



Raadsvergadering	
Volgnummer	22-203
Onderwerp	Middenzaal richting uitvoering
Domeinvergadering	Economie en Cultuur
Programmanummer	5 Sport, cultuur en recreatie
Registratienummer	2023.01255
Collegevergadering	14 maart 2023
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	OJM Creusen Telefoonnummer: 043-350 4736 Odette.Creusen@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Bijlage 1: Noodzaak Middenzaal bijlage 3 Bijlage 2: Het schetsontwerp bijlage 4 Bijlage 3: De globale planning



AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Midden in het Maastrichtse culturele leven staat het Theater aan het Vrijthof. De plek waar zowel professionals als amateurs in een professionele omkadering zich kunnen presenteren. Het aantal zalen dat het theater heeft staat niet in verhouding tot de omvang van het culturele leven in Maastricht en tot de culturele ambitie die de stad heeft. Het uitbreiden van het theater met een middenzaal is een langgekoesterde wens van het College en van de gemeenteraad.

Het aantal beschikbare speel/presentatieplekken in Maastricht is beperkt, zeker als het gaat om professioneel en technisch volwaardig geoutilleerde speel-/presentatieplekken. De aanwezigheid van een Middenzaal waar amateur- en professionele cultuurmakers elkaar kunnen versterken, heeft een positieve impact op deze gezelschappen, de talentontwikkeling van de vakstudenten en op het programmeringsprofiel van het theater. Meer dan ooit is er behoefte aan ruimte, aan een nieuwe, goed uitgeruste en flexibel inzetbare speelplek. Door het realiseren van de middenzaal bij Theater aan het Vrijthof wordt deze behoefte ingevuld.

Beslispunten

1. Het beschikbaar stellen van het budget van 15,2 miljoen euro om de Middenzaal te realiseren.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Aanleiding:

Maastricht heeft een rijk cultureel leven. In het coalitieakkoord 'Maastricht stad van verbondenheid' is het de ambitie van de stad om de belangrijke positie binnen het Nederlandse culturele landschap te behouden en te versterken. Cultuur is daarbij meer dan een vestigingsfactor die mensen en banen bindt aan Maastricht. Cultuur biedt immers ook verbeeldingskracht om oplossingen te vinden voor de complexe en actuele maatschappelijke vraagstukken. Cultuur zit in ons allemaal, is van ons allemaal en is overal zichtbaar in onze stad.

In de cultuurvisie "Cultuur maakt Maastricht, Maastricht maakt cultuur" wordt als uitgangspunt genomen dat elke inwoner in de gelegenheid wordt gesteld om cultuur te maken en mee te maken. Dat wil zeggen: maken als professional of als amateur en meemaken in de betekenis van beleven.



De in Maastricht ruim aanwezige professionele en amateur kunstenaars krijgen de ruimte om hun eigen verhalen vorm te geven en te presenteren en daar waar mogelijk inwoners actief te betrekken. Zo werkt Theater aan het Vrijthof samen met de huisgezelschappen Toneelgroep Maastricht, Opera Zuid, philharmonie zuidnederland en Sally Dansgezelschap, de festivals Nederlandse Dansdagen en het eigen Kunstenfestival Musica Sacra. Daarnaast zijn er structurele samenwerkingsverbanden met amateurverenigingen, waaronder het Mestreechs Volleks Tejater, Veldeke Theater, Toneelgróp Geruik Vleis en verschillende harmonieën en onlangs is er een nieuwe samenwerking gestart met Stichting Revue aon de Maos. Ook biedt het theater aan studenten van de Toneelacademie en het Conservatorium de theaterzalen aan om voorstellingen te maken en podiumervaring op te doen. Om meer mensen in Maastricht cultuur te laten (mee-)maken, zijn er mooie samenwerkingen met sociaal-maatschappelijke partners zoals Quiet Community, de Wijkjury en Stichting Samen voor Maastricht alsook met het primair en middelbaar onderwijs. Al deze samenwerkingen dragen bij aan de ambitie om zoveel mogelijk mensen in Maastricht cultuur mee te laten maken en/of te beleven via de voorstellingen en activiteiten van Theater aan het Vrijthof.

Een belangrijke voorwaarde om deze ambitie waar te maken is voldoende speelplekken in de stad. Podia die ruimte creëren voor onder meer een succesvolle kruisbestuiving tussen professionals en amateurs, talentontwikkeling en cross overs tussen kunstdisciplines. Hiervoor is een technisch en facilitair goed geoutilleerde vlakke vloer theaterzaal nodig met een capaciteit van 300 tot 350 bezoekers met een flexibele tribune en een speeloppervlak van 10 bij 12 meter. Een vlakke vloer, waarbij het publiek op hetzelfde niveau zit als het toneel, is van belang voor nieuwe makers en kleine/middelgrote gezelschappen vanwege de intimiteit van de zaal, het contact en interactie met het publiek. Dat geeft een heel andere dynamiek dan in een grote, meer afstandelijke, theaterzaal met een lijsttoneel waarbij het publiek op de eerste rij lager zit dan het toneel. Op dit moment is zo'n vlakke vloer zaal niet voorhanden. Maastricht beschikt wel over een paar kleinere speelplekken (Bordenhal, AINSI, Kumulus, kerken en de Bovenzaal bij TahV) en de hele grote Papyruszaal in Theater aan het Vrijthof, maar mist een technisch goed uitgeruste vlakke vloer theaterzaal van middenformaat. Ook de Bonbonnière kent beperkingen, waaronder ten aanzien van technische infrastructuur, de beperkte omvang van het (lijst-)podium en de mogelijkheden voor het laden en lossen in de avond. Een Middenzaal bij Theater aan het Vrijthof kan deze leemte vullen (zie Bijlage 1: Noodzaak Middenzaal voor nadere toelichting).



Een Middenzaal hoort ook bij een stad als Maastricht met tomeloze makersenergie die in de stad aanwezig is, zowel op professioneel als amateurniveau, en bij de culturele ambities van de stad. Ter vergelijking: In Nederland is er geen enkele andere stad van vergelijkbare omvang die een theater heeft met slechts twee theaterzalen. Zo beschikt de stad Leeuwarden met 125.000 inwoners met Theater de Harmonie over 4 theaterzalen in de maten groot, midden en klein en Zwolle met 130.000 inwoners bij Odeon/De Spiegel over 5 theaterzalen eveneens in de maten groot, midden en klein. Alle theaters in de steden die onderdeel uitmaken van de 9 culturele brandpunten in het land, beschikken over een Middenzaal. Ook de stad Heerlen, met 87.000 inwoners, heeft een theater met zowel een grote zaal, een middenzaal en een kleine zaal.

Als onderdeel van het landelijke culturele bestel heeft het ontbreken van een Middenzaal ook effect op het professionele aanbod dat geprogrammeerd kan worden in Maastricht en daarmee voor de inwoners. Veel voorstellingen kunnen niet worden geboekt doordat ze te groot zijn voor de kleine zaal en te klein zijn voor de grote zaal. Hiermee kan er een onvoldoende breed aanbod aan de inwoners worden geboden. Het ontbreken van een geschikte zaal heeft echter ook effect op de relaties met de artiesten en impresariaten als er steeds 'nee' verkocht moet worden omdat de maat van de zaal niet past of als er geen datum beschikbaar is vanwege de druk op de planning bij de huidige twee zalen. Daarnaast valt de Papyruszaal vaak af omdat artiesten of impresariaten aangeven dat ze korter op het publiek willen spelen.

Met een Middenzaal kan Theater aan het Vrijthof haar rol als volwaardig stadstheater beter vervullen voor Maastrichtenaars uit de verschillende wijken, amateur- en professionele makers en vakstudenten en wordt de culturele basisinfrastructuur versterkt alsook de belevingswaarde van het centrum vergroot.

Context

Het realiseren van de middenzaal is opgenomen in zowel het coalitieakkoord 2018-2022 als in het coalitieakkoord 2022-2026. Ook in de cultuurvisie "Cultuur maakt Maastricht, Maastricht maakt cultuur" is het realiseren van de Middenzaal opgenomen.



In november 2021 ging de Gemeenteraad reeds akkoord met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de uitwerking van een voorlopig ontwerp (VO) voor de Middenzaal. De dichte bebouwingsgraad van de directe omgeving en het monumentale pand van (het voorhuis van) Theater aan het Vrijthof zorgden echter voor de nodige complexiteit in de planvorming. Tijdens de uitwerking van een eerder uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek (HBO) werd vastgesteld dat er planaanpassingen nodig zijn om te voldoen aan de vereisten met betrekking tot geluidsoverlast, een nieuwe locatie voor laden en lossen en dientengevolge nieuwe vluchtwegen, herziene routing en publieksdoorstroming. Deze aanpassingen hebben geleid tot een gewijzigd schetsontwerp met een aangepaste raming.

Op 8 november 2022 is de aangepaste raming door de Gemeenteraad goedgekeurd bij de behandeling van de begroting 2023. Gebaseerd op het verdere onderzoek werd een aantal essentiële uitgangspunten geformuleerd, die nu meegenomen zijn in het Programma van Eisen (PvE) voor de Middenzaal.

2. Gewenste situatie.

Theater aan het Vrijthof is het professionele podium voor de professionele gezelschappen in Maastricht en werkt ook voor de volle breedte van de amateurkunsten. Daarvoor zal een hoogwaardige Middenzaal gerealiseerd worden aan het Vrijthof –op de plek waar philharmonie zuidnederland was gevestigd in het gebouw-, waardoor de dienstverlening aan het publiek en alle artiesten, amateurs en profs, op een gastvrije manier gerealiseerd kan worden.

Ten aanzien van de amateurverenigingen: zodra de realisatie van de Middenzaal definitief van start gaat, wordt proactief contact met de amateurverenigingen opgenomen opdat zij als eerste hun opvoering(en) in de theateragenda van de Middenzaal kunnen vastleggen. Verder geldt er een aangepast sociaal-cultureel tarief opdat gebruik van de Middenzaal betaalbaar is voor de verenigingen.

In de gewenste situatie heeft Theater aan het Vrijthof dus drie zalen; Grote Zaal (Papyruszaal) met 900 stoelen, een Middenzaal met 350 stoelen en Kleine zaal (Bovenzaal) met 110 stoelen. De Papyruszaal, Middenzaal en de Bovenzaal kunnen gelijktijdig worden geprogrammeerd.



3. Argumenten.

Uitgangspunten Middenzaal

Gebaseerd op het verdere onderzoek dat is uitgevoerd, zijn een aantal essentiële uitgangspunten geformuleerd, die nu meegenomen zijn in het Programma van Eisen (PvE) voor de Middenzaal.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Laad/los voorziening en nieuwe vluchtroute

De oplossing van de brede logistieke problematiek van het laden en lossen is gevonden in het ING-gebouw aan de Statenstraat 9 door aldaar een in pandige laad/los voorziening te realiseren. Hierdoor vervalt echter de huidige vluchtweg, waardoor de aankoop van het pand aan de Statenstraat 11 (ook van ING) nodig is om onder meer de nieuwe vluchtweg te kunnen realiseren. De extra ruimte in het pand van Statenstraat 11 biedt tevens mogelijkheden om looproutes in het theater naar de Middenzaal te scheiden van het publiek van de Papyruszaal. Op deze manier ontstaat een meer veilige situatie, passend bij de grotere aantallen bezoekers die tegelijk in het Theater kunnen worden opgevangen.

In de raadsnota van november 2021 is de gemeenteraad al geïnformeerd over het onderzoek dat van start is gegaan naar de verwerving van Statenstraat 9. Dat onderzoek is op basis van de bevindingen uit de vervolgonderzoeken nu uitgebreid naar Statenstraat 11. Zodra het resultaat van dit onderzoek bekend is, zal de gemeenteraad hierover worden geïnformeerd.

2. Geluidsniveau

Het is noodzakelijk om een geluidsniveau te hanteren van 95 DB(A) in de Middenzaal om gelijktijdig gebruik (dus voorstellingen gelijktijdig in beide theaterzalen) van de Middenzaal en de Grote Zaal (Papyrus-zaal) mogelijk te maken. Hiervoor is extra isolatie van de Middenzaal nodig.

3. Voldoende ruimte voor publiek en artiesten

De huidige publieks- en artiestenfoyer van het theater is te klein om bezoekers en artiesten van de Middenzaal te kunnen ontvangen. Door de aankoop van Statenstraat 11 kunnen geconstateerde knelpunten worden opgelost. De extra beschikbare ruimte maakt het mogelijk om zowel de



(amateur)gezelschappen als het extra publiek goed te kunnen ontvangen. Het aantal m², namelijk 600 m² dat daarvoor nodig is, past in het totale pand.

In bijlage 2 zijn de schetsontwerpen voor het Theater met de Middenzaal toegevoegd (Bijlage 2: Het schetsontwerp).

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De bouw van de Middenzaal zal duurzaam worden uitgevoerd. Daarbij wordt voldaan aan alle geldende eisen en worden huidige technieken zoveel mogelijk toegepast. Denk daarbij bijvoorbeeld aan luchtverversing, energiezuinige theaterlampen en duurzame theater technische installaties. Hiermee wordt TahV zowel op het gebied van infrastructuur toekomstbestendig.

5. Effect op de openbare ruimte

Het effect op de openbare ruimte is vooral tijdens de bouw van de Middenzaal groot. Op dit moment gaan we ervan uit dat de Statenstraat een paar nader te bepalen periodes tijdens moet worden afgesloten. Dit heeft consequenties voor bedrijven en bewoners van deze buurt. Daarnaast zal de planning van de bouw rekening moeten worden gehouden met de evenementen die op het Vrijthof worden georganiseerd, omdat de Statenstraat een 'veiligheidsstraat' is.

Ook vindt er overleg plaats met Enexis over het mogelijk verplaatsen van de huidige trafo die thans bij het Theater zijn gesitueerd. Enexis heeft aangegeven dat de capaciteit van deze trafo tegen hun maximum aanlopen en wensen mee te denken om deze te verplaatsen.

De laad-/losvoorziening voor de Middenzaal brengt een aantal extra vervoersbewegingen met zich mee en vergt een aanpassing aan het trottoir.

6. Parkeer- en verkeersnormen

Als we de reguliere parkeernorm hanteren, komen we uit op een extra aantal parkeerplekken van 22 auto's. Parkeren voor bezoekers op een eigen terrein is bij Theater aan het Vrijthof niet mogelijk. Er zijn diverse parkeervoorzieningen in de nabijheid van het Theater aanwezig.



4. Alternatieven.

College en raad hebben reeds besloten tot het realiseren van een middenzaal bij Theater aan het Vrijthof. Gezien de beperkte mogelijkheden die er zijn vanwege de ligging van het theater in het historisch centrum, bestaat er geen andere manier om bij het theater een middenzaal te realiseren dan zoals aangegeven in dit voorstel.

5. Financiën.

Voor de realisatie van de Middenzaal is op basis van het schetsontwerp onderstaande kostenraming gemaakt die reeds in de goedgekeurde begroting 2023 is opgenomen.

Geraamde bouw- en bijkomende kosten Middenzaal:

- Verwervingskosten panden;
- Bouwkosten (prijsniveau juli 2022; Inclusief indexering, onvoorzien, adviseurs en planschade);
- Apparaatskosten;

Totaal (exclusief btw) € 15.200.000

Om de aanbesteding niet te beïnvloeden, wordt volstaan met het noemen van een totaalbedrag.

Het verlenen van toegang tot theater-, muziek- en toneelvoorstellingen is belast met 9% btw. Het Theater aan het Vrijthof/de gemeente als exploitant treedt daarmee op als btw-ondernemer met btw-belaste activiteiten. Hierdoor is de btw op de investering terug vorderbaar in het kader van de Wet op de Omzetbelasting.

De uitwerking van de bouwplannen zal bij voorkeur plaatsvinden in bouwteamverband.

De gemeente zal voor deze ontwikkeling naar verwachting worden aangemerkt als "eigenbouwer".

In het programma van eisen bij de aanbesteding en in het bestek of beschrijvend document tot uitnodiging inschrijving worden de maatregelen opgenomen die bij het "eigenbouwerschap" van toepassing zijn, zoals:

- het opnemen dat de btw-verleggingsregeling van toepassing is;
- het opnemen dat de Wet KetenAansprakelijkheid (WKA) van toepassing is; hiervoor werkt de gemeente reeds met een G-rekening, om de risico's van aansprakelijkheidstelling te beperken c.q. weg te nemen.



Daarnaast dient de gemeente als eigenbouwer nog een aantal controlemaatregelen te nemen ter verzekering van de juiste afdracht van belastingen. Zoals het controleren op de bouwplaats van werkvergunningen van de daar aanwezige werklieden, maar ook controle van de administratie inzake de juistheid van de facturering, boekingen en afdrachten door de aannemer. Deze controlemaatregelen worden contractueel doorgelegd naar de opdrachtnemer (de aannemer). De gemeente zal dit standpunt met de belastingdienst afstemmen.

Op basis van het huidige prijspeil heeft het Theater een exploitatieraming gemaakt van de verwachte inkomsten en uitgaven na realisatie van de Middenzaal. Hierbij is een uiterste inspanning gedaan om de inkomsten te verhogen en het tekort op de exploitatie zo klein mogelijk te houden. De inkomsten uit de verhuurmogelijkheden zijn met een extern adviseur onderzocht en zo realistisch mogelijk geraamd en uitgaande van een ambitieniveau dat hoort bij een cultureel ondernemend theater. Dit uitgebreid onderzoek resulteert in een exploitatie waarbij € 8,33 miljoen aan inkomsten worden geraamd en € 8,81 miljoen aan uitgaven. Het ontstane exploitatietekort van € 0,48 miljoen wordt gefinancierd door een structurele bijdrage in de meerjarenbegroting van € 0,4 miljoen uit de algemene middelen. Dit bedrag is reeds meegenomen in de meerjarenbegroting. Het tekort van het restant van € 0,08 miljoen zal taakstellend in de begroting van het Theater worden opgenomen.

Aanvullend, naast de gevolgen voor de exploitatie van het Theater (exploitant), zullen er mogelijk financiële gevolgen zijn voor de exploitatie van het pand (eigenaarslasten). Naast de aankopen en investeringen voor de middenzaal - landend in de exploitatie als zijnde kapitaallasten - zijn er kosten voor het benodigde onderhoud, de OZB en verzekeringspremies. Dekking voor de aankopen en investering en hieruit voortvloeiende kapitaallasten worden door middel van deze nota gevoteerd. De andere posten kunnen pas na oplevering van het nieuwe pand (middenzaal) in kaart worden gebracht. Denk bijvoorbeeld aan het opstellen van een nieuw onderhoudsplan, nieuwe opgave van de verzekering en nieuwe WOZ-waarde bepaling. Deze extra benodigde budgetten ter afdekking van de kosten zullen in 2027 bij het college/ raad worden aangegeven.

6. Vervolg.

Voor de uitvoering van dit project verwijzen wij u graag naar de bijlage 3 waarin de stappen vanuit de bouw zijn uitgewerkt in een overall projectplanning.



Actie:	Duur (mnd):	Tijdspad:
Algemeen	5 mnd	11-2022 tot en met 03-2023
Vorbereiding ontwerpproces	5 mnd	03-2023 tot en met 07-2023
Selectie architecten/ Adviseurs	9 mnd	03-2023 tot en met 11-2023
Voorlopig ontwerp fase	10 mnd	12-2023 tot en met 09-2024
Selectie aannemer Bouwteam of Engineering & Build	12 mnd	09-2024 tot en met 08-2025
Definitief ontwerp/ Uitvoeringsgereed ontwerp	12 mnd	09-2025 tot en met 08-2026
Bouwwitvoering/ realisatiefase	13 mnd	08-2026 tot en met 08-2027
Nazorg	n.o.t.k.	

In bijlage 3 kunt u de stappen van de verschillende blokken aflezen (Bijlage3: De globale planning).

In de planning gaan we tot nu toe uit van realisatie van de Middenzaal in de aanloop naar de zomerperiode, wanneer er in het Theater geen publieksvoorstellingen geprogrammeerd worden en de bedrijfseconomische consequenties daarmee beperkt zijn.

Omdat een theater een heel eigen planning voor de programmering van toekomstige theaterseizoenen kent en omdat dat daarvoor al ver van tevoren afspraken worden gemaakt met de artiesten, is in dit proces nog meer dan anders al het geval is een betrouwbare planning en voorspelbaarheid van groot belang.

We zoeken dus naar een evenwicht waarbij de raad op zeer gezette tijden wordt geïnformeerd over de voortgang van het proces en het Theater tegelijkertijd een grote mate van zekerheid biedt om afspraken te kunnen maken voor toekomstige theaterseizoenen.



7. Participatie

Begin 2022 is een brief naar alle omwonenden van het Theater gestuurd en zijn zij uitgenodigd opdat we hen konden informeren over de stand van zaken en de plannen. In een volgende fase zal de organisatie van dergelijke infosessies opnieuw aan de orde zijn.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.14 maart 2023., organisatieonderdeel BO Ontwikkeling, no.2023.01255;

BESLUIT:

1. Het beschikbaar stellen van het budget van 15,2 miljoen euro om de Middenzaal te realiseren.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}

Raadsbesluit