

Datum : 5 december 2020  
Kenmerk : 19175o73682 | NS  
Betreft : Inspiratiedocument Philharmonie in Theresiakerk



Inspiratiedocument Philharmonie in Theresiakerk

Datum: 5 december 2020  
2<sup>e</sup> Concept



## Adresgegevens

### Opdrachtgever:

Gemeente Maastricht  
Contactpersoon: Marcel 't Sas  
06 31 02 50 86  
Marcel.t.sas@maastricht.nl  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

### Projectlocatie:

St. Theresiaplein, 6214 BD Maastricht

### Adviesbureau:

FRANKEN projectmanagement bv  
040-30 345 00  
info@bureaufranken.nl  
www.bureaufranken.nl  
Zwaanstraat 31S  
5651 CA Eindhoven



**bureau FRANKEN bv** bestaat uit een hecht team van enthousiaste mensen. Onze medewerkers hebben naast oprechte projectinteresse, brede ervaring en hun eigen specialisatie. Hun achtergronden zijn: architectuur, bouwkosten, projectmanagement, aannemerij, uitvoeringstechniek, volkshuisvesting, restauratietechniek en stedenbouw.

**bureau FRANKEN** wijst u de weg bij huisvestingsvraagstukken met no-nonsense adviezen, haalbaarheidsanalyses en projectmanagementstructuren en -processen. Daarnaast helpen wij u bij de selectie van adviserende en uitvoerende bedrijven voor uw project.

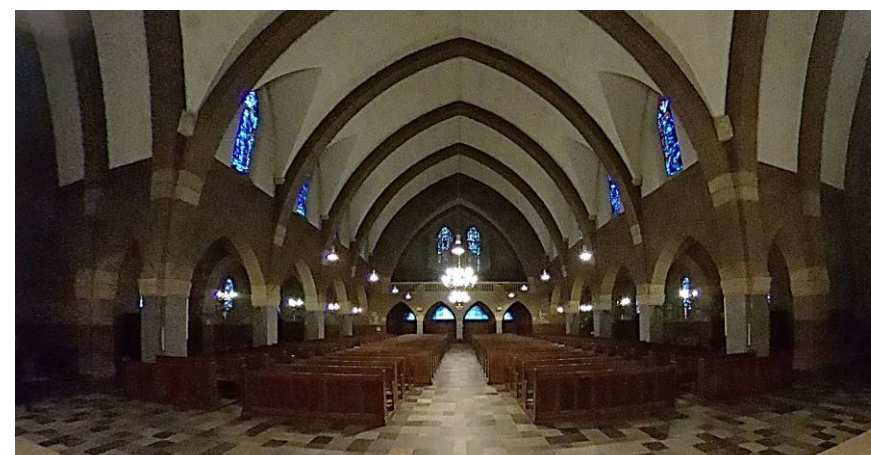
U kunt bij **bureau FRANKEN** terecht voor (Europese) inkoopprocedures, vergunningen, subsidies, begrotingen, inspecties, technische controles, conditiemetingen, toezicht, directievoering, onderhoud- en beheerplannen.

Kortom: wij wijzen u de weg!

## Inhoudsopgave

Aanleiding.....	3
Doorlopen proces .....	3
Stakeholders.....	4
Locatie .....	4
Hoofdpijnen noodzakelijk aanpassingen .....	6
PZN heeft het volgende programma voor ogen: .....	6
Parochie St. Theresia en St. Jozef Maastricht heeft het volgende voortgezet gebruik voor ogen:.....	6
Vlekkenplan.....	6
Akoestiek .....	9
1. Ruimteakoestiek .....	9
2. Geluidisolatie .....	9
3. Achtergrondgeluid.....	10
Conclusie .....	10
Raming.....	11
1. Sloopkosten.....	11
2. Bouwkosten .....	11
Aanpassingen en indelingswijziging.....	11
Afwerkingen en akoestische voorzieningen.....	11
Installaties .....	11
3. Terreininrichting .....	11
4. Inrichting .....	11
5. Bijkomende kosten .....	11
6. Onvoorziene kosten.....	11
Conclusie .....	12





## Aanleiding

In verband met de verbouwing van Theater aan het Vrijthof, de mogelijke uitbreiding van het theater en het vergroten van de ondernemingsmogelijkheden van het theater is een aanleiding ontstaan om te onderzoeken welke alternatieve locatie voor philharmonie zuidnederland (PZN) geschikt zou kunnen zijn als repetitiehuis en thuisbasis voor die organisatie. Die zoektocht is na een aantal locaties te hebben beoordeeld geland bij de Theresiakerk die op basis van de eerste analyses als gebouw en als plek in de stad een heel kansrijke locatie is om als repetitiehuis en thuishaven voor PZN te fungeren. Dit inspiratiedocument toont de samenvatting van de eerste resultaten van analyses die zijn uitgevoerd.

## Doorlopen proces

Vanaf 2018 zijn drietal kerken in Maastricht onderzocht en is samen met de gemeente Maastricht contact gezocht met de huidige eigenaren en gebruikers. De twee andere kerkgebouwen lieten op een aantal vlakken te veel beperkingen zien of vroegen om te omvangrijke aanpassingen waardoor bij die gebouwen de conclusie is getrokken dat ze vooralsnog niet geschikt zijn voor de huisvesting en repetitieactiviteiten van PZN

In februari 2020 bleek uit de eerste studies en een eerste opzet van een vlekkenplan dat de St. Theresiakerk wel heel kansrijk is en geschikt kan zijn. Naar aanleiding van die eerste conclusie zijn er in samenspraak met de gemeente Maastricht, het kerkbestuur en het PZN een aantal aanvullende analyses en onderzoeken uitgevoerd. Ook is er inmiddels door Level Acoustics & Vibration een eerste akoestische inventarisatie uitgevoerd met geluidmetingen in situ om de akoestische prestaties van het gebouw en de eventuele akoestische beperkingen en aandachtsgebieden in beeld te krijgen.

PZN heeft al een aantal jaren uitvoeringen gegeven in de kerk in het kader van de Matthäus Passion en is bekend met de akoestische kwaliteiten van het gebouw in de huidige situatie.





Parochie  
St. Theresia en  
St. Jozef  
Maastricht

# philharmonie zuidnederland



Gemeente Maastricht

BISDOM



ROERMOND



*Sint Theresiakerk gelegen aan Sint Theresiaplein*

## Stakeholders

Er zijn voornamelijk de volgende vier stakeholders benoemd in dit document:

1. Parochie St. Theresia en St. Jozef Maastricht
2. Philharmonie zuidnederland (PZN)
3. Gemeente Maastricht
4. Bisdom Roermond

Verderop in het proces zullen overige stakeholders ook in beeld worden gebracht.

De eerste inventariserende stap is geweest dat met alle partijen is afgestemd welke mogelijkheden zij zien bij een nieuw gebruik van de kerk als repetitiehuis voor PZN met bijbehorende kantoorfuncties, in combinatie met de wensen van een beperkt voortgezet gebruik door de parochie.

De eerste gesprekken en resultaten laten zien dat de drie partijen (gemeente, kerkbestuur en PZN) allen interesse hebben en een belang zien om het onderzoek naar de haalbaarheid van de herbestemming van de locatie nader uit te werken.

## Locatie

Sint Theresiakerk is gesitueerd in het zuidwesten van Maastricht nabij de doorgaande weg naar Tongeren in de wijk Biesland. De locatie is momenteel nog nagenoeg volledig in gebruik als kerk alleen het souterrain is in gebruik door externen. Het zijn verschillende gebruikers, waaronder de scouting Sint Theresia, het kerkkoor, dansschool Meijer en Tridance bv.

De hoofdentree van de kerk bevindt zich aan de noordzijde van grenzend aan een gemeentelijke parkeerplaats. Daarnaast is aan de D'Artagnanlaan nog een zijingang waarbij de kerk toegankelijk is.

Aan de zuidoostzijde van het pand bevindt zich de entree tot het souterrain. Momenteel is er geen interne verbinding tussen het souterrain en de kerk





Locatie in context gebracht met stad



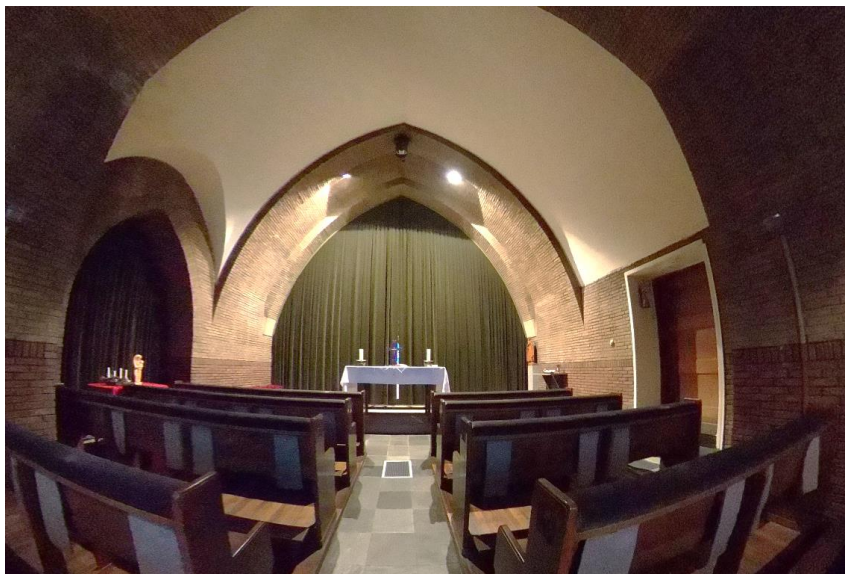
## Hoofdpijnen noodzakelijk aanpassingen

### PZN heeft het volgende programma voor ogen:

- Repetitieruimte voor volwaardig orkest met koren
- Verblijfruimte met kantine functie
- Opslag t.b.v. instrumenten, decor en lockers musici
- Kantoorruimte
- Bibliotheek
- Kleedkamers
- Parkeerplaats t.b.v. vrachtwagens
- Oefenruimte voor solisten en koren

### Parochie St. Theresia en St. Jozef Maastricht heeft het volgende voortgezet gebruik voor ogen:

- Gebruik van Kapel voor kerkdiensten
- Gebruik van hoofdkerk 12x per jaar voor feestdagen, communie, uitvaarten en bijeenkomsten van de Levende Gemeenschap en altijd in afstemming met de agenda van PZN en enkel in de weekenden.



Kapel behouden voor gebruik Kerk

## Vlekkenplan

Het vlekkenplan is tot stand gekomen op basis van het plan van eisen wat door PZN is opgesteld.

Naar aanleiding van het plan van eisen is er nu op beide niveaus sanitaire voorzieningen opgenomen en is er een interne verbinding opgenomen.

In het souterrain zijn de volgende faciliteiten voorzien:

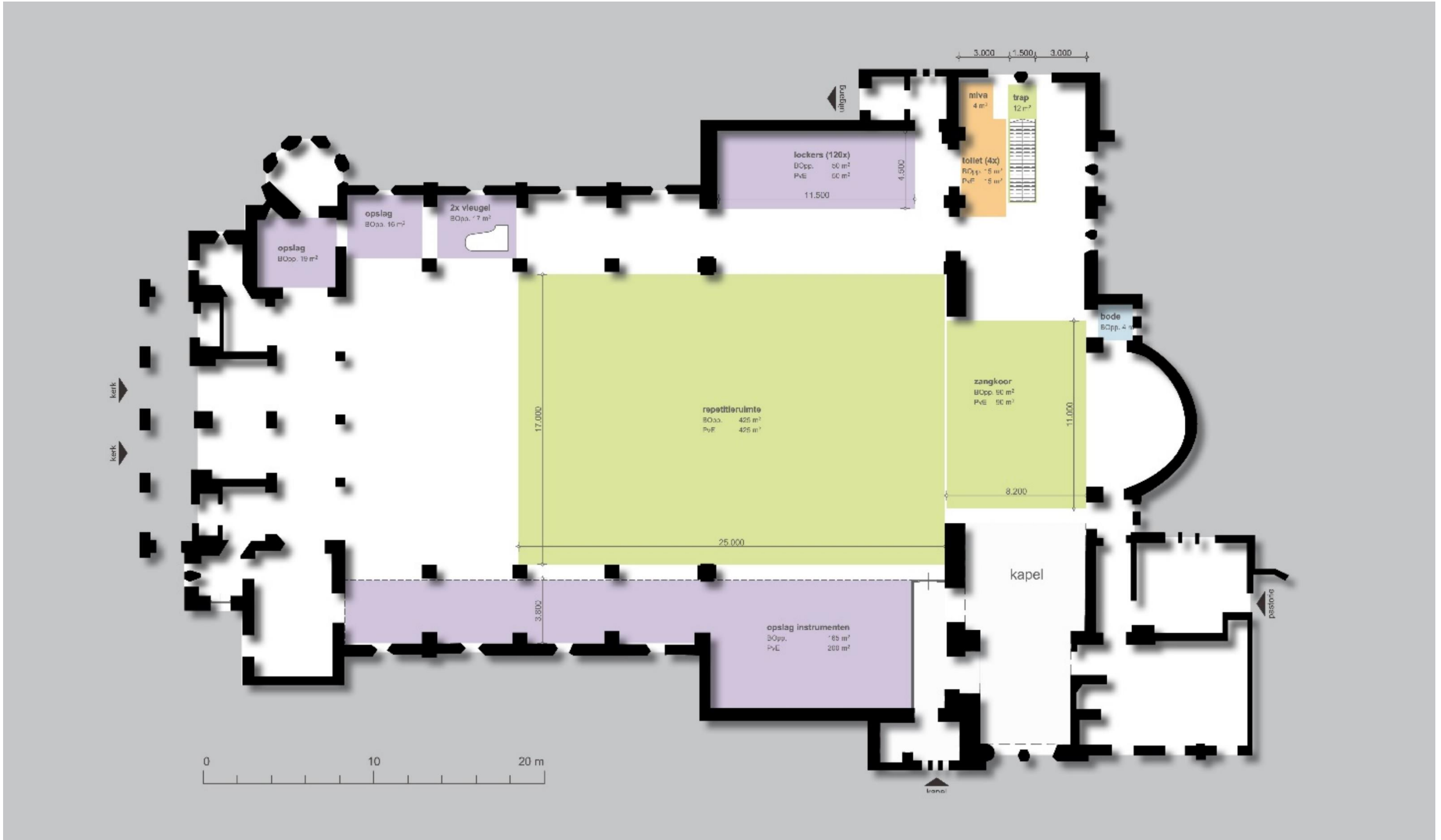
- Kantoorfunctie
- Bibliotheek
- Kleedkamers
- Oefenruimte voor solisten en koren
- Verblijfruimte met kantine functie
- Opslag

Op kerkniveau bevinden zich vooralsnog de volgende faciliteiten:

- Repetitieruimte PZN
- Opslag t.b.v. instrumenten, decor en lockers
- Kapel: t.b.v. kerk gehandhaafd voor missen

Dit vlekkenplan is geen definitief ontwerp, maar geeft globaal aan wat de mogelijkheden zijn en waar rekening gehouden mee moet worden. Op de volgende twee pagina's zijn de vlekkenplannen van het souterrain en kerkniveau te zien.

De ruimte op kerkniveau vraagt om akoestische aanpassingen, zodat het orkest hier in goede omstandigheden dagelijks kan repeteren. Daarnaast is het verbeteren van de geluidisolatie naar omliggende woningen noodzakelijk. Verder zijn er een aantal aandachtspunten in de interne geluidsemissie tussen de kerkzaal en het souterrain.



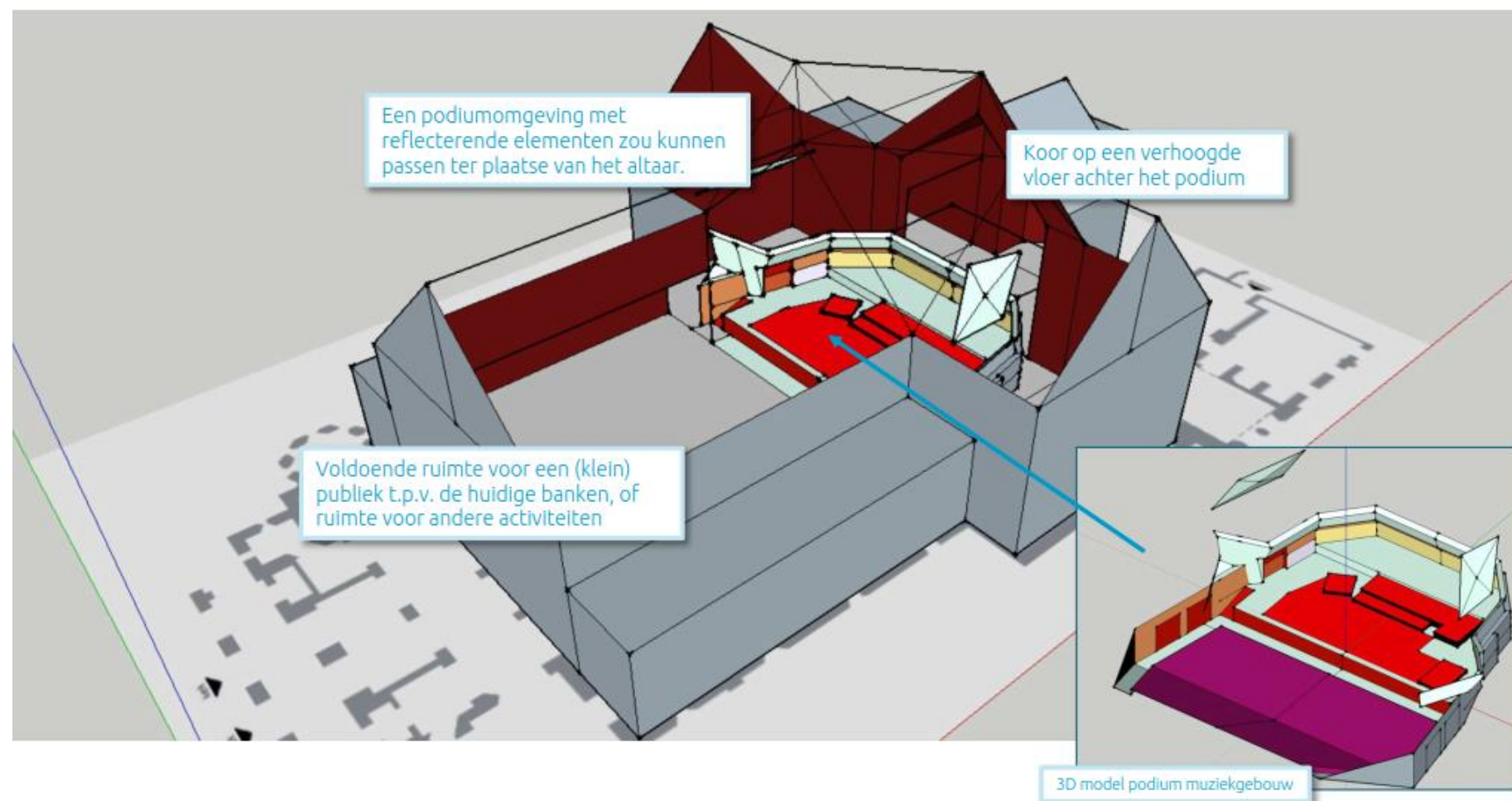
Vlekkenplan kerkniveau





## Podium muziekgebouw in de kerkzaal

level  
acoustics  
& vibration



### 11 Theresiakerk Akoestiek

Uitsnede conceptrapportage Level acoustics & vibrations met kenmerk LA.200703.R01: projectie podium muziekgebouw in Theresiakerk  
Ter illustratie van een podium waar PZN bekend mee is geprojecteerd in de kerk.

## Akoestiek

De gemeente Maastricht heeft naar aanleiding van het bovengenoemde vlekkenplan Level Acoustics & Vibration opdracht gegeven voor een eerste haalbaarheidsstudie repetitieruimte PZN.

Level Acoustics & Vibration hebben een globale analyse gemaakt op de volgende onderdelen:

1. Ruimteakoestiek
2. Geluidisolatie
3. Achtergrondgeluid

### 1. Ruimteakoestiek

De Sint Theresiakerk is vergeleken qua akoestiek met het Muziekgebouw in Eindhoven en de oude situatie van Theater aan het Vrijthof. Hierbij is uitgegaan van een repetitiesituatie waarbij geen publiek aanwezig is in de ruimte. Hieruit is gebleken dat de huidige nagalmtijd met de huidige inrichting in de kerk (circa 4 sec.) boven de streefwaarde ligt van 2 sec. Het volume van de zaal is zeer geschikt en is vergelijkbaar met het volume van het Muziekgebouw in Eindhoven. Om de nagalmtijd terug te brengen naar de streefwaarde, is circa 600 m<sup>2</sup> aan breedbandig geluidabsorberend materiaal toegevoegd moeten worden.

Daarnaast is gebleken dat er weinig vroege reflecties aanwezig zijn rondom podium, doordat de afstanden tot reflecterende vlakken te groot zijn. Dit heeft effect op de verstaanbaarheid / helderheid van muziek en spraak voor zowel musici als luisteraars. Ter illustratie is in het figuur het podium van Muziekgebouw Eindhoven in de kerk geprojecteerd. Deze podiumomgeving staat bekend om haar goede akoestiek en lijkt ter plaatse van het altaar goed te passen.

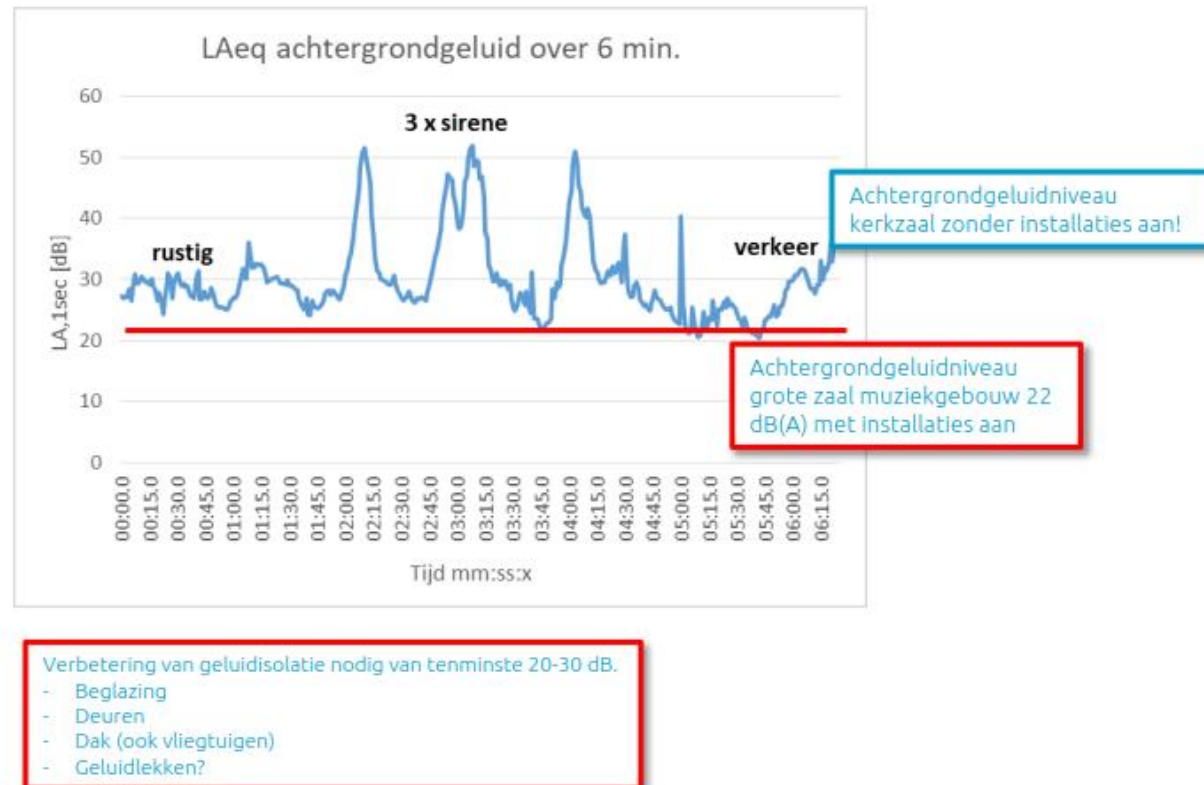
### 2. Geluidisolatie

Met een luchtgeluidbron zijn er in de kerk metingen verricht om de geluidisolatie van het pand, extern als inpandig, te meten.

Uit de meetgegevens is gebleken dat voor de geluidsemisatie naar de omgeving extra isolatie noodzakelijk is t.b.v. reduceren van geluid. Aandachtspunten in deze zijn de gevelopeningen en het dak, deze dienen nader onderzocht te worden



# Achtergrondgeluidniveau



Hieruit is naar voren gekomen dat er intern een geluidlek aanwezig is in het pand, t.p.v. de huidige roosters in de vloer op kernniveau. Daarnaast is rekening gehouden met een tweede geluidlek vanwege de voorlopig opgenomen interne verbinding t.p.v. de trap. en de locatie waar de nieuwe trap gerealiseerd zal worden.

Daarnaast is uit de metingen gebleken dat intern extra isolatie maatregelen genomen noodzakelijk zijn voor de overdracht van geluid naar het souterrain. De mate van geluidsisolatie toevoeging is afhankelijk van het gewenste gelijktijdig gebruik van de verschillende activiteiten en de mate van acceptatie dat de muziek in de kerkzaal hoorbaar zal zijn.

### 3. Achtergrondgeluid

Tot slot is er midden op de dag een korte geluidsmeting gedaan waarbij een meting is gedaan van de achtergrondgeluid t.g.v. verkeergeluid. Ter indicatie is het achtergrondgeluidniveau vergeleken met dat van de grote zaal in het Muziekgebouw van Eindhoven (zie figuur).

De St. Theresiakerk ligt aan een drukke doorgaande weg en hier blijkt dat midden op de dag, buiten de spits om, een hoger achtergrondgeluidniveau aanwezig is dan gewenst. Een verbetering van de geluidisolatie van gevel en/of dak is noodzakelijk voor geluiduitstraling naar buiten en voor geluid van buiten naar binnen.

### Conclusie

De conclusie op basis van een eerste globale analyse op basis van een vlekkenplan lijkt het erop dat de St. Theresiakerk kansrijk is om te transformeren tot een repetitieruimte die voldoet aan de wensen van het PZN om als repetitiehuis te gebruiken. Wel zullen er aandachtspunten nader onderzocht moeten worden op het gebied van geluidakoestiek, geluidisolatie en achtergrondgeluid.

Daarnaast zal er in het ontwerp van de akoestische voorzieningen waar mogelijk rekening gehouden worden met de kerkbeleving en de historische setting waaronder het altaar.

Winst is te behalen door in een volgend stadium het ontwerp te optimaliseren ingrepen of toevoegingen een dubbelfunctie te geven door met materialisatie keuzen de ruimteakoestiek te verbeteren en gelijktijdig de geluidsemisatie te reduceren.



#### Specificatie bouwkosten

Sloopkosten	3.600 m2	€	17 /m2	€	61.000
Bouwkosten verbouwing	3.600 m2	€	356 /m2	€	1.282.000
Aanpassingen en indelingswijziging	3.600 m2	€	34 /m2	€	124.000
Afwerkingen en akoestische voorz.	3.600 m2	€	94 /m2	€	337.000
Installaties	3.600 m2	€	228 /m2	€	821.000
Terreininrichting	1 pst		/m2	€	9.000
Inrichting	3.600 m2	€	63 /m2	€	228.000
<b>Totaal exclusief BTW</b>	<b>3.600 m2</b>	<b>€</b>	<b>439 /m2</b>	<b>€</b>	<b>1.580.000</b>

#### Investeringskosten excl grondkosten

Bouwkosten	1 pst		€	1.580.000	
Bijkomende kosten	1 pst		€	237.000	
Financiering	1 pst		Buiten beschouwing		
Onvoorzien	1 pst		€	158.000	
<b>Totaal exclusief BTW</b>	<b>3.600 m2</b>	<b>€</b>	<b>549 /m2</b>	<b>€</b>	<b>1.975.000</b>
BTW	21%		€	415.000	
<b>Totaal inclusief BTW</b>	<b>3.600 m2</b>	<b>€</b>	<b>664 /m2</b>	<b>€</b>	<b>2.390.000</b>

#### Dekkingsmiddelen - funding

Bijdrage gemeente Maastricht	€	1.000.000,00
Bijdrage provincie Limburg	€	300.000,00
Elizabeth Strouven fonds (hypothecaire lening)	€	300.000,00
PZN	€	300.000,00
Bijdrage middels fundraising	€	75.000,00
<b>Totaal exclusief BTW</b>	<b>€</b>	<b>1.975.000,00</b>

## Raming

Voor de analyse planvorming St. Theresiakerk hebben wij een budgetraming opgesteld, op basis van eerder genoemd vlekkenplan, waarin alle projectkosten in beeld zijn gebracht.

De raming is als volgt opgebouwd:

### 1. Sloopkosten

Op basis van het vlekkenplan zijn er inschattingen gemaakt over de te slopen wanden, vloerverhogingen, vloeren, strippen van toiletruimten, springen en afkoppelen van installaties. Deze inschatting komt uit op circa **€ 61K**

### 2. Bouwkosten

De bouwkosten van de verbouwing zijn in te delen in drie hoofdposten:

1. (Bouwkundige) aanpassingen en indelingswijzigingen
2. Afwerkingen en akoestische voorzieningen
3. Installaties

#### Aanpassingen en indelingswijziging

Aanpassingen en indelingswijzigingen zijn beperkt door zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande gebouwstructuur. Hiervoor is een budget van **€ 124K** voorzien in de raming.

#### Afwerkingen en akoestische voorzieningen

Een goede akoestische omgeving voor het PZN is van belang. In overleg met Level Acoustics & Vibrations is afgestemd dat we in dit stadium €150 per m2 opnemen voor het toe te voegen geluidabsorberend materiaal voor de circa 600 m2.

Daarnaast is er een stelpost opgenomen voor akoestische voorzieningen t.b.v. gevel en dak, zodat de geluidisolatie verminderd wordt.

De akoestische voorzieningen samen met de afwerkingen komt op **€ 337K**.

#### Installaties

De installatieaanpassingen zijn behoorlijk intensief en daarmee ook financieel substantieel, vooralsnog **€ 821K**.

De grootste kostenposten zitten in de brandveiligheidsinstallatie, ventilatie en verwarming, die al de helft van de installaties post omvangen. In verband met de huidige omstandigheden door COVID-19 is er rekening gehouden met extra ventilatie capaciteit. In de eerstvolgende planuitwerking zal er duidelijkheid komen of de geraamde installatiekosten noodzakelijk / onvermijdelijk zijn.

### 3. Terreininrichting

Voor de terreininrichting zijn een tweetal PM posten opgenomen. Waaronder het parkeerbeheer, hier zal een analyse uitgevoerd moeten worden om na te gaan als de parkeerplaatsen betrokken worden bij het PZN hoeveel inkomsten worden misgelopen. En er zal gekeken moeten worden naar een fietsenstalling. Nu is niets aanwezig hiervoor, maar er zijn wel mogelijkheden aan de souterrainzijde ingang.

Voor nu is er een budget opgenomen van **€ 9K** t.b.v. laad- en loszone vrachtwagen, terreinverlichting en realisatie van parkeerplaatsen

### 4. Inrichting

Voor de inrichting zijn een aantal basis posten opgenomen zoals lockers, pantry en podiumdelen t.b.v. opstelling koor. Een budget van **€ 228K** is nu opgenomen.

Echter is los meubilair, instrumenten, stoffering voor rekening van huurder / PZN. Instrumenten en materialen die nu door het PZN worden geleend van het Theater worden nu geïnventariseerd en dienen voor deze locatie te worden aangeschaft.

### 5. Bijkomende kosten

In de raming is rekening gehouden met de te maken kosten m.b.t. het inschakelen van adviseurs, vergunning etc. Hiervoor rekenen wij op dit moment met een percentage van 15% op de bouwkosten. Voor deze situatie komt dit neer op **€ 237K**

### 6. Onvoorziene kosten

Bij de opgestelde SO raming is rekening gehouden met een onvoorziene post. Dit om eventuele tegenvallers tijdens de verbouw die vooraf niet in te schatten zijn op te kunnen vangen. Hiervoor is 10% van de bouwkosten genomen. Hiervoor is **€ 158K** opgenomen.



## Conclusie

Deze locatie lijkt behoorlijk kansrijk om dienst te kunnen doen voor het toekomstige repetitiehuis voor PZN. Het investeringsniveau om deze locatie geschikt te maken is wat hoger dan gewenst en daarmee zet het de funding voor deze aanpassingen onder druk. Het is echter wel duidelijk geworden dat deze locatie qua ruimtelijk kwaliteiten als qua multifunctionaliteit uitermate goed aansluit bij het gevraagde programma. Ook de locatie met de parkeervoorzieningen en de bereikbaarheid zijn prima.

Rest ons niets anders dan partijen met dit document, zoals u aan de titel al heeft kunnen zien, inspirerend te laten zijn om te komen tot een kwalitatieve en duurzame huisvesting voor PZN op een mooie en prominente locatie in de stad.