



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Bonbonnière

DATUM
20 september 2019
Verzonden: 20-09-2019

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
Jan Bessems/Francois Weerts

TELEFOONNUMMER
043 350 5461/4530

ONZE REFERENTIE
2019.27712

E-MAILADRES
Jan.Bessems@maastricht.nl
Francois.weerts@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4368

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Onlangs heeft het college vernomen dat de Bonbonnière niet meer wordt geëxploiteerd. Uit navraag bij erfpachthouder Heineken bleek dat het contract tussen Maison van den Boer (huurder) en Heineken (verhuurder) is beëindigd. Sindsdien vinden er geen activiteiten meer plaats.

Mede aan de hand van de door de raadsfracties van PvdA en SPM gestelde vragen schetsen we in deze raadsinformatiebrief de stand van zaken.

Het college is bezorgd over de ontstane situatie. De Bonbonnière is een gewaardeerde locatie voor diverse (culturele) activiteiten en heeft mede gezien haar lange historie een warme belangstelling van veel inwoners en bezoekers. Daarnaast is de Bonbonnière een waardevol Maastrichts monument.

Heineken ons heeft laten weten te werken aan een oplossing. Desalniettemin zullen wij in gesprek gaan met de erfpachthouder over de ontstane situatie.

Contract met Heineken.

De Bonbonnière is in erfpacht gegeven aan Heineken voor 40 jaar ingaande 1994, telkens te verlengen met 40 jaar.

In de erfpachtakte is bepaald dat Heineken verplicht is gedurende de erfpacht de Bonbonnière technisch, functioneel en operationeel in beheer en exploitatie te houden c.q. te laten houden. Erfpachter Heineken heeft zich daarbij tevens verbonden tot behoud van diverse waardevolle benoemde (monumentale) elementen, zoals bijvoorbeeld plafondschilderingen en stucwerk.

Geplande activiteiten zoals Nederlandse dansdagen in oktober de Herenzitting in januari 2020 kunnen geen doorgang kunnen vinden in de Bonbonnière. Het college zal in het overleg met Heineken aandringen op zorgvuldige afhandeling.

Gebruiksbeperkingen en vergunningen

De Bonbonnière is een Rijksmonument. Dat betekent per definitie dat er beperkingen gelden. Vanwege de hoog beschermde monumentale status moet bij elke verbouwing een aanvraag voor een omgevingsvergunning met mogelijk een noodzakelijke bouwhistorische rapportage en advies/instemming van de RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed) worden verkregen.



DATUM
20 september 2019

Aanpassing van het monument aan moderne eisen van theatertechniek en bespeelbaarheid (groter podium, hogere toneeltoren, uitbreken balkons ten behoeve van tribunes etc.) is vanwege de monumentale status een zeer lastige opgave.

Naast een hoog energieverbruik zijn ook de in de naaste toekomst noodzakelijke investeringen op het gebied van milieu en duurzaamheid een extra kostenfactor bij de exploitatie.

De vergunning tot verandering van schouwburg naar horeca- en bijeenkomstfunctie dateert uit 1998. In 2005 is voor het gebouw een gebruiksvergunning verleend. Afhankelijk van het gebouw-specifiek gebruik (statafels of stoelen) mogen in de maximale variant gelijktijdig 1100 personen aanwezig zijn in het gehele gebouw. De locatie beschikt over een brandmeldinstallatie. Nadien is de Bonbonnière opgenomen in het regulier handhavingsprogramma brandveilig gebruik van de gemeente; de laatste controle dateert uit februari 2016.

In 2006 is een bouwvergunning verleend voor het vervangen van een houten vloerconstructie.

In 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor het plegen van groot onderhoud aan de gevels en daken.

Aan Maison van den Boer BV was een Drank- en Horecawetvergunning, een nachtontheffing en een terrasvergunning verleend. Voor elke nieuwe functie dan wel nieuw gebruik moet een nieuwe gebruiksmelding brandveilig gebruik worden ingediend. Voor een monument als de Bonbonnière is daarbij een rapport van een gespecialiseerd bureau vereist.

De Bonbonnière ligt in parkeerverbodzone Centrum West; het bedrijf beschikt niet over een bedrijfsparkervergunning. Bezoekers van Bonbonnière per auto maken gebruik van reguliere (betaalde) parkeerplaatsen/-garages in de omgeving.

Het laden en lossen bij de Bonbonnière is ten gevolge van de procedures door omwonenden, maar zeer beperkt mogelijk. Voor bij theater gebruikelijke grote trailers is geen plaats.

Toestand gebouw

De toestand van de buitenkant van het gebouw is goed. De binnenkant echter vergt een aanzienlijke investering ondanks door de huurder periodiek uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden zoals schilderwerk. Op basis van een inschatting van Heineken zijn alleen al met aanpassingen van verlichting, vloerbedekking en dergelijke bedragen gemoeid tussen € 200.000 en € 600.000,-. Om de Bonbonnière (met behoud van de beperkingen van podiumomvang en zaal capaciteit) weer helemaal te laten voldoen aan de eisen van deze tijd is naar schatting een bedrag van vele miljoenen nodig

Bovenstaande betreft gebruikers(huurders)kosten.

Het eigenaarsdeel(verhuurdersonderhoud) behelst hoofdzakelijk het casco en onderhoud van de buitenschil van het gebouw. Die onderhoudstoestand is op orde.

Er is feitelijk geen sprake van verwijtbaar achterstallig onderhoud. Modernisering van de binnenkant van de voorziening en aanpassing van faciliteiten aan de huidige tijd is aan de huurder, die verantwoordelijk is voor een gezonde exploitatie.

Het is nu niet aan te geven in hoeverre de beperkingen in de exploitatie en/of de (verouderde) staat van de faciliteiten oorzaak zijn van het beëindigen van de exploitatie door de recente huurder Maison van den Boer. De staat van de voorziening zal mede onderwerp van het gesprek zijn met Heineken.



DATUM
20 september 2019

Middenzaal

In de afgelopen jaren is meermaals de link gelegd tussen de wens om een middenzaal te realiseren en de bonbonnière. Dit is echter om de volgende redenen niet realistisch:

- Het podium is veel te klein (9x 7 meter, terwijl minimaal 14 x 14 noodzakelijk is) en ook niet uit te breiden gezien constructie en de monumentale status van het gebouw.
- De zaalcapaciteit van nu met 330 losse stoelen en met gedeeltelijk slecht zicht is te beperkt. Voor een middenzaal zijn 400 tot 600 zitplaatsen nodig met goed zicht en voldoende comfort.
- Het laden en lossen kan niet inpandig en decors en materialen moeten via een uitpandige hefconstructie naar het gewenste niveau gebracht worden. Dit heeft in het verleden al geleid tot procedures door de omwonenden tot aan de Raad van State, waardoor deze mogelijkheden in tijd zeer beperkt en voor reguliere theatervoorstellingen onwerkbaar zijn.
- Exploitatie is mede om bovenstaande redenen duur en inefficiënt als dislocatie voor het theater. Extra kosten voor het verplaatsen en het dubbel inzetten personeel voor de avonden dat er zowel in de Bonbonnière als in het Theater aan het Vrijthof voorstellingen geprogrammeerd zijn.
- Een meer inhoudelijk nadeel is dat cross-over van publiek tussen het (populair) aanbod van de grote zaal en het (meer artistiek) aanbod van de middenzaal minder voor de hand liggen.
- Het belangrijkste nadeel: in de Bonbonnière kunnen geen voorstellingen van grotere amateurverenigingen (bijvoorbeeld een grote harmonie), geen toneel, geen middensegment cabaret (met decor) en geen orkesten geprogrammeerd worden. De zaal is alleen geschikt voor kleinschalig cabaret, kleinkunst, literaire activiteiten en soloconcerten. Daarmee is het belangrijkste aanbod, waarvoor een middenzaal dient, uitgesloten.

Tot slot

Het college draagt de Bonbonnière een warm hart toe en is overtuigd van de waarde voor de stad. De verantwoordelijkheid voor de exploitatie ligt echter vooralsnog bij de erfpachthouder. Wanneer deze haar verplichtingen niet langer kan of wil nakomen ontstaat een nieuwe situatie. Uitgangspunt voor het college is en blijft het behoud van de Bonbonnière voor de stad en wij zullen ons inspannen om tot een bevredigende oplossing te komen.

Hoogachtend,

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht
Wethouder Organisatie, Sociale Zaken, Ouderenbeleid en Cultuur,

Jim M. Janssen.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality,

John Aarts