten, etc. In een eerstvolgende vergadering zal de bestuurscommissie zich beraden op de vraag hoe noodzakelijk het is zulk onderzoek mede in opdracht van de gemeente door onafhankelijke deskundigen te doen verrichten. Wellicht kan alleen op deze wijze tijdig aansluiting als volwaardig gesprekspartner met eventuele derden worden gevonden.

2. Huidige situatie

De Flint bestaat uit twee hoofdelementen t.w. Theater (500 zitplaatsen) en Stadshal (1000-1150 zitplaatsen). Deze kunnen zowel afzonderlijk als gezamenlijk worden gebruikt door de onderlinge verbinding van de pauzeruimten ("straatjes") en een eigen entree.

Het Restaurant sluit naar twee zijden direkt aan op beide straatjes als dienstverlenende faciliteit voor zowel Theater als Stadshal.

Het creativiteitscentrum is hierbij buiten beschouwing gelaten.

Daarmee is heel summier de opzet en tevens de capacitatieve bovengrens - 1600 bezoekers tegelijkertijd - aangegeven.

De huidige gebruiksbezetting van De Flint ligt op ca. 80 % van de netto beschikbare dagdelen en komt neer op ca. 400 evenementen, waarvan ca. 150 cultureel (eigen evenementen): toneel, ballet, cabaret, show en concerten en ca. 250 op verhuurbasis: concerten, congressen, symposia, presentaties, recepties, beurzen, etc.. De eigen en verhuurevenementen vinden zowel in theater als stadshal plaats door professionele en amateur organisaties.

Het gebruik van De Flint in haar totaliteit is vooral aan de orde in de commerciële sfeer m.n. plenaire presentaties in het Theater parallel aan produkt-presentaties, informatiemarkten etc. in de Stadshal. De gunstige gebruiksbezetting is vooral te verklaren uit de combinatie van beide elementen in akkommodatie en organisatie, theater en congressfunctie tesamen.

Dat blijkt ook uit de disproportioneel toegenomen gebruiksbezetting van De Flint sinds per 1-1-1984 beide werkvelden onder één directie met een geïntegreerd personeelsbestand werden gebracht: voor die tijd kwam het gebruik van De Flint als geheel maar juist boven de 50 %, na de integratie binnen enkele seizoenen op rond de 80 %.

Via beide invalshoeken maken zowel het publiek als de organisatoren van evenementen kennis met de mogelijkheden van De Flint. De theaterfaciliteiten maken De Flint extra interessant voor organisatoren van evenementen en blijken regelmatig een doorslaggevend argument in de lokatiekeuze.

3. De Praktijk

Weinig centra met een aan De Flint verwante taakstelling halen een gebruiksbezetting van ca. 80 %.

Een hoger percentage is in de huidige situatie van De Flint, gegeven o.m. de technische faciliteiten en de personeelsbezetting nauwelijks mogelijk. Vaak kiest men voor De Flint vanwege de unieke opzet: de theaterzaal in combinatie met de stadshal, danwel vanwege de ruimtelijke faciliteiten die de straatjes bieden. In deze markt zit echter een aantoonbare groei waaraan nu niet kan worden voldaan.

Organisatoren van evenementen baseren bovendien hun vertrouwen in De Flint op de ervaring die de interne organisatie heeft met de ca. 150 eigen evenementen. Ook op die wijze versterkt de culturele functie de commerciële functie.

Het lijkt geen twijfel dat voornamelijk door de combinatie van genoemde functies in één accommodatie en binnen één organisatie het succes van De Flint wordt bepaald.

De huidige gebruiksmogelijkheden geven tegelijkertijd de begrenzing aan:

- a. op cultureel terrein
- b. op commerciële terrein

Nader uitgewerkt is het volgende hierover te constateren:

a. Cultureel

Het theater van De Flint beschikt over de technische en ruimtelijke mogelijkheden om een breed scala van het hedendaagse repertoire te presenteren. Echter door de beperkte afmetingen van het toneelhuis kunnen grotere produkties òf in het geheel niet òf slechts ten dele worden geplaatst.

Het is hierdoor niet mogelijk het grote-zaal repertoire van de gesubsidiëerde gezelschappen in De Flint te programmeren; evenmin als de landelijke ballet-, opera- en musicalprodukties.

Vanwege de omvang en de samenstelling van het programma-aanbod in relatie tot het verzorgingsgebied zou De Flint binnen het door de VSCD i.s.m. WVC vastgestelde podium/spreidingsbeleid de zogeheten A-status vervullen.

Door de beperking van de huidige technische faciliteiten is de B-status toegekend, met ook in diè zin zijn be- grenzingen in programmering en exploitatie.

Daarbij speelt ook de huidige zaalcapaciteit (max. 500 zitplaatsen) een rol. Het is bedrijfs-economisch zéér moeilijk - en vaak onmogelijk - het grotere repertoire tegen betaalbare publieksprijzen bij het gegeven maximum aantal plaatsen te programmeren. Ook om die reden is een zaalcapaciteit van 750 à 800 zitplaatsen noodzakelijk, zeker daar bekend is uit de resultaten van de afgelopen seizoenen dat er ook vraag van het publiek is naar méér mogelijkheden bij dergelijke voorstellingen (recetteverlies door niet plaatsbare méérvraag bij abonnementen alléén al ca. f 100.000,-- per seizoen).

b. Commerciël

Allereerst dient gewezen te worden op de gevolgen van genoemde theater-technische be- grenzingen en de beperkte bezoekerscapaci- teit: het theater biedt te weinig mogelijk- heden om grotere culturele evenementen op ver- huurbasis te huisvesten.

Het is nu vooral interessant voor huurders die een "besloten" entourage van een presentatie voor hun produkt of onderwerp zoeken.

Met name in de amusementssector van o.m. TV- producenten en organisatiebureaux zou De Flint - mede vanwege de centrale ligging - op nationaal niveau een grotere rol kunnen spelen.

Dit wordt mede mogelijk doordat de verplichting van de omroepen om hun studio/opname ruimten in eerste instantie bij het Ned. Omroep Bedrijf (NOB) af te nemen is beëindigd. Hierdoor komen lokaties elders weer in aanmerking, dus ook De Flint die al vòòr genoemde NOB verplichting veel good-will bij een aantal omroepen had opgebouwd. Hierdoor zijn ook uit dit marktsegment zeker nieuwe opdrachten te verwachten.

Wanneer het noodzakelijk is een plenaire zitting variërend van ca. 500 tot 800 deelnemers in b.v. 3 tot 5 groepen van elk ca. 150 tot ca. 250 personen te splitsen, blijkt De Flint als accommodatie niet in aanmerking te komen.

In de praktijk is gebleken dat hierdoor een belangrijk marktpotentiël wordt gemist.

Ook de te geringe oppervlakte van de horeca-functie in de huidige situatie bleek nogal eens beperkend voor De Flint als lokatiekeuze.

4. De toekomst vanuit de huidige lokatie.

a. Theater

Voor een centrum-gemeente met 100.000 tot 120.000 inwoners en een verzorgingsgebied van méér dan 250.000 inwoners is het huidige theater met gemiddeld 425 à 475 netto beschikbare plaatsen kwantitatief onvoldoende om aan de publieksvraag te kunnen voldoen.

Door de theater-technische beperkingen gaat een wezenlijk en specifiek deel van het landelijke theater-repertoire aan Amersfoort voorbij.

Bovendien zijn er, nu de opening van theater De Lieve Vrouw een feit is, in Amersfoort twee podia met mogelijkheden die elkaar deels overlappen, terwijl tegelijkertijd een ander deel van het repertoire in Amersfoort geen podium vindt.

Zowel om artistiek-inhoudelijke als om publieks-technische argumenten kan zo'n situatie niet zonder gevolgen blijven voortduren.

Teneinde deze beperkingen op te heffen zal een nieuw theater moeten beschikken over een grotere toneelopening, een grotere toneelvloer, grotere zij- en achtertonelen, een groter aantal trekken en een toneeltoren van ten minste 21,5 meter.

Onlosmakelijk daaraan verbonden zijn de verdere theatertechnische faciliteiten, noodzakelijk voor het programmeren van het landelijk aanbod van de repertoire gezelschappen.

Voor een goede oplossing van genoemde kwantitatieve problemen zou de zaalcapaciteit van De Flint op 750 à 800 zitplaatsen dienen te worden gebracht.

Genoemde capaciteit komt ook tegemoet aan de commerciële markt-vraag zoals eerder genoemd. Met name grotere plenaire bijeenkomsten ter begeleiding van vakbeurzen en produkt-presentaties in nauwe samenhang met de daarbij benodigde horecavoorzieningen, zijn commercieel zeer interessant.

b. Stadshal

De stadshal vervult in de huidige situatie de meest multi-funktionele rol binnen het gehele concept van De Flint. Deze is zowel concert- en congreszaal als beurs-, expositie- en presentatieruimte.

De veelheid van funktionele mogelijkheden heeft in belangrijke mate bijgedragen aan de gunstige gebruikscijfers van De Flint als geheel. Het is dan ook van belang in een nieuw concept deze functies dezelfde waarde toe te kennen.

Hoewel genoemde gebruiksfuncties elk hun specifieke technische eisen aan de akkommodatie stellen, zijn deze eisen op zich niet onverenigbaar.

De akoestische en inrichtingseisen dienen gericht te zijn op vertolking van muziek, dus in de eerste plaats op de concertfunctie.

Voor de congresfunctie dient de zaal tevens te beschikken over een kwalitatief hoogwaardig geluidsversterkingssysteem, waartoe - gegeven de jongste geluidstechnische ontwikkelingen - voldoende mogelijkheden zijn.

De functie van de Stadshal als expositie- en beursruimte brengt de eis met zich mee dat de zaal in zijn geheel ook met een vlakke vloer dient te kunnen worden gebruikt. De noodzakelijke niveauverschillen voor het verkrijgen van goede zichtlijnen kunnen worden gerealiseerd d.m.v. inschuifbare tribunes c.q. amphitheaters. Dit is een vereiste voor zowel de professionele concerten (pop/lichte en symfonische muziek) als de uitvoeringen van het niet onbelangrijke aantal amateurorkesten uit Amersfoort.

Een vereiste die het noodzakelijke ruimtelijk beslag (berging/opslag) en genoemde technische voorzieningen vraagt.

c. Horeca/kleine vergaderzalen

Het horecagedeelte dat de restaurant-functie vervult behoeft een aparte ingang.

Teneinde grotere plenaire bijeenkomsten te splitsen in kleinere werkgroepen zijn een 4 tal nevenruimtes noodzakelijk waarin resp. 2 x 250 personen en 2 x 150 personen een vergaderplek kunnen vinden, eventueel op te splitsen in nog kleinere ruimtes.

Door middel van een goed werkend - vooral geluidswerend - en praktisch systeem van vouw- en schuifwanden kan aansluitend aan het theatercafé één en dezelfde extra ruimte de gewenste oplossing bieden voor:

- . kleinere vergader- en discussiegroepen
- . extra horecaruimte voor lunches/diners bij grotere congressen/beurzen
- . extra horecaruimte bij grotere theaterevenementen/concerten: vooraf maar vooral in de pauzes
- . extra vloeroppervlakte voor grotere beurzen/productpresentaties, die de capaciteit van de 'stadshal' overschrijden.

Een grotere zaalcapaciteit vraagt de bijbehorende foyer-ruimte welke ten dele tevens als discussieruimten zouden kunnen worden gebruikt.

Op deze manier kan een marktsegment behouden blijven waarvoor De Flint nu te klein is en een nieuwe markt worden benaderd waarvoor dan voldoende faciliteiten en ruimte beschikbaar zal zijn.

Dit marktsegment is niet alleen commercieel interessant vanwege de mogelijkheden tot vergroting van de huurinkomsten, maar vooral ook vanwege de grote horeca-omzetten die daarmee gepaard gaan.

Eén voorbeeld mag dit wellicht verduidelijken.

Een nationale beurs groeide na zes jaar uit De Flint en koos een grotere akkommodatie.

De Flint derfde daarmee een huurbedrag van f 70.000,-- en een horeca-omzet van ca. f 100.000,--.

Uit bestaande kontakten met organisatoren c.q. huurders blijkt dat uitbreiding van de hier bedoelde capaciteiten ruime mogelijkheden voor een nieuwe doelgroep van gebruikers zal bieden, en een daaruit voortvloeiende horeca-omzet.

d. Additionele ruimten

Van de hiervoor beschreven functies zijn additionele ruimten af te leiden.

Kortheidshalve een niet limitatieve opsomming:

Publieksruimten

1. entree-funkties
2. publieksinfo-balies
3. kassa-funkties
4. garderobes
5. foyers/pauzebuffetten
6. ontvangst/VIP-ruimten
7. persruimten
8. secretariaatsruimten
t.b.v. organisatoren

Interne organisatie

1. kleedkamers
2. dirigentenkamer
3. stemkamer
4. artiestenfoyer
5. kantoren/verg.ruimte
6. archief/voorraadruimten
7. personeelspauzeruimte
8. keuken, koeling, magazijn
t.b.v. horeca
9. opslagruimten huish.dienst/
techniek.

Multifunktionaliteit impliceert flexibiliteit: daarvoor zijn hulpmiddelen nodig die om veel opslagruimten op strategische punten vragen. Dit betreft zowel de horeca- als de technische en huishoudelijke voorzieningen.

e. Parkeren

Bij een akkommodatie als hiervoor beschreven is de mate van succes in de exploitatie sterk afhankelijk van de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden behorend bij de akkommodatie.

Hoewel in het kader van de stimulering van het openbaar vervoer - uit milieu-oogpunt en dat van de wegen- infrastructuur - het terugdringen van het gebruik van de auto door de betreffende ministeries wordt bepleit, zullen met name theater-, concert- en congres bezoekers gebruik blijven maken van eigen vervoer.

Het beheer van de parkeervoorzieningen zal onderdeel dienen uit te maken van de interne organisatie van de akkommodatie.

5. De toekomst vanuit de nieuwe lokatie

Aansluitend bij de mogelijkheden en ervaringen met de functies van De Flint op de huidige lokatie en de daarbij geschetste toekomstvisie ligt het voor de hand de lijnen vanuit die situatie door te trekken naar de nieuwe lokatie. Door de grotere ruimtelijke mogelijkheden, het niet gebonden zijn aan de bestaande akkommodatie en door de lokatie nabij het NS-station is het evenwel van belang de nieuwe situatie die hierdoor ontstaat nader uit te werken.

Ook op deze mogelijkheden zijn de gesprekken met de geraadpleegde deskundigen gericht geweest.

Er is voor een aantal specifieke functies van De Flint het volgende vast te stellen:

a. Beurs-functie

Wat de 'beurs-functie betreft blijken de mogelijkheden op de markt véél ruimer te zijn dan aanvankelijk werd gedacht, zeker indien mag worden uitgegaan van een lokatie in de nabijheid van het NS-station.

Uit het bijgevoegde overzicht "Groeimarkt huidige c.q. eerdere gebruikers De Flint"(zie bijlage 2) blijkt alléén al uit de sector van de bestaande relaties van De Flint een behoefte aan ca. 2500 tot 3500 m² expositie/beurs-ruimte.

Gevoegd bij de wetenschap, dat bij 80 % van de grotere nationale en internationale - vooral mogelijk in relatie tot een hotel - vergaderingen, congressen expositieruimte wordt gevraagd voor de begeleidende vakbeurs van tenminste 500 tot 1000 m² netto, lijkt er voor een evenementenhal van behoorlijke afmetingen een grote markt te zijn.

Uit de exploitatie van een aantal landelijke (RAI, Amsterdam; Jaarbeurs, Utrecht; Congresgebouw, Den Haag) en regionale vergader- en expositiecentra is bekend dat de ondernemingswinst vooral - en vaak alléén - wordt bepaald door de beurs- en expositiefaciliteiten.

In dit verband is het interessant te vermelden, dat de huidige Flint naar het oordeel van deskundigen landelijk veel "goodwill" heeft opgebouwd mede door de beursfunctie.

Uit het overzicht "Gebruik De Flint 1984 t/m 1988" blijkt de beursfunctie gemiddeld ca. 20 tot 25 % van het totaal aantal verhuringen te beslaan.(zie bijlage 3)

b. Vergader-dag-markt

Op de vergader-dag-markt scoort de huidige Flint ongeveer 25 % van de verhuurde bezetting. Dit betreft vooral vergaderingen van ca. 300-ruim 600 deelnemers. Voor dit marktsegment voorspellen deskundigen een grote groei, zeker in relatie tot een lokatie nabij een intercity-station.

Van dezelfde vergader-dag-markt maken ook bijeenkomsten voor ca. 5-25 personen deel uit, een marktsegment dat nationaal eveneens een grote groei kent. Naast genoemde beurs- en expositie-functie blijkt deze marktsektor belangrijk bij te dragen aan een gunstige exploitatie van een congres-/vergaderakkommodatie, met name indien de lokatie op loopafstand van enkele minuten vanaf een NS-intercity-station ligt.

c. Horeca-functie

De horecafunctie draagt in het huidige concept van De Flint voor ongeveer 20 % bij aan de inkomsten uit verhuur. (zie bijlage 4)

Dit percentage is naar inschatting van deskundigen substantieel te verhogen, indien de akkommodatie kwalitatief en kwantitatief méér mogelijkheden zal bieden. De horeca-omzet-mogelijkheden bij grootschaliger bijeenkomsten zijn n.l. niet alleen méér in aantallen, maar blijken ook commercieel interessant, vanwege de veelal hogere eisen die de organisaties aan het gebodene stellen. Dit leidt tot een hogere omzet per bezoeker, hetgeen weer tot uitdrukking komt in het totaal van de horeca pachtopbrengsten. De in bijlage 2 gegeven voorbeelden vanuit huidige en eerdere gebruikers van De Flint maken dit effect ook duidelijk. Daarnaast kan - gebruikmakend van de mogelijkheden op een lokatie nabij het NS-station - tevens rekening worden gehouden met de horecamogelijkheden voor passanten (vgl. nabij liggende kantoren).

d. Economisch draagvlak

Indien de hiervoor genoemde drie elementen op een goede wijze (logistiek/bouwkundig/organisatorisch) in het plan worden geïntegreerd, zodat parallelle planning van activiteiten mogelijk is, zal een situatie ontstaan, waarin fluktuaties in de verschillende marktsegmenten elkaar onderling opvangen.

Een stabiele exploitatie-basis is gewaarborgd, doordat een breed economisch draagvlak is gevormd vanuit:

- de markt van huidige gebruikers van De Flint
- de markt van eerdere gebruikers van De Flint
- de extra markt, die ontstaat door
 - . de lokatie nabij het NS-station
 - . de mogelijkheden op de evenementenmarkt voor o.m. radio/TV producenten
 - . de mogelijkheden die de sterk groeiende vergaderdag-markt biedt voor uitbreiding van het huidige marktaandeel in vergaderingen vanaf ca. 300 deelnemers
 - . de nieuwe mogelijkheden die ontstaan bij realisering van faciliteiten van kleine groeps-dag-vergaderingen (+ 5 tot + 25 personen), hetgeen een belangrijk winstgevend marktsegment blijkt te zijn
 - . de nieuwe mogelijkheden die ontstaan bij realisering van een evenementenhal m.n. voor beurs- en expositiefaciliteiten.
 - . de nieuwe mogelijkheden die ontstaan door de nabijheid van een hotel gericht op de nationale en internationale congres- en vergadermarkt; een markt waarin voor Nederland groei is vast te stellen (mede in relatie tot Europa 1992)
 - . de nieuwe exploitatie-mogelijkheden voor de horeca-functie, zowel gericht op de interne functies als op de horeca voor passanten (dagrestaurant en snelbuffet).

Zeker indien het projekt als een aantrekkelijke, uitnodigende en sfeer-volle akkommodatie met een herkenbare architektonische vormgeving wordt gerealiseerd kan van de lokatie nabij het station ten volle profijt worden verwacht.

Een eerste vereiste is, dat het gebouw in alle opzichten functioneel moet zijn. Die functionaliteit kan worden bereikt door zodanige voorzieningen te treffen, dat zowel de akkommodatie in zijn geheel, als elke zaal afzonderlijk, optimaal en in een grote verscheidenheid aan omstandigheden kan worden benut.

Daarbij blijkt het in alle zalen beschikbaar zijn van up-to-date technische voorzieningen en service in sterke mate mede bepalend te zijn voor het sukses.

Uitgaande van de hiervoor beschreven te verwachten ontwikkelingen op het gebied van de organisatie van beurzen, produktpresentaties en exposities zou het concept voor de nieuwe situatie kunnen worden vervolmaakt door het toevoegen van een 'evenementen'-hal van minimaal 2500 m².

Te denken valt aan evenementen als grote produktpresentaties, bedrijfsshows, dealerdagen, grote populaire concerten, pasar malams, ruil-, antiek- en verzamelbeurzen, kleinvee-exposities, repetities etc.

Verder zou een theater met een capaciteit van 300 à 350 zitplaatsen - zodanig gesitueerd dat het de toneeltechnische faciliteiten van de grote theaterzaal kan gebruiken - een waardevolle overloop zijn voor de produkties, die de totale theaterfaciliteit behoeven maar waarvoor (nog) een beperkt publiek is. Daarmee kan tevens het gebruik van de grote zaal als vergaderakkommodatie worden geoptimaliseerd en in de kleinere zaal een podium worden geboden voor o.a. amateurorganisaties, repetities.

Voor een kosten-baten-analyse van een kleine theaterzaal is nader onderzoek nodig naar zowel de mogelijkheid e.e.a. technisch in verbinding te brengen met het toneelhuis van de grote zaal (opdat daarin maar één keer hoeft te worden geïnvesteerd), als naar de investerings- en exploitatiegevolgen hiervan. De functie van deze, 'verkleinde' zaal in relatie tot de grote zaal en tot Theater De Lieve Vrouw is nader verklaard in bijlage 5.

Voor dagvergaderingen - zowel voor kleinere groepen van ca. 5 tot 25 personen, als voor grotere groepen van plus-minus 300 personen - blijkt een grote markt te bestaan, die een snelle groei doormaakt. Bovendien is van dit marktsegment bekend dat het belangrijk bijdraagt in de winstgevendheid van vergaderakkommodaties. Om die redenen is het aan te bevelen aan het concept mogelijkheden voor dagvergaderingen voor kleine groepen toe te voegen in nader vast te stellen aantallen.

Aan de horeca-functie zijn op de nieuwe lokatie extra elementen toe te voegen: een passantenrestaurant gekoppeld aan o.m. het theater en een 'snelbuffet', mede gezien de kantoorontwikkeling in het gebied.

Met de toevoeging van genoemde elementen aan het concept van De Flint zou een optimale situatie voor theaterprogrammering en publieks-ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd zijn.

Tevens zou een situatie ontstaan waarin flexibel kan worden ingespeeld op de zich ontwikkelende markt voor beurzen, dagvergaderingen en congressen.

Een dergelijke akkommodatie kan zich richten op de markt voor zowel de grotere landelijke evenementen voor 2000 - 3000 bezoekers tegelijkertijd, als op de vergader-dag-markt.

Uit ingewonnen adviezen en eigen ervaringen is de verwachting af te leiden dat het beschreven concept voor de nieuwe lokatie in netto exploitatielast gunstiger zal uitkomen dan indien wordt uitgegaan van de beschreven mogelijkheden op de huidige lokatie.

6. De onderlinge samenhang van de funkties

Uit het voorgaande zal duidelijk zijn dat er een nauwe onderlinge samenhang moet zijn tussen de verschillende funkties van de akkommodatie.

Anders gezegd: de theater-, congres- en beursfunkties in de beschreven opzet zijn zodanig komplementair aan elkaar dat de één niet zonder de ander kan floreren.

Er zal een zodanige ruimtelijke vormgeving gekozen moeten worden, dat de culturele programmering en de commerciële activiteiten op elkaar kunnen aansluiten. Hierdoor zal een efficiënt gebruik van de afzonderlijke ruimten worden gemaakt resulterend in een optimaal gebruik van het geheel.

Het spreekt verder vanzelf dat aan een concept voor een akkommodatie als hiervoor aangegeven ook de eis is te stellen dat de akkommodatie als één organisch en herkenbaar geheel wordt ervaren.

Een eis die vooral architektonisch vertaling behoeft.

7. Programma van eisen

Resumerend kan uit het voorgaande voor zowel de huidige lokatie, als voor de nieuwe lokatie het volgende pakket van voorzieningen worden gedefinieerd:

Lokatie:
huidig nieuw

X	X	- een theaterzaal met 750 tot 800 plaatsen, inclusief 'bijpassend' toneelhuis
-	X	- een kleine theaterzaal met 300 tot 350 plaatsen, mogelijk gebruikmakend van hetzelfde toneelhuis
X	X	- een concert/congreszaal met 1100 à 1200 plaatsen met een flexibele vloer c.q. stoelopstellingsmogelijkheid en akoestische eisen gericht op de concert en congresfuncties
-	X	- een evenementenhal c.q. beursruimte van tenminste 2500 à 3000 m ² met up-to-date technische voorzieningen, een vlakke vloer en optimale los- en laadmogelijkheden.
X	X	- een goed bereikbaar, centraal gesitueerd restaurant met een basiscapaciteit van tenminste 300 zitplaatsen
X	X	- vier zalen ten behoeve van work-shops c.q. break-outs van grotere plenaire sessies in theater c.q. concert/congreszaal met een capaciteit van twee maal 250 en twee maal 150 personen, zodanig gesitueerd dat deze ruimten ook aan de capaciteit van het restaurant kunnen worden toegevoegd.
-	X	- een passanten-restaurant en een snelbuffet gericht op de individuele bezoekers van het complex, alsmede op de behoeften vanuit de kantoren in de omgeving
-	X	- een nader vast te stellen aantal kleine zalen voor dagvergader-arrangementen voor groepen van ca. 5 tot 25 personen.
X	X	- het geheel onderling verbonden door voldoende additionele ruimten, zowel voor publiek en organisatoren als ten behoeve van de interne organisatie.

Tot slot verdient afzonderlijke vermelding de eis dat de accommodatie als een goed herkenbaar vormgegeven eenheid gemakkelijk te bereiken dient te zijn met voldoende parkeerfaciliteiten behorend bij de accommodatie en qua beheer deel uitmakend van de interne organisatie van het complex.

Bestuurscommissie en directie De Flint
Amersfoort, maart 1989.

Geraadpleegde deskundigen.

Ter toetsing van de nota "Hernieuwd toekomstperspektief De Flint" zijn de hoofdlijnen besproken met een drietal deskundigen en is de Amersfoortse situatie m.b.t. De Flint via een werkbezoek vergeleken met de situatie in Ede, De Reehorst.

Deze gesprekspartners waren:

De heer W.J. Sutherland

. Adviseur van het Ministerie van W.V.C. ten aanzien van de bouw en inrichting van Schouwburgen en uit dien hoofde deel uitmakend van de Rijksschouwburgcommissie.

- De heer Dr. M.C. Tideman, Adviesbureau Tideman voor Toerisme en Horeca, Voorschoten

. Docent markt-analyse en horeca-economie aan de Hogere Hotelschool te Den Haag/Colleges Vakgroep Vervoerseconomie aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam.

. Onafhankelijk adviesbureau sinds 1964. Opdrachtgevers o.m. Nederlands Congresgebouw Den Haag, Stichting Amsterdam Promotion, Koningshof Veldhoven, gemeentebesturen van Eindhoven, Amsterdam, Den Haag, Ministerie van Economische Zaken, Kurhaus Scheveningen, RAI Amsterdam, Jaarbeurs Utrecht.

- De heer V.C. van Wulfen, Directeur Holland Organizing Centre, Den Haag

. Voorheen gedurende 7 jaar marketing/sales manager van het Nederlands Congres Bureau/Ministerie van Economische Zaken.

. Onafhankelijk adviseur ten behoeve van investering en exploitatie van de congres- en vergaderakkommodaties.

. Leidt thans een onafhankelijk bureau voor de organisatie van congressen en bijzondere evenementen in binnen- en buitenland. Niet gebonden aan vaste lokaties.

- De heer Beekmans, Bedrijfsleider van Cultureel- en Congres Centrum De Reehorst, Ede

Gesproken over:

. de uitbreidingsplannen t.w.v. ca. 13 miljoen gulden, te realiseren in 1989/90 ten behoeve van:

. Hotel, 94 kamers

. Ca. 8 extra kleine zalen (20-60 m² koppelbaar) (eindtotaal 35 zalen)

. Evenementenhal/wintertuin van 500 à 600 m² netto

. Parkeervoorzieningen

. Face-lift.

. De marktsituatie en verwachtingen voor De Reehorst, zoals vastgelegd i.s.m. het Horeca Advies Centrum HTC/Deventer door H.J. Kloosterhuis directeur in 1987/1988.

. De voorgenomen juridische structuur van De Reehorst zoals vastgelegd in de concept statuten tot oprichting van BV/Stichting De Reehorst.

Naam organisatie	Soort evenement	Frekwentie	Omvang		Lokatie	Huur	Horeca-omzet	Gewenste omvang volgend(e) jaar(jaren)
			Dagen					
. Landelijke Stichting Platen/C.D.-10-daagse	Vakbeurs	1 x per jaar	9		Theater/ Stadshal K.C.De Hof	f 45.000,-	f 60.000,-	2500 à 3500 m ²
. N.V.P.I./Nationale Video & Film beurs	Vakbeurs	1 x per jaar	9		idem	f 45.000,-	f 70.000,-	2500 à 3500 m ²
. Gasunie Groningen	Personeelsfeest	1 x per jaar	1		idem	f 7.500,-	f 75.000,-	1750 à 2500 per
. AVRO sport man/vrouw van het jaar	TV-opnamen	1 x per jaar	2		Theater/ Stadshal	f 12.500,-	f 50.000,-	750 à 1000 pers. en 2 podia
. Gala-avond/TV-Radio opname landelijke platen/C.D.-10-daagse	TV/Radio/ Receptie	1 x per jaar	2		Theater Stadshal	f 12.500,-	f 40.000,-	1500 à 2000 per
. Nederlands Nationaal Songfestival	TV	1 x per jaar	3		Theater	f 12.500,-	f 25.000,-	600 à 800 pers.
. *Expo-Care Bedrijven Kontaktdagen	Vakbeurs	1 x per jaar	4		Theater/ Stadshal/ K.C.de Hof	extra f 10.000,-	extra f 17.500,-	3000 à 4000 m ²
. *Grontmij	Presentatie jaarverslag	1 x per jaar	1		Stadshal	extra f 4.000,-	extra f 20.000,-	1000-1200 pers.
. Otto Mode/Burda/ Margriet/Dormaël e.a.	Modeshow	6 x per jaar	1		Stadshal	6 x f 5.000,-	6 x f 10.000,-	1200-1500 pers.

Naam organisatie	Soort evenement	Frekwentie	Omvang		Lokatie	Huur	Horeca-omzet	Gewenste omvang volgend(e) jaar(jaren)
			Dagen					
. Van Kooij Mercedes Import/marketing	Produktpresen- tatie/ontvangst	1 x per jaar	1		Stadshal/ Theaterstr.	f 6.000,-	f 25.000,-	1000-1500 pers.
. *Stichting Modelspoor- ruilbeurzen	Beurzen	6 x per jaar	1		Stadshal Theaterstr.	extra 6 x f 2.000,-	extra 6 x f 4.000,-	2500 à 3000 per ca. 2000 m ²
. *Stichting Fotografica Ruilbeurs	Beurzen	2 x per jaar	1		Stadshal	extra 2 x f 1.500,-	extra 2 x f 7.500,-	2500 à 3000 per ca. 2000 m ²
. Bedrijfsfeesten Plaats./ Reg./Prov. o.a. Lustra/ Jubilea b.v. Wolter & Dros/Bondsspaarbank/ Schuitema/Amersfoortse Verzekeringen/Levob	Bedrijfspresen- tatie/receptie/ feest	4	6		Stadshal/ Theater	4 x f 7.500,-	4 x f 50.000,-	1000-1500 pers.
						f 220.000,-	f 681.500,-, waarvan 12% pacht huur	f 81.780,- f 220.000,-
						Totaal Netto De Flint inkomsten extra		f 301.780,- =====

* = huidige gebruikers die melden behoefte te hebben aan de genoemde vloeroppervlakte maar - nog - met het mindere dat De Flint kan bieden genoeg nemen. De anderen maken door tekort aan vloeroppervlakte geen gebruik meer van De Flint.

Verdeling gebruik De Flint naar A/B/C-tarief in aantallen publieks-evenementen

	<u>1984</u> aantal	%	<u>1985</u> aantal	%	<u>1986</u> aantal	%	<u>1987</u> aantal	%	<u>1988</u> aantal	%
<u>A-tarief</u>	55	15,5	45	11,6	49	12,5	47	12	57	14,6
<u>B-tarief</u>										
-derden	23	6,5	19	4,9	14	3,6	21	5,4	19	4,9
-eigen programma	128	36	127	33	131	33,3	141	36,2	140	36
<u>C-tarief</u>	150	42	195	50,5	199	50,6	181	46,4	173	44,5
<u>TOTAAL De Flint</u>	356	100	386	100	393	100	390	100	389	100

Verdeling gebruik De Flint naar soort evenementen in aantallen publieksevenementen

	<u>1984</u> aantal	%	<u>1985</u> aantal	%	<u>1986</u> aantal	%	<u>1987</u> aantal	%	<u>1988</u> aantal	%
<u>Vergaderingen</u>	83	23,3	80	20,7	72	18,3	71	18,2	71	18,3
<u>Beurzen/ Tentoonstellingen/ Produktpresentaties</u>	48	13,5	60	15,5	69	17,6	51	13,1	82	21,1
<u>Evenementen*</u>	54	15,2	55	14,2	50	12,7	32	8,2	30	7,7
<u>Radio/TV Cultureel gebruik derden</u>	23	6,4	37	9,6	43	11	68	17,4	51	13,1
<u>Examens</u>	20	5,6	27	6,9	28	7,1	27	6,9	15	3,8
<u>Totaal verhuringen:</u>	228	64	259	67,1	262	66,7	249	63,8	249	64
<u>Eigen Cult.progr.:</u>	128	36	127	32,9	131	33,3	141	36,2	140	36
<u>TOTAAL De Flint</u>	356	100	386	100	393	100	390	100	389	100

* amateuroptredens, lustra, jubilea, recepties, bedrijfsfeesten, carnaval, modeshows, kappersshows

Verhuur- & Horecapacht opbrengsten De Flint vanaf 1984 t/m 1988 in guldens

	1984	1985	1986	1987	1988 Voorlopige cijfers
Pacht Restaurant	111.554	129.419	115.304	149.600	137.500
Energie Restaurant	8.954	12.008	11.706	8.553	7.200
Stadshal	271.126	290.543	345.082	269.813	325.281
Theater	158.187	219.600	180.970	220.722	202.128
Vergaderruimten	5.720	6.117	6.740	4.977	4.940
Faciliteiten	30.650	54.356	47.656	51.777	59.302
Overige activiteiten	10.900	15.635	2.523	4.434	4.892
Totaal	597.091 =====	727.678 =====	709.981 =====	709.876 =====	741.243 =====

Globale aanduiding functies De Lieve Vrouw/De Flint
in relatie tot het bespelen van twee podia in De Flint

De functies van Theater De Lieve Vrouw en De Flint zijn complementair aan elkaar. Dit houdt in dat beide podia tesamen een zo volledig mogelijk palet van het theater- en concert-aanbod in Nederland dienen te vertonen (de 'aanbod-zijde'). Verder houdt dit in dat beide podia tesamen zo veel mogelijk publieksgroepen uit Amersfoort en de regio moeten 'bedienen' (de 'vraagzijde').

Hoewel een grens in absolute zin moeilijk zal zijn aan te geven bestaat er vanzelfsprekend een grens(gebied) tussen de taken van De Lieve Vrouw en De Flint.

De grens wordt voornamelijk bepaald door de speel-technische mogelijkheden: de afmetingen van het toneelhuis en daarmee in relatie de publiekscapaciteit.

In de praktijk van De Witte Zaal-programmering parallel aan De Flint heeft er nooit enig doublure-probleem zich voorgedaan. Dat kan ook - op basis van eenzelfde soort collegiaal overleg - met De Lieve Vrouw zo gaan. Daarvan uitgaande is er in de situatie met 'De Nieuwe Flint' in de relatie tot De Lieve Vrouw geen enkel probleem te verwachten. Integendeel: door de grotere bespelings-mogelijkheden voor De Flint ontstaat ook méér programmeringsruimte voor De Lieve Vrouw.

De 'nieuwe Flint' vraagt ook niet om méér voorstellingen, dan het thans begrootte aantal van ca. 150. Het zal om ongeveer eenzelfde aantal evenementen gaan, zij het dat deze ook groter gemonteerde produkties dan thans kunnen bevatten, waarvoor dan ook méér publiekscapaciteit (= tevens méér recette-inkomsten) zal zijn.

De behoefte aan een kleinere theaterzaal binnen, 'De Nieuwe Flint' komt voort uit de wetenschap dat in elke theater-programmering een zekere ruimte voor publieksontwikkeling dient te zijn. Dat betekent, dat, hoewel toneeltechnisch een groot speelhuis vereist is, er publiekstechnisch volstaan kan worden met een beperktere zaalcapaciteit. Globaal is te verwachten dat een theater van 750 à 800 stoelen waarin 150 evenementen worden geprogrammeerd:

- voor \pm 50 evenementen zal zijn uitverkocht.
- voor \pm 50 evenementen op ca. 70 tot 80 % bezet zal zijn.
- voor \pm 50 evenementen op ca. 50 % bezet zal zijn.

De ambiance voor laatstgenoemde \pm 50 evenementen zou ten zeerste gediend zijn met een kleinere zaalcapaciteit. In plaats van dit te realiseren d.m.v. schuifwanden in de grote zaal is het voorstel in de nota 'Hernieuwd Toekomst Perspektief De Flint' er een aparte zaal voor te kreeëren, gespiegeld t.o.v. de grotere theaterzaal èn gebruikmakend van hetzelfde toneelhuis.

Hiervan afgeleid is de gedachte de grote zaal overdag - in situaties waarbij parallel t.b.v. de kleine zaal de avondvoorstelling wordt opgebouwd - te verhuren t.b.v. congressen, symposia, etc. hetgeen commerciëel interessante mogelijkheden en opbrengsten zal impliceren. Uitgaande van genoemde 50 evenementen in de kleine zaal zou dit al gauw kunnen leiden tot een commerciële méér-opbrengst van f 250.000,-- per jaar (huur + netto pacht horeca bij 75 % bezetting); ofwel de mogelijkheid voor tenminste ongeveer f 2.500.000,-- extra te investeren.

maart 1989
Directie De Flint/Amersfoort