



t theater aan het vrijthof

Haalbaarheidsonderzoek inpassing Middenzaal

1. Versie beheer en bijlagen

1.1 Document versie;

Versie	Status	Datum	Steller(s)	Opmerking(en)
0.1	A	03.01.2020	BJE	1 ^e concept ter controle projectgroep
0.2	B.	17.02.2020	BJE	2 ^e concept ter beoordeling opdrachtgever
0.3	C.	28.02.2020	BJE	3 ^e concept opmerkingen opdrachtgever verwerkt
0.4	C.	29.09.2021	GH	4 ^e concept actualisatie acties verwerkt

Status;

- A. = concept/in bewerking
- B. = gewijzigd inbreng projectgroep
- C. = definitief, akkoord projectmanager
- D. = gereed voor uitvoering

1.2 Bijlagen

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit onderzoek en zijn bijgevoegd als separate bijlagen;

1. Schetsontwerp bouwkundig d.d. 04 december 2019, opgesteld door AMA Architecten
2. Notitie Haalbaarheidsstudie technische installaties met kenmerk 2017114 d.d. 10 december 2019, opgesteld door Huygen Installatieadviseurs
3. Schetsontwerp installaties d.d. 10 december 2019, opgesteld door Huygen Installatieadviseurs
4. Uitgangspuntendocument Platte Zaal met kenmerk Doc-03.03.07/3 d.d. 18 december 2019, opgesteld door Huygen Installatieadviseurs
5. Rapportage opvang- en doorstroomcapaciteit met kenmerk 19551 JR OD d.d. 3 februari 2020, opgesteld door GBB.
6. Kostenraming met kenmerk 19174o72001 d.d. 27 februari 2020, opgesteld door Bureau Franken
7. Constructieadvies kenmerk O.4061-001/MP/20170601 d.d. 1 juni 2017, opgesteld door Bureau Brekelmans.



8. Rapportage Eigendomsgegevens d.d. 26 februari 2020, flexinet.maastricht.nl



2. Inleiding

In juli 2016 besliste het College van B&W om in te stemmen met het uitvoeren van enkele noodzakelijke werkzaamheden in kader van onderhoud en aanpassingen binnen het Theater aan het Vrijthof, dat na meer dan 25 jaar voor een belangrijke nieuwe fase in zijn levenscyclus staat. Een fase die niet alleen bepaald wordt door noodzakelijk onderhoud, maar ook beïnvloed door belangrijke verschuivingen in de theaterpraktijk (productie enerzijds en publiek anderzijds) en door een aangekondigde nieuwe constellatie rond het cultuurbeleid op landelijk vlak. Een vijftal scenario's en hierbinnen een zestal opgenomen 'bouwstenen' werden benoemd. In onderstaande schematisch weergegeven.

THEATER AAN HET VRIJTHOF: BOUWSTENEN EN SCENARIO'S

Bouwsteen	ONDERHOUD/ INSTANDHOUDING			UPGRADE			
	1 <i>Onderhoud toneel/ techniek</i>	2 <i>Onderhoud artiesten voorziening</i>	3 <i>Onderhoud publieks- voorziening</i>	4 <i>Akoestiek Papyrus zaal en toneel</i>	5a <i>Akoestiek DSM-zaal</i>	5b <i>Uitbreiding DSM-zaal</i>	6 <i>Makeover publieks- voorziening</i>
Scenario							
Scenario 1 In stand houden	√	√	√	0	0	0	0
Scenario 2 Uitvoering centraal	√	√	√	√	0	0	0
Scenario 3 Productie light	√	√	√	√	√	0	0
Scenario 4 Productie volledig	√	√	√	√	√	√	0
Scenario 5 Totaalconcept	√	√	√	√	√	√	√
Mogelijke gevolgen							
• Meer bezoekers			+	+	+	++	++
• Vergroten verdien capaciteit	+	+	+	+	+	++	++
• Hogere bezoekers-tevredenheid			+	++	+	++	++
• Behoud PZN				++	+	++	
• Behoud BIS gezelschappen	+	+		+	+	++	+
• Positief effect op opleidingen	+	+		+	+		
• Behoud G9-status	+	+	+	++			
• Mogelijke cofinanciering				++	+		

Tabel 1: Bouwstenen en scenario's

Aangeland in 2021 is de opgave uitgevoerd. De realisatie van de bouwstenen 2 en 3, de renovatie van de artiestenvoorzieningen en toiletten publiek, heeft plaatsgevonden in 2017. Bouwsteen 4, een verbetering van de akoestiek en inrichting van de Papyruszaal (grote zaal), werd gerealiseerd in 2018. Met de realisatie van bouwsteen 1, de aanpassingen aan toneeltechniek podium werd gestart in 2019, een laatste aanpassing aan toneeltechniek podium is uitgevoerd in 2020. Voornoemde werkzaamheden werden telkens tijdens de geplande zomerrecessen uitgevoerd..

Voor de bouwstenen 5b en 6 werd in 2017 een onderzoek verricht naar de haalbaarheid. In het kader van dit onderzoek werd de realisatie van bouwsteen 5a uitgesteld. Het onderzoek toonde aan dat een uitbreiding van de bestaande DSM-zaal haalbaar was.

Philharmonie zuidnederland (hierna “pzn”) krijgt een zelfstandige repetitie en kantoorvoorziening buiten het theater.

De grote zaal in het Theater aan het Vrijthof moet op de eerste plaats een publieksfunctie hebben voor de grotere producties. Meer kleinschalige producties “verdrinken” in de te grote zaal of zitten te krap in de Bovenzaal of te ver weg in de AINSI aan de Kanaaldijk noord. Daarom is de realisatie van de middenzaal voor amateurs en het “midden aanbod” van professionals een eerste prioriteit. Het theater wordt hierin momenteel beperkt door het groot aantal repetities, dat pzn heeft in de Grote zaal. Doordat deze repetities pas aan het einde van de dag beëindigd worden is er onvoldoende tijd beschikbaar om daarna het podium en de zaal nog voor te bereiden voor een voorstelling of event in de avond.

Tegelijkertijd staat ook in het bestuursakkoord Maastricht Onbegrensd en Ontspannen 2018-2022 dat de thuisfunctie voor philharmonie zuidnederland behouden moet blijven.

Gekoppeld aan de noodzaak om een breder en meer divers publiek te bereiken en daarvoor ook de grote zaal intensiever te kunnen inzetten, ontstaat zo de noodzaak om voor pzn een zelfstandige repetitie – kantoor- en opslag- plek te vinden in de stad, die in principe 24/7 ter beschikking kan staan van het orkest. Deze is gevonden in de Theresiakerk, verhuizing van pzn is gepland voor zomer 2022.

Omdat het Theater aan het Vrijthof zijn functie als veelzijdig Stadstheater voor iedere Maastrichtenaar moet kunnen vervullen is het noodzakelijk om amateurs, kleinschalig theater en muziek en grotere evenementen beter te kunnen accommoderen in het gebouw. Daarom is realisatie van de middenzaal een must.

Door de Middenzaal te realiseren in het pand van Theater aan het Vrijthof ontstaat de mogelijkheid van synergievoordelen. Niet alleen wat betreft de publieksdiensten (horeca, ticketing, begeleiding) maar ook voor de techniek scheelt dit veel uren, verplaatsen van materiaal en beheerstijd. Daarnaast is meer inhoudelijk van belang, dat bezoekers van de Grote zaal ook directer een keer de overstap kunnen maken naar de middenzaal en dat eventueel plots veel meer belangstelling trekkende producties eenvoudiger verplaatst kunnen worden naar de grote zaal en omgekeerd. Tenslotte biedt de vestiging van de middenzaal in hetzelfde gebouw als de kleine bovenzaal en de grote Papyruszaal de mogelijkheid tot het organiseren van festivals en zakelijke events.

Voorgestelde inpassingen van een middenzaal geeft het Theater de ruimte om te werken aan haar opdracht als Stadstheater voor alle inwoners van Maastricht, zoals vastgelegd in de in oktober 2019 door de raad geaccordeerde Maastrichtse cultuurvisie Cultuur Maakt Maastricht, Maastricht maakt cultuur. Met een middenzaal kan het theater ook de meer kleinschalige initiatieven van amateurs uit de stad en het midden-aanbod van professionals optimaal faciliteren en tegelijkertijd belangrijke bedrijfsmatige en inhoudelijke synergievoordelen behalen.

De Middenzaal is ook opgenomen in het bestuursakkoord 2018-2021 Maastricht onbegrensd en ontspannen. Onder de doelstellingen 2018-2022 bij het thema aantrekkelijke stad, staat: “realisatie van een laagdrempelige, door veel gezelschappen te gebruiken Middenzaal, zo mogelijk in een bestaande voorziening”. Verder sluit de realisatie van een Middenzaal aan bij de opgaven, die geformuleerd zijn in de stadsvisie (Complete cultuurstad) en de Economische Visie (Made in Maastricht).

In voorliggend document wordt, in opdracht van de gemeente Maastricht en in samenwerking met het Theater, het uitgevoerd onderzoek naar haalbaarheid voor een inpassing van een multifunctionele ‘middenzaal’ in beeld gebracht.



3. Inhoudsopgave

Inhoud

1.	Versie beheer en bijlagen.....	2
1.1	Document versie;	2
1.2	Bijlagen	2
2.	Inleiding	4
3.	Inhoudsopgave	7
4.	Achtergrondinformatie onderzoek (probleemstelling).....	8
3.1	Bestaande zaal.....	8
3.2	Back of House (BoH).....	8
4.	Aanpassingen middenzaal.....	8
4.1	Bouwkundige aanpassingen	8
4.2	Installatietechnische aanpassingen.....	10
4.3	Constructieaanpassingen	11
4.4	Vluchtveiligheid	12
5.	Overige aanpassingen	13
5.1	Back of House (BoH).....	13
5.2	Buurpand 'Van Gasselt'	15
5.3	Kantoren pzn	16
6.	Investerings en opbrengsten	16
6.1	Kostenraming en toelichting	16
6.2	Exploitatiemogelijkheden.....	18
6.2.1	Programmering.....	18
6.2.2	Verhuur.....	21
7.	Omgeving.....	22
7.1	Managen van de omgeving	22
7.2	Vergunningen	23
8.	Kansen en Bedreigingen	24
8.1	Kansen	24
8.2	Bedreigingen.....	24
9.	Planning en organisatie	26
10.	Conclusie en aanbevelingen	26



4. Achtergrondinformatie onderzoek (probleemstelling)

3.1 Bestaande zaal

De bestaande DSM-zaal is niet geschikt om een multifunctionele ‘middenzaal’ in onder te brengen. Factoren die hierbij een rol spelen zijn, het gebrek aan kwaliteit (slechte akoestiek en beperkt volume van de zaal), het gebrek aan ruimte (oppervlak en opstelruimten), het ontbreken van (variabele) zitplaatsen met goede zichtlijnen, de afwezigheid van een zaalgrid en de mogelijkheid om een podium op te bouwen. De DSM-zaal is structureel te klein..

Om als volwaardige multifunctionele middenzaal te kunnen functioneren, een zaal die inspeelt op en ruimte biedt aan zowel de huidige voorstellingen het die nu nog worden geprogrammeerd in AINSI als nieuwe voorstellingsvormen, is het een voorwaarde om de bestaande DSM-zaal niet alleen in volume te vergroten en akoestisch en technisch te verbeteren, maar ook om die te voorzien van goede flexibele zitplaatsen met goed zicht op het speelvlak en met een adequate theater- en toneel technische uitrusting.

3.2 Back of House (BoH)

Aan de hand van een uitgevoerde inventarisatie met gebruikers van het Theater kwam tevens naar voren dat er ook enkele noodzakelijk aanpassingen in het bestaande logistieke deel BoH nodig zijn. De huidige voorzieningen zijn niet meer van deze tijd, naast het doorvoeren van verbeteringen zijn enkele onderdelen toe aan vervanging. Deze aanpassingen zijn beoordeeld en opgenomen in dit onderzoek naar de haalbaarheid in navolging van eerder verricht onderzoek in 2017.

4. Aanpassingen middenzaal

4.1 Bouwkundige aanpassingen

De huidige DSM-zaal inclusief de kantoren voor pzn en het nieuwbouwdeel in aansluiting op het pand ‘van Gasselt’ worden vanaf de eerste verdieping volledig gesloopt. Zo wordt er ruimte gecreëerd om een volwaardige multifunctionele middenzaal naast de Papyruszaal in theater onder te brengen. De middenzaal vult de volledige oppervlakte tussen het monumentale deel van het pand ‘van Gasselt’ en de noordgevel in de noord-zuid richting, de zgn. tussenbouw, niet-monumentaal, en de buitengevel aan de Statenstraat tot aan as D in de oost-west richting.

De middenzaal krijgt een speelvlak van 10 bij 12 meter dat zich in de basis direct op de zaalvloer bevindt. Door gebruik te maken van flexibele podiumelementen kan er indien gewenst een verhoogd podium worden gecreëerd. Aan de zuidzijde, tussen as 4 en 8, wordt



een inschuifbare tribune geplaatst die ruimte biedt aan 340 zitplaatsen met een optimaal zicht op het speelveld. De ruimte onder het vaste deel van de inschuifbare tribune doet dienst als berging voor de middenzaal. Wanneer de tribune is ingeschoven biedt de middenzaal plaats aan 450 tot ca 600 personen, afhankelijk van de soort activiteit die in de middenzaal plaatsvindt.

De middenzaal wordt akoestisch uitgevoerd als een zogenoemde 'dode zaal'. Dit betekent dat de zaalwanden, buiten de benodigde geluidwering, worden voorzien van absorberend materiaal in de vorm van zware veloursgordijnen en wandbespanningen. De nagalmtijd van de zaal wordt zo tot bijna nul (0) gereduceerd. Vervolgens wordt de middenzaal voorzien van een elektroakoestisch systeem (EAS) waarmee de geluidproductie en de akoestiek van de zaal flexibel kan worden in- en nageregeld. Een voorwaarde is de mogelijkheid van een gelijktijdige bespeeling van zowel de Middenzaal als de Papyruszaal zonder dat dit onderling geluidsoverlast veroorzaakt.

Aangezien het wenselijk is dat er gelijktijdig voorstellingen in de Papyruszaal en in de middenzaal plaatsvinden, welke deels met elkaar interacteren, is het noodzakelijk dat de capaciteit van de huidige kleedruimten wordt uitgebreid. Ter plaatse van de huidige kleedkamers onder de Papyruszaal is geen uitbreidingsmogelijkheid. Deze kleedkamers bevinden zich daarnaast te ver van de middenzaal. Het gedeelte tussen as D en H, waar in de bestaande situatie de kantoren van pzn zich bevinden, wordt in de nieuwe situatie gereserveerd voor de extra benodigde kleedkamers en de overige BoH functies van de middenzaal. Deze ruimten zijn direct vanuit de huidige artiesten entree, welke op maaiveld in de laad- en loshof zich bevindt, middels de bestaande trap en lift goed te bereiken.

Het publiek voor de middenzaal maakt gebruik van de hoofdentree van het theater gelegen aan de vrijthofzijde. De foyers inclusief de aanwezige bar en toiletfaciliteiten van het theater worden gebruikt door zowel het publiek van de Papyruszaal als het publiek van de middenzaal. De toegang van de middenzaal bevindt zich in de binnengevel op as D.

Voor een optimaal gebruik van de middenzaal is het niet wenselijk een vaste tribune en podium te bouwen. Op de vlakke vloer van de zaal kan, afhankelijk van het soort voorstelling, eenvoudig een flexibele podiumelementen-systeem worden geplaatst dat snel en efficiënt kan worden op- en afgebouwd. De zaal wordt voorzien van een inschuifbare tribune. De zaal zal verder worden voorzien van alle benodigde theater technische voorzieningen, zoals een (beloopbaar) zaalgrid, voldoende aansluitpunten voor stroom, licht, beeld en geluid, rails voor doeken/afstoppen e.d. Bij de keuze van de materialen zal gekeken moeten worden naar systemen en toepassingen die af- en opbouw maximaal vereenvoudigen waarbij slechts een minimale inzet van personeel benodigd is.



4.2 Installatietechnische aanpassingen

Vanaf de eerste verdieping tussen as 1-7 en A-H worden binnenwanden, vloeren en het dak volledig gesloopt. Gebouwbonden installaties in dit gebied dienen vooraf veilig gesteld te worden. De antennemasten en de PV-panelen op het dak van de huidige DSM-zaal dienen te worden hergebruikt in de nieuwe situatie. Overige installatiecomponenten zijn niet geschikt voor hergebruik. Dit geldt eveneens voor de aanwezige luchtbehandelingskast voor de DSM-zaal in techniekruimte V0.13

De bestaande vloerverwarmingsinstallatie zal worden uitgebreid met de nieuwe vloervelden en zal naast verwarming van de ruimte ook voor koeling van de ruimte zorgdragen.

Bestaande warmteopwekking is van voldoende capaciteit. De koude opwekking dient te worden uitgebreid. Het is raadzaam deze uitbreiding te combineren met de voorgestelde aanpassing van de luchtbehandelingsinstallatie voor de foyer.

Er is te voorzien in een nieuwe luchtbehandelingsinstallatie volgens het verdringingsprincipe, waarbij licht onderkoelde lucht met zeer lage snelheid laag wordt ingeblazen via roosters laag aan de wand. De verse lucht zal zich als een “deken” over de vloer verspreiden en door aanwezigheid van mensen en apparatuur opwarmen en via natuurlijke trek naar boven in de zaal stromen, waar deze wordt afgezogen. In de luchtbehandelingskast wordt warmte en vocht uit de retourlucht teruggewonnen en naar de toevoerlucht geleid. De toevoerlucht wordt gefilterd en naar wens verwarmd/gekoeld. Het bestaande bouwkundige buitenlucht aanzuigkanaal naar het dak komt te vervallen. De onderzijde van het bestaande kanaal staat in open verbinding met de buitenruimte 0.28, en kan als zodanig als buitenlucht aanzuig gebruikt worden. Het bestaande afblaaskanaal is te hergebruiken. Er zal een nieuw kanalenstelsel worden aangelegd voor het voeden van de toevoerroosters en het transporteren van de retourlucht. Hiervoor dient een nieuwe schacht te worden voorzien tegen de wand van de goederenlift.

De huidige opstelruimte in techniekruimte V0.13 biedt voldoende ruimte voor opstellen van de nieuwe LBK en geluiddempers. Op het dak dient een nieuwe luchtgekoelde waterkoelmachine opgesteld te worden die naast de LBK-Middenzaal ook de vloerkoeling en LBK-Foyer van gekoeld water voorziet. Het debiet van de LBK-Middenzaal is variabel en is afgestemd op een maximale bezetting van 400 personen (publiek + artiesten). Op basis van gemeten CO₂ concentratie en ruimtetemperatuur zal het gewenste ventilatiedebiet worden berekend. Bestaande brandslanghaspels zijn te verplaatsen. In het voorkomende geval dat een hoger aantal personen in de zaal wordt toegelaten zal het klimaat niet geheel geborgd kunnen worden. Gezien dit slechts incidenteel voor komt (enkele keren per jaar) is dit als acceptabel beoordeeld.

Op basis van de gewijzigde lay-out is een nieuw sprinklernet, conform bestaand, te voorzien. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van de vigerende omgevingsvergunning welke in 2017 is verleend in het kader van de brandveiligheid van het theater.

De nieuwe algemene verlichting en de zaal verlichtingsinstallatie zal geheel in ledverlichting worden uitgevoerd en worden voorzien van drivers op basis van het DMX-protocol, waardoor besturing via de theatertechniek mogelijk is. Zwakstroominstallaties zoals branddetectie dienen te worden aangepast danwel geheel te worden vernieuwd (data). Hierbij zal eveneens de hoofdinfrastructuur voor de audiovisuele installatie worden voorzien. Waar nodig worden 230 Volt aansluitpunten voorzien en voor de theatertechniek zal een nieuwe onderverdeler (400 V 125 A) gerealiseerd worden.

In de aanpalende ruimten worden kleedruimtes, sanitair, opslag en eventuele kantoorfuncties voorzien. Een nadere indeling volgt in het Voorlopig Ontwerp (VO). In deze ruimten dient een functionele gebouwgebonden installatie te worden voorzien, bestaande uit verwarming, koeling, sanitair, brandbeveiliging, verlichting en aansluitpunten elektra en data. Op het dak dienen bestaande PV-panelen en antennemasten teruggeplaatst te worden. Eveneens dient een nieuwe bliksem afleidingsinstallatie en een sprinklerinstallatie te worden voorzien.

Om gelijktijdig gebruik van de Foyer, Papyruszaal en Middenzaal mogelijk te maken dient er op het nieuwe dak een luchtbehandelingsunit, voorzien van warmte en vochtterugwinning, te worden geplaatst. Het ventilatiedebiet is afgestemd op maximaal 400 personen. Vrijgave van de LBK wordt gebaseerd op gecombineerd gebruik van Papyruszaal, Middenzaal en Foyer. Op basis van gemeten CO2 concentratie en ruimtetemperatuur zal het gewenste ventilatiedebiet worden berekend.

Vornoemde aanpassing zijn samengevat in een uitgangspuntendocument (UPD) met kenmerk Doc-03.03.07/3 d.d. 18 december 2019 dat is toegevoegd als separate bijlage.

4.3 Constructieaanpassingen

In 2017 werden de constructieve aanpassingen voor een uitbreiding van de bestaande DSM-zaal reeds uitgebreid onderzocht. De in dit onderzoek vermelde 'optie 3' (dit betreft de grootste uitbreidingsvariant) is constructief gezien vrijwel identiek aan de constructieaanpassingen voor de middenzaal. De realisatie van een middenzaal is goed mogelijk zonder de bestaande draagconstructie onder de zaalvloer en de bestaande funderingen te hoeven verzwaren.

Vanaf de eerste verdieping zullen de betonwanden in de assen 2, 7 en C gesloopt worden, evenals enkele verdiepingvloeren tussen as C en G alsmede het volledige dak van de DSM-zaal. De betonnen gevelwand in as A, met de hieraan vasthangende schijngevel, blijft behouden en dient tijdens de werkzaamheden voldoende afgesteund te worden. Het

aanbrengen van sparingen onder deze hoogte blijkt niet mogelijk omdat deze wand fungeert als 'wandligger' boven de grote overspanning laad- en loshof.

Tussen as 7 en het pand 'Van Gasselt', de zg "tussenbouw aan de Statenstraat nummer 9" dient een nieuwe verdiepingvloer aangelegd te worden, bestaande uit kanaalplaatvloeren en stalen balken. Deze nieuwe vloer wordt gedragen door stalen kolommen die langs het pand 'Van Gasselt' op stalen buispalen gefundeerd worden. De nieuwe zaalwand in as E zal licht uitgevoerd moeten worden.

Het nieuwe dak bestaat uit gasbetonplaten, gedragen door nieuwe stalen balken. Het toepassen van een vast (beloopbaar) grid of zaalbruggen is mogelijk en kan in de belastingen van het nieuwe dak worden meegenomen. De stabiliteit van de nieuwe zaal wordt verkregen door de samenwerking van het nieuwe dak dat wordt voorzien van een windverband samen met de betonwanden.

Grotere doorvoeringen in vloeren zoals sparingen voor luchtkanalen en de grote sparing in de vloer naast de goederenlift, noodzakelijk voor de nieuwe schacht techniek, worden mogelijk gemaakt door de toepassing van stalen raveel constructies. De belastingen ten gevolge van opstellingen van nieuwe installatiecomponenten zoals luchtbehandelingskasten en koelmachines zijn beoordeeld en kunnen worden opgenomen door de constructie.

De uitgangspunten verwerkt in rapport opgesteld in 2017 met kenmerk 4061-001/MP/20170601 betreffende de constructieve aanpassing kunnen met enkele aanpassingen worden gehanteerd als basis voor de verdere planuitwerking.

4.4 Vluchtveiligheid

Vanwege een toename van het aantal personen welke gelijktijdig in het gebouw aanwezig kunnen zijn, het gevolg van de inpassing van een middenzaal, heeft een controle plaatsgevonden van de opvang- en doorstroomcapaciteit van de bestaande vluchtroutes. Deze controle is bedoeld om vast te stellen dat de aanwezige vluchtroutes in het gebouw de vluchtstroom aankunnen opdat vluchtende personen snel en veilig het aansluitende terrein bereiken. Hierbij is tevens rekening gehouden met de mogelijkheid dat tijdens de pauze mensen in grotere getalen in de foyer aanwezig kunnen zijn. Een viertal scenario's zijn doorgerekend, onderstaande schematisch weergegeven in tabel 2.



Ruimte	Verdieping	Maximum aantal personen			
		SC 1 (*)	SC 2 (**)	SC 3 (***)	SC 4 (****)
Kleedkamers en backstage	-1	0	165	0	165
Foyer	-1	0	165	0	165
Keukens	-1	15	15	15	15
Papyrus zaal:					
- Podium	BG	200	35	200	35
- Zitplaatsen		543	78	543	78
Zone laden en lossen/ondersteunende diensten backstage	BG	10	10	10	10
Foyer	BG	0	275	0	275
Theater Café	BG	50	75	50	75
Balkon Papyrus zaal	+1	364	74	100	0
Foyer (Papyrus)	+1	0	290	0	100
Hustinxzaal	+1	65	65	65	65
Kantoren generaalshuis	+1	20	20	20	20
Platte zaal (nieuw ontwerp)					
- Podium	+1	100	100	600	600
- Zitplaatsen		356	356		
Bovenzaal	+2	125	125	125	125

(*) scenario tijdens een voorstelling/gebruik van de verschillende zalen

(**) scenario tijdens een pauze in de Papyruszaal

(***) scenario waarbij nieuwe platte zaal uitzonderlijk gebruikt wordt voor 600 personen en voorstellingen in de andere zalen worden gehouden

(****) scenario waarbij nieuwe platte zaal uitzonderlijk gebruikt wordt voor 600 personen en sprake is van een pauze ter plaatse van de Papyruszaal

Tabel 2: gehanteerde personenaantallen per scenario

Geconcludeerd kan worden dat met enkele eenvoudige ontwerpaanpassingen, aan de indeling van vluchtdeuren van de nieuwe zaal en aan de bestaande vluchtdeuren en brandcompartimentering, kan worden voorzien in de benodigde opvang- en doorstroomcapaciteit.

Een volledige analyse en berekening van opvang- en doorstroomcapaciteit, het rapport met kenmerk 19551 JR OD d.d. 3 februari 2020, is toegevoegd als separate bijlage.

5. Overige aanpassingen

5.1 Back of House (BoH)

In het BoH bestaan klachten ten aanzien van het gebruik van de laad- en losvoorziening. De huidige twee dockshelters sluiten niet goed aan waardoor tijdens het laden en lossen van goederen veel koude in het gebouw komt in de wintersituatie. Ook het laden en lossen zelf is verre van ideaal te noemen en voldoet niet meer aan de huidige maatstaven. Gevraagd is hiervoor een oplossing aan te dragen. Naast het vervangen van de bestaande dockshelters worden aanpassingen doorgevoerd aan de vloerconstructie om in hoogte verstelbare

vloerplateau's aan te kunnen brengen ter plaatse van de bestaande dockshelters, zodat een betere aansluiting ontstaat bij de in hoogte verschillende trailers tijdens laad- en losbewegingen.

Om de middenzaal vanuit logistiek oogpunt maximaal te faciliteren is het wenselijk om te voorzien in een eigen (lees derde) laad- en losvoorziening. De bestaande laad- en loshof biedt geen ruimte voor een derde opstelling. Een derde laad- en losvoorziening kan mogelijk worden gerealiseerd aan de achterzijde van de onderdoorgang laad- en loshof. De onderdoorgang geeft toegang tot het achterterrein waar ter hoogte van de zaalvloer een directe aansluiting met de ruimten BoH van de middenzaal kan worden gerealiseerd. Om het aanwezige hoogteverschil te overbruggen zal gebruik moeten worden gemaakt van een goederenlift (optioneel een vrachtwagenlift) met een eigen laad- en losperron.

Het plaatsen van een dergelijke voorziening zal een beperking opleveren in het (huidige) gebruik van het achterterrein, waar momenteel nog vijf parkeerplaatsen zijn gesitueerd en er toegang is tot een ondergrondse parkeergarage. De onderdoorgang en achterterrein fungeren daarnaast als aanvoerroute voor de supermarkt van Albert Heijn en twee naastgelegen horecazaken. De situatie rond het parkeren is in kaart gebracht. De aanvoerroute voor de supermarkt en horecazaak blijft intact. Onderstaande zijn een tweetal foto's van de bestaande situatie weergegeven en een kadastrale kaart met de huidige afzoming van de eigendomssituatie op het achterterrein. Het achterterrein maakt onderdeel uit van het perceel sectie A nummer 7623 en is in eigendom van de Gemeente.

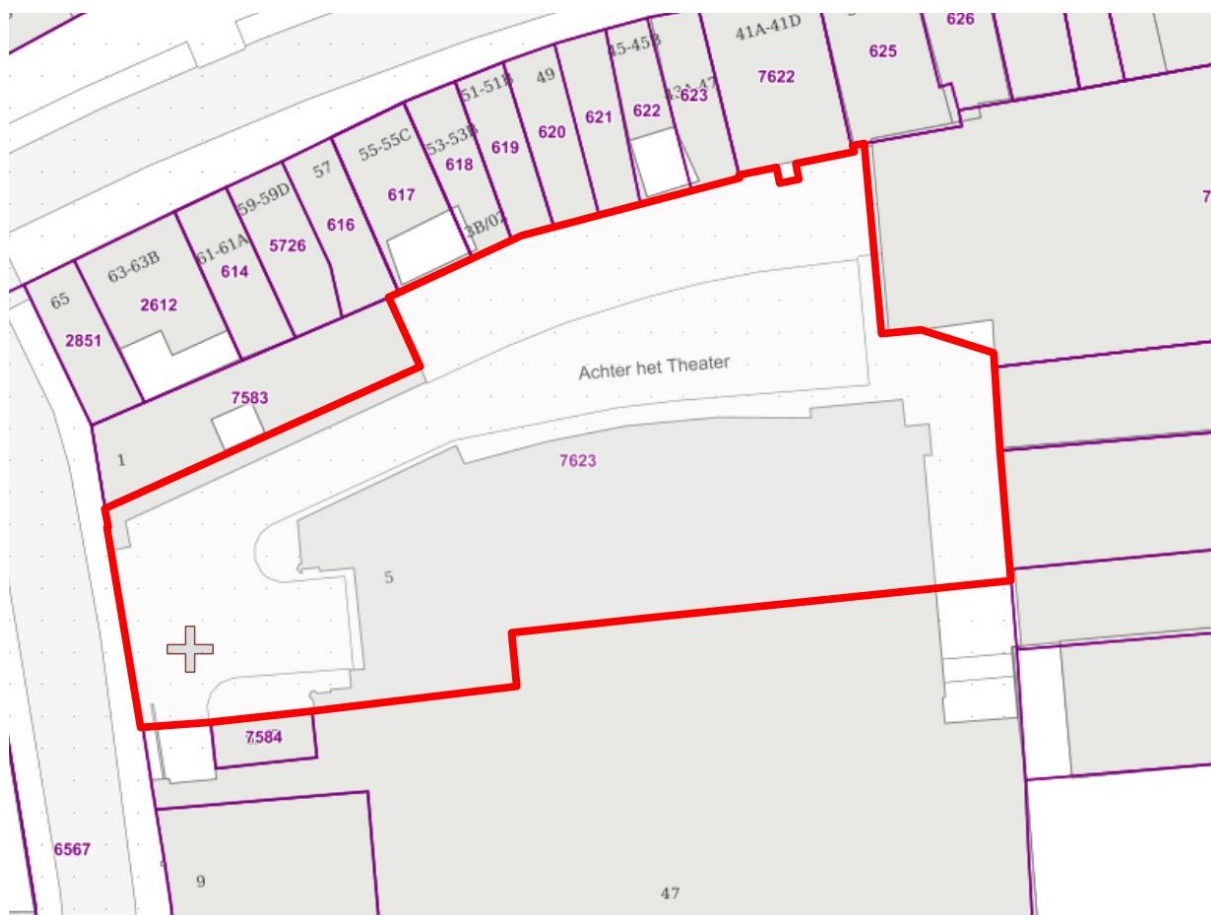
Foto 1: onderdoorgang gezien vanaf het achter terrein



Foto 2: onderdoorgang gezien vanaf het achter terrein



Kaart 1: eigendomssituatie achterterrein, sectie A perceel nummer 7623 (bron: flexinext.maastricht)



5.2 Buurpand 'Van Gasselt'

Navraag leert dat het buurpand 'Van Gasselt' en ook de hiernaast gelegen panden in de vastgoedportefeuille zitten van 'Het Middenstandshuis' (voorheen NMB bank) een 100% ING onderneming. Het pand 'Van Gasselt' en een deel van de naastgelegen panden is momenteel niet (meer) in gebruik en staat leeg. ING heeft onlangs, in het kader van een renovatie van de bestaande kantoorruimte, het besluit genomen om het pand 'Van Gasselt' inbegrepen de tussenbouw boven de onderdoorgang buiten gebruik te stellen, fysiek af te scheiden en installatietechnisch geheel te ontkoppelen, waarmee verkoop mogelijk wordt gemaakt.

Het pand 'Van Gasselt' heeft een viertal verdiepingen en een vloeroppervlak van ca 480m². Het pand heeft geen eigen entree, het pand wordt in de huidige situatie ontsloten via het naastgelegen kantoorpand en is op de diverse verdieping gekoppeld middels trappen met het naastgelegen kantoorpand. Het pand 'Van Gasselt' is relatief eenvoudig af te scheiden van het naastgelegen kantoorpand en toegankelijk te maken vanuit het Theater. Het pand heeft een vluchtmogelijkheid via de bestaande onderdoorgang welke als vluchtweg dient voor de Papyruszaal, het gebruik van deze onderdoorgang door het theater is ingeregeld via een erfdienstbaarheid. De tussenbouw bestaat uit een drietal verdiepingen en heeft een

vloeroppervlak van ca 335m². Om de zaal te realiseren zal deze tussenbouw grotendeels moeten worden gesloopt. De tussenbouw kent geen monumentale waarde.

Het verwerven van de tussenbouw het pand 'Van Gasselt' is essentieel voor de haalbaarheid en realisatie van de middenzaal. Inmiddels hebben verkennende gesprekken met de eigenaar van het pand plaatsgevonden en is bekend dat de verwerving van dit pand een optie is. De gesprekken over condities en voorwaarden zijn nog niet afgerond.

5.3 Kantoren pzn

Een direct gevolg van de realisatie van een middenzaal is dat de huidige kantoren van pzn, deze zijn gelegen op de diverse verdiepingen nabij de DSM-zaal, komen te vervallen en hiervoor nieuwe (vervangende) kantoorruimte elders wordt gecreëerd. Het betreft in totaal circa 200m² kantoorruimte en daarnaast enkele opslagruimten voor onder andere de (tijdelijke) opslag van instrumenten. Gezien pzn zal verhuizen is in dit onderzoek geen rekening gehouden met het voorzien in nieuwe kantoorruimten binnen de theatermuren.

6. Investerings en opbrengsten

6.1 Kostenraming en toelichting

Op basis van verkregen inzichten, voorliggend schetsplan en overige voorhanden informatie is een (eerste) budgetraming opgesteld. De budgetraming is onderverdeeld in een aantal posten welke hierna kort worden toegelicht.

- 1) Voorzieningen;
Dit betreft de kosten samenhangende met eventuele aanpassingen, al dan niet van tijdelijke aard, aan de belendingen.
- 2) Bouwkosten;
Dit betreft alle directe en indirecte kosten samenhangende met de realisatie van het plan, inbegrepen de kosten voor realisatie van installaties, toneeltechniek en de vaste inrichting.
- 3) Bijkomende kosten;
Dit betreft de bijkomende kosten voor het inschakelen van advies derden o.a. architect, adviseurs, bouwdirectie en toezicht en hierbij te verrichten onderzoeken.
- 4) Apparaatskosten;
Dit betreft de interne kosten die gemaakt moeten worden om het project te kunnen realiseren. Hiertoe behoren onder andere de kosten als projectleider bouw, planeconomie, verwervingskosten, inkoopbegeleiding e.d.
- 5) Legeskosten;
Dit betreft de kosten samenhangende met de aanvraag van een omgevingsvergunning. De legeskosten worden berekend op basis van de

bouwkosten. De legeskosten zijn berekend conform het model beschikbaar op de website van de gemeente.

6) Verwervingskosten tussenbouw;

Dit betreft de kosten samenhangende met de verwerving (aankoop) van de tussenbouw van het buurpand Van Gasselt. De wervingskosten zijn gebaseerd op 13 x de jaarhuur op basis van een marktconforme huurprijs per vierkante meter (m²) verhuurbaar vloeroppervlak (vvo). De wervingskosten betreft een aanname.

7) Kosten laad-en losvoorziening;

Dit betreft de kosten samenhangend met realisatie van een derde laad- en losdock op het achterterrein met toepassing van een goederenlift en tevens de kosten samenhangend met de aanpassing van de bestaande laad-en losdock's.

8) Verwervingskosten monument (optioneel) update: NIET VAN TOEPASSING; is vervallen

Dit betreft de kosten samenhangend met de verwerving van het monumentale deel van het pand Van Gasselt, berekend volgens de formule omschreven bij post 6.

9) Kosten laad-en losvoorziening van een vrachtwagenlift (optioneel); update: NIET VAN TOEPASSING; is vervallen

Dit betreft de kosten samenhangend met de toepassing van een vrachtwagenlift in plaats van een goederenlift bij de derde laad- en losdock op het achterterrein.

10) Kosten planschade;

Dit betreft de kosten samenhangende met planschade die optreedt ten gevolge van de realisatie van een derde laad- en losdock. Hiertoe behoren onder andere ook de compensatie voor vervangende parkeergelegenheid. De parkeerplaatsen zijn aangewezen in het Aanwijzingsbesluit Vergunningshoudersparkeren. Op grond van de Parkeerverordening kunnen die worden opgeheven met beroep op het openbaar belang. De doorlooptijd van deze procedure is 2 tot 3 weken. Daarbij zal voor de vergunningshouders een redelijke overgangstermijn aan moeten worden gehouden.

De totale investering inclusief een derde laad- en losdock met goederenlift op achterterrein en verwerving van de tussenbouw Van Gasselt pand, doch exclusief de verwerving van het monumentale deel van het pand Van Gasselt, wordt geraamd op ca. 7,5 mln euro excl. btw.

De kosten samenhangend met de realisatie van een middenzaal en vermelde opties zijn hierna in tabel 3 onderverdeeld in voornoemde posten 1 tot en met 8. Alle bedragen zijn exclusief de verschuldigde omzetbelasting (btw).



Tabel 3: overzicht budgetraming

nr.	Onderdeel	bedrag	opmerking
1	Voorzieningen	PM*	aanpassingen aan belending
2	Bouwkosten	PM*	
3	Bijkomende kosten	PM*	Kosten adviseurs
4	Apparaatskosten	PM*	Interne kosten
5	Legeskosten	PM*	
	Subtotaal realisatie	PM*	excl. btw
6	Verwervingskosten tussenbouw	PM*	aanname obv marktconform huurprijzen
7	Laad- en losvoorziening	PM*	laaddock met goederenlift
	Investering	7.558.398	excl. btw
10	Planschade kosten	Pm	Kosten nog niet inzichtelijk
	Vanwege de nog lopende gesprekken over verwerving van de tussenbouw en de aanbestedingstrajecten, die nog moeten worden uitgezet, zijn de		
	* posten als PM weergegeven.		

Afhankelijk van de te kiezen samenwerkingsvorm met de aannemer zal in navolging van voorgaande verbouwingen, beoordeeld moeten worden of dat de Gemeente Maastricht terzake de uit te voeren werkzaamheden door de belastingdienst wel of niet zal worden aangemerkt als eigenbouwer zowel voor de OB (art. 24 b, lid 3 Uitvoeringsbesluit OB) als de WKA (art 35 IW 1990). In het geval dat de algehele leiding over de voorbereiding en realisatie bij de gemeente berust en de gemeente tijdens de realisatie zelf directie voert en toezicht houdt is er sprake van eigenbouwerschap hetgeen inhoudt in dat opdrachtnemers de btw over de aanneemsom aan de gemeente dienen te verleggen (Art. 12, lid 5 Wet omzetbelasting).

6.2 Exploitatiemogelijkheden

In het kader van het onderzoek naar het realiseren van een middelzaal in Theater aan het Vrijthof is gekeken naar de mogelijkheden rondom het gebruik van deze zaal, zowel op het gebied van programmering als van (culturele- en commerciële) verhuur.

6.2.1 Programmering

Theater aan het Vrijthof is het Stadstheater van Maastricht. In deze hoedanigheid wil het Theater een toonplek zijn voor de stedelijke gezelschappen – zowel amateur als professioneel – alsook de vakopleidingen faciliteren.

Met de komst van een middenzaal wordt een broodnodige speel/presentatieplek gecreëerd voor de Maastrichtse amateurkunsten, voor de middenzaalvoorstellingen/concerten van de huisgezelschappen van Theater aan het Vrijthof, en voor de vakopleidingen in onze stad.



Bovendien biedt de middenzaal ruimte voor voorstellingen die nu tussen “wal en schip” vallen (te klein voor de grote zaal, te groot voor de Bovenzaal). Met de middenzaal ontstaan ook doorgroeimogelijkheden voor nieuwe artiesten en gezelschappen in alle genres, die in de middenzaal publiek opbouwen en daarna doorgroeien naar de grote zaal. De middenzaal biedt ook kansen om nieuwe vormen van theaterbeleving te presenteren. De zaal leent zich bovendien voor activiteiten die rondom de voorstellingen, veelal in samenwerking met andere culturele instellingen in Maastricht, worden georganiseerd (inleidingen, nagesprekken, educatie en andere vormen van actieve publieksparticipatie).

Amateurbespelingen

Het aantal mogelijke speel/presentatieplekken voor de amateurkunsten in onze stad is zeer beperkt. De komst van een middenzaal zou hier een dringend gewenste oplossing kunnen bieden. De maatvoering van de zaal in zowel toneeloppervlakte (10 x 10 m met afstopping en 10 x 12 m zonder afstopping) als in bezoekerscapaciteit (bijna 400 stoelen) zorgt ervoor dat de te realiseren middenzaal uitermate geschikt is voor diverse soorten uitvoeringen. Te denken valt aan:

- 1) Theaterproducties in het middensegment. Bijvoorbeeld de voorstellingen van Veldeke Theater of Toneelgróp Geruik Vleis, die thans hun producties in de Bovenzaal spelen maar beter tot hun recht zouden komen in de middenzaal;
- 2) Muziektheaterproducties in het middensegment (producties waar geen orkestbak bij nodig is); bijvoorbeeld producties van Maos & Neker of de Mestreechter Operette Vereniging;
- 3) Concerten van koren, harmonieorkesten en fanfares in het middensegment maar ook big-bands en symfonieorkesten (bijvoorbeeld Amikejo, Avanti);
- 4) Uitvoeringen van dansscholen.

De middenzaal kan, mits deze optimaal ingezet wordt, een verrijking zijn voor het culturele veld. Gelet op het zeer beperkt aantal beschikbare geschikte locaties in de stad zal rekening gehouden moeten worden met een grote vraag vanuit de amateurgezelschappen om de middenzaal te gebruiken. Om dit goed te regelen zal een maximaal aantal amateurbespelingen afgesproken moeten worden, waarbij er een goede spreiding is over het seizoen.

Zie voor de verdere mogelijkheden van gebruik door het amateurveld de paragraaf over culturele verhuringen.

Huisgezelschappen

De middenzaal zou voor de huisgezelschappen van Theater aan het Vrijthof – Toneelgroep Maastricht, Sally Dansgezelschap Maastricht, Opera Zuid en philharmonie zuidnederland – nieuwe mogelijkheden bieden. Op dit moment maken bovengenoemde gezelschappen naast grote zaalvoorstellingen/concerten ook voorstellingen die beter in een middenzaal tot hun recht komen. Door het ontbreken van een passende theaterzaal met de gewenste capaciteit kunnen deze voorstellingen eigenlijk niet in Maastricht gespeeld worden. Noodgedwongen worden deze producties thans opgevoerd in kleine zalen zoals AINSI, Bordenhal of toneel-op-toneel in de Papyruszaal. De beperkte bezoekerscapaciteit in deze zalen maken deze producties kostbaar en niet voldoende beschikbaar voor een breder publiek. Bovendien kunnen de gezelschappen hierdoor niet werken aan een verdere uitbouw van het publiek. Denk aan de dansvoorstellingen van Sally Dansgezelschap Maastricht, de familievoorstelling “Het lied van de maan” van Opera Zuid of de theaterproducties “Peaches” of “JungFrau” van Toneelgroep Maastricht.

Vakopleidingen

Maastricht beschikt over vakopleidingen die nationale en internationale faam genieten. Een van de belangrijkste onderdelen van de opleiding is dat de studenten podiumervaring opdoen, zodat de opleidingen ook zichtbaar zijn voor het publiek. Theater aan het Vrijthof wil als Stadstheater de vakopleidingen hierin faciliteren. Onderstaand een overzicht van eerste gedachten:

- Concerten van ensembles van de afdeling klassieke muziek van het Conservatorium die thans in de Bovenzaal plaatsvinden naar de middenzaal verplaatsen waardoor de studenten – letterlijk en figuurlijk – een groter podium hebben en meer publiek kunnen bereiken;
- Productie van de studenten van de operaklas van het Conservatorium zou in de middenzaal uitgevoerd kunnen worden;
- Eindexamenconcerten voor de studenten van de afdeling jazz van het Conservatorium, die thans in de AINSI plaatsvinden;
- Afgestudeerde projecten van de studenten van de Toneelacademie (regieopleiding en de performersopleiding) zouden ook in de middenzaal plaats kunnen vinden;
- Coproducties in het kader van talentontwikkeling tussen de huisgezelschappen en de vakopleidingen zouden in de middenzaal gefaciliteerd kunnen worden.

Professionele programmering

Theater aan het Vrijthof beschikt thans over een grote zaal (900 stoelen), een kleine zaal (de Bovenzaal, 110 stoelen) en een vlakke vloerzaal in de AINSI (150 stoelen). In de maatvoering zou een middenzaal het “gat” tussen de verschillende zalen opvullen. Gezelschappen en artiesten die met hun middenzaalproducties thans in hetzij de te kleine AINSI dan wel in de veel te grote Papyruszaal staan, kunnen dan optimaal geacommodeerd worden. Te denken valt aan de voorstellingen van jeugdtheatergezelschap Het Laagland, de

muziektheaterproducties van Het Geluid Maastricht of de concerten van Jazz Maastricht maar ook bijvoorbeeld aan de voorstellingen van de BIS-toneelgezelschappen (Toneelgroep Oostpool, Het Nationale Theater of Het Zuidelijk Toneel).

De komst van een middenzaal zou eveneens betekenen dat andere middenzaalvoorstellingen die tot nog toe technisch niet haalbaar waren in AINSI of door de druk op de agenda van de Papyruszaal niet te realiseren waren, nu wél geprogrammeerd kunnen worden. Naast nationale en internationale programmering valt ook te denken aan nieuwe provinciale initiatieven als Opera Compact.

De middenzaal biedt bovendien artiesten en gezelschappen de kans om van de kleine zaal door te groeien. Niet elke artiest kan in één keer de stap naar de grote zaal maken. Een middenzaal vormt dan een logische tussenstap. Dit geldt zeker voor genres als cabaret, concerten van singer/songwriters, toneel, dans en jeugdtheater. In dit verband moet ook klassieke kamermuziek vermeld worden.

De klassieke kamermuziekconcerten die in de middenzaal plaats zouden kunnen vinden zijn:

- Dutch Classical Talent (op dit moment 4 concerten per seizoen);
- Kamermuziekconcerten die op dit moment op derden locaties plaatsvinden (afhankelijkheid van geschiktheid tussen 10 en 20 concerten per seizoen);
- Concerten in het kader van Festival Musica Sacra Maastricht (uitgaande van 1 concert per festival dag: 3 concerten). Tevens zouden hier repetities voor concerten in het kader van dit festival plaats kunnen vinden.

Nieuwe vormen van podiumkunsten

Het theaterlandschap is in ontwikkeling. Naast de traditionele voorstellingen in het “lijsttheater” en de vlakke vloer, kiezen nieuwe makers in toenemende mate voor andere vormen en manieren om met de speelruimte om te gaan. Maar denk ook andere vormen van theaterbeleving, zoals dinnershows of immersive theatre. Het is van groot belang dat Maastricht als theaterstad aan deze ontwikkelingen actief kan bijdragen. Door een inschuifbare tribune en de mogelijkheid om met dan wel zonder afstopping te spelen, alsmede de mogelijkheid om daglicht toe te laten, beschikt de middenzaal over een grote flexibiliteit. De zaal is geschikt voor de nieuwste ontwikkelingen in theater en performance, en voor een nieuwe generatie makers en hun publiek.

6.2.2 Verhuur

Om te kunnen komen tot een gezonde exploitatie van de middenzaal, zou deze zaal naast voorstellingen ook ruimte moeten bieden tot verhuring, zowel cultureel als commercieel.

Met betrekking tot culturele verhuur kan zonder meer gesteld worden dat in Maastricht een chronisch gebrek aan accommodaties is. Door het inzetten van de middenzaal als mogelijke

ruimte zou Theater aan het Vrijthof een brug kunnen slaan naar het culturele veld, met name in het amateuircircuit. Door de inschuifbare tribune en de flexibiliteit om te spelen met of zonder afstopping, zou de middenzaal niet alleen als de eerdergenoemde podium/presentatieplek kunnen fungeren, maar ook op andere terreinen voor de amateurkunsten ingezet kunnen worden. Gedacht kan worden aan:

- Stedelijke carnavalsactiviteiten. Te denken valt aan kinderzittingen, receptie van de stadsprijs;
- Jaarvergaderingen van grote amateurverenigingen en evenementen (Veldeke Krink Mestreech, Reuzenstoet, Heiligdomsvaart, jubilea, een jaarlijks terugkerend cultuurgala);

Als incidentele (niet wekelijkse) repetitieruimte voor bijvoorbeeld:

- Generale repetitie van lokale/regionale harmonieorkesten ter voorbereiding op een concours (WMC, LBM);
- Doorlooprepetities van de grote Maastrichtse (muziek-)theatergezelschappen die verbonden zijn aan Theater aan het Vrijthof (bijvoorbeeld 't Mestreechs Volleks Tejater) voorafgaande aan de seriële bespeling van de Papyruszaal van Theater aan het Vrijthof;
- (Generale) Repetities voor concerten van professionele derden organisaties (bijv. Maastrichtse Componisten);

Bovengenoemde mogelijkheden zijn gebaseerd op reële vragen uit het culturele veld.

Op commercieel gebied zou de middenzaal interessant kunnen zijn voor zakelijke bijeenkomsten in het segment tot 400 bezoekers (zittend) of 600 (staand). Zeker in combinatie met het gebruik van overige locaties in het Theater. Te denken valt aan:

- Colleges van Maastricht University (Universiteit Maastricht);
- Symposia, congressen en lezingen van bedrijven en instellingen;
- Kerst/Nieuwjaarsbijeenkomsten van bedrijven, instellingen en brancheorganisaties.

Om de hierboven beschreven mogelijkheden van exploitatie ten volle te kunnen benutten is een goede regie op de agenda van de middenzaal noodzakelijk. De hierboven beschreven mogelijkheden van exploitatie zullen nader moeten worden onderzocht in nauwe samenspraak tussen betrokken partijen.

7. Omgeving

7.1 Managen van de omgeving

Het verbouwen van een gebouw heeft altijd een directe invloed op zijn omgeving. Dit geldt zeker ook voor de verbouwing van het Theater aan het Vrijthof, gelegen in het hartje

centrum van Maastricht. Het realiseren van een middenzaal ter plaatse van de huidige DSM-zaal betreft een ingrijpende aanpassing van het bestaande gebouw, zowel bouwkundig als installatietechnisch. Een dergelijke aanpassing vraagt niet alleen om een gedegen voorbereiding van de gebouwelijke aanpassingen maar zeker ook betreffende de inrichting van het bouwterrein en logistieke organisatie rondom het bouwterrein.

Gezien het nauwe profiel van de Statenstraat is de beschikbare ruimte voor een inrichting van een bouwterrein beperkt. Het laden en lossen van bouwmaterialen, het opstellen van (al dan niet mobiele) hijsinstallaties en dergelijke meer zal in nauwe samenspraak met gemeentelijke diensten en omwonenden moeten worden afgestemd. Verder dient rekening gehouden te worden met een aantal overige randvoorwaarden zoals borging van een veilige toegang tot het achtergelegen binnenterrein dat dienstdoet als parkeerterrein voor naburige bewoners en voor de bevoorrading via dit binnenterrein voor de supermarkt. Ook is rekening te houden met de diverse, zowel de jaarlijks terugkerende als ook incidentele, Events welke worden georganiseerd op het Vrijthof. Voor enkele Events dient het Theater zelf als uitvalsbasis.

Het vroegtijdig informeren van en overleggen met de directe omgeving en alle betrokken partners over de bouwplannen en tijd benodigd voor de realisatie, zal ertoe bijdragen dat begrip ontstaat voor de (tijdelijke) overlast die een dergelijke verbouwing veroorzaakt. Voor het welslagen van een project is het derhalve van essentieel belang alle betrokken partners en belanghebbenden op regelmatige basis te voorzien van informatie rondom het verloop van het project. Ook tijdens de eerder uitgevoerde aanpassingen en verbouwingen van het theater is dit proces naar tevredenheid van diverse betrokken partners uitgevoerd. Een gedetailleerd informatie- en communicatieplan en het organiseren van informatiesessies vormen een voorwaarde voor dit project.

7.2 Vergunningen

Het realiseren van een middenzaal behoort tot de vergunning plichtige activiteiten in het kader van de omgevingswet en dient te voldoen aan de wettelijk eisen hieraan gesteld. Niet alleen worden er constructieve en brandtechnische aanpassingen doorgevoerd, er vindt tevens een wijziging plaats in de verschijningsvorm (gevelaanpassingen). Gezien de aanpassingen allen plaatsvinden in het 'nieuwbouw' deel van het bestaande gebouw (bouwjaar ca 1980) zal kunnen worden volstaan met een reguliere aanvraag omgevingsvergunning. Voor eventuele herstellingen aan de zijgevel – na verwijdering van de niet monumentale tussenbouw- zal een monumentenvergunning nodig zijn, mogelijk rekening dient te worden gehouden met een langere doorlooptijd van de aanvraag



8. Kansen en Bedreigingen

8.1 Kansen

Door het theater is de voorkeur uitgesproken om de toegang naar de nieuwe middenzaal voor publiek te organiseren vanuit de bestaande hoofdentree gelegen in het Generaalshuishuis. De hoofdentree voorziet in alle benodigde functies, van kaartverkoop tot ontvangstruimte met garderobe. Door gebruik te maken van deze bestaande functies en verschoven aanvangstijden voorstellingen in de drie zalen, zal extra inzet van personeel voor deze functies worden geminimaliseerd. In tegenstelling tot het onderzoek verricht in 2017 wordt bij de realisatie van een middenzaal dus niet voorzien in een eigen entree.

De huidige entree van pzn kan in de nieuwe situatie gebruikt worden als ingang voor artiesten en bespelers van Theater aan het Vrijthof. Dit zal enerzijds leiden tot ontlasting van de druk op de huidige artiesteningang naast het kantoor van de theatertechnische dienst van Theater aan het Vrijthof, anderzijds leiden tot een gastvriendelijkere ontvangst. Bovendien zou deze entree met een receptionist bemand kunnen worden waardoor de gastvriendelijkheid wordt vergroot.

De belangrijkste kansen samengevat;

nr	Omschrijving	Kans
2	Toegang middenzaal via hoofdentree	Geen extra bezetting nodig voor baliefuncties, café en garderobe. Er kan gebruik worden gemaakt van bestaande faciliteiten
3	Derde laad- en losvoorziening	Een extra voorziening maakt het gebruik van de middenzaal mogelijk voor grotere voorstellingen

8.2 Bedreigingen

In afwachting van nadere besluitvorming is in overleg met Vastgoed in 2017 besloten het gesprek met de eigenaar van het pand pas te voeren zodra voldoende draagvlak zou bestaan voor het plan. Gezien er draagvlak is voor de realisatie van de middenzaal zal in overleg met Vastgoed een strategie moeten worden uitgewerkt voor de verwerving. Ter indicatie van de kosten samenhangende met de verwerving van het (de)bestaande pand(en) is een marktconform prijsniveau aangehouden inclusief een risico-opslag. Deze kosten zijn opgenomen in het hoofdstuk financieel.

De doorlooptijd van de realisatie van een dergelijk project is regulier beperkt tot de zomersluiting van het Theater, dit betreft veelal de periode van mei/juni tot oktober. Met name de aard en omvang van de ingreep en uitbreiding van de zaal, een dergelijke

verbouwing is ingrijpend, vormt een uitdaging. Een gedegen voorbereiding, tijdige bestelling van long delivery items, minimaliseren van de bouwtijd door bijvoorbeeld de prefabricage van constructieonderdelen, zal nodig zijn om het project te realiseren in de gegeven tijd. Ook de overige omgevingsfactoren dienen als eerder aangegeven zorgvuldig te worden geanalyseerd om het risico op onverwachte vertragingen te beperken. Naast een gedegen inventarisatie en risicoanalyse zal een gedetailleerd plan van aanpak nodig zijn om de risico's te duiden en maatregelen hiervoor te treffen om de risico's tot een minimum te reduceren.

De verbouwing heeft in die zin gevolgen voor de bedrijfsvoering van zowel Theater als pzn, zowel wat programmering als zaalhuren betreft. Een derde maal zal het theaterseizoen eerder moeten afsluiten en pas later kunnen beginnen. Aan de kop en aan de staart van het seizoen kunnen minder voorstellingen worden geboekt, waardoor de toch al aanzienlijke druk op de agenda van de Papyruszaal enkel en alleen maar toeneemt. Door de werkzaamheden in huis kunnen bepaalde evenementen die onderdeel uitmaken van het jaarprogramma in de bouwperiode alleen met aanpassingen doorgang vinden: Maas!, het stadsbreed festival, Festival Musica Sacra Maastricht. Een even belangrijk aspect in deze is het feit dat mogelijk een aantal grote zakelijke klanten alleen met aanpassingen kunnen worden bediend. Te denken valt aan de Vrijthofconcerten van André Rieu (het hele team van André Rieu Productions resideert in het theater gedurende de opbouw en concerten), de opening van het Academisch Jaar van Universiteit Maastricht, de Inkom. Hier zal serieus naar gekeken moeten worden. Een open dialoog en tijdige communicatie speelt hierbij een belangrijke rol. Het ontbreken van draagvlak van alle betrokken partners zal leiden tot weerstand en mogelijke vertragingen. Een structurele informatiestroom en open communicatie rondom het project zal dit risico tot een minimum reduceren en vormt de basis van het succes van een project. Voortdurende afstemming tussen de programmering van het Theater en de planning van het bouwteam is daarbij nodig om risico's te bewaken.

Tot slot is gesteld dat de realisatie van een derde laad-en losvoorziening belangrijk is voor het optimaal gebruik en exploitatie van de multifunctionele middenzaal. De bestaande voorzieningen zijn hiervoor ontoereikend. Het niet kunnen realiseren van een derde laad-en losvoorziening beperkt de mogelijkheden in programmering van de middenzaal voor met name de grotere voorstellingen en zullen de logistieke druk die nu reeds wordt ervaren door het facilitair theater team verder opvoeren. De bestaande goederenlift is buiten het feit dat deze op leeftijd is, niet geschikt voor transport van grotere decorstukken. De impact van de realisatie van een derde laad- en losvoorziening op de directe omgeving is reëel en vormt in die zin een bedreiging voor het project. Niet alleen zullen de aanwezige parkeerplaatsen elders moeten worden ondergebracht, ook zal rekening gehouden moeten worden met de winkelbevoorrading en bereikbaarheid van de ondergrondse garage.

De belangrijkste bedreigingen samengevat;

nr	Omschrijving bedreiging	Maatregelen
1	Werving tussenbouw pand 'Van Gassel't	Tijdig strategie verwerving bepalen en het overleg opstarten met ING om verkoop aan derde partij te voorkomen
2	Doorlooptijd realisatie, beperking in programmering en overlast	Faseringsmogelijkheden vroegtijdig in kaart brengen en verwerken in plan van aanpak.
3	Derde laad- en losvoorziening	Tijdig mogelijkheden en impact op directe omgeving nader te onderzoeken en (maatwerk) afspraken maken met omgeving

9. Planning en organisatie

Afhankelijk van nadere besluitvorming zal de doorlooptijd van het project in beeld moeten worden gebracht. Duidelijk is dat gezien de aard en omvang van de ingrepen het niet realistisch is deze ingrepen reeds in 2020 te realiseren. Nader onderzoek, een gedegen planuitwerking en het inkooptraject zullen een groter tijdsbeslag vragen. Dit betekent dat de realisatie (te starten met sloopwerken) ten vroegste vanaf mei 2023 kan worden gepland. Met de noodzakelijk voorbereidingen voor inkoop en aanbesteding kan eventueel eerder in 2022 worden gestart.

Er van uitgaande dat in Q4 van 2021 een besluit wordt genomen door het College en de Raad, geeft dit voldoende voorbereidingstijd de planuitwerking en aanbestedingen te organiseren. Geadviseerd wordt de nadere planuitwerking gefaseerd aan te pakken, waarbij er een keuze dient te worden gemaakt het plan door een team van adviseurs te laten voorbereiden om vervolgens aan te besteden of het plan in bouwteamverband voor te bereiden. In beide gevallen zal het aanbestedingsbeleid van de gemeente Maastricht dienen te worden gevolgd. De vigerende wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid op het gebied van aanbesteden wordt onverkort toegepast in samenwerking met de vakgroep Inkoop & Aanbesteden en SSC ZL.

Naast het inwinnen van extern advies zal het project ook intern de nodige ambtelijke ondersteuning vragen. Buiten de interne begeleiding door een projectleider bouw zal tevens ondersteuning gevraagd zijn van een planeconoom en verwerper. De inzet van dit team is opgenomen in de apparaatskosten vermeld in hoofdstuk 8.

10. Conclusie en aanbevelingen

Uitgevoerd onderzoek naar de inpassing van een middenzaal ter plaatse van de bestaande DSM-zaal, met uitbreiding van de aangrenzende ruimten, wijst uit dat de realisatie hiervan technisch haalbaar is. Voorgestelde inpassingen van een middenzaal geeft een antwoord op de gewenste eindsituatie waarbij het Theater de ruimte krijgt om te werken aan haar opdracht als Stadstheater voor alle inwoners van Maastricht, passend in de vigerende cultuurvisie (Cultuur Maakt Maastricht, Maastricht maakt cultuur). Met de realisatie van een

middenzaal wordt daarnaast invulling gegeven aan de doelstelling opgenomen in het bestuursakkoord 2018-2021 onder het thema 'aantrekkelijke stad' en de geformuleerde opgaven in de stadsvisie (Complete cultuurstad) en de Economische Visie (Made in Maastricht).

Om de realisatie van de middenzaal mogelijk te maken zal overleg moeten worden gevoerd met ING om) het aan de zaal aangrenzende buurpand aan de Statenstraat te verwerven. De vlakke uitbouw van het buurpand (niet monumentale tussendeel) moet namelijk ten behoeve van de realisatie van de middenzaal grotendeels worden verwijderd. Ook dient een nieuwe ondersteuning en fundament te worden aangebracht voor deze uitbreiding, waarvoor constructiedelen via het buurpand dienen te worden aangebracht. Verwerving van het buurpand is in die zin essentieel voor de haalbaarheid in verband met de afmeting van de middenzaal, een bindende voorwaarde voor de realisatie. Uit verkennende gesprekken, door Theater gevoerd met ING, kan worden opgemaakt dat ING tot verkoop bereid is. Het is aan te bevelen het overleg inzake verwerving zo spoedig mogelijk na besluitvorming door het College op te starten aangezien dat verwerving tot de grootse projectrisico's behoort.

Een gevolg hiervan is dat er een toename zal ontstaan in de huurkosten voor het theater, gezien de toename in het aantal m² zaal dat ontstaat in de nieuwe situatie. Hiertegenover staat dat de bredere inzetbaarheid van de middenzaal deze kosten zal compenseren. Nadere afstemming over de programmering van Theater zal nodig zijn om dit inzichtelijk te maken. Deze afstemming heeft nog niet kunnen plaatsvinden aangezien deze programmeringen op het moment van afronding van dit onderzoek nog niet beschikbaar waren.

Vastgesteld is ook dat ook de gewenste aanpassingen in BoH, een verbetering van de situatie laad- en losvoorziening, technisch gezien realiseerbaar is. Deze verbetering zal geen directe bijdrage leveren aan de exploitatie van het Theater, echter wel een besparing opleveren in de energiekosten vanwege het feit dat minder warmte verloren zal gaan tijdens de laad- en los momenten. Het blijkt echter niet mogelijk het warmteverlies kostentechnisch in beeld te brengen.

Nader onderzoek heeft laten zien dat een derde laad- en losvoorziening daadwerkelijk kan worden gerealiseerd op het achter terrein. Deze voorziening wordt door het theater als essentieel gezien voor een efficiënte bedrijfsvoering en bredere inzetbaarheid van de middenzaal voor grotere voorstellingen. De impact van deze voorziening daarentegen op de directe omgeving is reëel en zal om ingrijpende veranderingen vragen.

11. Afsluiting

Dit haalbaarheidsonderzoek naar de inpassing van een middenzaal in het Theater aan het Vrijthof werd in opdracht van de gemeente Maastricht uitgevoerd in nauwe samenwerking tussen de volgende partijen;



1. Gemeente Maastricht, opdrachtgever
2. Theater aan het Vrijthof, gebruiker
3. AMA Architecten, bouwkundig advies
4. Huygen Installatieadviseurs, installatie advies (in samenwerking met LievenseCSO)
5. Adviesbureau Brekelmans, constructie advies
6. GBB, advies vluchtveiligheid
7. Bureau Franken, kostendeskundige