

## **Herbouw theater Speelhuis en 'kop Mariaschool'**

Wij vragen u uw opinie te vormen en kenbaar te maken ten aanzien van de 'kop van de Mariaschool'.

### **Inleiding**

Tijdens de vergadering van 14 juni jl. is uw commissie door middel van een 3D presentatie meegenomen in de definitieve plannen van het theater en de buitenruimte. De aandacht ging niet alleen uit naar theater Speelhuis en het plein, maar ook naar de 'kop van de Mariaschool'. De fase waarin het project zich nu bevindt en de zichtbaarheid van de plannen buiten in het veld, maken het expliciet innemen van een standpunt ten aanzien van de kop wenselijk. Op 21 oktober jl. heeft de officiële starthandeling plaatsgevonden van de sloop van het deel van de Mariaschool en gymzaal dat plaats moet maken voor het theater. De voorgevel en de voorbouw van de Mariaschool worden vooralsnog niet gesloopt

### **Huidige stand van zaken**

Het herbouwplan theater Speelhuis is gereed, de bouwvergunning is onherroepelijk. De aanbestedingsprocedure bevindt zich in een afrondende fase. Daarnaast nadert de renovatie van de torens en de pastorie haar einde en is de gemeente ondertussen eigenaar geworden van de pastorie en de OLV kerk. Met andere woorden, we staan aan de vooravond van de daadwerkelijke 'start bouw'.

### **Voorafgaand proces**

In maart 2014 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met de komst van theater het Speelhuis in de OLV-kerk. Vanaf dat moment is op alle fronten hard gewerkt om dit binnen het tijdsbestek en diverse voorwaarden mogelijk te maken.

In december 2014 is voor het selecteren van de architect de Nota van Randvoorwaarden (NvR) en Programma van Eisen vastgesteld. Bij de stedenbouwkundige paragraaf is de pastorie, kerk, Mariaschool en schoolplein gezamenlijk een ensemble genoemd. Tevens is verderop in deze paragraaf als uitgangspunt opgenomen dat "de voorbouw van de Mariaschool gehandhaafd blijft. Dat de voorgevel moet blijven." Op basis van deze NvR is de architectenuitvraag gedaan. Afhankelijk van het ontwerp van de architect zou er een bouwvolume van de Mariaschool overblijven dat herbestemming behoeft. Het herbestemmen van deze voorbouw maakte geen onderdeel uit van de opdracht van de architect.

In april 2015 is de opdracht verstrekt aan architect van Dongen-Koschuch. De prioriteit in het project lag bij de herbouw van het theater en het zo snel mogelijk verkrijgen van een onherroepelijke bouwvergunning (start bouw vóór 29 december 2016). Om de vergunningsprocedure goed te laten verlopen is in de aanloop naar indiening van de aanvraag meerdere malen overleg geweest met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Monumentencommissie. Tijdens deze overleggen hebben zij zich constructief positief uitgesproken over het herbouwplan. In bijlage 1 treft u het samenvattende verslag aan van de RCE en de Monumentencommissie.

In navolging van de opgave voor het maken van een bouwplan voor het theater, ontstond de uitdagende opgave voor het maken van een goed ontwerp voor het buitenterrein. Het bouwplan was concreet en een volgende slag in het ontwerp van het buitenterrein kon gemaakt gaan worden.

De uitwerking van het buitenterrein is een complexe binnenstedelijke opgave in het centrum van Helmond (hoogteverschillen, verkeersstructuren, vele directe belanghebbenden etc.). De eerste schetsontwerpen zijn besproken in een klankbordgroep, een kleine afvaardiging van de directe belanghebbenden. De klankbordgroep gaf aan dat de belangrijkste opgave is dat het plein intimiteit uitstraalt en dat het een levendig plein wordt. In deze schetsontwerpen is het uitgangspunt geweest dat de voorgevel van de Mariaschool met een bepaalde bouwmassa erachter behouden bleef en zou functioneren als een verbindingspunt tussen Kromme Steenweg en theater Speelhuis.

In de afrondende fase van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp verschoof de aandacht naar de voorgevel van de Mariaschool en de (wel of niet) te behouden bouwmassa. Het 3D model maakte goed inzichtelijk hoe de situatie er in de toekomst uit komt te zien (theater en plein). Een ieder kon zich hier nu een voorstelling van maken. Zo ook van wat er na de gedeeltelijke sloop van Mariaschool inclusief gymzaal bloot komt te liggen.

Tegelijkertijd is er een nieuw heroverwegingsmoment ontstaan ten aanzien van de 'kop van de Mariaschool'. Sloop of behouden? Met het 3D model is het visueel inzichtelijk gemaakt wat er gebeurt als de kop behouden blijft en wat er gebeurt als deze gesloopt wordt.

Er zijn drie hoofdscenario's te onderscheiden:

1. Sloop
2. Behoud in eigen beheer
3. Behoud en verkoop aan externe partij

Onderstaand treft u de huidige financiële situatie en een korte toelichting per scenario aan. In de samenvatting is een tabel opgenomen waarin de scenario's naast elkaar zijn gezet. Eveneens treft u verderop in dit voorstel overige informatie aan. Op basis van de scenario's en de overige informatie kunt u een integrale afweging maken.

### **Huidige financiële situatie Mariaschool en gymzaal**

De Mariaschool inclusief gymzaal staat in de gemeentelijke begroting opgenomen voor een boekwaarde van € 39.200,-. In het projectbudget 'herbouw theater Speelhuis' is met de afschrijving van deze boekwaarde rekening gehouden.

Daarnaast staat in de gemeentelijke begroting voor de Mariaschool inclusief gymzaal een bedrag van € 310.000,- aan grondkosten opgenomen. Op grondkosten vindt geen afschrijving plaats. Zolang de gemeente grondeigendom behoudt, zijn hieraan geen financiële consequenties verbonden.

Eventuele toekomstige opbrengsten van de 'kop van de Mariaschool' zijn niet ingezet als dekking voor herbouw van het theater (zie bijlage 2).

### **1. Sloop**

Bij het ontwerp van het theater is rekening gehouden met behoud van de 'kop van de Mariaschool'. Wanneer omwille van de uitstraling van het theater en plein gekozen wordt voor sloop, dan moet er met een aantal aspecten rekening worden gehouden:

- De massa (voorgevel en bouwmassa kop) die als afronding van het plein dient en een geluidswerende bescherming (wegverkeerslawaai Traverse, ca. 60dB) biedt voor de woning op Kromme Steenweg 33, verdwijnt. De gemeente moet met de eigenaar van Kromme Steenweg 33 hierover nog in overleg treden.
- Het plein wordt vergroot (ca. 225 m<sup>2</sup> inclusief deel Kromme Steenweg). De Kromme Steenweg wordt verkort en het straatbeeld wijzigt. De extra sloopkosten (ca. € 27.500,-) en herstellkosten van de zijgevel (ca. € 50.000,-) zijn niet opgenomen in het budget herbouw theater Speelhuis. Daarnaast is er geen rekening gehouden met extra inrichtingskosten voor een groter plein en een stuk Kromme Steenweg (ca. € 40.000,-). Hiervoor moet aanvullende dekking worden gevonden.

### **2. Behoud en in eigen beheer**

Het is te overwegen de kop van de Mariaschool in eigen beheer te behouden en te verhuren. Dit gebeurt vaak bij panden die vanuit cultureel erfgoed belangrijk zijn voor de stad of als er een ambitie ligt bepaalde doelgroepen / gebruikers te voorzien van huisvesting.

Het in de verhuur zetten van het pand begeeft zich binnen een bepaalde bandbreedte. Van het minimaal (sober) geschikt maken met een verhuurbaar oppervlak van ca. 150m<sup>2</sup> tot en met het verbeterd geschikt maken met een verhuurbaar oppervlak van 250 m<sup>2</sup>.

Voor beide opties is een doorrekening gemaakt. Indien het gebouw volgens de reguliere begrotingssystematiek (kapitaallast, rente, vaste lasten, verhuurprijs) opgenomen wordt in de vastgoedportefeuille van de gemeente dan resteert er een onrendabele top in de exploitatie. Dit zijn jaarlijks terugkerende lasten voor de gemeente Helmond. Uitgaande dat het pand volledig verhuurd is, varieert dit tussen de € 2.000,- (verbeterd afgewerkt) en € 4.000,- per jaar (sober afgewerkt). Bij afschrijving over 40 jaar loopt dit op naar ca. € 80.000 – € 160.000,-.

Het leegstandsrisico blijft bij de gemeente. Indien het pand niet volledig verhuurd is, is de jaarlast hoger. Dit kan oplopen tot ca. € 20.000,- per jaar indien het pand niet verhuurd is.

Het beleid van de gemeente Helmond is erop gericht vastgoed enkel in eigen beheer te houden als het een maatschappelijke functie betreft.

De investering met bijbehorende exploitatie, kan niet volledig gedekt worden uit de verhuuropbrengsten. Deze jaarlijks terugkerende lasten zijn niet opgenomen in het projectbudget 'herbouw theater Speelhuis'.

### **3. Behoud en verkoop aan externe partij**

Bij behoud van de kop van de Mariaschool is een andere mogelijkheid dat deze verkocht wordt aan een externe partij. Gemeente maakt de achterzijde wind- en waterdicht en houdt het pand vorstvrij. Aangezien het belangrijk is regie te houden op de gebruiksfuncties van het pand en behoud van de voorgevel wordt voorgesteld om de verkoop via een tender op de markt te brengen. Dit vraagt creativiteit aan de markt en voorkomt dat er ontwikkelingen gaan ontstaan die ongewenst zijn. De uitgangspunten in de tender moeten zorgvuldig geformuleerd worden, zowel van het gebruik van het pand, als de claim op de buitenruimte, beeldkwaliteit en planning.

De kosten van het dichtmaken van de kop van de Mariaschool zijn voorzien in het budget van herbouw theater Speelhuis. Door vervreemding van het pand wordt er een verkoopopbrengst gegenereerd. Van deze opbrengst dient afschrijving (ca. € 28.000,-) van de grondkosten plaats te vinden, omdat de gemeente geen eigenaar meer is (ca. 165 m<sup>2</sup>, oppervlakte kop).

Voorgesteld wordt om in dit scenario de resterende opbrengst in te zetten voor het totale project herbouw theater Speelhuis. Indien blijkt dat de tender niet leidt tot het gewenste resultaat kan heroverweging plaatsvinden (medio 2017).

#### **Overige informatie**

##### *a. Centrumvisie*

In het onlangs gepresenteerde perspectief voor het centrum, wordt groot belang toegekend aan cultuur historisch erfgoed. De Mariaschool is hiervan onderdeel. Herbestemmen en behoud past in de lijn van het Centrumperspectief.

##### *b. Monumentencommissie*

Naar aanleiding van het ontstane, nieuwe heroverwegingsmoment heeft de Monumenten Werkgroep Helmond een verzoek ingediend bij het college om de kop (deel onder pannenkoep) van de Mariaschool aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het verzoek is 6 september jl. behandeld en de Monumentencommissie heeft het volgende advies uitgebracht:

“De commissie is van mening dat het voorste deel van de voormalige Mariaschool cultuurhistorische waarde heeft vanwege zijn ligging, het ensemble met kerk en pastorie en vanwege de uitstraling van gevel en trappenhuis. Deze zijn naar mening van de commissie echter niet voldoende voor een advies om monumentale status toe te kennen.”

Het college zal separaat worden voorgesteld, in de lijn van dit advies, om het pand niet aan te wijzen als gemeentelijk monument.

“Desalniettemin pleit de commissie sterk voor behoud van een bouwmassa vanuit de stedenbouwkundige context, die nog grotendeels oorspronkelijk is (historische waarde).”

##### *c. Welstandscommissie*

De overweging van de welstandscommissie is opgenomen in bijlage 3. Zij geeft als overweging mee dat behoud van een bouwvolume een duidelijke ruimtelijke begrenzing met zich meebrengt.

##### *d. Visie team Speelhuis*

Het team Speelhuis is van begin af aan betrokken geweest bij het opstellen van de NvR, PVE, de aanbesteding van de architect en interieurarchitect en bij de ontwerp-overleggen. Het team Theater Speelhuis herkent bovenstaande analyse. Sinds openlijk het behoud van de kop van de Mariaschool ter discussie is gesteld heeft Theater Speelhuis hierop een uitgesproken visie: “Helmond heeft straks een van de meest spraakmakende theaters van het land. Kies voor de toekomst en laat het theater optimaal schitteren en afstralen op de stad”. De directeur onderbouwt die zienswijze namens het team als volgt:

In beginsel wordt onderschreven dat het mooi is om een ensemble van kerk, pastorie en school te behouden. Kijkend naar de totaalcontext komt Theater Speelhuis toch tot een andere zienswijze en geeft de voorkeur aan sloop.

Het nieuwe theater is een alzijdig pand dat vraagt om ruimte er omheen. Bij het laten staan van de voorgevel wordt de belangrijkste zichtlijn belemmert op het nieuwe theater, komende vanuit de stad (Kromme Steenweg). De opinie van het team is dat de pastorie en de kerk nagenoeg volledig in tact zijn en een prachtig ensemble gaan vormen. Van de school rest feitelijk nu al weinig fraais. Enkel de voorgevel. Het laten staan van de gevel heeft daarmee vooral symbolische waarde. Een idee is om de toren te behouden en als icoon en "reclamezuil" te gebruiken voor het culturele en educatieve aanbod in de stad.

Overige zorgpunten van het team Speelhuis:

- De aanrijroute van de vrachtwagen. De vrachtwagen rijdt dicht langs de kop af achteruit het inpandige laad-dok in en heeft geen zicht op personen die achter de kop Mariaschool vandaan komen. Daarnaast vreest het team, ondanks aanrijdbeveiliging, schade aan de pui bij het inrijden.
- Leegstand van het pand. De verwachting van het team is dat het pand lang leeg staat door gebrek aan een financieel haalbare invulling. Leegstand leidt tot verloedering en doet afbreuk aan het totaalbeeld van een nieuw theater en de herinnering aan de school.
- Bij vertraging van de invulling komt de kop opnieuw in de steigers met mogelijke overlast voor het theater (doorgang vrachtwagens).
- Invulling van het pand. Op het plein vinden straks veel activiteiten plaats. Een (gedeeltelijke) woonbestemming zou zoveel frictie opleveren dat deze optie onwenselijk is. Dat beperkt de invullingsmogelijkheden met als risico dat het pand lang leeg staat en alsnog gesloopt wordt.

#### *e. Nieuwbouw*

Het toestaan van nieuwbouw na volledige sloop op de plek van de kop van de Mariaschool is een scenario dat niet wenselijk is. In dat geval had namelijk 'de voorgevel van de Mariaschool met kap' behouden kunnen worden. Vergaande reconstructie / aanpassing van de zijgevels en achtergevel behoort wel tot de mogelijkheden.

#### *f. Initiatieven*

Er zijn twee initiatieven ingediend door externen die interesse hebben in het pand. Eén initiatief beoogt winkelruimte / commerciële ruimte op begane grond en drie appartementen op de verdieping. Het andere initiatief beoogt een kunstgalerie op de begane grond met één (eigen) woning er boven. De initiatieven zijn inhoudelijk (nog) niet beoordeeld, omdat er nog geen toetsingskader is. Indien gekozen wordt voor scenario 3, kunnen de initiatiefnemers uitgenodigd worden om deel te nemen aan de tender.

Daarnaast melden zich bij de projectmanager van het centrum soms ook organisaties / personen die op zoek zijn naar geschikte kleinschalige ruimte om te huren als bijvoorbeeld werkplek.

Op verzoek van de vier directeuren van de culturele instellingen is er op 4 december 2015 een verkennend overleg geweest over de potentie van de kop van de Mariaschool vanuit cultureel perspectief. Zij hebben toen gekeken naar de invullingsmogelijkheden als culturele connectorspel. Vanwege de gezamenlijke bezuinigingsopdracht hebben zij geen kans gezien om daar vervolg aan te geven.

### **Samenvattend**

Dit voorstel behelst de informatie die nodig is om een zorgvuldige afweging te kunnen maken omtrent de 'kop van de Mariaschool'. Het vertrekpunt (2014) van het project is behoud van de kop van de Mariaschool geweest. Het herbouwplan 'theater Speelhuis' is géén directe aanleiding voor sloop. De fase waarin het project zich nu bevindt maakt het expliciet innemen van een standpunt ten aanzien van de kop wenselijk. In de volgende tabel is de informatie samengevat.

Invalshoek	Sloop	Behoud in eigen beheer	Behoud en verkoop aan externe partij
<b>Herbouwplan theater</b>	herbouwplan theater past	herbouwplan theater past	herbouwplan theater past
<b>Nota van randvoorwaarden</b>	afwijkend van vertrekpunt project	Vasthoudend aan vertrekpunt project	Vasthoudend aan vertrekpunt project
<b>Cultuur historisch</b>	niet wenselijk, ensemble verdwijnt. Onomkeerbaar	wenselijk, behoud ensemble. Omkeerbaar	wenselijk, behoud ensemble. Omkeerbaar
<b>Risico</b>	- zijgevel Kromme Steenweg 33 (afwerking in overleg met eigenaar) - aantasting straatbeeld Kromme Steenweg - onomkeerbaar	verhuurrisico	geen resultaat uit tender, heroverweging (zomer 2017).
<b>Behoud regie</b>	volledig	volledig	ten dele
<b>Vastgoedbeleid</b>	passend	niet passend	passend
<b>Advies monumentencommissie</b>	niet passend	passend	passend
<b>Overweging welstandcommissie</b>	passend, onder voorwaarde van toevoegen nieuwe bouwmassa	passend	passend
<b>Centrumperspectief</b>	niet passend	passend	passend
<b>Indicatie kosten</b>	ca. € 117.500,-	tussen ca. € 2.000,- en € 4.000,- per jaar, bij volledige verhuur	ca. € 28.000,- afschrijving grondkosten. Wind- en waterdicht maken achterzijde pand ca. € 20.000,-
<b>Dekking</b>	kosten zijn niet gedekt	kosten zijn niet gedekt	kosten dichtmaken pand zijn opgenomen in projectbudget. Afschrijving grondkosten door opbrengst vervreemding.
<b>Opbrengst</b>	nee	verhuuropbrengst is te laag	ja
<b>Mogelijke start</b>	na besluitvorming over extra middelen	na besluitvorming over dekking extra jaarlijkse exploitatielast	direct, na vaststelling uitgangspunten tender
<b>Stedenbouwkundig</b>	geen ruimtelijke begrenzing plein	ruimtelijke begrenzing plein	ruimtelijke begrenzing plein
<b>Stedenbouwkundig</b>	groter plein	voldoende groot plein	voldoende groot plein
<b>Stedenbouwkundig</b>	plein met 2 wanden	plein met 3 wanden	plein met 3 wanden
<b>Stedenbouwkundig</b>	uitdaging afwerking gevel Kromme Steenweg 33, in overleg met eigenaar (geluidsbelasting). Zicht op blinde zijgevel.	uitdaging uitstraling zijgevel en achtergevel kop (behoud in eigen regie). Afscherpende werking voor zijgevel Kromme Steenweg 33	uitdaging zijgevel en achtergevel kop (als randvoorwaarde meegeven bij tender). Afscherpende werking voor zijgevel Kromme Steenweg 33.
<b>Stedenbouwkundig</b>	geen bouwvolume meer als verbindingspunt (connector) voor het (cultuur) plein. Aan plein ontbreekt het aan functies welke overdag buiten het culturele seizoen dynamiek genereren.	bouwvolume kop dient als verbindingspunt (connector) voor het (cultuur) plein. De kop van de Mariaschool biedt mogelijkheid voor levendigheid op het plein in de 'doordeweekse situatie'.	bouwvolume kop dient als verbindingspunt (connector) voor het (cultuur) plein
<b>Stedenbouwkundig</b>	Voorgevel vroegtijdig in het zicht vanaf Kromme Steenweg	Voorgevel later in zicht vanaf Kromme Steenweg	Voorgevel later in zicht vanaf Kromme Steenweg
<b>Stedenbouwkundig</b>	Niet beeld bepalend voor Kromme Steenweg	Beeldbepalend voor Kromme Steenweg	Beeldbepalend voor Kromme Steenweg
<b>Verkeerskundig</b>	meer ruimte voor manoeuvreren vrachtwagen	ruimte voor manoeuvreren vrachtwagen	ruimte voor manoeuvreren vrachtwagen