Docnr1

Domplein 4-5
Uitgangspuntennotitie



Gemeente Utrecht

Colofon

Vastgoedorganisatie Utrecht
Gemeente Utrecht
030 - 286 00 00
www.utrecht.nl

In afstemming met diverse collega's van Culturele zaken en Ruimte.

Versiedatum

Mei 2025

Afbeelding voorpagina: Domplein 4-5 in 1950 – Het Utrechts Archief.

Inhoudsopgave

Inleiding **4**

1. **Historie en ontwikkelingen** **5**
   1.1. Pandverkenning 2023 5
   1.2. Advies beheervorm - Bart van de Laak 6
   1.3. Uitgangspuntennotitie 7
   1.4. Huidige tijdelijk gebruik tot aan de verbouwing 8

2. **Kenmerken van het gebouw**
   2.1. Bouwkundige eigenschappen gebouw **9**
   2.2. Benodigde investering 11
   2.3. Kostprijsdekkende- en marktconforme huur 11
   2.4. Servicekosten en subsidiemogelijkheden 12

3. **Participatie: themabijeenkomsten en stakeholdergesprekken** **13**
   3.1. Projectkaders 13
   3.2. Bevindingen uit de themabijeenkomsten en stakeholdergesprekken 14

4. **Invulling amateurkunsteducatie** **16**
   4.1. Ruimtebehoefte culturele invulling 16
   4.2. Betaalbare huurprijs amateurkunsteducatie 18

5. **Functies** **19**
   5.1. Kantoren/werkplekken 19
   5.2. Zaalverhuur 19
   5.3. Horeca: café/restaurant 20
   5.4. Horeca: hotel 21
   5.5. Retail 21
   5.6. Onderwijs 22
   5.7. Gezondheidscentrum 22
   5.8. Amateurkunsteducatie 22
   5.9. Informatiepunt 23
   5.10. Erfgoedprogrammering 24
   5.11. Wonen 24
   5.12. Fietsenstalling 25
   5.13. Gebruik binnentuin 25
   5.14. Conclusie 26

6. **Scenario's** **28**
   6.1. Scenario 1: AKE 28
   6.2. Scenario 2: Cultureel centrum met (dag)horeca, commerciële verhuur van ruimtes, openbare inpandige fietsenstalling en amateurkunsteducatie 31

7. **Conclusie en vervolg** **36**
   7.1. Conclusie scenario 'Volledig AKE' 36
   7.2. Conclusie scenario 'Cultureel centrum met (dag)horeca, commerciële verhuur van ruimtes, openbare inpandige fietsenstalling en amateurkunsteducatie' 36

8. **Bijlagen** **38**
   8.1. Participatie en communicatie 38
   8.2. Vlekkenplan 39

Inleiding

Het Domplein biedt met haar historische lagen en decor een uniek podium waar verleden, heden en toekomst met elkaar verbonden zijn. De gemeente is hier eigenaar van de Domtoren, Servetstraat 7 en van de voormalige school op het Domplein 4-5. Het pand Domplein 4-5 kent een rijke bouwgeschiedenis én een rijke geschiedenis aan huurders uit de culturele sector. Van origine was het pand een Hervormde Burgerschool voor jongens en voor meisjes. De ingangen aan beide zijden laten nog zien dat het om gescheiden jongens- en meisjesonderwijs ging.

In 1998 deden de eerste amateurkunsteducatie (AKE) partijen hun intrede in het pand. Eind 2019 is het pand aan het Domplein deels vrijgekomen als gevolg van het faillissement van het Utrechts Centrum voor de Kunsten (UCK). In 2021 is de vereniging DOMUS opgericht en werd huurder van gemeente Utrecht, naast DOMunder als huurder van de kelder. DOMUS bestond in 2021 uit de drie leden die op dat moment het pand al huurden, namelijk De Utrechtse Muziekschool (DUMS), Theaterschool Utrecht (TSU) en Danscentrum Utrecht (DCU). In de loop van 2023 (2 jaar na de oprichting van DOMUS) maakte DCU zich los van de vereniging en verhuist naar een andere locatie. Nadat op 25 juni 2024 DOMUS failliet is verklaard door de rechtbank en ook de Utrechtse Muziekschool moest het pand verlaten vanwege hun faillissement is een huurderselectie gepubliceerd. Op basis hiervan is met Theaterschool Utrecht een tijdelijke huurovereenkomst gesloten. Daarnaast loopt de huidige huurovereenkomst met DOMunder door. Inmiddels wordt het pand beheerd door de gemeentelijke afdeling Vastgoedexploitatie. Theaterschool Utrecht blijft in de tijdelijke situatie, tot aan de verbouwing, huurder in het pand. DOMunder heeft een lopend huurcontract.

Begin 2024 heeft de Raad de opdracht gegeven om dit pand te herontwikkelen en een stabiele huurderssituatie te creëren. De aanleiding was dat de leden van DOMUS onderling niet tot een overeenkomst over de geplande verbouwplannen kwamen. Hierop volgde het advies van Bart van de Laak. Voorgesteld is om eerst een Uitgangspuntennotitie op te stellen voor een nieuwe invulling van Domplein 4-5. Met dit document worden de te doorlopen stappen voor de totstandkoming gepresenteerd. Op basis van de Uitgangspuntennotitie worden twee scenario's voorgelegd.

Voorafgaand aan dit project zijn er een aantal trajecten doorlopen en verschillende adviezen opgesteld. Deze historie, samen met de ontwikkelingen, wordt in hoofdstuk 1 toegelicht. In hoofdstuk 2 worden de kenmerken van het gebouw beschreven.

Om te onderzoeken welke functies het meest geschikt zijn voor het pand, is een participatietraject doorlopen in de vorm van themabijeenkomsten en gesprekken met stakeholders op en rondom het Domplein, evenals met relevante organisaties buiten de stad. Deze aanpak en bevindingen worden verder uiteengezet in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke ruimtebehoefte van verschillende amateurkunstdisciplines er is in de stad.

Op basis van de input uit de themabijeenkomsten en stakeholdergesprekken is onderzocht welke functies het best passen bij de herontwikkeling van Domplein 4-5. Deze inzichten worden besproken in hoofdstuk 5. Vervolgens worden in hoofdstuk 6 twee mogelijke scenario's voor de invulling van het pand gepresenteerd, waarbij ook een financieel inzicht wordt gegeven bij deze scenario's.

In hoofdstuk 7 wordt een conclusie geformuleerd over de toekomstige invulling van het pand, inclusief een doorkijk naar het vervolg van het project. Tot slot bevat hoofdstuk 8 de bijlagen, waaronder de vlekkenplannen per scenario.

1. Historie en ontwikkelingen

Het project Domplein 4-5 kent een rijke historie. Sinds 2019 wordt er gezocht naar een toekomstbestendig plan, waarbij een pandvisie (later pandverkenning) is opgesteld, vele gesprekken zijn gevoerd en externe adviezen zijn gegeven. Om recht te doen aan de rijke historie van dit traject geeft dit hoofdstuk de ontwikkelingen omtrent dit pand weer en de aanleiding tot de nieuwe projectaanpak.

1.1 Pandverkenning 2023

In 2021 is besloten om een toekomstbestendige, lange termijnvisie voor het pand op te stellen in de vorm van een pandvisie. De aanleiding hiervoor was dat de toenmalige huurder Utrechts Centrum voor de Kunsten (UCK) in 2019 faillissement aankondigde. Ook werd er niet kostprijsdekkend verhuurd en functioneerde het pand niet optimaal. Deze pandvisie is in 2023 geactualiseerd (vanaf dat moment de pandverkenning genaamd), omdat de situatie in het pand sinds 2019 is veranderd. Na het faillissement van UCK is een nieuwe vereniging DOMUS opgericht en heeft DOMunder haar ticketing op Domplein 9 (bij de VVV) ondergebracht – de kelder bleef wel gehuurd door hen. Ook zijn er externe invloeden zoals het coalitieakkoord 2022-2026 van kracht, waardoor de randvoorwaarden zijn gewijzigd. Met behulp van de geactualiseerde pandverkenning is de basis gelegd voor verdere planvorming voor dit toonaangevende pand binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

In de pandverkenning uit 2023 is de visie op het pand als volgt geformuleerd:

> Het Domplein 4-5 is een levendige, gastvrije plek waar mensen graag naartoe komen, zowel bewoners als bezoekers van de stad. Het is een plek die historie ademt en waar erfgoed op een eigentijdse manier beleefbaar is. Tegelijkertijd kun je je onderdompelen in culturele programmering en de hedendaagse amateurkunst. De samenwerking tussen huidige huurders en externe partners biedt inhoudelijk meerwaarde, maar zit de huidige huurders niet in de weg. Op deze manier voegt Domplein 4-5 maximaal maatschappelijke waarde toe voor de gemeente Utrecht.

Hieronder is een samenvatting van de pandverkenning weergegeven.

Samenvatting bevindingen

Domplein 4-5 is een pand met een rijke historie, zowel boven- als ondergronds. De rijke historie in de ondergrond wordt belicht door de erfgoedbeleving in de kelder en blijft in de toekomstige situatie intact. Het pand zelf biedt veel kansen voor onderwijs- en/of kantoor gerelateerde functies dankzij de vele ruimtes in het gebouw. Tegelijkertijd komt naar voren dat het een pand is met een aantal praktische zorgen, zoals:

- Routing: het gebouw heeft geen duidelijke indeling en routing. Hierdoor is het voor bezoekers, zeker zij die er niet regelmatig komen, moeilijk om de weg te vinden. Dit laatste kan ook in relatie tot vluchten een risico zijn. Ook wordt samenwerking in het pand hierdoor niet bevorderd.
- Rendabel: de indeling van het gebouw zorgt ervoor dat het nu moeilijk rendabel te maken is. Dat heeft enerzijds te maken met relatief veel ‘niet bruikbare vierkante meters’, zoals brede gangen en bergingen. Anderzijds met ontbrekende voorzieningen om het gebouw intensiever te kunnen gebruiken. Denk dan aan: garderobe, foyer, goede gangen waar publiekstromen elkaar kunnen passeren. Ook de binnentuin wordt nu niet benut.

- Brandveiligheid: de vluchtroutes zorgen voor een beperking in het gebruik. Bij evenementen of optredens moet rekening worden gehouden met een lagere bezetting of brandwachten ingezet worden.
- Duurzaamheid: het pand is bouwkundig en installatietechnisch toe aan onderhoud en verduurzaming.
- Aansluiting Domplein: Domplein 4-5 ligt centraal op het Domplein en toch lijkt het niet goed zichtbaar. Deels komt dit door de gestalde fietsen, anderzijds lijkt dit te komen door de minder goed zichtbare entree.
- Fietsparkeren: op het Domplein zijn structureel te weinig fietsparkeerplekken (dagelijks +/- 150). Domplein 4-5 trekt veel fietsers aan. De gestalde fietsen zorgen voor onveilige (verkeer)situaties en slecht zicht op de gevel.

Samenvatting input van belanghebbenden

In 2021 is tijdens het opstellen van de pandverkenning gesproken met de toenmalige gebruikers van het pand. Ook is er gesproken met betrokken gemeentelijke afdelingen zoals de afdeling Erfgoed en Programma Fiets. De belangrijkste punten die in dit gesprek naar voren kwamen zijn:

- Er ligt een kans voor verbinding, zowel extern met het plein en de pleingenoten, als intern tussen de huurders.
- Een duidelijke routing door het gebouw is noodzakelijk.
- De mogelijke toevoeging van een café/horeca biedt kansen voor het meer toegankelijk maken van het gebouw en een breder gebruik.
- Er moet een oplossing komen voor het beheer, daarom wordt een onafhankelijk adviseur ingeschakeld.

1.2 Advies beheervorm - Bart van de Laak

In 2023 is aan kwartiermaker Bart van de Laak gevraagd om tot een onafhankelijk advies te komen over een geschikte beheervorm voor het pand op Domplein 4-5. Bart van de Laak nam in zijn advies mee hoe om te gaan met de moeizame onderlinge relatie tussen de AKE-partijen en de tekorten in de businesscase. In zijn rapport zijn de belangrijkste adviezen:

- Op de zeer korte termijn is een financiële injectie van de gemeente aan DOMUS noodzakelijk om het tekort en met name de acute liquide problemen op te lossen.
- De gemeente dient te onderzoeken in hoeverre het overdragen van de huurovereenkomst aan een externe partij onderhevig is aan aanbestedingsregels (Didam-arrest).
- Gezien het belang van de locatie en de impasse waarin DOMUS zich bevindt, is het aan te bevelen dat de gemeente de regie pakt en een keuze maakt voor het best passende en meest toekomstbestendige model.
- Vanwege de onduidelijkheden in de samenwerking bij de onder DOMUS samenwerkende partijen, wordt geadviseerd om het beheer van Domplein 4-5 onder te brengen bij een solide en ervaren externe partij.
- Voorgaande betekent dat het huurcontract tussen Gemeente en DOMUS moet worden beëindigd en worden overgedragen aan een externe partij.
- Het is essentieel dat voor deze procedure alle uitgangspunten duidelijk zijn en dat de financiële randvoorwaarden op orde zijn. Een externe partij zal immers geen verliesgevende exploitatie op zich willen nemen.
- Dit betekent dat op basis van de geactualiseerde pandvisie een haalbaarheidsonderzoek moet worden uitgevoerd naar de voorwaarden waarbinnen de amateurkunsteducatiefunctie van Domplein 4-5 gezekerd kan worden. Uit de businesscase valt op te maken dat, mede als gevolg van de hoge huur-, energie- en schoonmaakkosten, een kostendekkende exploitatie niet mogelijk is binnen de huidige kaders.

Aan de hand van de bovenstaande punten is een ontwerp gemaakt voor het pand, waarbij de focus lag op gebruik, veiligheid en verduurzaming. Deze plannen werden uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp, maar omdat er geen consensus tussen de huurders over de ontwerpkeuzes werd bereikt, bleef de verbouwing uit.

1.3 Uitgangspuntennotitie

Op 1 februari 2024 vond de vergadering van de Raadscommissie Jeugd, Welzijn, Cultuur en Sport plaats, waarop als agendapunt de Raadsbrief Toekomstperspectief beheer Domplein 4-5 stond. Tijdens de vergadering heeft de commissie aangegeven het advies van Bart van de Laak te omarmen en de wethouder gevraagd om de regie op het pand terug te nemen en te zorgen voor een onafhankelijke beheerder.

Er is toegezegd om een Uitgangspuntennotitie (UPN) te delen met de raad, waarin een beeld wordt gegeven van het beheer, de mogelijke functies, nodige aanpassingen aan het pand en de bijbehorende businesscase. En dat er wordt onderzocht of er een combinatie van commerciële en maatschappelijk verhuur mogelijk is, met als uitgangspunt dat er één hoofdhuurder komt.

De bovenstaande rapporten en uitspraken geven veel richting voor een projectplan van Domplein 4-5. Echter, door de hoge snelheid van recente huurdersontwikkelingen is daarmee de doelstelling van het project gewijzigd. De vraag is niet langer meer: hoe kunnen de bestaande huurders beter het pand gebruiken? Maar: wat is een toekomstbestendig invulling voor Domplein 4-5? De eerder omschreven adviezen en visies zijn daarom opnieuw onderzocht op noodzaak, nut en (on)mogelijkheid.

De Vastgoedorganisatie (VGU) heeft opdracht gekregen om een toekomstbestendig plan te formuleren in de vorm van deze Uitgangspuntennotitie. Het project omvat hiermee de volgende resultaten:

1. Een Uitgangspuntennotitie waarin omschreven wordt welke functies in het gebouw passen en welke beheervorm en investeringskosten- en huurinkomsten daarbij horen.
2. Een participatie- en communicatieplan om betrokkenen (denk aan beleidsvelden en experts op het gebied van beheer) en stakeholders op het Domplein te betrekken bij de voorfases van het project en voldoende draagvlak te behouden voor het vervolg.
3. Na het afronden van de Uitgangspuntennotitie wordt een ontwerp gemaakt voor de verbouwing van het pand op basis van de scenariokeuze van de Uitgangspuntennotitie, waarbij wordt onderzocht of het bestaande ontwerp uit 2023 (zoveel mogelijk) kan worden gebruikt.
4. Er vindt een huurdersselectie plaats voor de nieuwe huurder(s), waarbij op basis van de Uitgangspuntennotitie een duidelijk profiel wordt opgesteld waaraan de nieuwe huurder moet voldoen. De huurovereenkomst gaat in na de verbouwing.

Uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van deze Uitgangspuntennotitie geldt: we kijken naar de type functies en niet naar partijen, om tot een toekomstbestendige invulling van het gebouw te komen waarbij de investering het pand verhuurbaar maakt voor de komende 40 jaar, ongeacht of er een huurderswissel plaatsvindt.

Voor de toekomstige invulling staat in ieder geval het volgende vast:

- DOMunder heeft een lopend huurcontract en blijft huurder in het gebouw. In het gebouw is ruimte voor amateurkunsteducatie en het erfgoed is beleefbaar.
- We creëren een gastvrij pand voor bewoners en bezoekers van de stad.

- We gaan uit van onafhankelijk beheer, naar advies van Bart van de Laak. Deze beheerpartij(en) zorgen voor een stabiele businesscase.
- We zijn gebonden aan het Didam-arrest en moeten een huurdersselectie uitvoeren. Dit betekent dat we niet vooraf definitief kunnen toezeggen welke partij in het pand komt. We kunnen in de selectiecriteria wel sturen op bepaalde ambities.

1.4 Huidige tijdelijk gebruik tot aan de verbouwing

Faillissement DOMUS en DUMS

Op 25 juni 2024 is vereniging DOMUS door de rechtbank Midden-Nederland failliet verklaard. Het gevolg van dit faillissement is dat curator namens DOMUS de huurovereenkomst voor Domplein 4-5 heeft opgezegd. De amateurkunsteducatiepartijen die lid waren van DOMUS hadden om deze reden geen toegang meer tot het gebouw voor de uitoefening van hun activiteiten en de gemeente moest met de curator in gesprek over oplevering van het pand. Kort na het faillissement van de vereniging DOMUS ontvingen we op 8 augustus 2024 bericht dat de coöperatie DUMS, één van de resterende leden van DOMUS, ook failliet was verklaard door de rechtbank Midden Nederland.

Tijdens de afwikkeling van beide faillissementen toonde de curator van DOMUS zich bereid om mee te werken aan een snelle oplevering van het pand, het voorzetten van het lesaanbod van Theaterschool Utrecht en de activiteiten die geprogrammeerd stonden voor Festival Oude Muziek. De overige activiteiten, waaronder het aanbod aan muzieklessen diende te stoppen.

Tijdelijk beheer en exploitatie Domplein 4-5

Na de overdracht van het pand van de curator van DOMUS naar de gemeente in oktober 2024 heeft de gemeentelijke afdeling Vastgoedexploitatie het beheer en exploitatie van het pand overgenomen.

Met deze tijdelijke invulling worden de huurders en gebruikers van het pand niet meer belast met de verantwoordelijkheid van het beheer en de exploitatie van het gebouw en behouden we de mogelijkheden voor amateurkunsteducatie in het pand, vooruitlopend op een verbouwing. Dit is conform het advies van Bart van de Laak.

Huurders en gebruikers kunnen zich hierdoor focussen op het uitoefenen en aanbieden van hun activiteiten, de gemeente zorgt voor beheer en onderhoud. We zetten dit op een zo sober mogelijk manier voort, waarbij ook de vaste gebruikers van het pand een inspanningsverplichting hebben om de (extra) kosten voor deze tijdelijke constructie onder beheer van de gemeente, zo laag mogelijk te houden.

2. Kenmerken van het gebouw

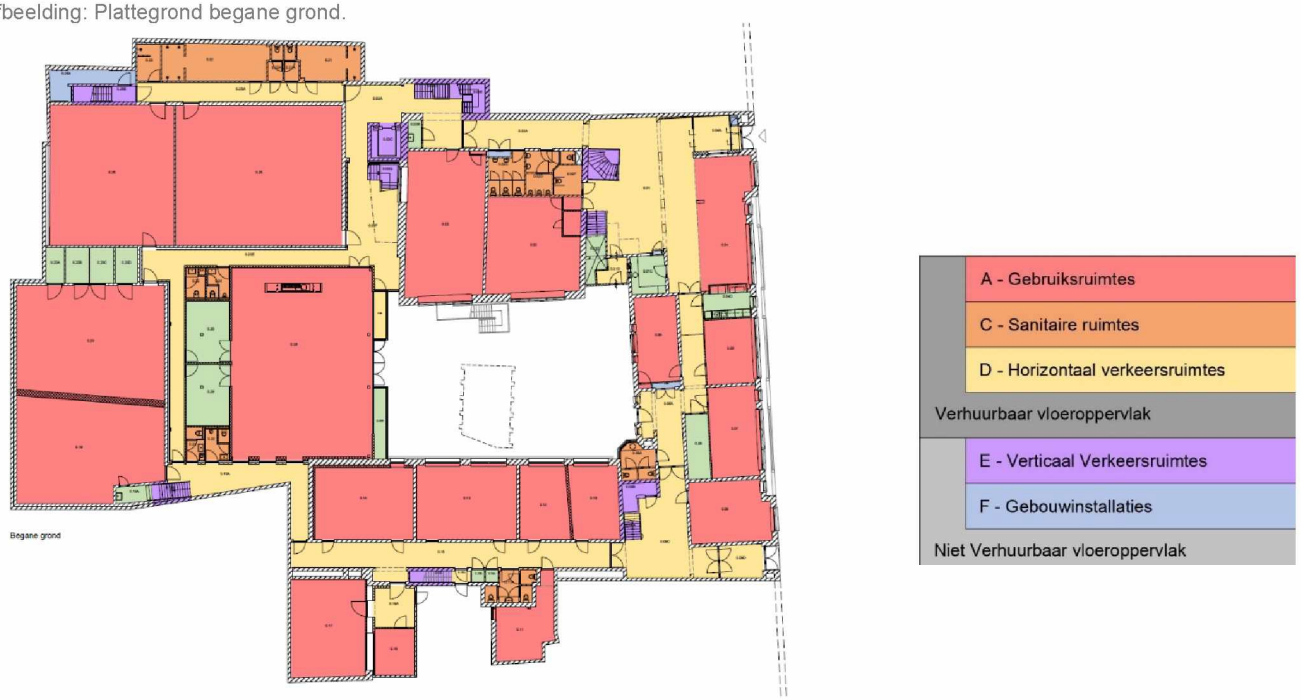
2.1 Bouwkundige eigenschappen gebouw

Het pand kenmerkt zich nog steeds door de eigenschappen van een school; er zijn veel gangen, met daaraan een opeenvolging van (kleinere) lokalen. Daarnaast zijn er drie grotere zalen aanwezig, verspreid over het gebouw (zie de plattegronden hieronder). Omdat het pand al jaren in gebruik is voor amateurkunsteducatie, zijn er functie-specifieke bouwkundige eigenschappen aanwezig, zoals de uitrusting van de theaterzaal en danszalen met speciale (zwevende) vloeren.

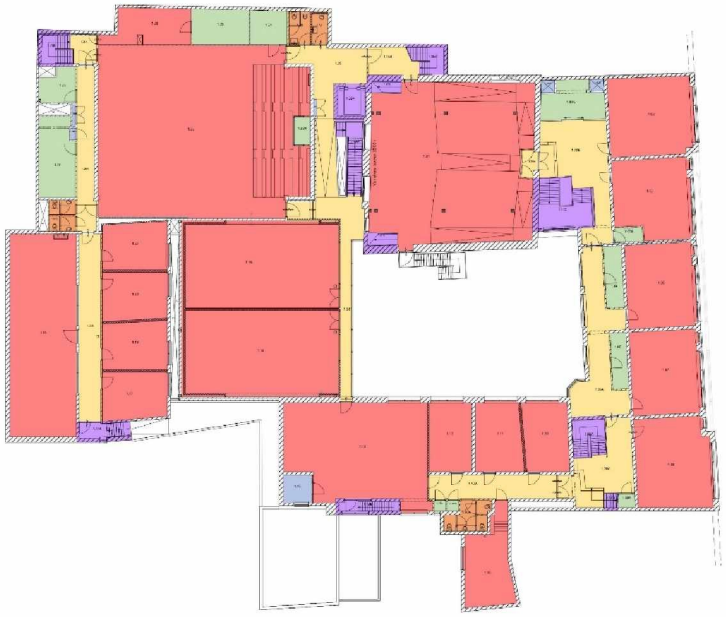
Vanuit het onderzoek is duidelijk dat het pand zijn uitdagingen kent, zoals de ongunstige verhouding tussen verkeersruimten en verhuurbare ruimten, de beperkte daglichttoetreding in delen van het pand en de ongunstige plek en afmeting van de lift die beperkend werkt op het gebruik. Ook is er door de vele verbouwingen een versnippering in het gebouw ontstaan, zowel in aaneenschakeling van ruimten in de plattegrond als in installatietechniek. Het ontwerp dat in 2023 werd gemaakt ten behoeve van DOMUS, speelde deels in op deze uitdagingen, maar viel niet binnen het geautoriseerde krediet. Ondanks het uitstel van de verbouwing is de afgelopen jaren het noodzakelijk onderhoud grotendeels uitgevoerd, zoals het vervangen van beglazing en het schilderwerk van de kozijnen aan de buitenzijde.

Aanvullend op de bovenstaande uitdagingen, kent het gebouw relatief hoge beheerlasten. De beheerlasten voor de gebruiker(s) bestaan o.a. uit energie, schoonmaak, dagelijks onderhoud, eventueel beheer van het pand en zijn voor rekening van de huurder van een gebouw. Deze kosten zijn op dit moment ongeveer tweemaal zo hoog als de huur, mede door het grote aantal m2 gemeenschappelijke ruimte (o.a. gangen) en doordat tijdens de ruime openingstijden van de amateurkunstpartijen altijd een BHV'er/conciërge/beheerder aanwezig moet zijn in verband met de (brand)veiligheid en beheer. De hoge servicekosten hebben een grote invloed op de gebruikslasten van de (toekomstige) huurder.

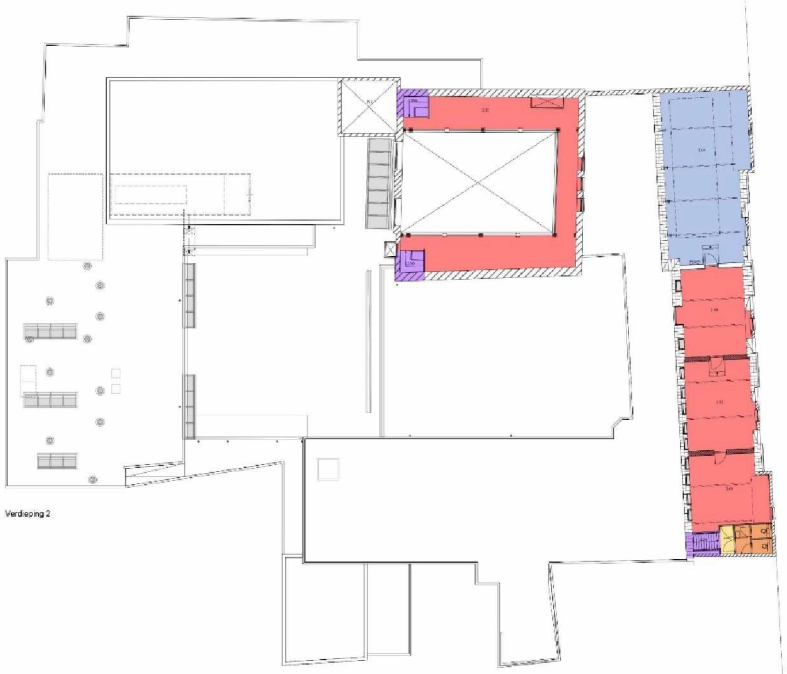
Afbeelding: Plattegrond begane grond.



Afbeelding: Plattegrond verdieping.



Afbeelding: Plattegrond zolder.





2.2 Benodigde investering

Bouw- en stichtingskosten

Om het pand weer in te kunnen zetten voor een toekomstige invulling, zal er geïnvesteerd moeten worden om verbouwwerkzaamheden uit te kunnen voeren. Om te komen tot de benodigde investering wordt op basis van een plan een schatting gemaakt. Voor deze uitgangspuntennotitie zijn de bouwkosten en investeringskosten (stiko) op basis van een vlekkenplan geraamd. Op basis van het later te maken ontwerp kunnen de definitieve kosten worden berekend. In de bouwkostenraming is een onderscheid gemaakt in de bouwkundige kosten en de installatietechnische kosten, omdat in sommige gevallen de bouwkundige kosten over een langere periode worden afgeschreven dan waarin installaties worden afgeschreven.

De raad heeft in 2020 een krediet geautoriseerd (a geheim ten behoeve van een verbouwing van het pand, met als doel om het pand beter bruikbaar te maken voor de huurders. Hiervoor moest consensus komen over de te maken ontwerpkeuzen. Omdat in gezamenlijkheid niet tot een definitief plan is gekomen, kan het restant van dit krediet worden ingezet voor de komende verbouwing. Dit restant is daarom meegenomen in de berekening van de kostprijsdekkende huurprijzen zoals opgenomen in hoofdstuk 6.

2.3 Kostprijsdekkende- en markconforme huur

Berekening kostprijsdekkende huurprijs

De huurprijs van een pand kan op twee manieren worden berekend, middels een kostprijsdekkende huur (KPDH) voor beleidsondersteunende functies of een marktconforme huur (MH) voor niet-beleidsondersteunende functies. Belangrijk hierbij is dat er geen subsidie wordt verstrekt via de huur. Als de markthuur lager is dan de KPHD, dan hanteert de gemeente de markthuur voor beleidsondersteunende functies. Bij een lagere markthuur is er sprake van een onrendabele top. Deze onrendabele top dient bij aanvang van de huurovereenkomst door het betreffende beleidsveld te worden afgedekt. Bij alle overige (commerciële) huurders wordt een markthuur gerekend. Het is standaard om de KPDH uit te drukken in euro's per m2 Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO) en betreft de gemiddelde vierkante meterprijs van het VVO op basis van de huidige kapitaal- en eigenaarslasten en de geraamde investering.

Het pand Domplein 4-5 bestaat uit circa 4.600 m2 Bruto Vloeroppervlak (BVO) en circa 3.800 m2 VVO, dit is inclusief het gedeelte van DOMunder. De berekende KPDH in dit document is berekend over het gedeelte zonder DOMunder, omdat deze partij een afzonderlijke, huurovereenkomst heeft. Hierdoor is de KPDH berekend over de resterende circa 3.600 m2 VVO. Afhankelijk van het vervolg ontwerpproces kan het aantal vierkante meters, en daarmee het verhuurbare vloeroppervlak (VVO), nog veranderen. De invloed van de aanpassingen op de vierkante meter prijs wordt in een later stadium nauwkeuriger uitgewerkt.

Het pand was oorspronkelijk een schoolgebouw met twee afzonderlijke ingangen. De oorspronkelijke routing in het pand is nog duidelijk te zien door de grote hoeveelheid gangen. Hierdoor heeft het pand een grote hoeveelheid gemeenschappelijke ruimtes - oftewel gangen - van circa 1.000 m2. Dit komt neer op 29% van het pand. Dit zijn ruimtes die bij verhuring aan één partij wel meetellen in de verhuurbare vierkante meters, maar die niet direct inzetbaar zijn voor de hurende partij.

Voor de berekening van de totale (KPDH) per scenario in deze uitgangspuntennotitie is uitgegaan van de kosten van bestaande situatie en de kosten van de benodigde investering (o.a. kapitaallasten, lokale lasten, verzekering). Deze totale KPDH moet worden gedekt uit de verhuuropbrengsten van het pand.

Berekening marktconforme huurprijs

De marktconforme huur voor het verhuren van ruimten in Domplein 4-5 is berekend middels een taxatie door een onafhankelijk taxateur. Bij de taxatie is geen totale huurprijs van het gehele pand berekend. Wel is een marktconforme huurprijs per m2 berekend, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de ruimten met of zonder voldoende daglicht. Hierdoor zijn de berekeningen van de kostprijsdekkende en de markconforme huur niet op totale huurprijs te vergelijken, maar per m2.

Uit de taxatie blijkt dat er bij een maatschappelijke invulling een marktconforme huur voor de ruimtes met een goede ligging geheim wordt gerekend en voor de ruimtes met een mindere ligging geheim. De huidige huurprijs betreft circa geheim Vanwege de taxatie wordt voor de doorrekening voor de maatschappelijke invulling door de AKE-partijen een huurprijs van geheim **per m2 VVO** aangehouden. Dit wordt een passende huurprijs geacht, mede vanwege de locatie van het pand en omdat het pand na de verbouwing een beter comfort heeft. Bij een commerciële invulling ligt de marktconforme huur hoger, circa geheim. Dit is afhankelijk van het soort commerciële invulling.

Voor het horecagedeelte geldt een hogere marktconforme huur, met name in combinatie met een terras voor de gevel. Gemiddeld kan er worden gerekend met markthuur van circa geheim per m2 afhankelijk van het te verhuren aantal m2 horeca. Het terras telt hierin niet mee als extra vierkante meters, maar zorgt wel voor een betere businesscase van de huurder.

2.4 Servicekosten en subsidiemogelijkheden

Naast de huurprijs moet ook rekening worden gehouden met de beheerlasten (o.a. schoonmaak, dagelijks onderhoud, eventueel beheer van het pand) en energielasten, deze komen voor rekening van de huurders boven op de KPDH. De huidige situatie met exploitatie door VGE leert ons dat de schatting van deze beheerlasten door Bart van de Laak aannemelijk zijn. Momenteel bedragen de beheerlasten **incl. energie naar verwachting** geheim **per m2 VVO**. In de huidige servicekosten is uitgegaan van een sobere variant, met zo min mogelijk personele bezetting, een frisdrankautomaat i.p.v. horeca, etc.

De hoge beheerlasten zijn momenteel een knelpunt in de verhuur van Domplein 4-5. In het ontwerpproces moet nader worden uitgewerkt welke beheerlasten in de nieuwe situatie te verwachten zijn. De hoogte van de beheerlasten is namelijk afhankelijk van het ontwerp, het gebruik en de huurdersinvullingen.

Voor de invulling door culturele functies kan in sommige gevallen het beleidsveld een deel van de huurderslasten dekken in de vorm van een subsidie op het exploitatietekort. Bijvoorbeeld via de nadere regel Amateurkunsteducatie of de Cultuurnota (deze zijn voor de periode 2025-2028 inmiddels verleend) of door middel van een investeringssubsidie in voorzieningen uit het flexbudget.

In het geval van subsidie vanuit de nadere regel amateurkunsteducatie 2025-2028 wordt subsidie verleend voor kwalitatief goed en laagdrempelig amateurkunsteducatie-aanbod. Daarbij wordt van gesubsidieerde organisaties geëist dat ze personeel (onder ander de docenten) betalen conform CAO-normen (fair pay); de code Diversiteit en Inclusie naleven waarmee we inclusie op verschillende manieren bevorderen en Governance code cultuur toepassen waardoor verantwoordelijk bestuur geborgd is.

Op dit moment huurt TSU een deel (circa 1.200 m2 VVO incl. aandeel in gemeenschappelijke ruimtes, zoals gangen) in Domplein 4-5. Zij betalen momenteel geheim KPDH en geheim beheerlasten waarvoor op dit moment een korting vanuit beleidsveld Culturele zaken wordt gegeven. Zonder korting zijn de beheerlasten geheim per jaar. TSU ontvangt een exploitatiesubsidie geheim per jaar tot en met 2028 (excl. indexatie). De totale huisvestingslasten (KPDH en beheerlasten) vormen ca. 25-31% van de exploitatiekosten en het aandeel gemeentelijke subsidie vormt ca. 29% van de dekking van deze exploitatiekosten. We zien op Domplein 4-5 voor TSU dat de subsidie vrijwel volledig wordt ingezet voor het afdekken van de totale huisvestingslasten. En daarnaast worden de activiteitenlasten vrijwel volledig gedekt door cursusgelden.

3. Participatie: themabijeenkomsten en stakeholdergesprekken

In het tweede kwartaal van 2024 zijn er stakeholdergesprekken en themabijeenkomsten georganiseerd waarin samen met experts input is verzameld voor deze Uitgangspuntennotitie. Hieraan voorafgaand is een Project start-up (PSU) georganiseerd om de eerste inzichten op te doen. Voor de PSU zijn twee bijeenkomsten georganiseerd, waarbij diverse stakeholders van onder andere de gemeente, partijen van het Domplein en uit de culturele sector aanwezig waren. Deze stakeholders zijn ook voor de verschillende themabijeenkomsten uitgenodigd. Vanuit de PSU zijn er twee belangrijke constateringen naar voren gekomen. Ten eerste is er in het verleden al veel uitgezocht en bedacht voor het pand. Daarom was het soms lastig om met een frisse blik naar de mogelijkheden voor dit project te blijven kijken. Ten tweede zijn er vanuit de verschillende stakeholders veel hoge ambities voor dit pand, waarvan onduidelijk is of deze haalbaar zijn. Om deze onduidelijkheden weg te nemen en om tot een goed plan te komen, zijn de onderstaande projectkaders eerst inzichtelijk gemaakt.

3.1 Projectkaders

De gesprekken werden gevoerd binnen de projectkaders die zijn opgesteld uit het geldende Bestemmingsplan, Pandverkenning november 2023, Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040, en het – door de gemeenteraad omarmde – adviesrapport van Bart van de Laak. Daarnaast gelden de wettelijke en gemeentelijke kaders die voor alle vastgoedprojecten gelden. In de bijlage is het onderstaande schema als een afbeelding opgenomen.

Kadersoort	Uitgangspunt
Algemeen	• Ruimte voor amateurkunsteducatie. • Erfgoed is beleefbaar. • DOMunder blijft huurder. • Een pand toegankelijk voor bewoners en bezoekers van de stad. • Een levendige en gastvrije plek.
Bestemmingsplan	• Gemengde bestemming, wat betekent dat er veel soorten functies in het pand mogen komen. • Maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs welzijn of volksgezondheid, met additionele horeca. • Cultuur en ontspanning, met additionele horeca als mogelijkheid. • Zakelijke dienstverlening, zoals een kapper of reisbureau. • Bedrijvigheid zonder grote verkeersaantrekkende werking. • Wonen. • Additionele horeca. Op basis van het Ontwikkelkader Horeca Utrecht (OHU) is deze plek een ontwikkellocatie.

	Er kan middels een omgevingsvergunning zelfstandige horeca (D1/D2) worden aangevraagd. Er geldt een ja-mits voor nieuwe horecainitiatieven op basis van het OHU.
Beheer en exploitatie	• Onafhankelijk beheer. • Sluitende businesscase zodat een stabiele, financiële situatie ontstaat. • Er vind een huurdersselectie plaats volgens het Didam-arrest.
Bouwkundig	• Het pand wordt heringericht op functie, niet op partij. • Een deel van de Marnixzaal en de kelders zijn Rijksmonumentaal. • Een extra verdieping toevoegen is niet mogelijk. Een verdubbeling van de kap op de tweede verdieping is wel mogelijk. • Het toevoegen van daglicht i.r.t. functies is belangrijk. • Routing, brandveiligheid en een goede doorstroom zijn aandachtspunten. • Verduurzaming is noodzakelijk.
Omgeving	• (Fysieke) verbinding met het Domplein verbeteren. • De gevel is een beschermd stadsgezicht. • Fietsparkeren voor de gevel is een aandachtspunt.

3.2 Bevindingen uit de themabijeenkomsten en stakeholdergesprekken

Themabijeenkomsten

Bij elke themabijeenkomst waren experts van binnen en buiten de gemeente aanwezig om input te leveren voor de hierondergenoemde onderwerpen. Na de vier themabijeenkomsten heeft een terugkombijeenkomst plaatsgevonden, waarna alle experts nog een laatste reactie of aanvulling konden geven. Ook is alle input ter kennisgeving gedeeld met de toenmalige huurders van het pand.

De thema's die aan bod kwamen waren:

1. Kansrijke functies in het pand.
2. Aansluiting met het Domplein.
3. Bouwkundige aanpassingen aan het pand.
4. Vorm van exploitatie en beheer.

De belangrijkste wensen en bevindingen uit de themabijeenkomsten zijn:

- Horeca: Een passend horecaconcept voor dagpubliek dat aansluit bij de amateurkunsteducatie- en erfgoedfuncties.
- Zaalverhuur: Ruimtes verhuren voor o.a. amateurkunsteducatiefuncties, vergaderingen, kantoren en onderwijs.
- Informatiepunt: Een plek om informatie te krijgen over (de historie) van de stad.
- Fietsparkeren: Het verwijderen van de fietsen voor de gevel door het realiseren van een inpandige fietsenstalling.
- Entree: Het realiseren van een entree in het midden van het pand, wat alleen interessant is als de fietsen voor de gevel worden verwijderd.
- Zichtbaarheid: De huidige entrees aan de zijkant van het pand meer activeren en zichtbaar maken.

- Brandveiligheid: De looproutes in het gebouw duidelijker maken door daglicht en betere zichtlijnen toe te voegen.
- Technisch: De installaties vervangen en toekomstbestendig maken.
- Ontmoeting: Maak een foyer in het pand om de zaalverhuur aantrekkelijker te maken.
- Entree: Creëer een entree in het midden.
- De hoofdhuurder is een ervaren partij zowel in beheer als (culturele) programmering van een pand.
- Tijdens de huurdersselectie moet er voldoende tijd zijn voor partijen om een samenwerking te vormen en een businessplan op te stellen. Opgelegde samenwerkingen zijn tot op heden niet succesvol gebleken.

Stakeholdergesprekken

Tijdens het traject is er extra expertise op het gebied van culturele instellingen opgehaald bij TivoliVredenburg, de Theaterschool Utrecht (een van de huurders van het pand), Theater De Nieuwe Vorst in Tilburg en bij Het Koorenhuis in Den Haag.

De belangrijkste bevindingen uit de stakeholdergesprekken zijn:

- Ruimtegebruik: Het kan met een amateurkunsteducatiepartij als huurder, zoals een theaterschool, lastig zijn om ruimtes voor flexibele verhuur in te zetten. Ruimtes zijn vaak de hele dag in gebruik door dag- en avondcursussen en vaak blijft er ook materiaal zoals decors of grote instrumenten achter in de ruimtes als deze niet worden gebruikt.
- Beheer: Houd beheer en exploitatie in één hand, zodat onderliggende partijen op een natuurlijk manier met elkaar gaan samenwerken en er geen onduidelijkheid kan ontstaan over de verdeling van verantwoordelijkheden.
- Foyer: Er moet een duidelijke, ruime ontvangstplek bij de entree van een pand zijn. Zo kunnen gasten ergens wachten voordat ze naar een voorstelling gaan en hebben huurders een plek waar ze elkaar kunnen ontmoeten. In de huidige situatie op Domplein 4-5 raken gasten vaak verdwaald en nodigt deze niet uit tot ontmoeting. Zowel Theater De Nieuwe Vorst, als Het Koorenhuis hebben een ruime foyer die ook als horecagelegenheid dient.
- Horeca: Horeca is vaak alleen interessant als je dit kan combineren met zaalverhuur. Bij zelfstandige horeca is er idealiter een terras. Verder wordt geadviseerd om op een aparte (ervaren) horecaexploitant in te zetten bij de huurdersselectie, of een samenwerking hiermee aan te gaan. Het is voor culturele partijen doorgaans niet haalbaar om zowel de eigen programmering te regelen als een (zelfstandige) horecafunctie succesvol te exploiteren.
- Indeling: Een duidelijke indeling en routing in het pand is belangrijk. Vooral als er ruimtes (flexibel) worden verhuurd aan losse partijen waardoor er veel verschillende aanloop in het pand is.
- Theaterzaal: De logistiek ten behoeve van de aan- en afvoer van decorstukken is belangrijk. Hier moet een toegankelijke en ruime routing voor zijn. Voor de opslag van toebehoren is veel ruimte nodig. Bij verhuur voor theatervoorstellingen moet er een goede kleedkamer zijn, met wc, douche en pantry.

4. Invulling amateurkunsteducatie

Amateurkunsteducatie (AKE)

Onder amateurkunst verstaat men kunstactiviteiten die niet beroepsmatig worden beoefend. Met amateurkunsteducatie wordt dus het lesgeven aan amateurkunstenaars bedoeld. Daarentegen wordt er bijvoorbeeld aan de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU) les in kunstactiviteiten gegeven aan professionals in opleiding en valt de HKU daarmee in de categorie onderwijs. Onder kunstactiviteiten vallen de volgende disciplines: audiovisueel en fotografie, beeldende kunst, dans, muziek, nieuwe media, literatuur, theater, streetculture en mengvormen van deze disciplines (bron: lokaleregelgeving.overheid.nl).

Amateurkunsteducatie aan het Domplein

Tot haar faillissement in 2019 was het Domplein 4-5 de hoofdvestiging van het Utrechts Centrum voor de Kunsten (UCK). Het UCK was in 1998 ontstaan door het samengaan van vier instellingen in de kunsteducatie: de Gemeentelijke Muziek en Dansschool, het Instituut voor Kunstzinnige Vorming (IKV), Stichting Artibus en Stichting AVS. Er werden cursussen in verschillende disciplines aangeboden: podiumkunsten (muziek, dans theater) maar ook beeldende kunst, fotografie, schrijven en digitale media/video.

In het besluit in het najaar van 2018 niet meer aan het exploitatietekort van het UCK bij te dragen, is besloten het budget van ca. één miljoen euro voor amateurkunsteducatie te behouden. In samenwerking met betrokken stakeholders is hiervoor beleid ontwikkeld en in maart 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de uitvoering van dit beleid is in april een subsidieregeling gepubliceerd, waardoor het mogelijk was voor organisaties voor 1 mei 2019 een aanvraag te doen voor de periode 1 juli 2019 – 2021. In het jaar dat deze regeling afliep was er sprake van een pandemie, waardoor besloten werd het beleid te continueren voor de periode 2022-2024. Hierdoor kregen betrokken organisaties ook de mogelijkheid op verschillende onderdelen te professionaliseren.
Het doel van de subsidieregeling is het stimuleren van een pluriform lesaanbod op het gebied van amateurkunsteducatie, afgestemd op verschillende doelgroepen én verspreid over de hele stad. Via deze regeling kunnen meer partijen verspreid over de stad een uitvoerende rol spelen en wordt het makkelijker gericht te sturen op het bereik van specifieke doelgroepen. In de periode tot 2024 ontvingen de amateurkunsteducatie aanbieders die gehuisvest waren op het Domplein (met een stadsbreed bereik) gezamenlijk jaarlijks ca. € 700.000 subsidie. Het overige budget werd besteed aan zeven kleinere instellingen verspreid over de stad. Van deze drie organisaties is alleen Theaterschool Utrecht nu nog over op het Domplein. Danscentrum Utrecht is verhuisd naar een locatie in Pijlsweerd en was al gevestigd in Noordoost. DUMS is failliet.

Voor de periode 2025-2028 verlenen we subsidie aan: Utrecht Danscentrum Utrecht, DC 1 II High, Kunstkasteel Zuilen, Muziqu, Dirigenten Werkplaats Utrecht, Kunstencentrum De Nieuwe Vaart, Muziek voor Ieder Kind, Theaterschool Utrecht en Vocal Arts Academy. Van deze partijen is alleen Theaterschool Utrecht gehuisvest aan het Domplein. (Dirigentenwerkplaats maakt incidenteel gebruik van de ruimten). De directie van DUMS diende voor deze periode geen aanvraag in. Na een bestuurswissel in juni 2024 vroeg het nieuwe bestuur, kort na haar aantreden, faillissement aan. Sinds 2019 is het aanbod amateurkunsteducatie steeds beter gespreid over de stad, omdat hier op basis van uitvoering van beleid (na het faillissement van UCK) op is ingezet. Hierdoor worden meer diverse doelgroepen en kinderen dichtbij huis bereikt. We zien nu echter dat binnen de huidige budgettaire kaders er geen ruimte meer is om gelijktijdig een bloeiende functie in de binnenstad

open te houden waarin verschillende disciplines kunnen worden aangeboden én we ons aanbod goed gespreid over de stad kunnen ondersteunen. De vraag naar kwalitatief hoogwaardig amateurkunsteducatie-aanbod buiten het centrum is toegenomen, mede als gevolg van de groei van de stad en de betere spreiding over de stad. Hier is een groot deel van het beschikbare subsidiebudget voor nodig. Gelijktijdig zijn twee van de drie organisaties (dans en muziek) die eerder op het Domplein zaten daar zijn verdwenen (failliet of verhuisd). Hierdoor is het aanbod op deze locatie afgenomen, zowel in omvang als pluriformiteit, terwijl een plek hiervoor in het centrum wel wenselijk is.

4.1 Ruimtebehoefte culturele invulling

Uit eerdere sectoranalyse amateurkunst maar ook uit de Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector blijkt dat er stadsbreed veel behoefte is aan repetitie- en presentatieplekken voor amateurkunsten en amateurkunsteducatie. Met de groei van de stad wordt deze behoefte aan actieve cultuurparticipatie (zoals amateurkunsteducatie) alleen maar groter. Momenteel zien we dat als gevolg van de druk op de ruimte en de kostenstijgingen, amateurkunstgroepen de stad verlaten voor repetitieruimte elders omdat ruimte verdwijnt of/en de vraag naar ruimte groter wordt en het aanbod niet hard genoeg meegroeit. Het is daarom van groot belang dat zoveel als mogelijk van het huidige aantal m2's VVO voor amateurkunsteducatie, behouden blijft én daarbij ook gelet wordt op de betaalbaarheid.

De raad heeft de wens amateurkunst te behouden op deze plek. In het uitvoeringsprogramma Cultuurparticipatie is dit vertaald in een ambitie: 3.2.3 Amateurkunsteducatie door iedereen "Realisatie van centrale locatie voor amateurkunsteducatie aan het Domplein" en "De locatie aan het Domplein wordt toegankelijk voor diverse doelgroepen die lessen in verschillende kunstdisciplines willen volgen". De huidige situatie, met exploitatie door de afdeling VGE, geeft ons veel inzicht in de concrete vertaling van deze ruimtebehoefte op deze locatie. Op dit moment is geen sterke voorkeur voor een amateurkunsteducatie-discipline, maar wel voor behoud van bepaalde functies zoals de Marnixzaal voor concerten, de theaterzaal voor kleinschalige voorstellingen en de danszalen voor dansrepetities. Onderzocht is welke functies bij voorkeur behouden blijven en welke amateurkunsteducatie-disciplines mogelijk aanvullend wenselijk zijn om te huisvesten aan Domplein 4-5. Hieronder worden alle discipline belicht:

- Muziek: De Marnixzaal van Domplein 4-5 staat bekend als een zaal die vanwege haar akoestiek bijzonder geschikt is voor koren en akoestische muziekensembles (klassiek of onversterkte lichte muziek). Onder andere Dirigentenwerkplaats Utrecht maakt(e) gebruik van deze zaal, maar ook diverse (amateur)muziekgezelschappen zoals de Nederlandse Bachvereniging. Het is wenselijk dat deze ruimte beschikbaar blijft voor deze discipline. Daarnaast zit in het pand ook een opnamestudio en zijn de diverse lokalen geschikt voor muziekles in individueel of klein groepsverband.
- Theater/podiumkunsten: Domplein 4-5 biedt op dit moment onderkomen aan de discipline theater/podiumkunsten, in de vorm van Theaterschool Utrecht. Het is wenselijk dat deze discipline op deze locatie behouden blijft vanwege de aanwezige ruimtes die hier goed geschikt voor zijn; de omvang lokalen/studio's sluit goed aan op de functie en er is een theaterzaal inclusief technische faciliteiten aanwezig. Daarnaast is de ruimtebehoefte voor deze discipline groot en is het wenselijk voor een goede bedrijfsvoering om vrijwel alle activiteiten van een theaterschool op één plek te huisvesten.
- Dans: De Torenzaal is geoutilleerd om dienst te doen als danszaal. Deze wordt onder andere gehuurd door MBO-opleiding Creative College Dans. Daarnaast bevinden zich twee danszalen aan de achterzijde van het pand, deze zijn voorzien van een zwevende balletvloer. Het is wenselijk dat deze discipline op deze locatie behouden blijft. De verhuurbaarheid van de Torenzaal kan geoptimaliseerd worden door bij dit gebruik passende sanitaire voorzieningen toe te voegen, met name douches.

- Digitale media, beeldcultuur en fotografie: Met het wegvallen van het project ‘De Machinerie’, mist de stad een locatie voor amateurkunsteducatie op het gebied van (digitale)media, beeldcultuur en fotografie. Domplein 4-5 biedt kansen om deze disciplines een plek te geven in de stad. Kanttekening hierbij is dat amateurkunsteducatiepartijen die destijds verbonden waren aan De Machinerie mogelijk niet meer beschikbaar zijn om invulling te geven aan een amateurkunsteducatie-programma op deze locatie. Utrecht kent op dit moment geen andere partijen die dit op grote schaal aanbieden.
- Beeldende kunst: Utrecht kent geen aanbieders van grootschalige publieke en betaalbare amateurkunsteducatie op het gebied van beeldende kunst, zoals werd aangeboden door het voormalig UCK. Domplein 4-5 biedt kansen om een dergelijke partij een plek te geven in de stad. Kanttekening daarbij is dat Utrecht op dit moment geen partij kent die dit op grote schaal aanbiedt.
- Literatuur: Utrecht kent, naast de bibliotheek, geen aanbieders van grootschalige publieke en betaalbare AKE op het gebied van literatuur. Domplein 4-5 biedt kansen om deze discipline een plek te geven in de stad.
- Overige vormen: Utrecht kent geen aanbieders van publieke en betaalbare amateurkunsteducatie voor kinderen en volwassenen met een vorm van beperking. Domplein 4-5 biedt kansen om dit een plek te geven in de stad. Kanttekening daarbij is dat Utrecht op dit moment geen partij kent die dit op deze schaal kan aanbieden.

Goede spreiding van amateurkunsteducatie in de stad is gewenst in het kader van de toegankelijkheid (cultuur dichtbij, op loopafstand). Daarom wordt ingezet op ruimte voor cultuur in de wijken, maar om diezelfde reden is het van belang dat ruimte voor actieve cultuurparticipatie voor inwoners ook behouden blijft in de binnenstad. Domplein 4-5 is hiervoor al decennialang in gebruik. Het is een bekende en toegankelijke plek en de ruimtes zijn hier erg geschikt voor. Daarnaast is in de sector breed behoefte aan betaalbare creatieve werkplekken (ook om bijvoorbeeld muziekles te geven) en wellicht een wijkcultuurvoorziening in de binnenstad. Domplein 4-5 biedt ook vanuit het idee van multifunctioneel ruimtegebruik kansen hiervoor. Voor de verhuurbaarheid is het belangrijk dat de locatie voor amateurkunsteducatiepartijen passend is in kostprijs en uitrustingsniveau. Hiervoor is het mogelijk een marktverkenning uit te voeren en uitgangspunten voor de verbouwing op te stellen in samenspraak met amateurkunsteducatiepartijen.

4.2 Betaalbare huur voor amateurkunsteducatie

Vanuit het beleidsveld cultuur worden subsidies verstrekt voor het realiseren van programmering of activiteiten zoals amateurkunsteducatie waarmee impact gemaakt wordt op het programma Gezond Stedelijk leven. Hiermee werken we aan de doelstelling dat, gelijk aan de groei van de stad er in alle wijken passend aanbod is van diverse creatieve makers en culturele instellingen. Subsidies worden verleend voor bepaalde prestaties of inspanningen die tot een bepaald resultaat leiden. Huisvesting is randvoorwaardelijk om deze doelen mogelijk te maken, hier wordt niet expliciet subsidie voor verleend.

Er bestaat geen blauwdruk businessmodel voor amateurkunsteducatie-organisaties, dus wat voor deze functie een betaalbare huurprijs is, is niet precies aan te geven. Van de amateurkunsteducatie organisaties die subsidie ontvangen, vormen de huisvestingslasten een telkens ander aandeel van de totale exploitatie. Het varieert van ca. 12% (MuziQ, Kunstkasteel Zuilen) tot ca 31% bij Theaterschool Utrecht en Danscentrum Utrecht. Dit is namelijk afhankelijk van verschillende

factoren, zoals het soort en omvang van de huisvesting, maar ook van kwaliteit, ligging en grootte hiervan.[1]
Daarnaast is ook de manier waarop lessen gegeven worden van invloed op businessmodel. Voor muziekles geldt bijvoorbeeld dat ze over het algemeen individueel of in kleine groepjes gegeven wordt. Les in theater- dans of in beeldende disciplines gebeurt vaak in iets grotere groepen. Dit heeft veel invloed op de bedrijfsvoering, immers de kosten voor de docent kunnen over minder leerlingen verdeeld worden en vormen vaak de grootste kostenpost per les. Ook materiaalkosten verschillen per discipline. Voor muziekles zijn (soms kostbare) instrumenten nodig die regelmatig onderhoud nodig hebben, voor theaterlessen zijn technische faciliteiten nodig en decors, etc. Daarnaast verschilt de benodigde ruimte en de eisen daaraan per discipline. Voor het laagdrempelig en betaalbaar kunnen aanbieden van kwalitatief goede amateurkunsteducatie is subsidie nodig. Zonder subsidie komt de betaalbaarheid onder druk te staan of een eerlijke betaling voor de docent. Als voorwaarde van de subsidie stellen wij dan ook dat docenten betaald worden conform de Fair Practice Code. Daarnaast moeten de codes Diversiteit en Inclusie en Governance Code Cultuur nageleefd worden waarmee we de sector gezond en toekomstbestendig houden.
Daarnaast zijn er in Utrecht ook veel aanbieders van amateurkunsteducatie die geen subsidie ontvangen. Wij hebben van deze partijen geen zicht op fair pay, de kwaliteit of hun inzet op het laagdrempelig houden van amateurkunsteducatie en het bereiken van nieuwe doelgroepen.

[1] Ter vergelijking; van andere grote Randstedelijke theaterscholen (Hofplein, Rabarber en Jeugdtheaterhuis Zuid-Holland) vormen de huisvestingslasten 7 á 18 % van de totale exploitatie en vormt het aandeel gemeentelijke subsidie 38% tot 48% van de dekking van de exploitatiekosten. Daar worden ook activiteiten gedekt met subsidie.

5. Functies

In de themabijeenkomsten zijn de diverse functies als mogelijke invullingen besproken. Voor diverse functies was het nodig om nader onderzoek te doen wat de (on)mogelijkheden waren om het in te passen, bijvoorbeeld bouwkundig of qua wetgeving. In de onderstaande paragrafen is per functie benoemd wat de kansen en de aandachtspunten zijn en wat de eventuele voor- en nadelen zijn.

5.1 Kantoren/werkplekken

Het pand is geschikt voor kantoor- en werkplekken, door de structuur van het pand met lange gangen en ruimten van diverse grootte. Het betreft dan met name de ruimten aan de voorgevelzijde en rondom de binnentuin, omdat hier voldoende daglicht is en mogelijkheid voor natuurlijke ventilatie (ramen openen). Aan de achterzijde van het pand zijn kantoorruimten alleen mogelijk op de verdieping, als hier extra dakramen worden geplaatst.

Aandachtspunt bij kantoren is dat het niet makkelijk samengaat met een functie waar veel geluid wordt gemaakt, bijvoorbeeld bij amateurkunsteducatie. Bij werkplekken is concentratie een belangrijk uitgangspunt, wat verstoord kan worden door het geluid van sommige amateurkunsteducatie disciplines (denk aan muziek en theater of dans) of van de wissels van lesuren, waarbij cursisten (met name kinderen) over de gangen hun weg vinden. Dit kan opgelost worden door meer akoestische maatregelen te nemen, zoals geluidswering in de vensters en de tussenmuren en plafonds. Dit zorgt wel voor hoge investeringskosten.

Vanuit de markt wordt aangegeven dat kantoren een goede functiekeuze zijn, omdat er in de binnenstad altijd behoefte zal zijn aan kwalitatief goede en aantrekkelijke kantoorruimten en dit een toekomstbestendige functie is. Met het uitzicht op de Dom is de verwachting dat de ruimten goed verhuurd kunnen worden. Bovendien kan er aan verschillende soorten bedrijven worden verhuurd (bijvoorbeeld een startup, maar ook een scale-up) dankzij de variatie aan grootte van de ruimtes.

Deze functie draagt weinig bij aan de levendigheid en gastvrijheid van het pand. De kantoren zijn namelijk alleen toegankelijk voor werknemers.

5.2 Zaalverhuur

Het pand heeft nu de bestemming Gemengd-2 met de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-zaalverhuur’, ‘cultuur en ontspanning’ en ‘maatschappelijk’. Hiermee is zaalverhuur in het gehele pand toegestaan in de vorm van zakelijke bijeenkomsten, vergaderingen, presentaties, shows, diners, recepties en kleinschalige particuliere bijeenkomsten in besloten kring. Zaalverhuur anders dan in besloten kring is niet toegestaan.

De keuze voor zaalverhuur is voor de hand liggend, omdat het pand al beschikt over de aanwezigheid van drie goede zalen (Toren-, Theater- en Marnixzaal). Met name de Toren- en Marnixzaal worden in de afgelopen jaren niet optimaal gebruikt, met name door de beperking op de bezetting door de brandveiligheid. Het zou een meerwaarde voor het gebruik zijn, als er een huurder komt die de zalen optimaal (weinig leegstand) kan gebruiken of verhuren. Voorbeelden hiervan zijn:

- concerten en andere culturele voorstellingen;
- colleges en onderwijs;
- vergaderingen en bijeenkomsten;
- feesten en partijen.

Bij zaalverhuur voor culturele/theatervoorstellingen zijn er wel enkele aandachtspunten. Bij deze vorm van zaalverhuur is logistiek ten behoeve van de decor en eventueel eigen techniek belangrijk, hier moet een toegankelijke en ruime routing voor zijn. In de huidige situatie is de lift klein en op een moeilijk te bereiken plek. Ook de aan- en afvoer op het Domplein zijn een uitdaging, omdat het plein niet toegangelijk is voor autoverkeer en hier een ontheffing voor moet worden aangevraagd. De Theaterzaal is wel goed uitgerust met een tribune en (technische-) theaterinstallaties, maar er is geen goede kleedruimte, met douche/wc/pantry bij de zaal aanwezig. Dit beperkt de mogelijkheden van theatergebruik. Voor de Theaterzaal geldt dat deze eventueel iets kleiner kan worden gemaakt, mocht dit bijvoorbeeld de logistiek van het pand verbeteren

De Marnixzaal kan (beperkt) aangepast worden, zodat de zaal beter kan worden ingezet. Denk hierbij aan betere vluchtroutes. Bij theatervoorstellingen zal de getrapte, oplopende vloer steiler moeten oplopen.
De Torenzaal hoeft niet te worden gewijzigd, want deze voldoet al goed voor (commerciële) zaalverhuur.
Verhuur van de zalen zorgt voor meer bezoekers in het pand en heeft daarmee een positief effect op de levendigheid van het pand.

5.3 Horeca: café/restaurant

Het past binnen het bestemmingsplan om additionele horeca aan te bieden. In de afgelopen jaren was deze functie er ook, op de begane grond naast de entree. De huidige huurders hebben aangegeven dat dit geen rendabele functie is. Additionele horeca is vaak niet rendabel, omdat het afhankelijk is van de bezoekers die er door de andere functies aangetrokken worden en niet zelf bezoekers van buiten mag aantrekken. Zo mag additionele horeca bijvoorbeeld niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en alleen toegankelijk zijn voor bezoekers van de hoofdfunctie van het pand.

Er is vanuit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) en het bestemmingsplan mogelijkheid om een bestemmingswijziging aan te vragen voor de categorieën horeca D1 (middelzware horeca – zie OHU) en D2 (lichte horeca – zie OHU) inclusief een terras voor het pand.

In combinatie met zaalverhuur is (een vorm van) horeca wel wenselijk, maar experts geven aan dat het moeilijk zal blijven om dit rendabel te krijgen. Aandachtspunten hierbij zijn:

- Additionele horeca in de vorm van een foyer is noodzakelijk voor de zalen. Hier kan men verzamelen en iets nuttigen. Omdat de zalen als ‘zitzalen’ zijn ingericht, is de verwachting dat hier hooguit één drankje per persoon wordt gedronken. Een bar per zaal is daarom niet rendabel.
- Voor voldoende aanloop en exposure is een plek op de begane grond aan de gevelplint noodzakelijk.
- Om horeca rendabel te maken zijn ruime openingstijden nodig, die mogelijk niet overeenkomen met openingstijden van de overige functies in het gebouw. Om ervoor te zorgen dat er geen mensen door het pand lopen vanuit de horeca, moet worden gekeken naar een flexibele manier van het afscheiden van de horeca t.o.v. de rest van het pand.
- Zelfstandige daghoreca (D2) is alleen interessant als een terras kan worden toegevoegd, om voldoende aanloop en zitplekken te creëren. Op dit moment wordt de ruimte voor het pand gebruikt voor fietsparkeren en vanuit de regelgeving is het niet toegestaan om de binnenplaats te gebruiken als terras. Aan horeca D2 is een sluitingstijd van 22.00 uur verbonden.
- Zelfstandige horeca D1 is waarschijnlijk een professionele keuken nodig. Hiervoor is een hogere elektra aansluitwaarde nodig, dan een kleine keuken voor bijvoorbeeld catering, die op dit moment niet aanwezig is. Vanwege netcongestie is het aanvragen van een grootaansluiting nu niet mogelijk. Bij horeca D1 is geen sluitingstijd verbonden, waardoor dit type mogelijk meer (geluids)overlast kan veroorzaken voor de omgeving.

Het is aan te raden om een bestemmingswijziging aan te vragen voor zelfstandige horeca D2. Hierbij zou de combinatie met een terras een pré zijn, waarbij er een oplossing moet komen voor het fietsparkeren voor de gevel. Voor de invulling van het terras is een nadere uitwerking wenselijk, zodat deze goed aansluit op de wensen vanuit de gemeente, en op de Binnenstadsvisie. Nadere uitwerking gaat in overleg met het Gebiedsteam Binnenstad.

Horeca heeft een zeer versterkende werking voor de levendigheid van het pand, het zal bezoekers en bewoners aantrekken. Zeker als het de overige functies in het pand kan versterken om hier samen te komen. Er is op het Domplein behoefte aan meer (rustige) daghoreca voor bezoekers van het Domplein. Aandachtspunt voor de businesscase is dat er meer zal moeten worden geïnvesteerd, omdat waarschijnlijk de gevel moet worden aangepast voor een entree met een meer open uitstraling. Daartegenover staat dat er een hogere m2-prijs kan worden gerekend bij verhuur. Een ander aandachtspunt is de elektra aansluiting. Voor een restaurant is een grootaansluiting nodig, dat met de huidige netcongestie niet mogelijk is om aan te vragen. Bij daghoreca D2 is doorgaans een minder grote keuken nodig, waardoor de huidige elektra-aansluiting waarschijnlijk voldoende groot is.

5.4 Horeca: hotel

In de themabijeenkomsten werd het al snel duidelijk dat een hotelfunctie geen logische keuze was voor Domplein 4-5. Het lijkt een mooie (‘slapen onder de Dom’) en rendabele investering in het pand, maar er zijn hiervoor te veel uitdagingen en beperkingen.

- Het is niet toegestaan vanuit het bestemmingsplan.
- Het hotelbeleid biedt op dit moment geen ruimte voor de ontwikkeling van grotere hotels die niet binnen een bestemmingsplan of de bestaande planvoorraad vallen. Er zijn op dit moment nog ongeveer 800 kamers gepland in Utrecht, bovenop de reeds aanwezige 3.000 kamers. Mede omdat de stad eerst het effect van deze geplande kamers wil afwachten, biedt het beleid geen ruimte om via een bestemmingsplan wijziging nieuwe hotels met meer dan 50 kamers te ontwikkelen. Voor kleine hotelinitiatieven biedt het beleid wel ruimte, al zijn hier ook voorwaarden aan verbonden.
- Kleine hotels krijgen het zwaarder door een verhoging van de toeristenbelasting en een verhoging van de btw. Hierdoor zullen niet veel ondernemers hierin willen investeren.
- Het pand is slecht bereikbaar met de auto, dat voor een hotel wel wenselijk is.
- Voor hotelkamers is daglicht noodzakelijk en er zijn grote delen in het pand waar dit niet mogelijk is.

5.5 Retail

Een Retail functie zou een sterke financiële drager zijn voor de businesscase, maar het pand is onvoldoende geschikt voor deze functie. Het Domplein ligt net buiten het winkelgebied waar de grote retailers zich bevinden, waardoor er weinig aanloop van winkelend publiek zal zijn. Alleen een retailer met een grote autonome aantrekkingskracht zou op deze locatie een winkel kunnen exploiteren, maar ook deze retailer kan binnen het bestaande winkelgebied een functioneel betere optie vinden om zich te huisvesten. Daarnaast heeft het pand een te gesloten karakter en geen mogelijkheid voor een geheel open plint met grote etalages. Ook de plattegrond biedt geen mogelijkheid voor een grote, ruime oppervlakte om een winkel goed in te passen.

Wel is het mogelijk om in het pand ruimte te bieden aan ambachtelijke makers, die hier ook een (kleine) winkelfunctie hebben om hun ambacht te verkopen. Dit is een soort Retail functie die veel vierkante meters vraagt – door de werkplekken en de winkel – en zeer weinig opbrengt voor de businesscase. Met name in combinatie met amateurkunsteducatie – ook een grote ruimtevrager – lijkt deze functie daarom uitgesloten te zijn.

5.6 Onderwijs

Onderwijs lijkt grotendeels goed te passen in Domplein 4-5 door de opbouw van de plattegronden als een voormalige school met veel ruimten aan een lange gang. Ook de aanwezigheid van de zalen is geschikt voor een onderwijsfunctie. Basisonderwijs of voortgezet onderwijs is hierbij waarschijnlijk niet inpasbaar, maar voor hoger onderwijs is het pand wel geschikt. Ook is het denkbaar dat de Universiteit Utrecht of een andere aanbieder van hoger onderwijs delen van het pand huurt om bijvoorbeeld colleges te geven in de zalen.

Onderwijs zorgt voor een levendige plek, maar zal weinig toevoegen voor de gastvrijheid van het pand voor bezoekers en bewoners. Een ander nadeel is dat een onderwijsfunctie meer fietsverkeer naar het pand zal trekken, waarbij er nu al een probleem is bij het fietsparkeren.

Om onderwijs in het pand mogelijk te maken zal met name daglicht de grootste uitdaging zijn, omdat dit niet overal aanwezig is. Het is daarmee sterk afhankelijk van het soort onderwijs of het pand zonder teveel investering bruikbaar is.

5.7 Gezondheidscentrum

Domplein 4-5 is een centrale locatie in de stad en daarom geschikt om de functie gezondheidscentrum te vervullen. Vanuit de stad is bekend dat er behoefte is aan een (nieuwe) plek voor een gezondheidscentrum.
Ook qua indeling van het pand, zou deze functie goed passen. Aan de voorzijde van het pand zijn voldoende ruimten met daglicht aanwezig, die kunnen worden gebruikt als spreekkamers. Het is niet de verwachting dat het gehele pand als gezondheidscentrum wordt gebruikt, daarvoor is het te groot, dus zal deze functie altijd worden gecombineerd met andere functies. Dit maakt het inpassen van het gezondheidscentrum uitdagender, omdat er een vorm van privacy wenselijk is en dit niet goed combineerd met eventuele levendige functies in de rest van het gebouw. Ook draagt deze functie niet bij aan een levendige plek in de stad, het zal alleen toegankelijk zijn voor bewoners van de binnenstad.

5.8 Amateurkunsteducatie

De functie amateurkunsteducatie zit al jaren in het Domplein 4-5. De wens is uitgesproken om een amateurkunsteducatiefunctie in het pand te behouden en het pand leent zich hier goed voor; er zijn drie zalen geschikt voor voorstellingen en presentaties en veel lokalen waarin les kan worden gegeven. Ook vanuit de stad is de behoefte aanwezig om deze functie in het pand te behouden. De locatie is goed bereikbaar voor de inwoners en bezoekers.

Een amateurkunsteducatiefunctie in het pand werkt versterkend in combinatie met andere functies, zoals:

- (Additionele) Horeca: tijdens de lessen, wachttijden en/of voorstellingen wordt vaak een drankje genuttigd. Voor de bezoeker is dit een goede aanvulling is op het amateurkunsteducatie aanbod.
- Zaalverhuur: in een cursusjaar werken cursisten naar een reeks van voorstellingen toe die variërend van februari tot en met mei worden uitgevoerd. Tussen het repeteren door kunnen zalen worden verhuurd aan andere partijen.
- Erfgoed: Cultuur en erfgoed gaan vaak al hand in hand. In het pand wordt erfgoed al gerepresenteerd door de vaste huurder DOMunder. Een aanvulling hierop zou bijvoorbeeld een informatiepunt (zie 5.9) op de begane grond kunnen zijn, die meer bezoekers het pand in trekt.

- Onderwijs: het pand bevat nu veel lokalen die niet gelijktijdig worden gebruikt. Overdag tot ongeveer drie uur 's middags zijn er minder cursisten in het pand aanwezig. De lege lokalen (waar geen decorstukken in staan) kunnen worden gebruikt om les te geven. In de namiddag en avond zullen deze lokalen weer gebruikt worden door cursisten van amateurkunsteducatiepartijen.
- Aanvullende maatschappelijke invulling: in aanvulling op een amateurkunsteducatiefunctie zou een deel van de ruimtes in het pand gevuld kunnen worden met een maatschappelijke invulling.
- Kantoorruimte: een combinatie van een amateurkunsteducatie- en kantoorfunctie is ook kansrijk in dit pand. De verschillende ruimtes, met name aan de voorzijde van het pand, zijn zeer geschikt om als kantoor te gebruiken. Zowel door de amateurkunsteducatiepartijen zelf, als een tweede huurder. Ook bij deze combinatie is voldoende geluidsisolatie een aandachtspunt om geluidsoverlast te voorkomen. Hier moet dan extra in geïnvesteerd worden.
- Een amateurkunsteducatiefunctie versterkt de levendigheid in het pand. Er zullen de hele dag mensen in het pand zijn en alle voorzieningen zullen veel gebruikt worden. Daarentegen zorgt deze functie ervoor dat er weinig 'dagpubliek dat de stad aandoet' (toeristische bezoekers) in het pand komt.

Amateurkunsteducatie is, bouwkundig gezien, een toekomstbestendige functie voor het pand omdat het pand hier al op ingericht is. Er zijn veel lokalen en meerdere zalen om voorstellingen in te geven. Echter blijkt uit het verleden dat deze functie financieel gezien niet altijd toekomstbestendig (zonder financiering op exploitatie) is. Daarom is een amateurkunsteducatiefunctie in het pand het meest geschikt in combinatie met een of meerdere andere functies.

5.9 Informatiepunt

Het Domplein is een plek waar veel bezoekers naartoe komen. Aan het Domplein bevinden zich meerdere aanbieders van culturele- en erfgoedprogrammering; de VVV (onderdeel van Utrecht Marketing), de Domtoren, de Domkerk en DOMunder. Vanuit deze partijen is er de behoefte om het informatiepunt op een bredere manier op te zetten en informatie over de stad en de geschiedenis beter toegankelijk te maken. Ook zouden de partijen willen onderzoeken of zij meer gezamenlijk op kunnen trekken wat betreft de ticketing. Domplein 4-5 zou hier mogelijk ruimte voor kunnen bieden. De combinatie met de start van DOMunder en de meer zichtbare locatie zal een positief effect hebben op de aanloop. Ook kan deze functie een goede combinatie zijn met andere cultuuraanbieders, omdat zij deels hetzelfde publiek aanspreken en elkaar daardoor versterken. Zo ontstaat een plek met bezoekers, gastvrij en toegankelijk, maar meer gericht op het dagpubliek dan op de bewoners van de stad.

Om deze functie mogelijk te maken in het pand, zijn enkele aandachtspunten te benoemen:

- Het informatiecentrum zal zich voor de bereikbaarheid op de begane grond aan de voorgevel bevinden. Ook zal het centrum een bepaalde ruimtebehoefte hebben; een winkel, ticketbalies, kluisjes, toiletten, etc. Het is de vraag of deze ruimtebehoefte goed inpasbaar is in de huidige plattegrond, en hoeveel ruimte er over blijft voor de overige functies en met name de entree naar de overige functies.
- Het gaat idealiter ook om het huisvesten van de kantoorplekken. Bij de VVV (Utrecht Marketing) hoort ook een groot aantal m2-ers aan kantoorruimten. In het pand zijn niet veel plekken waar voldoende daglicht is voor werkplekken. Bij het inpassen van de kantoorruimtes van de VVV, vervalt waarschijnlijk de mogelijkheid voor het creëren van kantoorruimten voor andere partijen (bijvoorbeeld een amateurkunsteducatiepartij) en de mogelijkheid om de kantoren commercieel te verhuren als financiële drager voor de businesscase. Dit draagt niet bij aan de levendigheid van het pand. De zoektocht kan zijn om alleen het informatiecentrum te huisvesten en niet de kantoorruimten.

- Het informatiepunt moet goed zichtbaar en bereikbaar zijn. Mogelijk moet hier een nieuwe, meer open entree voor komen met een ruimte voor winkel en ticketing. Dit kan versterkend werken met de bezoekers van DOMunder, maar in de weg zitten bij de toegankelijkheid voor de cursisten van de amateurkunsteducatiepartijen, waarbij de verschillende stromen van het verschillende publiek door elkaar heen gaan lopen. Ook vervalt hiermee de logische plek van een foyer op de begane grond. Daarnaast is een nieuwe entree een uitdaging in de huidige situatie, omdat de aanwezigheid van de vele fietsen voor de gevel het effect van een nieuwe entree verstoren. En aangezien dit een zeer kostbare ingreep is, moet het effect van de investering voldoende zijn.

5.10 Erfgoedprogrammering

In lijn met de invulling van het informatiepunt (zie 5.9) kan ook worden gekozen voor een plek waar erfgoed kan worden geprogrammeerd en waar bezoekers en bewoners kunnen leren en informeren over erfgoed. De aanwezigheid van DOMunder speelt hierin een grote rol, dat kan worden uitgebreid met meer informatie over het Domplein en de historische stad. Er kan een plek worden geboden aan passende events, zoals Sint Maarten Parade, Open Monumentendag, Nacht van de Utrechtse Geschiedenis, etc. Ook kan de verbinding worden gemaakt met de binnentuin, waarbij kan worden onderzocht hoe de Romeinse muur meer beleefbaar wordt.

Mogelijk kan de afdeling Erfgoed en Archeologie van de gemeente in deze functie een rol krijgen en kan de samenwerking met de VVV (Utrecht Marketing) worden gezocht.

Een plek voor erfgoedprogrammering vraagt ruimte – het liefst op de begane grond t.b.v. de toegankelijkheid, maar dit zal minder zijn dan het informatiepunt (zie 5.9). Het is daarmee makkelijker in te passen. De functie gaat goed samen met overige culturele functies en deze zullen een versterkende werking op elkaar hebben. Het zal alleen geen financiële drager voor de businesscase zijn.

5.11 Wonen

Volgens het geldende bestemmingsplan mag er op de eerste verdieping van Domplein 4-5 worden gewoond. Met name vanwege de eisen rondom daglichttoetreding is er niet veel ruimte in het pand waar woningen kunnen worden gerealiseerd, dit zou alleen aan de voorzijde van het pand kunnen. In de eerste verkenning kwam naar voren dat er maximaal drie woningen/appartementen kunnen worden gerealiseerd.

Het realiseren van woningen zorgt voor grote bouwkundige uitdagingen en investeringen, onder andere vanwege wet- en regelgeving rondom brandveiligheid. De scheiding tussen woningen onderling en tussen de woningen en de overige functie moet minimaal 60 minuten brandwerend zijn; zoals bouwkundig als bij de installaties/schachten. Daarnaast moeten woningen altijd een eigen aparte entree krijgen op de begane grond en per woning (voordeur) op de verdieping. Hiermee gaan veel verhuurbare vierkante meters verloren, dat van negatieve invloed is op de verhuurbaarheid van de rest van het pand. Zo neemt deze aparte entree een vluchtuitgang weg van de overige gebruikers. Door de weinige ruimten met daglicht, zal er weinig plek overblijven voor bijvoorbeeld de kantoorruimtes van een amateurkunsteducatiepartij. Naar verwachting is de investering voor de verbouw naar woningen daarom te hoog in verhouding en te ingrijpend voor het pand.

Daarbij draagt een woonfunctie niet bij aan de levendigheid voor de bewoners en bezoekers van Utrecht of de aansluiting met het Domplein.

5.12 Fietsenstalling

Voor de gevel van Domplein 4-5 staan de meeste fietsparkeerplaatsen van het Domplein. Het aantal fietsenrekken is onvoldoende voor de fietsparkeerdruk, waardoor er veel fietsen buiten de rekken staan. Dit geeft een rommelig en vol beeld voor de gevel en maakt het pand slechter bereikbaar en de gevel slecht zichtbaar. Op weekenddagen is er een pop-up fietsenstalling naast de Domkerk aanwezig, om de piek in fietsen op te vangen.

Het is wenselijk om een oplossing te vinden voor de fietsparkeerdruk op het Domplein. Hier zijn echter nog geen concrete plannen voor, waardoor het weghalen van fietsenrekken – zonder een alternatief te bieden – geen optie is. In het verleden is naar panden in de omgeving gekeken om een openbare inpandige fietsenstalling te maken, maar dit bleek financieel niet haalbaar, mede doordat hiervoor panden moesten worden aangekocht.

In de afgelopen periode is onderzocht of in Domplein 4-5 een openbare inpandige fietsenstalling kan worden gerealiseerd. Dit blijkt mogelijk te zijn en wenselijk voor het gebruik van het gebouw én het Domplein.

Een fietsenstalling zal een positief effect hebben op het Domplein. Het zorgt voor een verbetering van het straatbeeld van het plein, omdat het minder rommelig zal ogen. Daarnaast is de verwachting dat het de veiligheid verbeterd, omdat de fietsen die nu buiten de fietsenrekken voor Domplein 4-5 worden geplaatst veel ruimte innemen en daardoor de ruimte voor verkeerstromen versmalt. Een verbeterd straatbeeld is positief voor bezoekers, gebruikers van en partijen aan het Domplein. Wel moet worden opgemerkt dat de inpandige fietsenstalling geen oplossing biedt voor alle fietsen, zoals de buitenmodelfietsen (o.a. bakfietsen, hulpfietsen en scootmobiels) en (elektrische) scooters, o.a. omdat er beperkte ruimte is voor het in- en uitrijden. Deze buitenmodellen moeten elders – in de openbare ruimte – een plek krijgen. Daarnaast is de zichtbaarheid van de fietsenstalling een aandachtspunt, want het moet voldoende zichtbaar zijn dat zich daar een inpandige openbare fietsenstalling bevindt.

5.13 Gebruik binnentuin

Het Domplein 4-5 heeft een ruime binnenplaats, waaromheen het pand als een vierkant is gesitueerd. De binnenplaats is voorzien van tegels met enkele bomen en is toegankelijk vanuit meerdere kanten. Op de binnenplaats bevindt zich een luik, met daaronder de (krappe) toegang naar een stuk Romeinse muur onder de binnenplaats.

Op dit moment wordt de binnenplaats niet tot amper gebruikt. Vanuit de gemeente, de stakeholders op het Domplein en de stad is wel de wens uitgesproken om de binnenplaats meer te activeren en te onderzoeken of het kan worden betrokken bij het Domplein. Het zou een mooie plek zijn om te gebruiken voor bijvoorbeeld buitenvoorstellingen, concerten of filmavonden. Onderzocht moet worden of hier mogelijkheden voor zijn, bijvoorbeeld met een evenementenvergunning, zonder dat overlast voor de omgeving ontstaat.
Daarnaast zijn enkele kaders voor het gebruik van de binnenplaats, zoals dat het niet mogelijk is om het te gebruiken als terras (of andere wijze van horeca) of als fietsenstalling. Een manier om de binnenplaats meer te activeren, is om te onderzoeken hoe de toegangen tot de plaats kunnen worden verbeterd. Zo kan de binnenplaats op een manier worden betrokken bij het gebouw, maar op welke wijze is nog nader in te vullen. Dit kan worden meegenomen in de programmering van de nieuwe huurder.

5.14 Conclusie

De wens is dat er ruimte voor amateurkunsteducatie en erfgoed in het pand behouden blijft. De vraag is welke aanvullende functies een positieve toevoeging hierop kunnen zijn.

Naast amateurkunsteducatie zijn werkplekken, zaalverhuur, aanvullende maatschappelijke functies, zelfstandige horeca en een informatiepunt passende functies voor Domplein 4-5. De functies kunnen worden ondergebracht onder commerciële verhuur. Commerciële verhuur draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het pand door de financiële basis en – met uitzondering van werkplekken – aan de levendigheid en gastvrijheid van het gebouw. De functie commerciële verhuur zal daarom worden meegenomen in de scenario's.

Een plek voor erfgoedprogrammering wordt ook gezien als een passende functie, eventueel in combinatie met een informatiepunt.

Daarnaast wordt een openbare inpandige fietsenstalling gezien als een kansrijke functie voor het pand, omdat hiermee de verbinding tussen het pand en het Domplein op meerdere vlakken wordt verbeterd. Door het realiseren van een fietsenstalling kunnen vele fietsen, die momenteel op het Domplein staan, binnen worden gestald. Hierdoor kunnen de fietsrekken voor het pand worden verwijderd en wordt hierdoor mogelijk om ruimte te creëren voor een horecaterras. Doordat er geen fietsenrekken meer voor de gevel staan, is er beter zicht op de gevel. Dit biedt de kans om een nieuwe centrale hoofdentree te realiseren. Deze aanpassing is tijdens de themabijeenkomsten door verschillende experts als wenselijk aangemerkt, omdat het pand hiermee een meer open uitstraling krijgt. Gezien de voordelen wordt de openbare inpandige fietsenstalling meegenomen in de scenario's.

Enkele functies zijn niet voor de hand liggend, omdat hier enkele haken en ogen aan zitten, maar wel mogelijk. Hieronder vallen onderwijs en een gezondheidscentrum.

Een aantal functies, zoals een hotel, woningen en retail, worden als niet haalbaar of niet wenselijk beschouwd. Deze functies vereisen een te hoge investering, zijn op deze locatie niet toekomstbestendig en dragen weinig bij aan de levendigheid en gastvrijheid van het pand.

In het volgende hoofdstuk is, naast het scenario om het pand volledig in te zetten voor amateurkunsteducatie, een tweede scenario uitgewerkt waarin een kansrijke combinatie van maatschappelijke en commerciële functies in het gebouw wordt omschreven, om zo tot een duurzame exploitatie van het Domplein 4-5 te kunnen komen.

6. Scenario's

Sinds 2019 wordt er gezocht naar een toekomstbestendig plan van Domplein 4-5. Om hiertoe te komen is gestart met het opstellen van voorliggende Uitgangspuntennotitie. Hiervoor is input opgehaald in themabijeenkomsten en stakeholdergesprekken. Ook zijn eerdere adviezen vanuit de pandvisie en door kwartiermaker Bart van de Laak meegenomen. Met de inzichten uit de verschillende bijeenkomsten en gesprekken zijn mogelijke functies uitgeschreven en twee scenario's uitgewerkt. De twee uitgewerkte scenario's betreffen Scenario 1 'Volledig AKE' en Scenario 2 'Cultureel centrum met (dag)horeca, commerciële verhuur van ruimtes, openbare inpandige fietsenstalling en amateurkunsteducatie'. Daarnaast is voor scenario 2 een geoptimaliseerde variant toegevoegd. In deze variant is de invulling voor AKE-partijen geoptimaliseerd. In de verschillende scenario's wordt weergegeven wat dit betekent voor het gebruik, de benodigde wijzigingen aan het gebouw en wordt een inschatting van de financiën gemaakt.

6.1 Scenario 1: Volledig AKE

Gebruik

Het pand blijft volledig in gebruik voor amateurkunsteducatie en erfgoed, dus biedt circa 3600 m2 VVO voor verschillende maatschappelijke partijen een plek. Dit is dus een voortzetting van de situatie van de afgelopen jaren. Het gebouw is hiermee voornamelijk toegankelijk voor leerlingen (en bezoekers) van de amateurkunsteducatiepartijen, maar verder heeft het pand geen aantrekkende werking voor overige bezoekers/bewoners van de stad. De huurders van het pand zijn zelf verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van het gebouw en moet in dit scenario apart geregeld worden. Zoals in het advies van kwartiermaker Bart van de Laak is aangegeven zal hiervoor apart beheer moeten worden ingezet.

Additionele horeca blijft mogelijk. Echter zal het alleen bij een goed plan voor (commerciële) zaalverhuur gematigd lucratief zijn. Daarom verwachten we in dit scenario weinig toegevoegde waarde op de businesscase. Dit blijkt ook uit het eerder opgestelde advies van Bart van de Laak en de stakeholdergesprekken met culturele instellingen.

Wijzigingen aan het gebouw

Er worden zo min mogelijk ingrepen ontworpen, om de investering en de daaraan gekoppelde kostprijsdekkende huur (KPDH) zo laag mogelijk te houden. Hierbij wordt niet ingegaan op eerder geformuleerde wensen van de huidige/vorige huurders en input vanuit de themabijeenkomsten, maar alleen naar veiligheids- en technische eisen gekeken.

De geslotenheid die het pand uitstraalt blijft. Er wordt geen extra (fysieke) verbinding met het Domplein en de activiteiten op het plein gemaakt. Omdat de fietsen voor de gevel geen alternatieve locatie krijgen in het pand, is de meerwaarde van het maken van een nieuwe hoofdentree in het midden van de voorgevel beperkt. Men moet namelijk dan om de fietsenrekken heen lopen om de entree te bereiken. Ook wordt de visuele verbinding tussen plein – entree – binnentuin dan verstoord door de fietsen. Het maken van een nieuwe entree is een dure ingreep en hiermee gaan ook (dure) verhuurbare m2-ers aan de voorzijde van de begane grond verloren. Op dit moment verwachten we dat het activeren van de entree Domplein 5, die nu alleen als nooduitgang fungeert, meer effect heeft om het open karakter te vergroten. Hier bevindt zich namelijk al een entree, deze wordt alleen als nooduitgang gebruikt. Het activeren van deze entree kan in elk scenario worden toegepast.

In de bijlagen is het vlekkenplan van scenario 1 opgenomen. Er worden geen wijzigingen in de plattegrond doorgevoerd. Wel worden de installaties verbeterd om te voldoen aan luchtkwaliteit. De brandveiligheid wordt waar mogelijk verbeterd om meer bezoekers in het pand tegelijk te kunnen

toelaten. De minimale eis is om een veilig gebouw te garanderen. Een voorbeeld hiervan is een vluchttrap toevoegen bij de Marnixzaal.

Financieel inzicht

Door de beperkte ingrepen is de investering in het gebouw relatief laag. Dit betekent dat de kostprijsdekkende huur beperkt zal stijgen.

In dit scenario dienen er vanuit het beleidsveld extra financiën beschikbaar gesteld te worden om het beheer en exploitatie van het gebouw goed in te richten. In de afgelopen jaren heeft de praktijk – en onderzoek van Bart van de Laak – uitgewezen dat de (voorgaande) amateurkunsteducatiepartijen het lastig hadden het gebouw te beheren. Dit is een aandachtspunt, omdat naast dat de toekomstige partijen hiervoor gezamenlijke afspraken moeten vastleggen, dit vraagt om extra exploitatielasten. Een dergelijke financiële ondersteuning ontbrak in de periode onder DOMUS. Goed beheer en exploitatie van een gebouw kost geld (zoals Theaterhuis de Berenkuil en voormalig Het Huis Utrecht). Hiermee zal dus extra rekening moeten worden gehouden.

Voor- en nadelen van dit scenario

Voordelen	Nadelen
Invulling AKE en erfgoed	
Veel ruimte voor AKE waardoor een groot aanbod mogelijk is. Hierdoor blijft dit pand als cultureel centrum in de binnenstad bestaan en is interactie tussen verschillende aanbieders mogelijk wat de doorstroom binnen het culturele ecosysteem ten goede komt.	
Gastvrijheid bezoekers en bewoners	
	Het gebouw is toegankelijk voor leerlingen (en bezoekers) van de AKE-partijen, maar verder heeft het pand geen trekkende werking voor overige bezoekers/bewoners van de stad. Tijdens het opstellen van criteria voor de huurdersselectie kan worden gekeken of hier meer op gestuurd kan worden.
Pand, beheer en exploitatie	
Het pand kan meer bezoekers aan i.v.m. brandveiligheid en de (lucht)kwaliteit gaat omhoog.	In de afgelopen jaren heeft de praktijk – en onderzoek van Bart van de Laak – uitgewezen dat de (voorgaande) AKE-partijen het lastig hadden het gebouw te beheren. Dit zou een herhaling zijn.
Het bestaande DO van 2023 (gemaakt t.b.v. de wensen van de vorige huurder DOMUS) kan deels gebruikt worden.	De huidige situatie met de onduidelijke routing verandert niet.
	De geslotenheid die het pand uitstraalt blijft, er wordt geen extra (fysieke) verbinding met het Domplein en de activiteiten op het plein gemaakt.
	Het probleem van de vele fietsen voor de deur – ook buiten de rekken – blijft intact.
Financieel	
Lagere investering betekent een lagere KPDH.	Vraagt een hoge financiële afdekking d.m.v. subsidie.

Financiële uitwerking scenario Volledig AKE

In dit scenario wordt er circa 3600 m2 (incl. gangen) ingezet voor AKE voor een kostprijsdekkende huur van geheim per m2 VVO. In onderstaande tabel is aangegeven welke geraamde investering benodigd is in dit scenario. Deze investering is gebaseerd op minimale aanpassingen van het pand, waardoor de huur per m2 VVO lager is dan in scenario 2. De totale kostprijsdekkende huur is opgebouwd uit de bestaande KPDH en KPDH vanwege de nieuwe investering van de verbouw. In de berekening van de totale kostprijsdekkende huur is het restant van het in 2020 geautoriseerde krediet reeds verwerkt. De servicekosten zijn gebaseerd op de huidige situatie met exploitatie door VGE en zijn hiermee een schatting voor het toekomstig gebruik. Dit komt overeen met de resultaten uit het rapport van Bart van de Laak.

Op basis van de berekende KPDH en de beheerslasten is een schatting gemaakt van de benodigde structurele dekking voor de huisvestingslasten. Daarnaast is de verwachting dat, om dit scenario te laten slagen, er aanvullend professioneel beheer geregeld moet worden. De organisatie hiervan vraagt ook (incidenteel) geld, hiermee is nog geen rekening gehouden in het financiële overzicht.

Scenario 1 Volledig AKE

Benodigde investering (excl. btw)	KPDH totaal (excl. btw)	KPDH per m2 VVO (excl. btw)	Beheerlasten per m2 VVO (excl. btw)	Functies	M2 VVO	Schatting van de totaal te dekken structurele huisvestingslasten
geheim	geheim	geheim	geheim	100% AKE	Ca.3600 m2	geheim

Aan een van de huidige tijdelijke huurders van Domplein 4-5, zijnde TSU, wordt op dit moment jaarlijks t/m 2028 geheim subsidie verleend vanuit de subsidieregeling Amateurkunsteducatie 2025-2028. Zij huren op dit moment circa 1200 m2 VVO (incl. gangen). In de exploitatiebegroting van TSU is de subsidie ongeveer gelijk aan de huisvestingslasten. Dus om de toekomstige huisvestingslasten te kunnen dekken is een subsidie nodig die minimaal de genoemde structurele huisvestingslasten bedraagt. In bovenstaande tabel is te zien dat voor dit scenario de structureel af te dekken huisvestingslast circa geheim per jaar zijn. Hierbij is ervan uitgegaan dat:

- Voor de huisvestingslasten voor AKE-partijen een afdekking in deze huisvestingslasten benodigd is door middel van subsidie;
- De investering gebaseerd is op minimale aanpassingen zoals omschreven;
- De totale kostprijsdekkende huurprijs (KPDH) bestaat uit de kosten van bestaande situatie en de kosten van de benodigde investering;
- De beheerlasten gebaseerd zijn op de huidige situatie met VGE.

6.2 Scenario 2: Cultureel centrum met (dag)horeca, commerciële verhuur van ruimtes, openbare inpandige fietsenstalling en amateurkunsteducatie

In dit scenario wordt uitgegaan van een kansrijke combinatie van diverse functies in het gebouw, om zo tot een duurzame exploitatie en realistische businesscase voor Domplein 4-5 te komen. Hierbij wordt uitgegaan van de uitgangspunten om het pand nog steeds in te zetten voor AKE en erfgoed, maar er ook een levendige plek van te maken, waarbij de verbinding met het Domplein en de stad ontstaat. Daarnaast is het wenselijk, zoals genoemd in de themabijeenkomsten en het rapport van Bart van de Laak, om één huurder te vinden die zelf kan bepalen hoe de combinatie van de culturele en zakelijke verhuur wordt vormgegeven. Door het realiseren van fietsparkeerplekken in de openbare inpandige fietsenstalling en de fietsenrekken voor het pand weg te halen, ontstaat ruimte voor de voorgevel om in te vullen als terras.

Gebruik

Het pand wordt in zijn geheel middels een huurdersselectie aangeboden aan de markt, om één partij (bestaande partij of nieuwe samenwerking van partijen) te vinden die hier een cultureel centrum creëert, waar amateurkunsteducatie wordt aangevuld met bijvoorbeeld commerciële (zaal-) verhuur met catering, horeca, een informatiecentrum, overige maatschappelijke functies, onderwijs of flexwerkplekken. Door het combineren van de verschillende functies blijft er minder ruimte over voor amateurkunsteducatie. Bij de huurdersselectie kunnen we uitvragen hoe er invulling gegeven kan worden aan de levendigheid van het gebouw, het realiseren van ruimte voor culturele verhuur, het open en toegankelijke karakter en de aansluiting met (overige gebruikers van) het Domplein. De hoofdhuurder is verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van het gebouw.

Vanuit de themabijeenkomsten lijkt dit plan met één hoofdhuurder die zelf voorziet in de combinatie van culturele én zakelijke verhuur, de meest reële kans van slagen en het meest toekomstbestendig. Als financiële drager van de businesscase is het meest wenselijk om hieraan een zelfstandige (dag)horecafunctie toe te voegen. Hiervoor moet veel aandacht komen in het ontwerpproces om met een gedegen plan te komen en een goede aanbieding aan de markt. Hiervoor is een klankbordgroep met experts (van vergelijkbare instellingen) een oplossing.

Bij dit scenario moet rekening worden gehouden met de aantrekkende werking van meer fietsverkeer. Hierdoor zal de parkeerdruk voor de voorgevel toenemen en zullen er nog meer fietsen buiten de rekken komen te staan (met een risico voor de toegankelijkheid van de veiligheidsdiensten). Als oplossing hiervoor (grotendeels) kan een openbare inpandige fietsenstalling worden toegevoegd in Domplein 4-5, waardoor de fietsenrekken aan de voorzijde kunnen worden verwijderd. Dit heeft een positief effect op de uitstraling van het pand en geeft het pand een meer open karakter, maar hierdoor blijft er minder ruimte over voor het culturele centrum. Daarnaast ontstaat er op het Domplein de mogelijkheid voor een terras, die de mogelijke verhuring voor de daghoreca (zie tekst over horeca hieronder) vergroot. Hierbij is de zichtbaarheid van de inpandige openbare fietsenstalling wel een aandachtspunt, zodat fietsers goed op de hoogte zijn van de aanwezigheid. Buitenmodelfietsen kunnen waarschijnlijk niet in de fietsenstalling worden gestald. Hiervoor moet in het vervolgtraject gekeken worden waar deze fietsen plaats kunnen krijgen.

Wijzigingen aan het gebouw

In de bijlagen is het vlekkenplan van scenario 2 opgenomen. Hierin zijn de wijzigingen in de plattegrond zichtbaar. Naast wijzigingen in de plattegrond worden de installaties verbeterd om te voldoen aan luchtkwaliteit. Ook de brandveiligheid wordt aangepakt en om meer bezoekers in het pand tegelijk te kunnen toelaten. Een voorbeeld hiervan is een vluchttrap toevoegen bij de Marnixzaal.

Er is ruimte achterin het gebouw voor een fietsenstalling. De ruimten en zalen die hiervoor worden ingezet, kunnen niet worden voorzien van daglicht en zijn daardoor slecht bruikbaar/verhuurbaar.

Inclusief de gangen is een oppervlak van circa 600 m2 VVO benodigd voor een fietsenstalling. De fietsenstalling moet worden afgesloten van de rest van het gebouw, o.a. door de ruimere openingstijden, en heeft daarom een eigen entree nodig. De huidige ingang van Domplein 4 kan hiervoor worden gebruikt. Als hoofdentree voor de rest van het gebouw is het wenselijk om een nieuwe, extra hoofdentree te realiseren in het midden van het gebouw. Met een nieuwe hoofdentree wordt ook een visuele verbinding tussen plein – entree – binnentuin versterkt.

Het aanvragen van een bestemmingswijziging voor zelfstandige horeca D2 (daghoreca), is belangrijk onderdeel van dit scenario, zeker in combinatie met een terras wanneer de openbare inpandige fietsenstalling wordt toegevoegd. Ambtelijk wordt deze bestemmingswijziging kansrijk geacht. Het toevoegen van een horecabestemming zal een positief effect hebben op de verhuurbaarheid en een extra aantrekkende werking hebben op bezoekers van het pand. Hierbij is het vanuit de onderzoeken en stakeholdergesprekken duidelijk dat (zelfstandige) horeca alleen werkt als hier een prominente rol aan wordt gegeven, zowel in de bedrijfsvoering als in het oppervlak van het gebouw. Hierbij kunnen de ‘verloren’ vierkante meters rondom een nieuwe hoofdentree worden ingericht met een horecafunctie en zijn hierdoor alsnog verhuurbaar als VVO’s. In het vervolgtraject wordt onderzocht hoe groot het oppervlak voor de horeca achter de nieuwe hoofdentree moet zijn. De vrijgekomen ruimte voor de gevel bij het verwijderen van de fietsenrekken bedraagt circa 150 m2 en kan als terras worden ingezet.

Financieel inzicht

Om tot een goedwerkend en aantrekkelijk pand te komen, zal er een grotere verbouwing en daarmee hogere investering nodig zijn. Deze hogere investering zorgt voor een hogere kostprijsdekkende huur. In de berekening van de totale kostprijsdekkende huur is het restant van het in 2020 geautoriseerde krediet reeds verwerkt.

In dit scenario komen meerdere functies samen, die elk hun eigen ‘marktwaarde’ in huurprijs hebben. Ondanks dat dit scenario afhankelijk is van een huurdersselectie is de verwachting dat de huurprijs voor AKE-partijen betaalbaar kan blijven door de differentiatie in (onder)huurprijzen.

Voor- en nadelen van dit scenario

Voordelen	Nadelen
Invulling AKE en erfgoed	
Doordat de huurder de mogelijkheid heeft om ruimten ook commercieel (voor een hogere huurprijs) te verhuren, blijft de huur voor AKE-partijen lager	Het aandeel AKE wordt kleiner t.o.v. de situatie in het verleden.
Minimaal percentage AKE kan worden gegarandeerd, door dit in de uitvraag voor huurdersselectie middels selectiecriteria mee te nemen.	In de huurdersselectie is het niet mogelijk om een specifieke AKE-partijen voor te schrijven. Dit is afhankelijk van de ingediende plannen in de huurdersselectie.
D.m.v. een goede uitvraag voor de huurdersselectie ontstaat grip op eisen in culturele programmering.	
Gastvrijheid bezoekers en bewoners	
Het pand wordt toegankelijker door de mix van functies; vele bezoekers en bewoners van de stad zullen hier vaker komen. Het wordt een aantrekkelijke plek om te komen, het wordt bruisender.	
Pand, beheer en exploitatie	
Er komt met één huurder ook één beheerder van het pand en zo kan er geen onderlinge	Er zullen niet veel partijen zijn die (in samenwerking) een dergelijk pand kunnen

onrust onderling ontstaan over servicekosten/verdeling beheer/etc.	invullen. Enerzijds door de fysieke uitdagingen in het pand, anderzijds zijn er weinig partijen die een maatschappelijke invulling kunnen programmeren én commerciële (zaal)verhuur kunnen verzorgen om zo een rendabele exploitatie te garanderen.
Er ontstaat meer aansluiting met het Domplein, zowel visueel (als dit mogelijk is) als in activiteiten. Zo creëert het pand (nog meer) een meerwaarde voor de stad.	Er moet veel aandacht komen voor het ontwerpproces, mede d.m.v. een klankbordgroep, om met een gedegen plan te komen en een goede aanbieding aan de markt.
De binnentuin wordt meer betrokken bij het pand en het Domplein omdat de nieuwe middenentree zorgt dat er zichtlijnen vanaf het plein ontstaan.	Meer aantrekkende werking van het pand zorgt mogelijk ook voor meer verkeer. Fietsendruk op de Domplein is al te hoog, en hier is (voorlopig) geen oplossing voor. Dit nadeel kan (grotendeels) worden opgelost door de fietsenstalling.
Vanuit de themabijeenkomsten lijkt scenario 2 het meest kansrijk op een geslaagde huurdersselectie.	
De routing kan worden verbeterd.	
Catering en daghoreca kan worden gecreëerd binnen de huidige elektra aansluitingen.	
Een openbare inpandige fietsenstalling kan worden gecreëerd, waardoor het Domplein aantrekkelijker wordt en waardoor – in combinatie met horeca – de kans op een goede huurder wordt vergroot.	
Er kan één foyerruimte worden gecreëerd voor alle zalen – zo blijft er meer ruimte voor verhuur over.	
Financieel	
Eén hoofdhuurder zorgt voor meer stabiele huurderssituatie en is daarmee toekomstbestendiger. Door de combinatie van commerciële en maatschappelijk verhuur aan één partij op een aantrekkelijke plek wordt er een stabiele huurder verwacht en is er meer grip op een gezonde businesscase.	De investering voor dit scenario ligt hoog. Hiervoor moet een hoger krediet worden aangevraagd. Wel wordt verwacht dat door de combinatie van commerciële en maatschappelijk invulling, dit wordt terugverdiend in de huur.
Er is meer financiële ruimte om het pand te verbeteren en beter aan te laten sluiten bij de gemeentelijke ambities.	Er wordt eerst een ontwerp gemaakt, in afstemming met een klankbordgroep, voordat de huurdersselectie wordt uitgevoerd, daarmee investeer je in een ontwerp voordat er een huurder bekend is.

Financiële uitwerking scenario Cultureel centrum met fietsenstalling

In onderstaande tabel is aangegeven welke investering benodigd is voor dit scenario. Op basis van de berekende KPDH en de beheerlasten, zoals gebaseerd op de huidige situatie met VGE, en uitgaande van een passende huurprijs van geheim per m2 VVO voor AKE kan een schatting gemaakt van de benodigde structurele dekking voor de huisvestingslasten.

Omdat de gemiddelde marktconforme huurprijs voor het gehele pand vanwege de commerciële functies hoger ligt dan de KPDH kan de huurprijs voor de AKE-functies lager gehouden worden. Zo

blijkt namelijk uit de taxatie dat de marktconforme huur bij een commerciële invulling hoger ligt, afhankelijk van het soort commerciële invulling van circa geheim Voor het horecagedeelte geldt een hogere marktconforme huur, met name in combinatie met een terras voor de gevel. Gemiddeld kan er worden gerekend met markthuur van circa geheim per m2 VVO afhankelijk van het te verhuren aantal m2 horeca. Het terras telt hierin niet mee als extra vierkante meters, maar zorgt wel voor een betere businesscase van de huurder.

Op basis van de geraamde benodigde investering voor dit scenario is minimaal een KPDH van geheim per m2 VVO benodigd voor het gedeelte dat verhuurd zal worden aan één partij. Voor het gedeelte waar de fietsenstalling wordt gerealiseerd is een aparte geraamde investering inzichtelijk gemaakt en deze wordt gedekt door gemeentelijke afdeling Ruimte-Mobiliteit. De KPDH hiervan bedraagt ca. geheim per m2 VVO.

Scenario 2 Cultureel centrum met fietsenstalling

Benodigde investering	KPDH totaal	KPDH per m2 VVO	Beheerlasten per m2 VVO	Functies	M2 VVO	Schatting van de totaal te dekken structurele huisvestingslasten
geheim	geheim	geheim	geheim	83% maatschappelijk / Commerciële (zaal)verhuur / horeca	3000 m2	n.t.b.
geheim	geheim	geheim	Eigen exploitatie	17% fietsenstalling	600 m2	

In dit scenario kan een oppervlak van circa 900 – 1500 m2 (incl. gangen) worden ingezet voor AKE bij een huurprijs van circa geheim Voor de fietsenstalling wordt in dit scenario uitgegaan van circa 600 m2. Het overige oppervlak (circa 1500 – 2100 m2 incl. gangen) wordt commercieel gebruikt. Het totale oppervlak (minus fietsenstalling) van 3000 m2 VVO wordt aan één partij marktconform verhuurd voor een combinatie van een commerciële en maatschappelijke invulling. In de huurdersselectie kan worden uitgevraagd om in de planvorming de AKE-functie zo veel mogelijk ruimte toe te kennen. In de uitgewerkte variant hieronder is de meest optimale theoretische mogelijkheid opgenomen bij een invulling met zoveel mogelijk AKE.

6.2.1 Optimaliseren Amateurkunsteducatie in scenario 2 – uitgewerkte variant

In onderstaande tabel is de theoretische variant voor zoveel mogelijk AKE uitgewerkt. Hierin worden de huisvestingslasten zichtbaar voor circa 1500 m2 VVO (incl. gangen) voor AKE. Een grote AKE-partij zoals een theaterschool die nu gehuisvest is in Domplein 4-5, zou in dit scenario kunnen blijven, mits een hogere exploitatiesubsidie in de toekomst beschikbaar is. Daarnaast blijft er beperkt ruimte voor andere vormen van amateurkunsteducatie. De huisvestingslasten en de benodigde afdekking hiervan wordt in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt. Voor de fietsenstalling wordt in dit scenario uitgegaan van circa 600 m2.

Het overige oppervlak (circa 1500 m2 incl. gangen) wordt door huurder ingezet voor horeca en commerciële/maatschappelijke invulling. Voor een huurder is een minimaal oppervlak benodigd voor een gezonde business case. Zo moeten de inkomsten uit de commerciële verhuur zowel de lagere inkomsten vanwege culturele verhuring compenseren als de risico's en overige kosten kunnen afdekken. Deze inkomsten komen uit een goede programmering in combinatie met catering en de mogelijke langjarige verhuur van bijvoorbeeld kantoorruimten. Hiervoor zijn mogelijk de inzet van de Toren- en Marnixzaal benodigd.

Optimaliseren Amateurkunsteducatie in scenario 2 - uitgewerkte variant						
Benodigde investering	KPDH totaal	Huurprijs per m2 VVO	Beheerlasten per m2 VVO	Functies	M2 VVO	Schatting van de totaal te dekken structurele huisvestingslasten
geheim	geheim	geheim geheim	geheim geheim	42% AKE 31% Commerciële (zaal)verhuur 10% horeca	1500 m2 1150 m2 350 m2	geheim **nvt** nvt
geheim	geheim	geheim	**nvt**	17% fietsenstalling	600 m2	Nvt

7. Conclusie en vervolg

In voorgaand hoofdstuk hebben we twee scenario's in beeld gebracht. Hierin is op globaal niveau aangegeven hoe ieder scenario eruit ziet. In het vervolgproces is verdere uitwerking benodigd om te bepalen of het scenario echt haalbaar is. Hiervoor wordt in de volgende fase een ontwerp uitgewerkt.

In deze uitgangspuntennotitie wordt duidelijk dat het pand zijn uitdagingen kent, zoals de ongunstige verhouding tussen verkeersruimten en functionele ruimten en de beperkte daglichttoetreding in delen van het pand. Naast de technische uitdagingen vraagt het pand een relatief hoge huisvestingslast vanwege de bestaande KPDH en de beheerlasten die het pand moeilijker verhuurbaar maken. In onderstaande conclusie wordt rekening gehouden met deze uitdagingen.

7.1 Conclusie scenario 'Volledig AKE'

In dit scenario wordt het pand volledig ingezet voor AKE en erfgoed. Zoals in het verleden is gebleken, dat de (voormalige) AKE partijen het lastig hadden het gebouw te beheren. Theoretisch is dit scenario mogelijk, indien er wordt geïnvesteerd op het beheer, conform het advies van Bart van de Laak. Of dit scenario uiteindelijk echt werkt, is afhankelijk van de samenwerking van de AKE partijen om te komen tot één hoofdhuurder. Cruciaal is de beschikbaarheid van de extra dekking van de huisvestingslasten. Daarnaast is nog onzeker of hierin huidige gebruikers van het pand na verbouwing opnieuw een plek vinden, omdat dit afhankelijk is van de huurderselectie.

Ondanks dat in dit scenario relatief weinig wordt verbouwd – alleen de noodzakelijke aanpassingen zoals verbeteringen ten behoeve van de brandveiligheid en het klimaat – is te zien dat de gemeente in dit scenario een grote structurele afdekking van de huisvestingslast moet dekken. De huurprijs van geheim per m2 VVO past binnen de verwachting van een betaalbare huurprijs, echter blijven de beheerlasten naar verwachting gelijk en dus fors en is er een grote subsidiebijdrage benodigd. Of er met een huurdersselectie één partij te vinden is, die invulling kan geven aan dit scenario, is onzeker omdat vergelijkbare situaties in het verleden niet hebben geleid tot een duurzame oplossing.

Omdat de verbouwing zich toespitst op het noodzakelijke, zal in de nieuwe situatie de uitstraling van het pand gelijk blijven aan de huidige situatie. Hiermee blijft van het pand de geslotenheid uitstralen en wordt er geen (extra) fysieke verbinding met het Domplein gemaakt, maar blijft het volledige pand beschikbaar voor AKE.

7.2 Conclusie scenario 'Cultureel centrum met openbare inpandige fietsenstalling'

Vanuit de themabijeenkomsten lijkt een scenario met één hoofdhuurder die zelf voorziet in de combinatie van culturele én zakelijke verhuur vanuit de businesscase de meest stabiele situatie en het meest toekomstbestendig.

Dit scenario met een mix van culturele en commerciële verhuur lijkt de meeste kansrijke invulling, omdat enerzijds er invulling gegeven wordt aan AKE en erfgoed, het pand toegankelijker gemaakt kan worden en daarnaast een stabielere business case te realiseren is.
Met een mix van een culturele en commerciële invulling, waaronder amateurkunsteducatiepartijen en DOMunder, biedt dit scenario een grote meerwaarde voor het Domplein en de stad. Het pand wordt meer gastvrij voor bewoners en bezoekers van de stad en zorgt voor levendigheid aan het Domplein. Wel zal door de combinatie van verschillende functies er veel minder oppervlak beschikbaar zijn voor AKE-partijen, ten opzichte van de situatie uit het verleden. Daarnaast is nog onzeker of hierin huidige gebruikers van het pand na verbouwing opnieuw een plek vinden, omdat dit

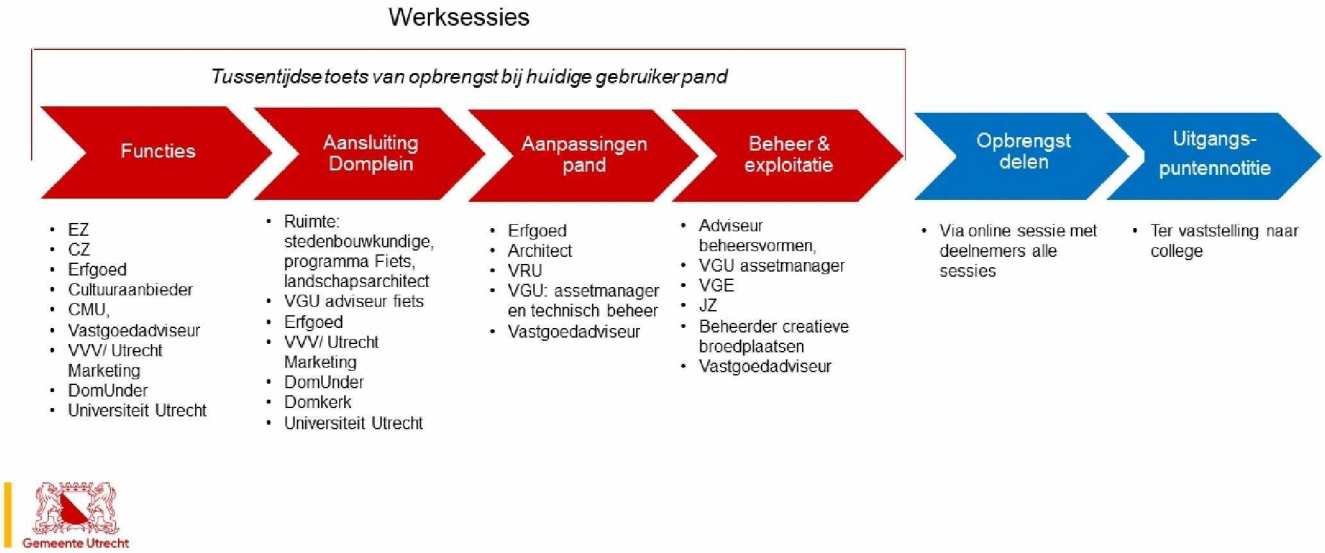
afhankelijk is van de huurderselectie. Zoals in de scenario-uitwerking blijkt, is ook voor het huisvesten van AKE-partijen in dit scenario een (additionele) subsidie bijdrage nodig.

Het is in dit scenario noodzakelijk dat er voldoende ruimte voor horeca en commerciële verhuur beschikbaar is. Met voldoende ruimte voor zaalverhuur, horeca en terras, zal de potentiële hoofdhuurder meer kansen hebben op een stabiele businesscase voor de exploitatie.

8. Bijlagen

8.1 Participatie en communicatie

Afbeelding: Proces om tot de Uitgangspuntennotitie te komen.



Afbeelding: Inhoudelijke kaders van de herontwikkeling van Domplein 4-5.



8.2 Vlekkenplan

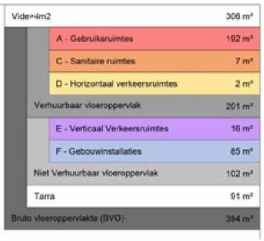
Scenario 1

Afbeelding: begane grond.



Begane grond
Bestaand/scenario 1
AKE

AKE

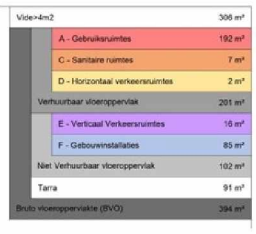


Afbeelding: eerste verdieping.

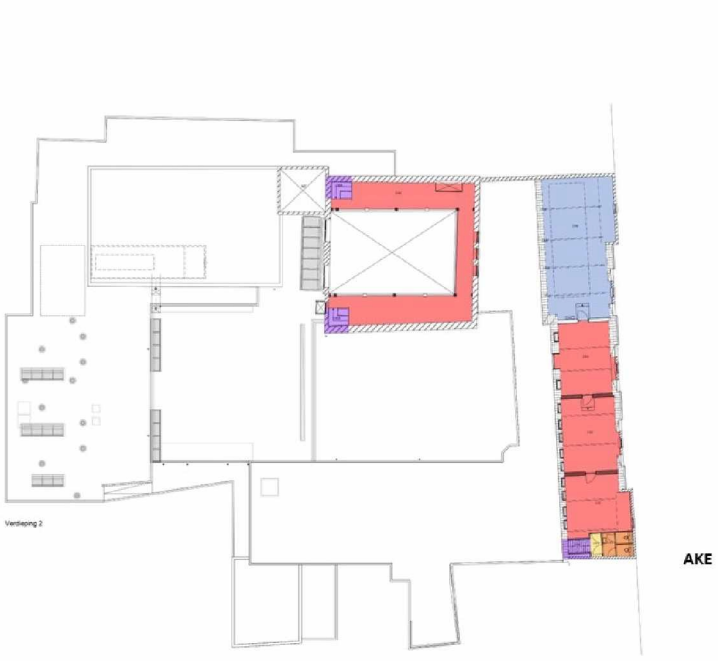


Eerste verdieping
Bestaand/scenario 1
AKE

AKE



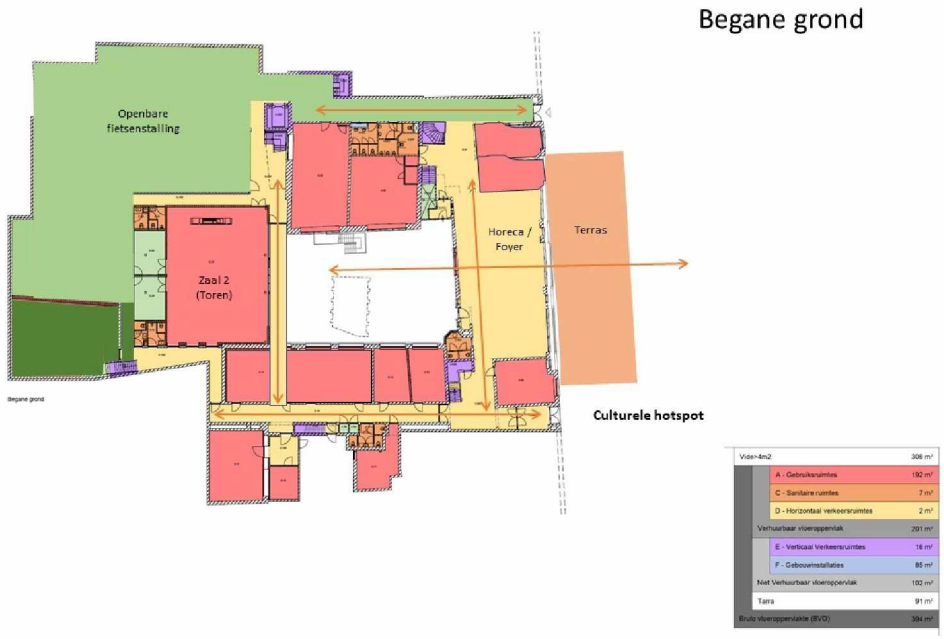
Afbeelding: tweede verdieping.



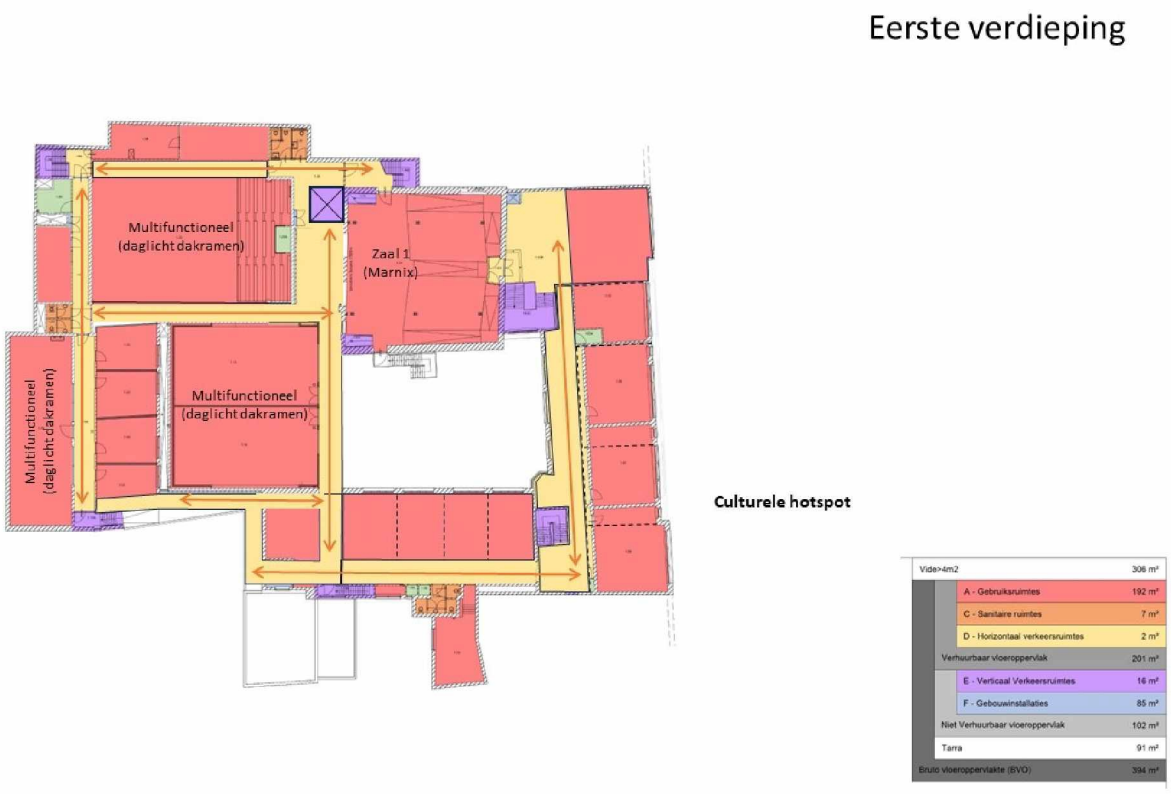
Vide>4m2	306 m²
A - Gebruiksruimtes	192 m²
C - Sanitaire ruimtes	7 m²
D - Horizontaal verkeersruimtes	2 m²
Verhuurbaar vloeroppervlak	201 m²
E - Verticaal Verkeersruimtes	16 m²
F - Gebouwinstallaties	85 m²
Niet Verhuurbaar vloeroppervlak	102 m²
Terra	91 m²
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	394 m²

Scenario 2

Afbeelding: begane grond.

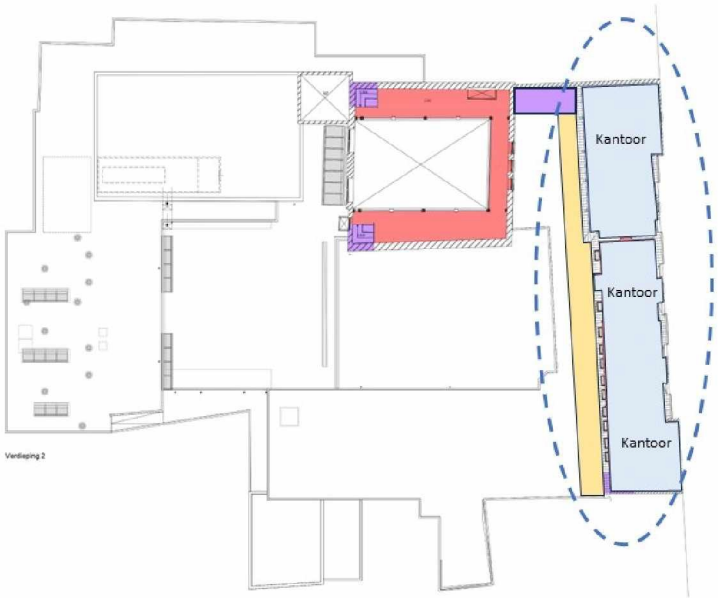


Afbeelding: eerste verdieping.



Afbeelding tweede verdieping.

Tweede verdieping



Commercieel
bv. kantoren

Vide>4m2	306 m²
A - Gebruiksruimtes	192 m²
C - Sanitaire ruimtes	7 m²
D - Horizontaal verkeersruimtes	2 m²
Verhuurbaar vloeroppervlak	201 m²
E - Verticaal Verkeersruimtes	16 m²
F - Gebouwinstallaties	85 m²
Niet Verhuurbaar vloeroppervlak	102 m²
Tarra	91 m²
Brute vloeroppervlakte (BVO)	394 m²