

Theater aan dePRINS BERNARD STRAAT?

Pleidooi voor een combinatie van Theater, Toonzaal, Concertzaal, 5- en 2-sterren-Hotels, Holland Casino, Woningen, Megabioscoop, Hammam en de Vonk-en-Vlam parkeergaragein de Prins Bernardstraat-Zuidwal-Spinhuiswal-St. Jorisstraat
door: Rob van den Bosch

Waarom niet op de overige locaties?:

1) GZG-terrein:

- een theater slokt zoveel ruimte op dat er te weinig plaats overblijft in het hart van de stad voor winkelfunctie, de kurk waar de binnenstad op drijft
- een eventueel nieuw warenhuis heeft liever winkels als buur die overdag ook publiek trekken dan een theater dat uitsluitend 's-avonds een publiekstrekker is.
- de procedures zijn zover gevorderd dat wijziging van het ingezette beleid leidt tot grote vertraging voor het gebied waar het theater zou moeten komen.

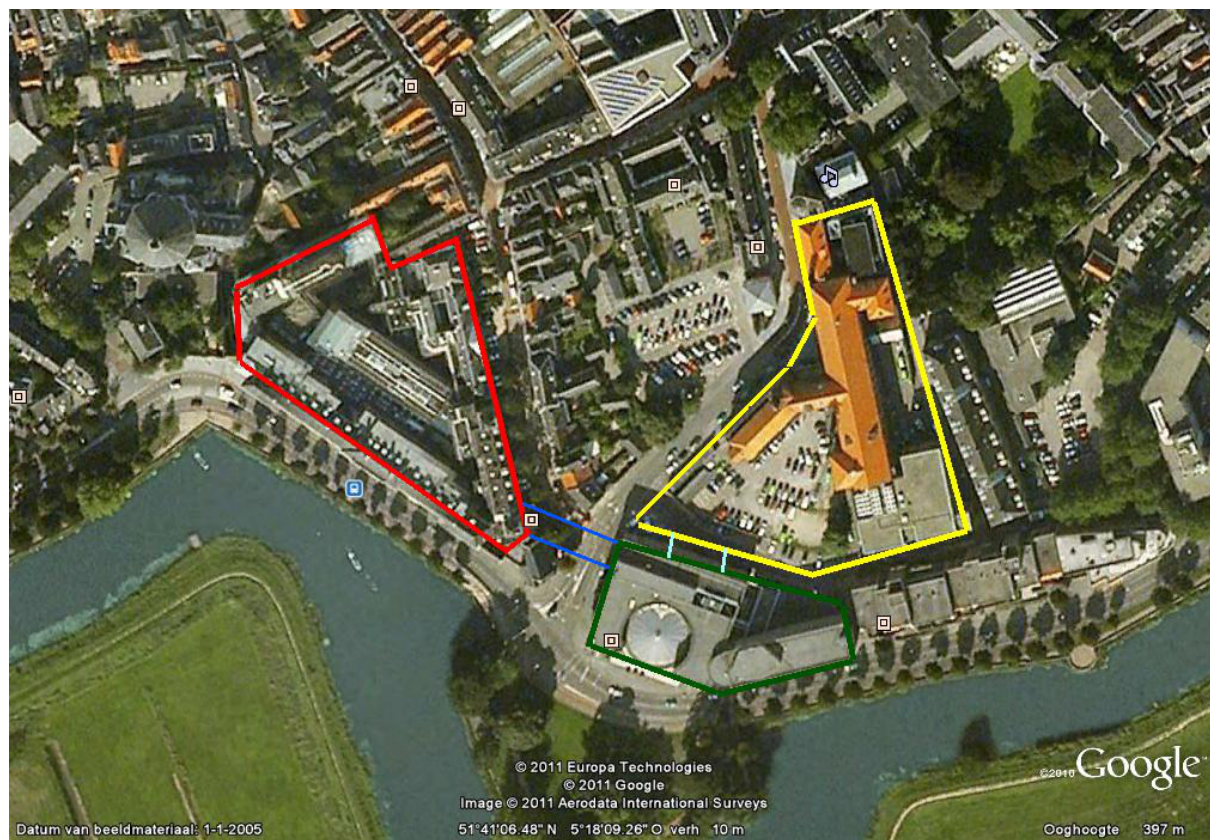
2) Kop van het Zand en Paleiskwartier (voor het gemak ook kop genoemd, maar nu Kop van de Gement:

- te afgelegen
- theater moet het huis van de stad worden en de binding tussen bewoners en theater uit zich bij uitstek met carnaval. Uitspraak theater-directeur. Niemand zal met carnaval in zijn kiel over de Ponte Palazzo of door de Brugstraat naar één van de twee koppen gaan.

3) Parade

- geen ruimte genoeg voor de gestelde ambities

Opgeplust KPN-complex met het Zuidwaltheater.



In dit gebied bevindt zich al de Toonzaal. De gemeente sluit uitbreiding van een uitbreiding van de culturele voorziening bij de Toonzaal niet uit. Uitspraak bij presentatie toenmalige Zuidwal-kwartier-plannen.

Geel is KPN-complex
 Groen is gebouw Rijkswaterstaat
 Rood is het voormalige paleis van justitie en gevangenis
 Blauw is een ondergrondse verbinding
 Lichtblauw is een loopbrug

Het KPN-complex aan de Prins Bernardstraat gaat verdwijnen.
 Het complex is reeds verkocht aan projectontwikkelaar Boelens-de Gruyter, een projectontwikkelaar.
 Naast dit complex ligt aan de overkant van de Oude Hulst het gebouw van Rijkswaterstaat (hoek Prins Bernardstraat-Zuidwal) en aan de overkant van de Prins Bernard Straat het voormalige Paleis van Justitie en de voormalige gevangenis.
 Deze laatste drie gebouwen zijn van de rijksoverheid die vanwege bezuinigingen veel kantoren en gebouwen wil afstoten.

Dit biedt kansen voor Den Bosch

Een indruk van de omvang:

Plaats	m2	Parkeerpl. in huis
1)Parade	2850	0
2a)KPN-complex	7500	
2b)Rijkswaterstaat	4650	?
2c)Voormalig Paleis van Justitie en voormalige gevangenis	5700	
2a+2b+2c)Totaal Zuidwal Theater, bioscoop, hotel 5*, Stayokay, Holland Casino, Hammam, exclusief Toonzaal en woningen En exclusief St. Cathrienkerk	20700	900+?

Het 2*-hotel wordt hier Stayokay genoemd, een bedrijf met hostels op veel plaatsen in Nederland.

Het beschikbare oppervlak is 7-7,5 maal groter dan het huidige oppervlak aan de Parade. Omdat in het Zuidwal-gebied 2-3 maal hoger gebouwd kan worden dan de huidige hoogte van het theater aan de Parade is er aan bouwvolume dus 18-22 maal meer beschikbaar dan op de Parade.

Dit biedt mogelijkheden/voordelen:

- verlaging bouwkosten door combinatie van diverse genoemde functies: bijvoorbeeld in Breda en Eindhoven zijn combinaties te vinden tussen theater en Holland Casino.
- verlaging exploitatiekosten door gezamenlijk beheer van Theater,Toonzaal, concertzaal en bioscoop en restauratieve voorzieningen samen met de hotels en Holland Casino.
- per ondergrondse conventionele parkeerlaag (uitsluitend onder het huidige KPN-complex) ontstaat een capaciteit van 300 auto's. Bij drie lagen dus 900 auto's. Dat betekent dat de Vonk-en-Vlam-parkeergarage kan komen te vervallen en het bedrag van 60 miljoen euro vrijkomt voor een theater aan de Zuidwal. De bezettingsgraad van deze zuidwal-garage zal hoog zijn door de inpandige aanwezigheid van theater, bioscoop en eventueel Holland Casino. Het museumkwartier ligt naast de deur en de afstand naar de Markt is 450 meter. Ter vergelijking: de afstand van de Vonk-en-Vlam parkeergarage naar de Markt bedraagt 750 meter.
- in de straat Oude Hulst kan de afhandeling van de vrachtwagens van de gezelschappen plaatsvinden

-in dezelfde straat kunnen de transferiumbussen overdekt stoppen waardoor minder verkeer wordt aangetrokken, zeker als in de prijs van een theaterkaartje de transferiumbus is inbegrepen. De parkeergarage kan dan wellicht kleiner.

-functie kantoor Rijkswaterstaat verdwijnt, een vreemd element in de stad dat geen publiek trekt.

-dit gedeelte van de binnenstad leent zich uitstekend voor eigentijdse gedurfde architectuur. Het is nu het lelijkste gedeelte van de binnenstad en krijgt een geweldige oppepper bij uitvoering van deze plannen. Verfraaiing van het gebouw van Rijkswaterstaat en belendend appartementengebouw maakt het gebied nog aantrekkelijker.

-een vreemde eend in de bijt is de Hammam. Maar het is een goed staaltje van integratie als in hetzelfde complex zowel een (voormalig) synagoge zit als ook een hammam.

-samen met het museumkwartier ontstaat een groot cultuurcluster met veel synergie. Nergens elders in het land te vinden.

-een goede architect kan zelfs een grotendeels inpandig cultuurstraat in het complex opnemen vanaf Verwerstraat tot aan de St. Cathrienkerk.

-wellicht kan de St. Cathrienkerk betrokken worden bij culturele activiteiten

-aanlegsteiger voor de deur voor boten

-Bastionder kan erbij betrokken worden.



Het huidige KPN-complex leent zich uitstekend voor een theater met gedurfde architectuur.



Paleis van Justitie en gevangenis

In de binnenruimte, maar ook in de overige gebouwen, is ruimte voldoende voor een magabioscoop.

De gevangenis herbergt het Stayokay-hostel.



Verfraaiing van het gebouw van Rijkswaterstaat en belendend appartementengebouw maakt het gebied nog aantrekkelijker. Dit laatste gebouw is nu nog eigendom van een beleggingsmaatschappij. Verfraaiing is nu nog haalbaar, bij toekomstige verkoop van de afzonderlijke appartementen niet meer.