

# Permanent Theater Helmond

## Rapportage



Vastgesteld in het college van B&W van 10 september 2013



# Rapportage Permanent Theater Helmond

---

Vastgesteld in het college van B&W van 10 september 2013

## Inhoud

Inhoud.....	2
1 Inleiding .....	4
2 Financiën.....	5
2.1 Beschikbare middelen .....	5
2.2 Aanvullende mogelijkheden .....	5
2.2.1 Geïntegreerd contract.....	5
2.2.2 Verbinden met andere (publieke) functies.....	5
2.2.3 Crowdfunding.....	5
3 Uitkomsten marktconsultatie .....	6
3.1 Adviesbureaus.....	6
3.2 Voorstellen in ontwikkeling .....	6
3.2.1 BMC en BAM .....	6
3.2.2 Fitland en Green Invest .....	6
3.2.3 Stand-alone theater .....	7
3.3 Middelgrote zaal niet realistisch .....	7
4 Drie alternatieven .....	8
4.1 Onze Lieve Vrouwe ten Hemelopneming kerk en Mariaschool .....	8
4.2 Groot commercieel theater met behoud OLV.....	8
4.3 Centrumvariant .....	9
5 Locatie-onderzoek.....	10
5.1 Postkantoor .....	10
5.1.1 Omvang locatie .....	10
5.1.2 Dynamiek .....	10
5.1.3 Inpassing.....	10
5.1.4 Beschikbaarheid .....	10
5.2 City Sporthal .....	10
5.2.1 Omvang locatie .....	10
5.2.2 Dynamiek .....	10
5.2.3 Inpassing.....	10
5.2.4 Beschikbaarheid .....	10
5.3 Obragasterrein.....	11
5.3.1 Omvang locatie .....	11
5.3.2 Dynamiek.....	11
5.3.3 Inpassing.....	11
5.3.4 Beschikbaarheid .....	11
5.4 Cacaofabriek .....	11
5.4.1 Omvang locatie .....	11
5.4.2 Dynamiek .....	11
5.4.3 Inpassing.....	11
5.4.4 Beschikbaarheid .....	11
5.5 OLV en Mariaschool .....	12

5.5.1	Omvang locatie .....	12
5.5.2	Dynamiek .....	12
5.5.3	Inpassing.....	12
5.5.4	Beschikbaarheid .....	12
5.6	Suytkade/Fitland.....	12
5.6.1	Omvang locatie .....	12
5.6.2	Dynamiek .....	12
5.6.3	Inpassing.....	12
5.6.4	Beschikbaarheid .....	12
5.7	Beschikbaarheid grond.....	12
6	Inhoudelijke afwegingen.....	13
6.1	Type programmering .....	13
6.2	Beschikbaarheid middelen .....	13
6.3	Overheidsfinanciering.....	13
6.4	Impuls voor het centrum .....	13
6.5	Landelijke uitstraling .....	13
6.6	Rolkeuze overheid.....	13
6.7	Toekomstperspectief OLV.....	13
7	Conclusie.....	14
7.1	Vragen vooraf: de antwoorden .....	14
7.1.1	Wel of geen theater? .....	14
7.1.2	Wat willen we dat het theater doet voor de stad?.....	14
7.1.3	Wat zijn de mogelijkheden in de markt? .....	14
7.1.4	Welke rol heeft de overheid? .....	14
7.2	Samenvattende conclusie .....	14
8	Vaststellen voorkeur.....	15

## 1 Inleiding

Op 29 december 2011 is het voormalige theater van Helmond, 't Speelhuis, door brand verwoest. In de daarop aansluitende periode is hard gewerkt aan een tijdelijke oplossing voor het theater, zodat geprogrammeerde voorstellingen en activiteiten doorgang kunnen vinden. Deze oplossing is gevonden in de Onze Lieve Vrouwe Kerk, die is aangepast en sinds begin 2013 fungeert als het theater van Helmond. Deze tijdelijke oplossing biedt de mogelijkheid om meer tijd te nemen voor het maken van keuzes voor een permanente oplossing.

Met de raad is afgesproken dat zij van het begin af aan betrokken wordt bij het keuzeproces voor een permanente oplossing voor het theater in Helmond. In februari 2013 is een presentatie over de stand van zaken aan de raad gegeven. Duidelijk was dat de financiële ruimte weinig mogelijkheden voor grote ambities biedt. De conclusie van de presentatie gaf richting aan de vervolgactie: ontdekken wat mogelijk is in de markt en met de beschikbare middelen. Er volgde een marktconsultatie waarin de markt de gelegenheid heeft gekregen om haar ideeën en gedachten in te brengen.

Onderdeel van de presentatie in februari waren ook de globale resultaten van het locatie-onderzoek. Op basis van deze globale conclusies is de oude locatie van 't Speelhuis als mogelijke locatie voor een nieuw theater inmiddels komen te vervallen.

De marktconsultatie is inmiddels afgerond en het locatie-onderzoek is verder uitgewerkt. In deze rapportage wordt hiervan verslag gedaan en wordt een drietal alternatieven weergegeven met hun voors en tegens. Hiermee wordt de raad in de gelegenheid gesteld haar voorkeur uit te spreken.

## 2 Financiën

De financiële kaders zijn leidend geweest: zowel bij de marktconsultatie als bij het opstellen van deze rapportage. Om die reden worden deze kaders hieronder nogmaals weergegeven. Daarnaast wordt geschetst welke aanvullende financiële mogelijkheden bij de verdere uitwerking een rol zouden kunnen spelen.

### 2.1 Beschikbare middelen

De financiële kaders worden in eerste instantie bepaald door de beschikbare middelen. Het betreft de potentiële verzekeringsuitkeringen en de huidige exploitatiebijdrage.

Het bedrag dat maximaal beschikbaar is vanuit de verzekering van 't Speelhuis is €11 miljoen euro. Daarbij gelden enkele voorwaarden waaraan voldaan moet worden of waarover afstemming met de verzekeraars moet plaatsvinden. Het betreft vooral de voorwaarde van (her)bouw van een theater en de termijn waarbinnen daarmee gestart moet zijn (binnen 5 jaar na de schadedatum).

Met de verzekeraars is afgesproken dat zij op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen. Dat is gebeurd voorafgaand aan de marktconsultatie en ook bij deze rapportage gebeurt dat weer. Het streven is de reactie van de verzekeraars op de scenario's te betrekken bij de behandeling van deze rapportage.

Voor de volledigheid wordt verkend of de verzekeraars willen komen tot een eventuele afwikkeling van de claim, los van de voorwaarde om te starten met herbouw binnen 5 jaar na de schadedatum. De verwachting is dat een eventueel aanbod tot afkoop onaantrekkelijk voor de gemeente zal zijn.

In de gemeentebegroting over 2013 is voor de exploitatie van het theater €1,7 miljoen euro opgenomen. Dit betreft de aanvulling van het tekort op de totale exploitatie. Mogelijk wordt hier in het kader van de bezuinigingen nog een taakstelling voor geformuleerd.

Een deel van de inventaris van het tijdelijk theater is herbruikbaar. Dit wordt geschat op een waarde van ongeveer 1 miljoen euro.

### 2.2 Aanvullende mogelijkheden

#### 2.2.1 Geïntegreerd contract

Design, Build, Finance, Maintain, Operate: DBFMO. Een contract waarbij een marktpartij langjarig verantwoordelijk wordt voor het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en de exploitatie van het theater. Door zo'n constructie wordt er bij het ontwerp en de bouw meer rekening gehouden met onderhouds- en exploitatiekosten. Bovendien betekent het langjarige contract meer zekerheid voor de gemeente, zodat er minder risico hoeft te worden afgedekt. Er kan ook gekozen worden voor een gedeeltelijke DBFMO-constructie, bijvoorbeeld zonder de financiering of zonder de exploitatie. Bij een constructie met een commerciële partij is het wel zaak extra alert te zijn op de maatschappelijke functie en de inzet van gemeenschapsgeld. Deze vorm stelt hoge eisen aan contractvorming. De risico's moeten helder zijn.

#### 2.2.2 Verbinden met andere (publieke) functies

Het combineren van (publieke) functies met het permanente theater, kan zowel voor de investering als voor de exploitatie een positief effect hebben. Bijvoorbeeld door kosten te delen, taken gezamenlijk uit te voeren, gebruik te maken van elkaars ruimtes of 'werk met werk' te maken. Welke verbindingen gelegd kunnen worden, hangt sterk af van welk scenario gevolgd gaat worden. Zonder uitputtend te zijn kan gedacht worden aan bijvoorbeeld KunstKwartier en de Cacaofabriek. Ook minder voor de hand liggende verbindingen, zoals met een zwembad, bieden wellicht mogelijkheden.

#### 2.2.3 Crowdfunding

In een globale verkenning met Douw & Koren, een bureau gespecialiseerd in crowdfunding, is geconstateerd dat de voorwaarden voor een succesvol crowdfundingproject aanwezig zijn. Er is een 'community', er is een goed verhaal te vertellen en het doel (het theater) heeft een functie voor een grote groep. Daarnaast zijn de ontwikkelingen met betrekking tot de Peelsamenwerking mogelijk een steun in de rug. Verdere uitwerking van dit spoor was tot op heden echter nog niet aan de orde. De kansen van crowdfunding liggen meer op het gebied van communicatie en betrokkenheid, dan op een substantiële financiële component. Verdere verkenning van dit spoor komt weer aan de orde als het permanente theater in een meer concrete fase komt.

### 3 Uitkomsten marktconsultatie

In de marktconsultatie zijn marktpartijen uitgenodigd te reageren op de denkrichting in het document dat heeft gediend als input voor de marktconsultatie. De partijen zijn expliciet gevraagd af te wijken. Met eigen invullingen en suggesties te komen die het theater tot een succes kunnen maken, die kunnen bijdragen aan de culturele betekenis van het theater voor Helmond en haar omgeving en die bijdragen tot een gezonde exploitatie. Daarnaast is gevraagd aan welke voorwaarden zou moeten worden voldaan om de slagingskans zo groot mogelijk te laten zijn.

In de marktconsultatie zijn partijen uitgenodigd om te reageren op:

- een middelgroot theater (inhoudelijk en financieel) haalbaar is en de gestelde randvoorwaarden realistisch zijn;
- private partijen interesse hebben en mogelijkheden zien een middelgroot theater te realiseren;
- de geschetste behoefte zal leiden tot de meest optimale oplossing;
- er innovatieve oplossingen zijn voor de geschetste vraag, dan wel alternatieve oplossingsrichtingen;
- er relevante ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op de geschetste vraag.

Een middelgroot theater wordt gekenmerkt door een grote zaal met circa 700 zitplaatsen, een podium van voldoende afmetingen om nagenoeg alle producties te kunnen vertonen, en alle benodigde theatertechniek en voorzieningen om deze producties te ondersteunen

In het document staat dat we vooral geïnteresseerd zijn in ideeën over een geïntegreerd contract (DBFMO: design, build, finance, maintain, operate) met een langere looptijd. Ook andere vormen van publiek-private samenwerking worden op voorhand niet uitgesloten.

Tijdens de marktconsultatie zijn geen toezeggingen gedaan over vervolgoopdrachten. De marktpartijen hebben gereageerd zonder dat dit leidt tot verplichtingen of definitieve keuzes.

In dit hoofdstuk staat een weergave van de gesprekken met de marktpartijen. De opvattingen van de verschillende gesprekspartners liggen dicht tegen elkaar aan, vooral ten aanzien van de haalbaarheid van een middelgroot theater. In de laatste alinea van dit hoofdstuk wordt de conclusie samengevat.

#### 3.1 Adviesbureaus

De bureaus Drijver & Partners en LAGroup hebben in een uitgebreid gesprek hun visie toegelicht op de notitie die we hebben aangeleverd voor de marktconsultatie. De globale conclusie van de gesprekken is dat een zelfstandig middelgroot theater een bovenmatige ambitie is. BMC komt in haar voorstel (zie hoofdstuk 3) ook tot die analyse.

LA Group geeft aan dat een middelgroot theater eventueel met de gestelde gemeentelijke bijdragen door een marktpartij is te realiseren en te exploiteren als het wordt geïntegreerd in een groter concept met commerciële voorzieningen. Er heeft zich naar aanleiding van de marktconsultatie geen partij gemeld die daar interesse in heeft.

#### 3.2 Voorstellen in ontwikkeling

Naar aanleiding van de marktconsultatie zijn twee concrete voorstellen ingediend. Daarnaast is de optie uitgewerkt van een stand-alone theater.

##### 3.2.1 BMC en BAM

De combinatie van BMC en BAM hebben een voorstel geformuleerd dat is gebaseerd op het uitbreiden in en om OLV-kerk en de Mariaschool. Het voorstel van deze combinatie blijft - onder voorwaarden - binnen de financiële kaders.

##### 3.2.2 Fitland en Green Invest

Fitland heeft samen met Green Invest een voorstel neergelegd voor een groot theater voor commerciële programmering als onderdeel van hun complex op Suytkade. Gedachte hierbij is dat de huidige theatervoorziening in de OLV wordt gecontinueerd en dat de gemeente een eenmalige investeringsbijdrage levert (geld en grond). Daarnaast wordt de verbinding gemaakt met de exploitatie van een nieuw te ontwikkelen zwembad.

### 3.2.3 Stand-alone theater

Aanvullend op de voorstellen uit de markt is uitgewerkt welke mogelijkheid er bestaat - binnen de beschikbare middelen - voor een zelfstandig (klein) theater. Om te komen tot een weergave die serieus houvast biedt, heeft LAGroup deze variant in opdracht van de gemeente uitgewerkt.

Deze drie voorstellen worden in het hoofdstuk 3 door vertaald naar drie alternatieve scenario's. De uitgewerkte voorstellen zijn separaat beschikbaar.

## 3.3 Middelgrote zaal niet realistisch

In het document dat heeft gediend als input voor de marktconsultatie is de ambitie van een middelgroot theater beschreven. De marktconsultatie heeft duidelijk gemaakt dat zo'n theater in Helmond niet realistisch is. In het voorstel van BMC staat dit oordeel als volgt treffend verwoord: "Een theateervoorziening met een grote zaal van ca. 800 zitplaatsen, een kleine zaal met ca. 225 zitplaatsen, een volwaardige toneeltoren en orkestbak, een aantal van 235 voorstellingen, waaronder een aanbod van gesubsidieerde genres en klassieke muziek, gesitueerd in een regio met veel theaters en ook een grote stadsschouwburg en een concertgebouw op korte afstand van elkaar, met een beoogde regionale uitstraling en wervingskracht, in een stad met een bevolking die gemiddelde lager opgeleid is dan vergelijkbare gemeenten:

- sluit waarschijnlijk onvoldoende aan op de samenstelling en de culturele belangstelling van de inwoners;
- zal in de komende jaren te kampen kunnen krijgen met exploitatietekorten vanwege de doorzettende tendens van dalende bezoekersaantallen en bezuinigingen op cultuur;
- speelt onvoldoende in op samenwerking/afstemming met andere theateervoorzieningen in de regio;
- kan een concurrentiestrijd met Eindhoven, op 15 kilometer afstand, met een grote theateervoorziening, met volwaardige toneeltoren en orkestbak die ook voor inwoners voor Helmond benut kan worden, niet winnen en speelt niet in op de ontwikkeling van de dubbelstad;
- speelt niet in op de trend tot schaalvergroting/samenwerking met andere culturele voorzieningen, noch regionaal met andere podiumvoorzieningen, noch lokaal met andere culturele voorzieningen."



## 4 Drie alternatieven

In dit hoofdstuk worden drie alternatieve scenario's geschetst. De basis voor de eerste twee ligt in de voorstellen van BMC & BAM en van Fitland & Green Invest. Het derde scenario is gebaseerd op de uitwerking van een stand-alone theater. In deze rapportage wordt beoogd de alternatieven voor de raad op een overzichtelijke en compacte manier te presenteren. Om recht te doen aan de onderliggende stukken, zijn deze als bijlage bij de rapportage beschikbaar.

### 4.1 Onze Lieve Vrouwe ten Hemelopneming kerk en Mariaschool

Het eerste scenario gaat uit van het tijdelijk theater, de beschikbaarheid van de Mariaschool en het plein dat daar tussen ligt (het schoolplein). Op dit terrein wordt nieuwbouw ontwikkeld tussen de kerk en de school, op het plein. Zowel de kerk als delen van de school worden in dit plan geïntegreerd. Het concept wordt toekomstbestendig uitgewerkt en biedt een duurzame aanvulling op de culturele infrastructuur. Dit resulteert in een theatervoorziening die wordt uitgebreid met een kleine zaal, horeca, een buitentheater en een ruimere foyer. Er ontstaat een levendige ontmoetingsplek die een uniek karakter heeft en waarmee Helmond zich (inter)nationaal onderscheiden kan.

Dit scenario kan binnen de beschikbare middelen worden gerealiseerd, waarbij het voorzieningen- en het afwerkingsniveau de knoppen zijn waar aan kan worden gedraaid. Het moet mogelijk zijn de eventueel hogere exploitatielasten binnen het beschikbare jaarlijkse budget op te vangen.

Dit scenario is gebaseerd op het voorstel van BMC en BAM Utiliteitsbouw. Deze partijen zijn geïnteresseerd in de propositie die zich aftekent ten aanzien van de realisatie van een permanente theatervoorziening. BMC vanuit de ambitie om de ontwikkeling en exploitatieverantwoordelijkheid van een dergelijke voorziening te nemen; BAM vanuit de ambitie ontwerp, bouw en onderhoud te realiseren. In het voorstel van BMC/BAM wordt dan ook uitgegaan van het op afstand zetten van het theater via een geïntegreerd contract (met een DB(F)MO-contractie).

BAM/BMC stelt de investeringskosten op €13 miljoen euro en gaat uit van de volledige gemeentelijke exploitatiebijdrage van €1,7 miljoen euro. De extra investeringskosten zijn mogelijk te financieren door de exploitatie te verbeteren.

Voor kostenverlaging van de exploitatie ziet het consortium combinatiemogelijkheden met het Kunstkwartier en de Cacaofabriek. Dit is nog niet verder uitgewerkt en het is geen harde voorwaarde.

Indien dit scenario wordt gekozen, worden de verschillende keuzemogelijkheden verder uitgewerkt. De verschillende opties worden dan overzichtelijk aan de raad voorgelegd, inclusief het eventueel verzelfstandigen van het theater.

### 4.2 Groot commercieel theater met behoud OLV

Het tweede scenario is gebaseerd op het initiatief van Fitland en Green Invest. Het idee beoogt een toekomstbestendig totaalconcept waarin commerciële en maatschappelijke belangen met elkaar verbonden zijn. Hiervoor wordt het complex aan de zuidkant van Suytkade uitgebreid met een groot theater, aangevuld met een klimwand, fitness en een zwembad. Het plan treedt - zoals in de marktconsultatie gevraagd - buiten de traditionele denkkaders. Fitland/Green gaat uit van een groot theater met circa 1000 stoelen dat zich als theater voor Zuid-Nederland en Vlaanderen positioneert. Gedacht wordt aan langer lopende producties (bijvoorbeeld musicals) die nu alleen in de Randstad te beleven zijn. Fitland/Green schetst 'een project dat inspeelt op ontwikkelingen en trends in de samenleving en dat aansluit op nationale, provinciale en regionale ambities, waarin innovatie, het tot stand brengen van betekenisvolle combinaties en slimme verbindingen, centraal staan'. In het totaalbeeld wordt een grote impact voorzien op het gebied van werkgelegenheid, aantrekkingskracht voor opleidingen en bezoekersstromen.

Het voorstel van Fitland is er op gebaseerd dat het (tijdelijk) Theater Speelhuis permanent wordt gemaakt (zonder investeringsbudget). In dit scenario gaat het dus over twee theatergebouwen. De programmering zoals we die nu kennen wordt in de OLV-kerk voortgezet (op basis van de exploitatiebijdrage). Voor producties die te groot zijn voor het theater in de kerk, kan gebruik worden gemaakt van het theater op Suytkade. De programmering van het theater op Suytkade zal commercieel zijn.

De exploitatie van Theater Speelhuis kan eventueel worden uitbesteed aan een marktpartij. Fitland is bereid deze op zich te nemen. De voorwaarden zijn vanzelfsprekend onderdeel van eventuele onderhandelingen.

Indien puur vanuit theaterperspectief wordt gekeken, is de toevoeging van dit scenario voor de culturele basisinfrastructuur dat er een faciliteit wordt gerealiseerd waar de gewenste grotere producties uitgevoerd kunnen worden. In het voorstel worden verbindingen gelegd die ver voorbij de culturele infrastructuur reiken. Het voorstel toont creativiteit, een ondernemersgeest, een duidelijke intentie én betrokkenheid bij Helmond. Verdere uitwerking van dit plan kan zeer wel leiden tot een markant gebouw/concept dat (inter)nationaal onderscheidend is.

Het voorstel biedt ruimte voor verschillende privaat-publieke samenwerkingsvormen.

De bijdrage die van de gemeente wordt gevraagd voor dit plan omvat een eenmalige investering ter grootte van het volledige bedrag aan verzekeringspenningen (€11 miljoen), de jaarlijkse exploitatiebijdrage voor het zwembad (€260.000) en de overgang 'om niet' van de ondergrond van 't Speelhuis aan Green zodat Green op die locatie een aantrekkelijke invulling kan realiseren.

De gevraagde bijdrage is indicatief en kan worden gezien als startpunt van eventuele onderhandelingen.

### **4.3 Centrumvariant**

Binnen de financiële kaders is een derde scenario uitgewerkt. Het betreft een stand-alone theater dat op één van de gemeentelijke locaties zou kunnen worden gebouwd. De uitgangspunten voor deze uitwerking zijn in de bijlage benoemd.

LAGroup is gevraagd om uit te werken wat binnen deze kaders mogelijk is. Het resultaat is een vlakke vloerzaal met 500 zitplaatsen op een inschuifbare tribune. Het afwerkingsniveau is gemiddeld, waarmee wordt bedoeld dat er niet eenvoudig een iconisch gebouw kan worden gefinancierd met de beschikbare middelen. Het aanbod in het stand alone theater is min of meer vergelijkbaar met de huidige programmering, maar door het ontbreken van een toneeltoren is die niet geheel gelijk.

Voor deze variant is de totale investeringsruimte nodig. De exploitatiekosten kunnen in deze variant lager uitkomen dan de beschikbare middelen voor de exploitatie. Dit heeft te maken met lagere personeelslasten, lagere huisvestingslasten en iets hogere horecaopbrengsten. Bij verzelfstandiging zijn de exploitatielasten het laagst. Het daadwerkelijk realiseren van een lagere exploitatie vraagt fundamentele aanpassingen in de aansturing vanuit de gemeente. Dat zal een meerjarig traject zijn.

## 5 Locatie-onderzoek

De globale lijn van het locatie-onderzoek is op 18 februari gepresenteerd aan de commissie. De uitkomsten zijn geactualiseerd en aangevuld. De voorstellen van de marktpartijen hebben betrekking op aanvullende locaties. Deze locaties zijn aan het locatie-onderzoek toegevoegd.

### 5.1 Postkantoor

#### 5.1.1 Omvang locatie

Deze locatie biedt voldoende ruimte voor de bouw van een theater. De minimale breedte bedraagt 30 meter waardoor het mogelijk nodig is over te gaan tot verwerving van (een) belendend(e) pand(en) aan het Ameideplein.

#### 5.1.2 Dynamiek

De locatie kent een centrale ligging op de hoek van de Watermolenwal en het Ameideplein. Het kan een katalysator zijn voor de kop van de Markt. Een theater op deze plek geeft samen met de bibliotheek een programmatische impuls aan de Watermolenwal.

#### 5.1.3 Inpassing

Het is een beeldbepalende locatie in het centrum, met een goede presentatie naar het Ameideplein, de Watermolenwal en de Markt. Het theater kan inhoud geven aan het Poortgebouw uit het Masterplan. Op deze locatie is sprake van een goede bereikbaarheid voor bevoorrading.

#### 5.1.4 Beschikbaarheid

Het gebouw en de grond zijn eigendom van de gemeente. Het oude Postkantoor wordt verhuurd en is in gebruik als sportschool. Op basis van het Masterplan is er momenteel geen programmatische invulling. Een theater op deze locatie past niet rechtstreeks in het huidige bestemmingsplan.

### 5.2 City Sporthal

#### 5.2.1 Omvang locatie

Deze locatie biedt voldoende ruimte voor de bouw van een theater. Er zijn diverse opties voor inpassing mogelijk, tussen de Watermolenwal en de toekomstige Boulevard. Het huidige voorterrein is al voldoende qua omvang voor een theater.

#### 5.2.2 Dynamiek

Hier is sprake van een centrale ligging aan de kop van het toekomstige winkelplein en tegenover bibliotheek. Horeca bevindt zich op korte loopafstand. Een theater op deze plek geeft samen met de bibliotheek een programmatische impuls aan de Watermolenwal.

#### 5.2.3 Inpassing

Ook dit is een beeldbepalende locatie in het (nieuwe) centrum, vooral als hoekgebouw aan de kop van het winkelplein. De locatie is goed bereikbaar voor bevoorrading.

Wel is een nadere programmatische en stedenbouwkundige uitwerking noodzakelijk van de zone tussen de Watermolenwal en de toekomstige Boulevard. Het gaat daarbij o.a. om het toekomstperspectief van De Waard.

#### 5.2.4 Beschikbaarheid

Het gebouw en de grond zijn eigendom van de gemeente. Sloop is voorlopig niet te verwachten. De City Sporthal wordt verhuurd voor 5 jaar. Het voorterrein blijft beschikbaar voor de bouw van een theater. Een theater op deze locatie past niet rechtstreeks in het huidige bestemmingsplan.

## 5.3 Obragasterrein

### 5.3.1 Omvang locatie

Door aanpassing van het Masterplan kan hier voldoende ruimte beschikbaar komen voor een theater. Daarmee zijn diverse opties voor inpassing mogelijk.

### 5.3.2 Dynamiek

Een theater op deze locatie heeft een centrale ligging. Het is een beeldbepalende locatie aan het kanaal en geeft een impuls aan het kanaal als flaneerboulevard. Het Havenplein en Xperience-World liggen in de directe omgeving.

### 5.3.3 Inpassing

De ligging aan het kanaal legitimeert een bouwmassa van een theater. Deze plek is goed bereikbaar voor bevoorrading en grenst aan een parkeergarage.

### 5.3.4 Beschikbaarheid

De grond is eigendom van de gemeente en is per direct beschikbaar. Een theater op deze locatie past niet rechtstreeks in het huidige bestemmingsplan. Het Masterplan gaat uit van kanaalwoningen ter plaatse. Gelet op de aangrenzende parkeergarage en X-perienceworld is ontwikkeling van deze woningen niet kansrijk.

## 5.4 Cacaofabriek

### 5.4.1 Omvang locatie

Het (tijdelijk) parkeerterrein, als onderdeel van de Cacaofabriek, biedt ruim voldoende ruimtelijke mogelijkheden voor de bouw van een theater. Het is ook mogelijk het theatergebouw als onderdeel van de geprojecteerde waterburchten te ontwikkelen.

### 5.4.2 Dynamiek

Wat levendigheid betreft zal er sprake zijn van synergie met de in ontwikkeling zijnde culturele hotspot Cacaofabriek. Het centrum en het station bevinden zich op loopafstand, waarbij de afstand naar het centrum nog als groot wordt ervaren.

### 5.4.3 Inpassing

Het betreft een beeldbepalende ligging aan het kanaal. Het bouwvolume van een theatergebouw is op deze locatie goed inpasbaar in de omgeving. Er is sprake van goede bereikbaarheid, en de parkeerbehoefte maakt integraal onderdeel uit van de ontwikkeling. De synergievoordelen ten aanzien van de exploitatie zijn zeer beperkt, doordat het twee afzonderlijke gebouwen zullen zijn. Het theater kan niet tegen de Cacaofabriek worden geplaatst vanwege fysieke belemmeringen (monumentale bomen en ondergrondse leidingen).

### 5.4.4 Beschikbaarheid

De grond is eigendom van de gemeente en is per direct beschikbaar. Een theater op deze locatie past niet rechtstreeks in het huidige bestemmingsplan.

## 5.5 OLV en Mariaschool

### 5.5.1 Omvang locatie

De omgeving van de kerk en de Mariaschool is goed bruikbaar voor uitwerking van voorstellen voor nieuwbouw. De kerk is niet uit te breiden tot een middelgroot theater van 700-800 stoelen, maar wellicht is er nog een mogelijkheid om het aantal stoelen iets uit te breiden.

### 5.5.2 Dynamiek

Op deze locatie kan synergie ontstaan met het KunstKwartier, de Rabo-zaal en Scalazaal. Horeca is op loopafstand goed bereikbaar.

### 5.5.3 Inpassing

Zonder toneeltoren is ruimtelijke inpassing goed mogelijk. Parkeren kan in de parkeergarages van Boscotondo en in het centrum.

### 5.5.4 Beschikbaarheid

De kerk is (en blijft) eigendom van het bisdom. Momenteel wordt de kerk door de gemeente gehuurd en is deze als theater in gebruik. Afstemming met de parochie en het bisdom is noodzakelijk om de beschikbaarheid voor langere tijd te waarborgen. Een theater op deze locatie past in het bestemmingsplan. Voor aanbouw of uitbreiding kan een eenvoudige procedure nodig zijn. De Mariaschool is eigendom van de gemeente en komt begin 2014 beschikbaar.

## 5.6 Suytkade/Fitland

### 5.6.1 Omvang locatie

De locatie biedt ruim voldoende ruimtelijke mogelijkheden voor de bouw van een groot theater.

### 5.6.2 Dynamiek

Het centrum en het station bevinden zich op loopafstand, waarbij de afstand naar het centrum voorlopig nog als groot wordt ervaren. Mogelijk leidt de constructie met arrangementen tot nieuwe verkeersstromen naar het centrum.

### 5.6.3 Inpassing

Dit zou een beeldbepalende ligging aan het kanaal betekenen. Het bouwvolume van een theatergebouw is goed inpasbaar in de omgeving. De locatie kent een goede bereikbaarheid. De parkeerbehoefte is integraal onderdeel van de ontwikkeling.

### 5.6.4 Beschikbaarheid

De grond is reeds in eigendom van de initiatiefnemer. Een theater op deze locatie past niet rechtstreeks in het huidige bestemmingsplan.

## 5.7 Beschikbaarheid grond

't Speelhuis stond aan de rand van het oude centrum. Die locatie komt in de nieuwe plannen echter midden in het centrumgebied te liggen. Hiermee is dit stedenbouwkundig en logistiek de minst geschikte locatie voor een nieuw theater in het centrumgebied. Om die reden is het Speelhuisplein afgevallen als mogelijke locatie voor een nieuw theater. Voor eventuele nieuwbouw van een theater op een andere plek in het centrum wordt er van uitgegaan dat de benodigde grond tegen dezelfde voorwaarden beschikbaar is voor het theater als het geval zou zijn geweest bij de oude locatie. Hiermee wordt voorkomen dat de keuze voor een locatie een prijsopdrijvend effect heeft.

## 6 Inhoudelijke afwegingen

Bij de keuze tussen de scenario's komen verschillende dilemma's aan de orde. Door een overzicht te geven van de afwegingen biedt de rapportage een handvat voor dit keuzeproces.

### 6.1 Type programmering

De huidige programmering in Theater Speelhuis is gebaseerd op de klassieke patronen zoals deze ook in 't Speelhuis aan de orde waren. Permanent maken van het tijdelijke theater is afdoende voor het voortzetten hiervan. Of het volstaat voor een programmering voor de toekomst is zeer de vraag.

Uitbreiding met nieuwbouw bij de OLV/Mariaschool gaat mogelijkheden bieden die voorbij gaan aan de 'klassieke' programmering. Doordat er nieuwbouw gepleegd wordt, kan hierbij nagedacht worden over de programmering van de toekomst.

Investeren in een commercieel theater met een deels maatschappelijke functie zorgt voor een heel nieuw type aanbod in Helmond. De verwachting is dat er gewerkt zal worden met langer lopende voorstellingen, waarbij het verzorgingsgebied zich tot heel het land uitstrekt. Deze programmering gaat voorbij aan de culturele basisinfrastructuur.

### 6.2 Beschikbaarheid middelen

Een fors deel van de verzekeringspenningen wordt alleen uitgekeerd als er daadwerkelijk wordt geïnvesteerd in de bouw van een theater. Niet investeren in een theater, betekent dat er tot 7 miljoen euro minder zal worden uitgekeerd.

### 6.3 Overheidsfinanciering

Indien op basis van deze rapportage wordt gekozen voor het initiatief van Fitland, zal er alert gehandeld moeten worden om te voorkomen dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Gezien de functie en de mogelijkheid om het theater ook voor culturele voorstellingen te gebruiken, zou het mogelijk moeten zijn hier een rechtmatige en passende juridische constructie voor te vinden.

### 6.4 Impuls voor het centrum

Een theater kan dienen als (extra) drager voor de centrumontwikkeling. De impuls die daarmee gegeven zou worden, zou versterkend werken voor de overige ontwikkelingen.

### 6.5 Landelijke uitstraling

't Speelhuis was een markant gebouw, met een (inter)nationale uitstraling. Idealiter wordt deze leemte gevuld door de keuze die wordt gemaakt voor het permanente theater. In en om de OLV en de Maria-school kan een vernieuwend concept worden neergezet dat hieraan voldoet. De plannen van Fitland bieden in dit verband ook een aantrekkelijk perspectief. Een nieuw te bouwen stand-alone theater zal - op basis van de beschikbare middelen - geen enkele iconische uitstraling kunnen hebben.

### 6.6 Rolkeuze overheid

De verschillende opties bieden verschillende mogelijkheden voor de rolkeuze van de gemeente. Blijft het theater een gemeentelijke dienst? Wordt de organisatie 'op afstand' gezet in bijvoorbeeld een stichting? Besteden we het theater uit aan een marktpartij op basis van een geïntegreerd contract? Uitgaande van de culturele basisinfrastructuur zal de gemeente in ieder geval een jaarlijkse exploitatiebijdrage blijven financieren. Op welke wijze dit gebeurt hangt sterk af van de rolkeuze.

### 6.7 Toekomstperspectief OLV

De oplossing om het tijdelijk theater onder te brengen in Onze Lieve Vrouwe Kerk voorkomt dat de kerk (op termijn) leeg zou komen te staan. Indien gekozen wordt voor een nieuw te bouwen stand-alone theater in het centrum, dan dient dat probleem zich alsnog aan. Formeel is dat een vraagstuk voor de parochie en het bisdom en is deze niet van (doorslaggevende) betekenis. Feitelijk zijn leegstaande kerken ook een probleem voor de stad. Daarmee heeft de gemeente daar ook een rol in te spelen.

## 7 Conclusie

### 7.1 Vragen vooraf: de antwoorden

In de presentatie die in februari 2013 aan de raad is gegeven is een viertal 'vragen vooraf' opgeworpen. Nu de marktconsultatie is afgerond zijn de volgende antwoorden op deze vragen geformuleerd.

#### 7.1.1 Wel of geen theater?

Over veel aspecten van het theater bestaan verschillende opvattingen. Over één ding lijkt iedereen het eens: Helmond moet een permanent theater hebben. De toegevoegde waarde van een theater voor de stad is zeer divers. Het varieert van het feitelijke theaterbezoek tot het realiseren van een beter vestigingsklimaat voor bedrijven. Geen theater is geen optie.

#### 7.1.2 Wat willen we dat het theater doet voor de stad?

##### **Gebruikswaarde**

Het theater heeft in de eerste plaats een culturele functie: het programmeren van een gevarieerd en hoogwaardig aanbod professionele podiumkunsten en het enthousiasmeren van een zo breed en groot mogelijk publiek voor deze voorstellingen. Het theater biedt ruimte voor de uitvoering van kunsteducatieve activiteiten voor het bereiken van een jong publiek. Het theater schept speelruimte voor en biedt technische ondersteuning aan amateur-podiumkunsten. Een adequate commerciële en financiële bedrijfsvoering biedt mogelijkheden voor de realisering van de culturele doelstellingen.

##### **Bestaanswaarde**

De aanwezigheid van een theater an sich is al van waarde voor de stad. Dat de *mogelijkheid* bestaat om van cultuur te genieten heeft al een positief effect. Ook draagt een theater bij aan de identiteit van de stad en de trots van haar inwoners. Hoe meer draagvlak er is voor de gekozen oplossing, hoe meer trots men in de stad zal zijn op het theater, hoe meer waarde het theater voor de stad heeft.

##### **Indirecte waarde**

Bezoekers verblijven vaak langer in de stad en doen ook andere bestedingen. Daarnaast kan cultuur indirect effect hebben op bijvoorbeeld leefbaarheid, schoolprestaties en gezondheid. De indirecte waarde is het grootst als de gebruikswaarde en de bestaanswaarde optimaal worden benut. De indirecte waarde is daarmee voor het verdere keuzeprocess van ondergeschikt belang.

#### 7.1.3 Wat zijn de mogelijkheden in de markt?

Het animo in de markt om te investeren in een theater is zeer beperkt. We zullen als gemeente zelf de financier zijn van zowel de stichtingskosten als van de onrendabele exploitatie. Er lijken mogelijkheden te zijn om te komen tot kostenbesparing door (gedeeltelijke) uitbesteding van het theater.

#### 7.1.4 Welke rol heeft de overheid?

Het is in de marktconsultatie duidelijk geworden dat zonder inzet en middelen van de overheid er geen theatervoorziening tot stand zal komen. Als gemeente hebben we daarmee een rol bij de realisatie van een theater én bij de financiering daarvan. Het gaat daarbij zowel om de investering als om de exploitatie van het theater. Of de gemeente de exploitatie ook zelf moet (blijven) doen, is een vraag die hiermee nog niet beantwoord is.

### 7.2 Samenvattende conclusie

Een middelgroot theater met culturele programmering is met de beschikbare middelen niet zelfstandig te realiseren. Er zijn geen partijen die een aanbieding hebben gedaan een middelgroot theater te willen combineren met commerciële functies.

De tijdelijke voorziening in de Onze Lieve Vrouwen Kerk biedt veel aanknopingspunten voor toekomstgerichte ontwikkeling. Verzelfstandiging van het theater en intensivering van samenwerking in de culturele sector bieden mogelijkheden tot verbetering van de bedrijfsvoering en het verlagen van de kosten.

Een volledig nieuw theater op een nieuwe (centrum)locatie is binnen de beschikbare mogelijkheden haalbaar. Uitgaand van de beschikbare middelen zullen zowel uitstraling van het gebouw als het voorzieningenniveau van eenvoudige aard zijn. Het ontbreken van een toekomstperspectief voor de OLV is niet doorslaggevend, maar komt daar nog wel bij.

Er is een particulier initiatief voor een commercieel theater op Suytkade. Hiermee kan een aanvulling op de programmeringsmogelijkheden ontstaan die ruim voorbij gaat aan de huidige voorzieningen en de culturele basisinfrastructuur.

## **8 Vaststellen voorkeur**

Om vervolgstappen te kunnen maken richting de realisatie van een permanente theateervoorziening in Helmond, is het gewenst dat er een voorkeur wordt uitgesproken voor één van de drie alternatieven. Op basis van die voorkeur zal verder worden gewerkt aan het concreet maken van een voorstel ter besluitvorming.

In de verschillende alternatieven zijn elementen opgenomen die effect hebben op de hoogte van de investering en/of exploitatie. Bij de uitwerking van het voorstel wordt gekeken naar al deze kostenverlagende oplossingen, zoals:

- a. Verzelfstandiging van het theater.
- b. Een (gedeeltelijke) DBFMO-constructie voor ontwerpen, realiseren en exploiteren van het permanente theater.
- c. Het combineren van de exploitatie van onderdelen in de cultuursector.
- d. Het zoeken van synergie met andere (publieke) functies.
- e. Alternatieve geldbronnen (subsidies, crowdfunding)

Besluitvorming over het geconcretiseerde voorstel zal vóór of kort na de gemeenteraadsverkiezingen in 2014 plaats moeten vinden om aan de voorwaarden van de verzekering te kunnen voldoen. In de eerste helft van 2014 moet daarvoor gestart worden met het traject van aanbesteding, architectkeuze en ontwerp. In 2016 kan dan worden gestart met de bouw. Opening is dan eind 2017/begin 2018 voorzien.