

# Middenzaal

Informatiebijeenkomst bewoners 30 april 2026



Gemeente Maastricht

# Agenda

- Inleiding
- Het ontwerp (stand van zaken)
- De bouwfase
- De planning
- Volgende stappen
- Vragenronde
- Afsluiting 19.45u



# Inleiding



# Proces tot nu toe

- 2019-2021 haalbaarheidsonderzoek
- 2021-2023 voorbereiding besluitvorming
- 2023-2024 raadsbesluit (22-2023), start voorbereiding, ontwerpteam selectie
- 2024-2025 uitwerking ontwerp, bijstelling ontwerp ivm haalbaarheid, vooroverleg welstand, selectie bouwteampartner

Verder werden volgende bijeenkomsten georganiseerd;

- Informatiebijeenkomst in januari 2022 en juni 2023
- Informatiebijeenkomst in juni 2023, verenigingen en amateurgezelschappen



# Het team

- Gemeente Maastricht, opdrachtgever
- Theater aan het Vrijthof, gebruiker
- HPP Architecten, bouwkundig ontwerp en bouwfysica (Peutz)
- Huygen Installatieadviseurs, ontwerp installaties en brandveiligheid (WSP)
- Adviesbureau Brekelmans, ontwerp constructie
- Ingenium, ontwerp theatertechniek
- Adviesbureau H. Janssen, adviseur bouwkosten
- Van Heur Bouw- en Onderhoud, aannemer bouwteam (vanaf TO)



**t** theater  
aan het vrijthof

**HPP**

**PEUTZ**

 **HUYGEN**

**WSP**

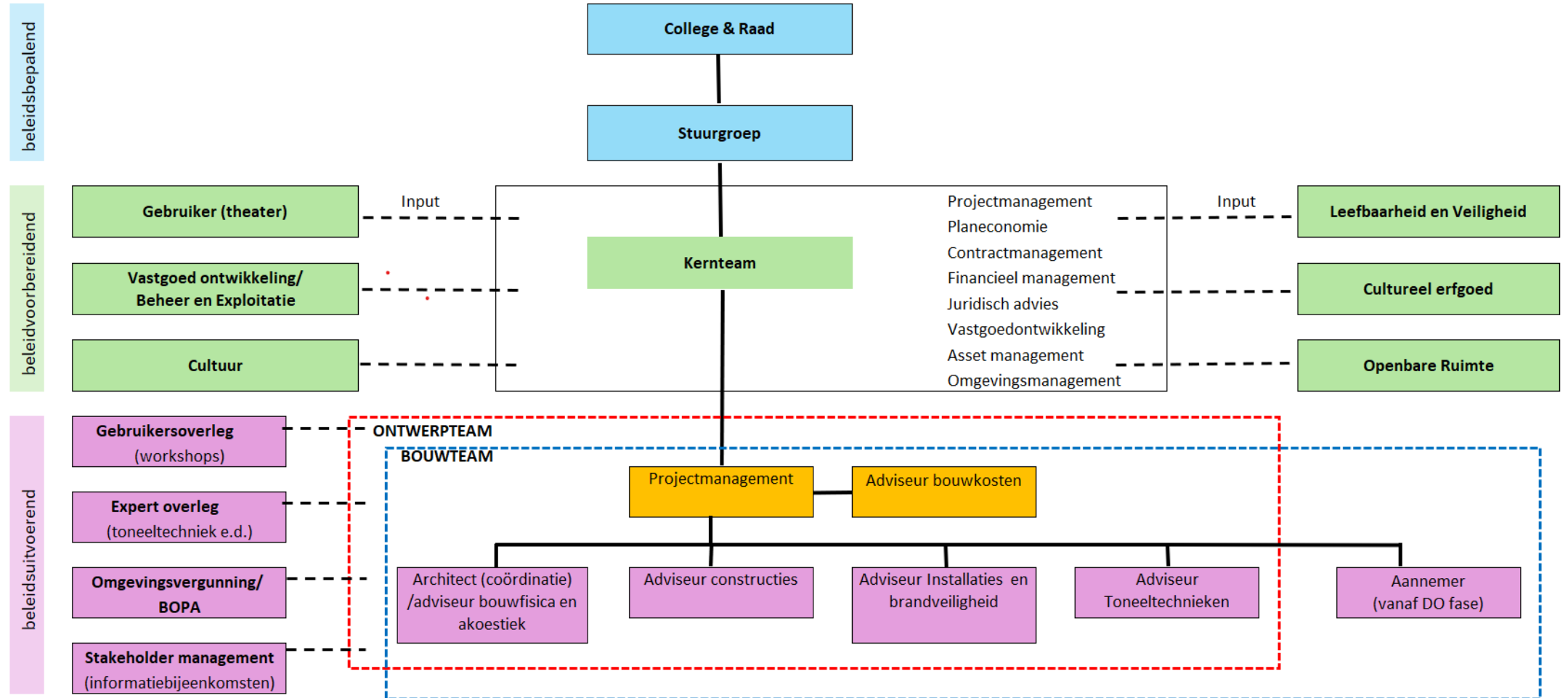
**AB**  
ADVIESBUREAU  
BREKELMANS

ingenium

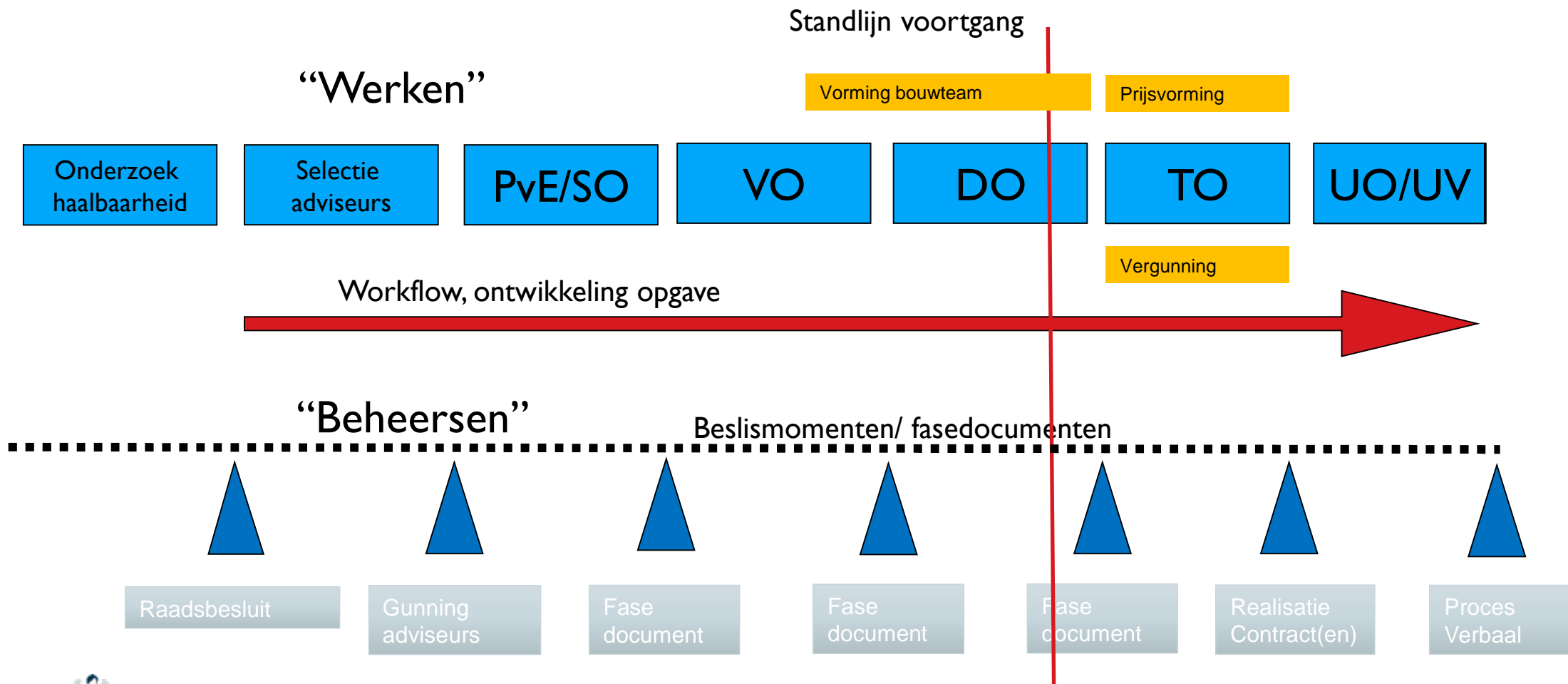
**h** | **j**

 **Van Heur**  
Bouw & Onderhoud

# Organisatie



# Fasering



# Het ontwerp



# Programma van Eisen

- Zaal met 265 comfortstoelen en speelvlak 10\*12m
- Eigen foyer met garderobe en toiletten (incl. MIVA)
- Eigen klee- en doucheruimten voor artiesten
- Eigen artiestenfoyer
- Opslagruimte en heldere logistiek
- Toegankelijkheid (inclusie), ingang via hoofdentree Theater
- Hoge geluidseisen (gelijktijdig gebruik zalen en naar omgeving)



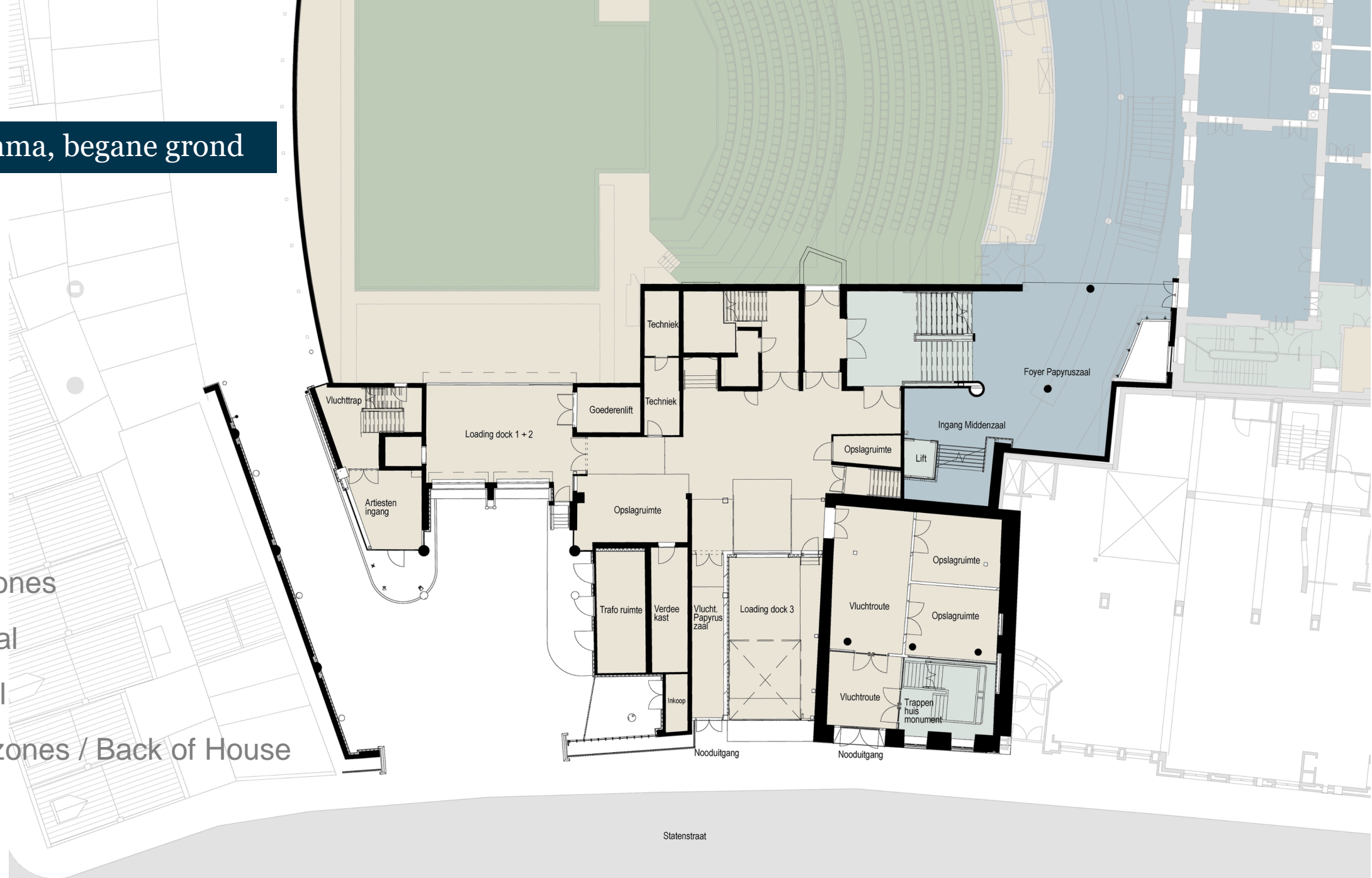
# Situering

- Ingang en ticketing op begane grond (via hoofdentree)
- Garderobe op tussenverdieping
- Toiletten op tussenverdieping en op eerste verdieping (incl. MIVA)
- Nieuwe zaal op 1<sup>e</sup> verdieping
- Foyer en bar op 1<sup>e</sup> verdieping (niveau zaal), koppeling met grote foyer
- Artiestenfoyer en -voorzieningen op 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping
- Derde laad-en losplek tpv Statenstraat 9 (afsluitbaar in avonduren)



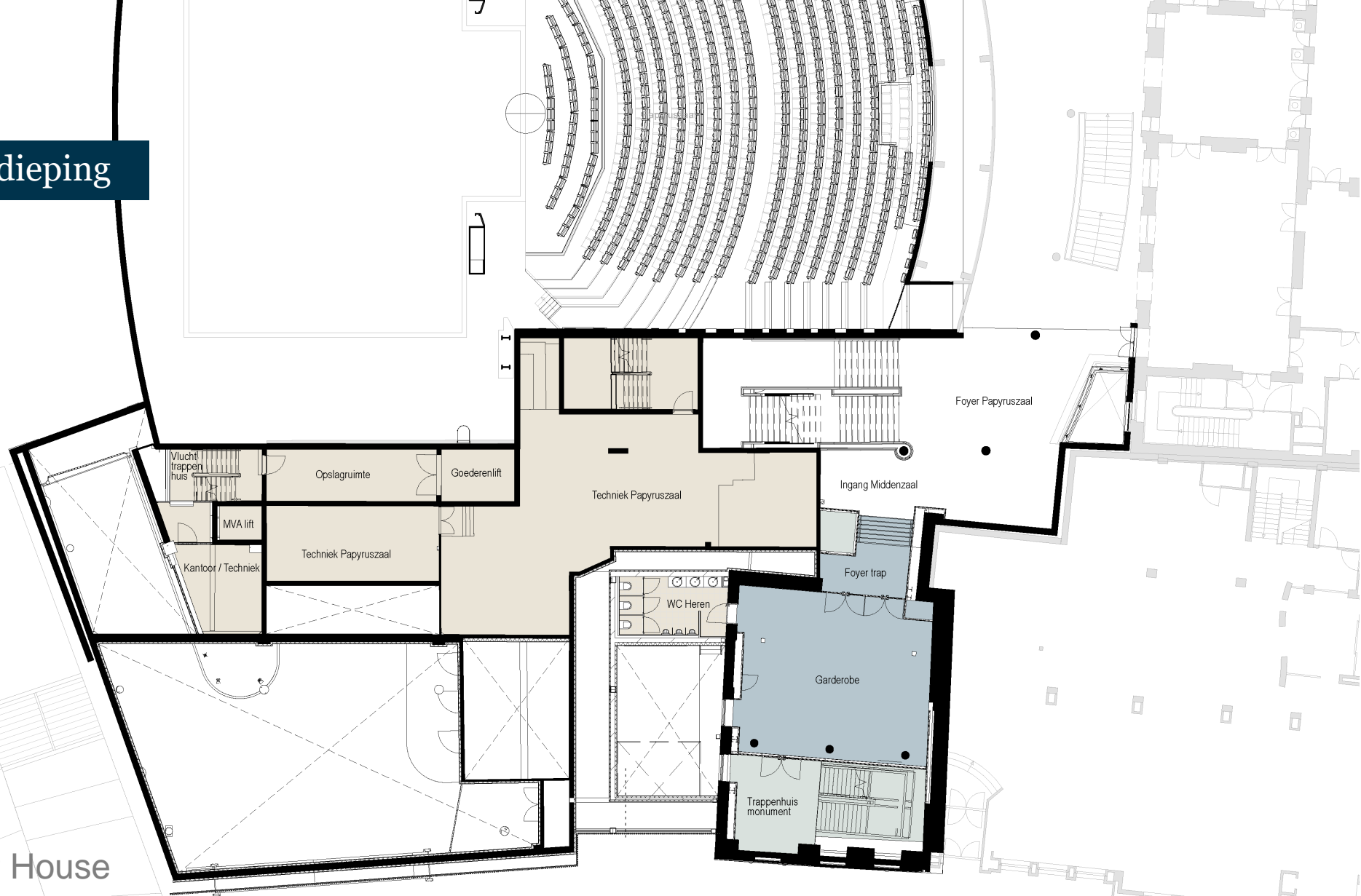
# Programma, begane grond

- Publieke zones
- Papyruszaal
- Middenzaal
- Dienende zones / Back of House



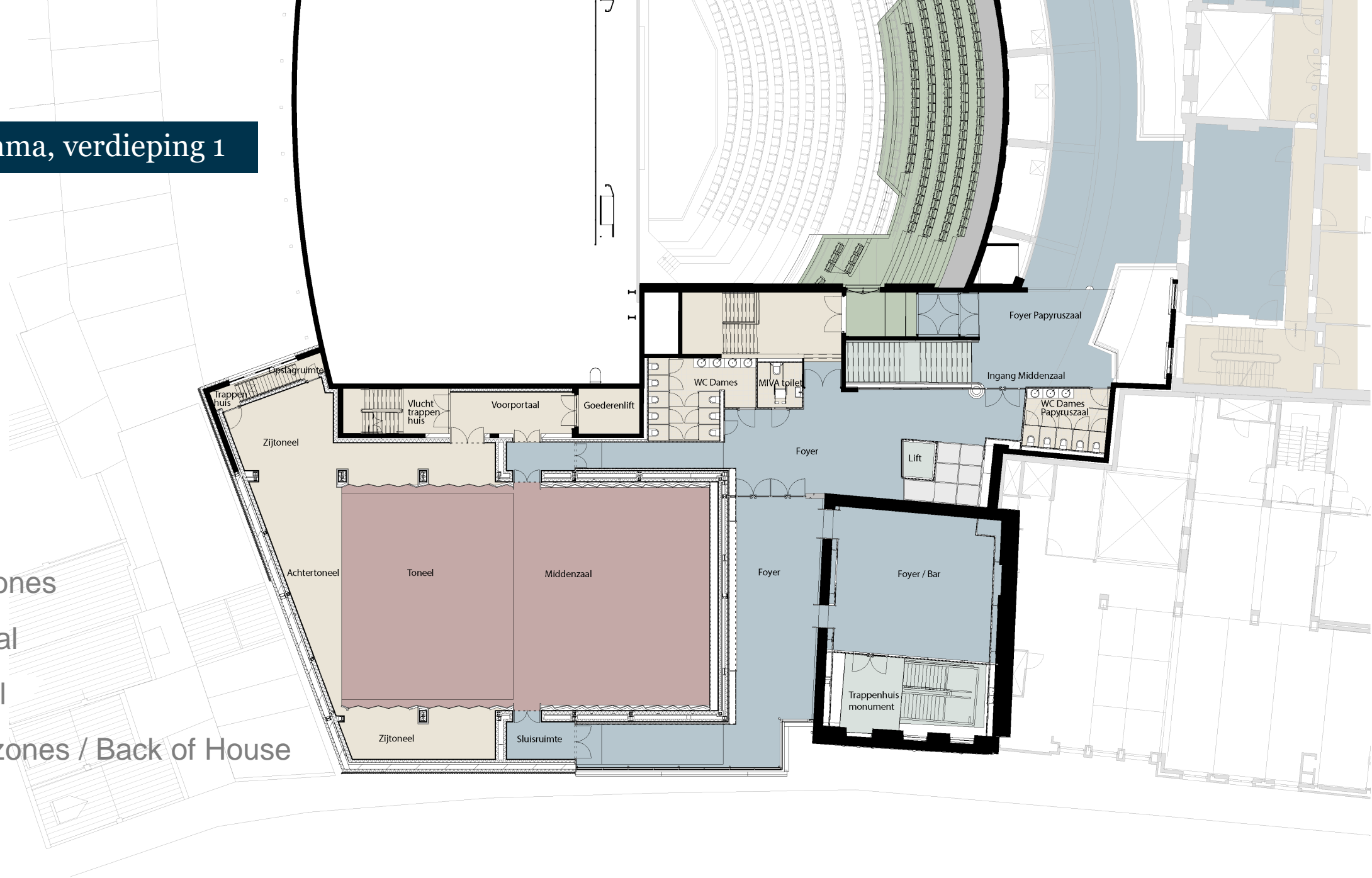
# Programma, tussenverdieping

- Publieke zones
- Papyruszaal
- Middenzaal
- Dienende zones / Back of House



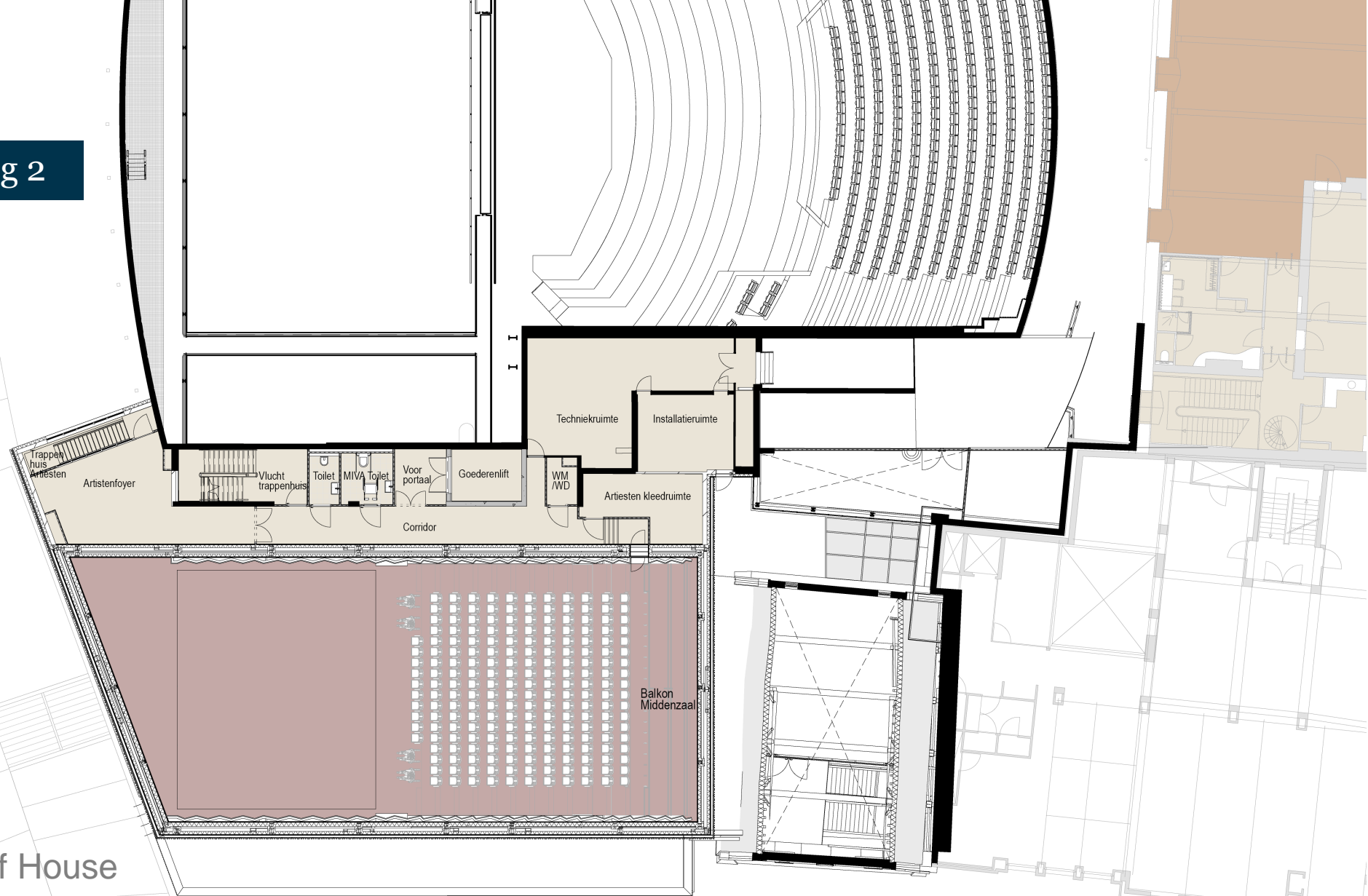
# Programma, verdieping 1

- Publieke zones
- Papyruszaal
- Middenzaal
- Dienende zones / Back of House



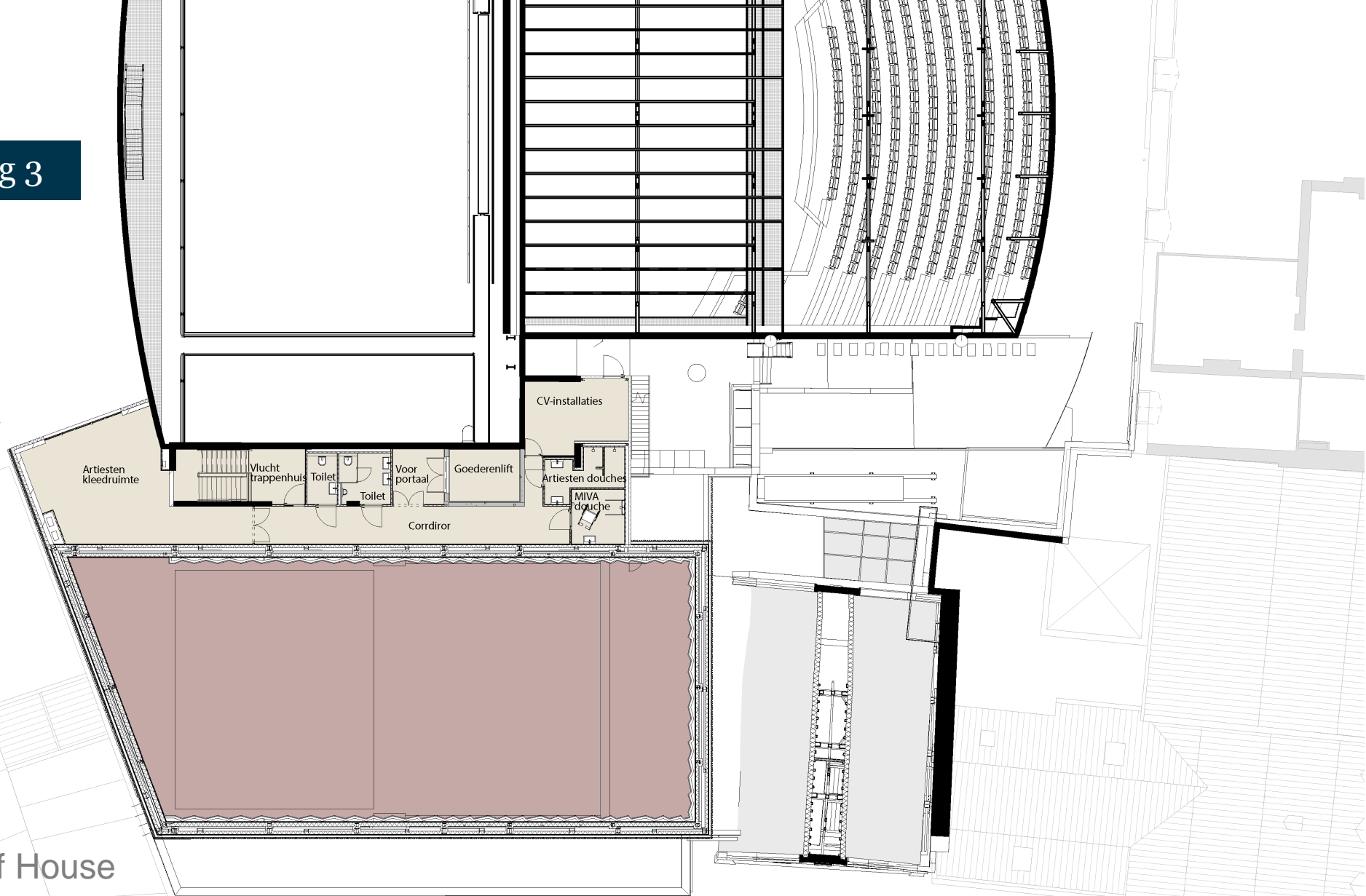
## Programma, verdieping 2

- Publieke zones
- Papyruszaal
- Middenzaal
- Dienende zones / Back of House



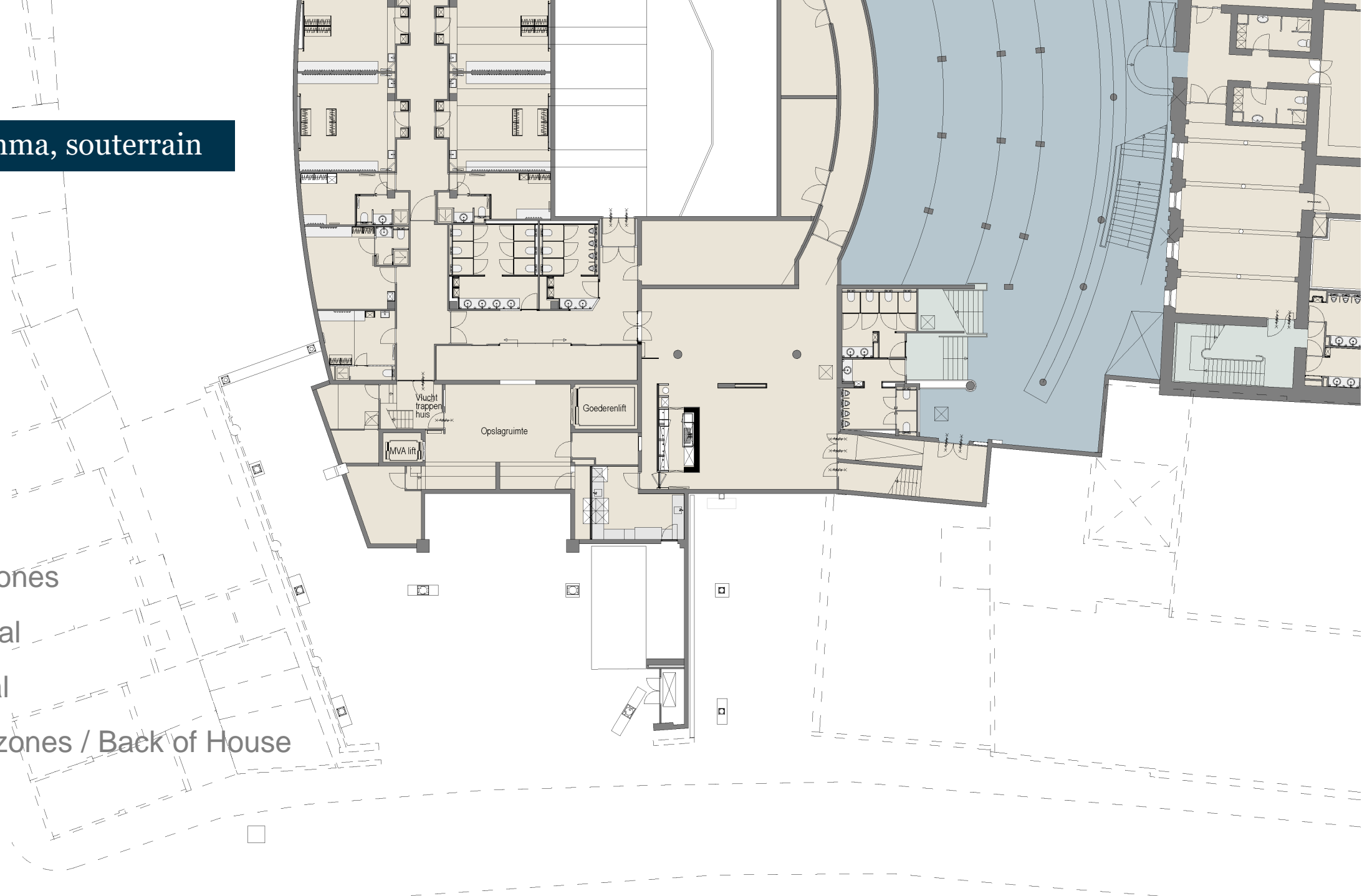
## Programma, verdieping 3

- Publieke zones
- Papyruszaal
- Middenzaal
- Dienende zones / Back of House

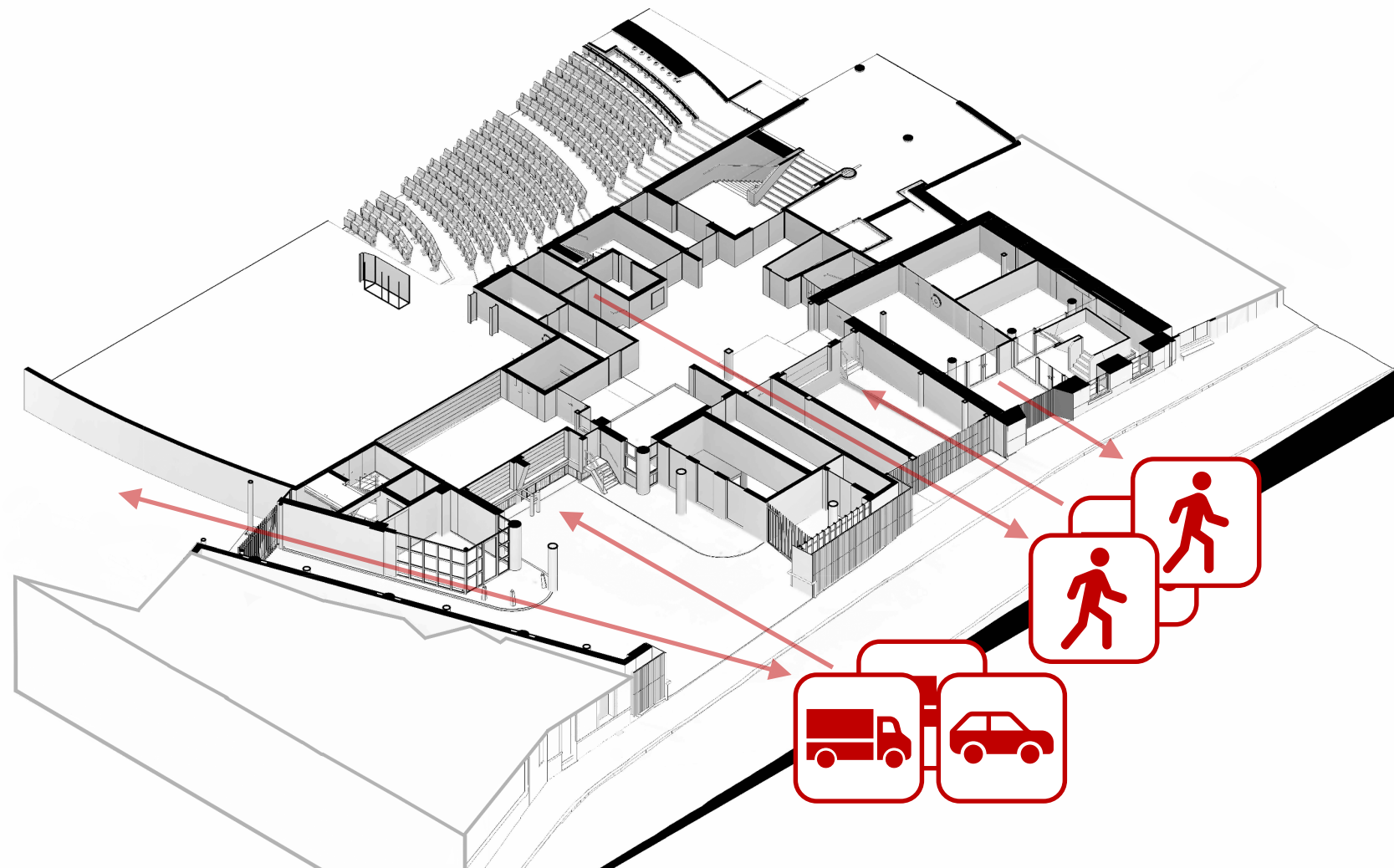


# Programma, souterrain

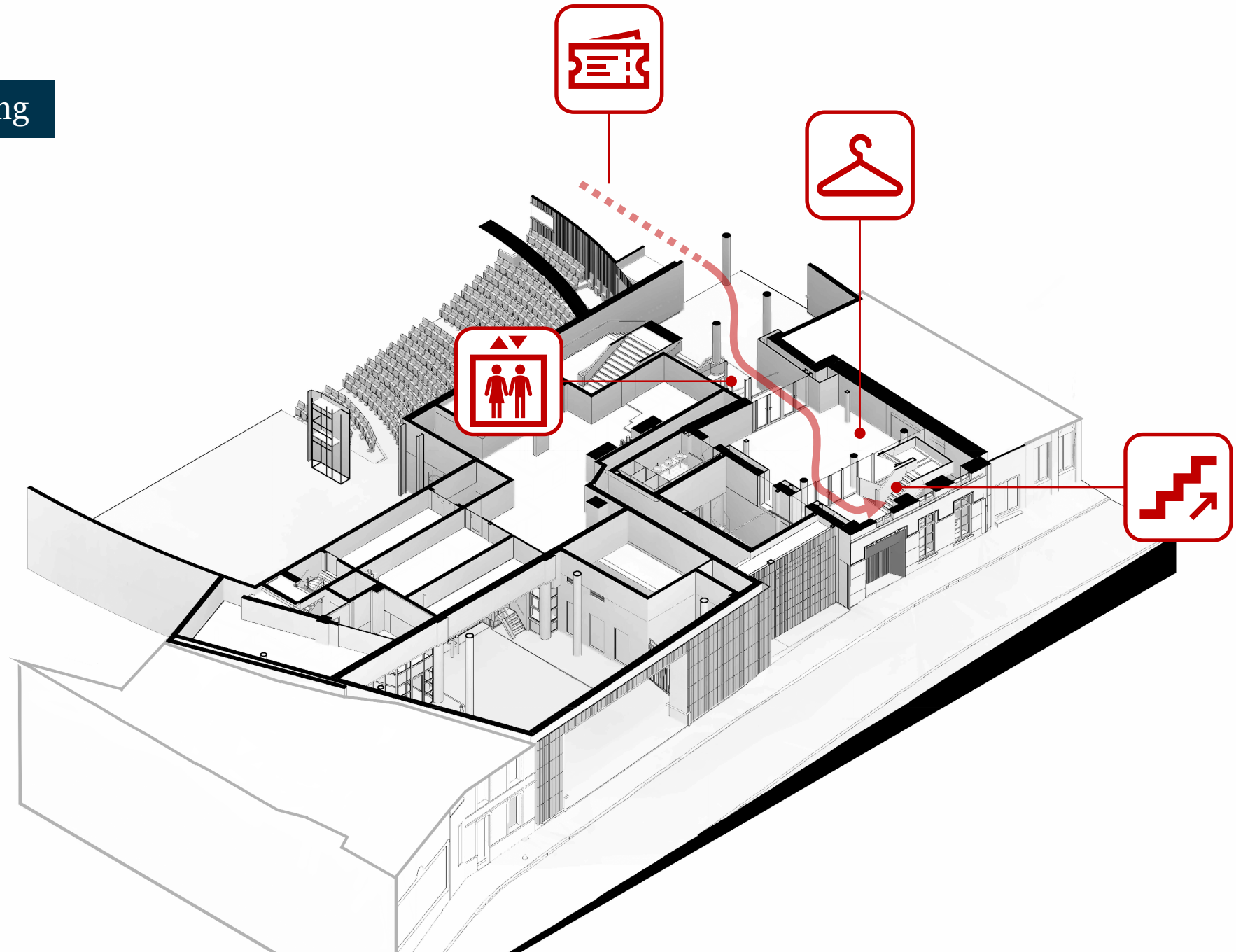
- Publieke zones
- Papyruszaal
- Middenzaal
- Dienende zones / Back of House



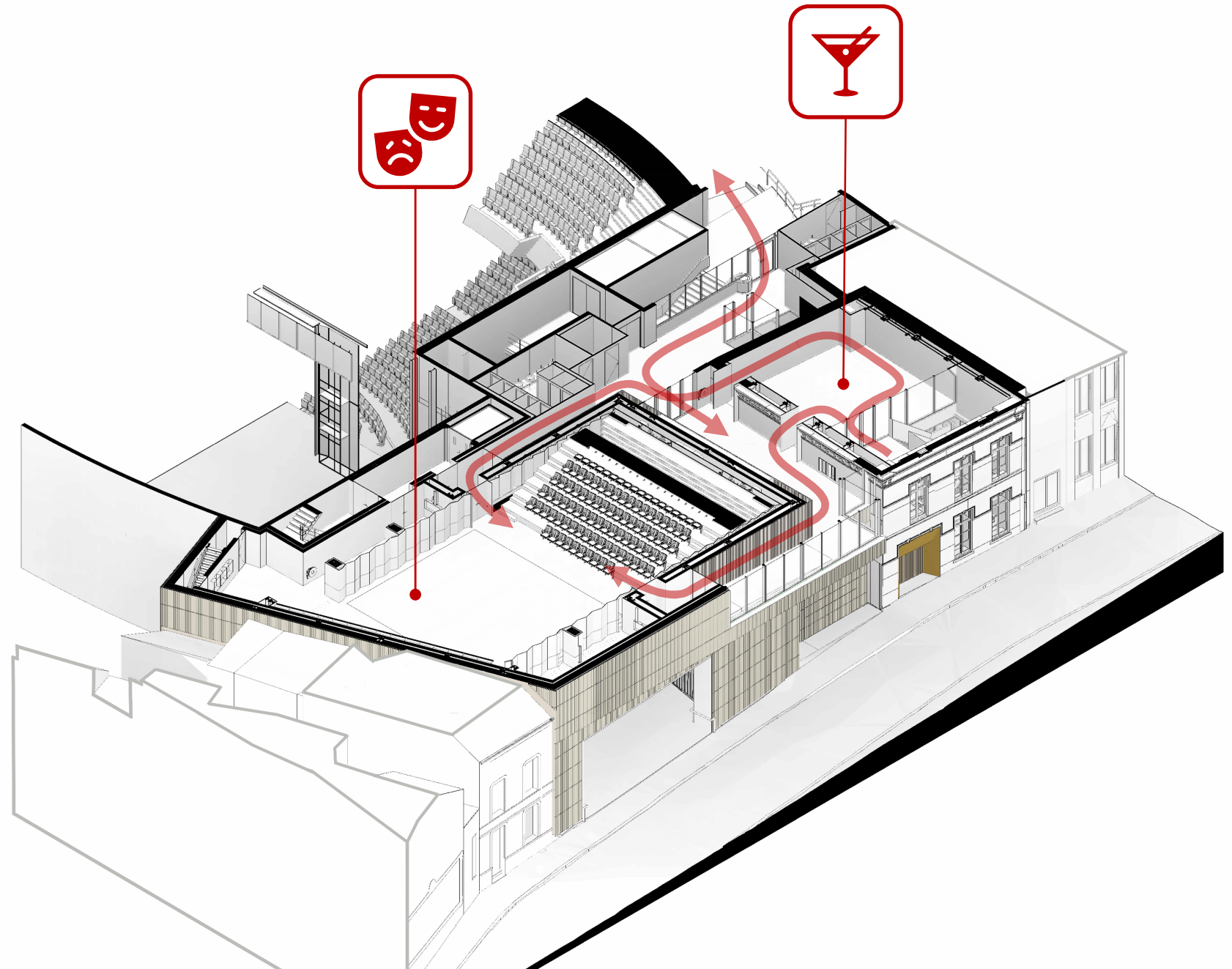
# Funcities, begane grond



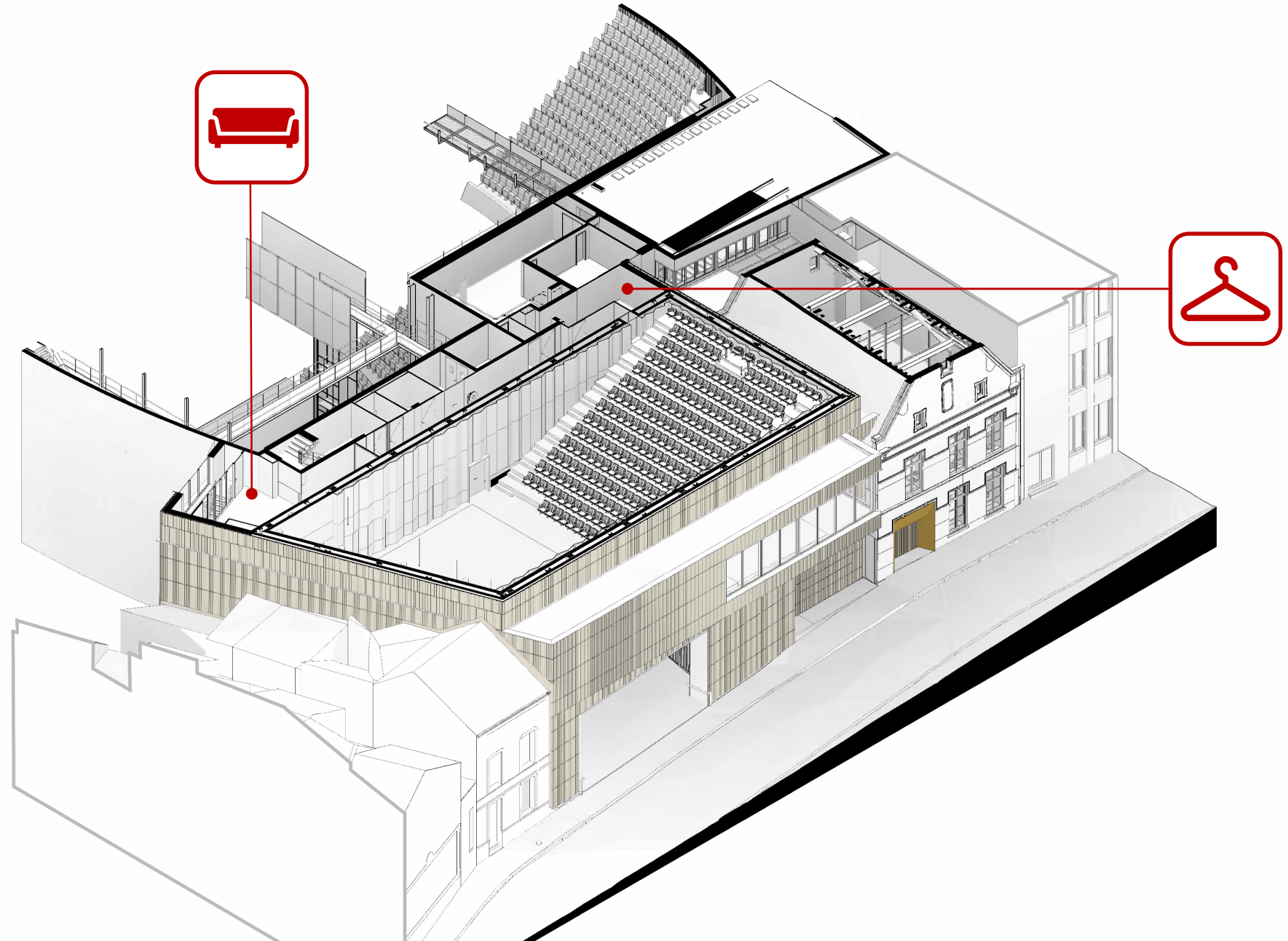
# Funcities, tussenverdieping



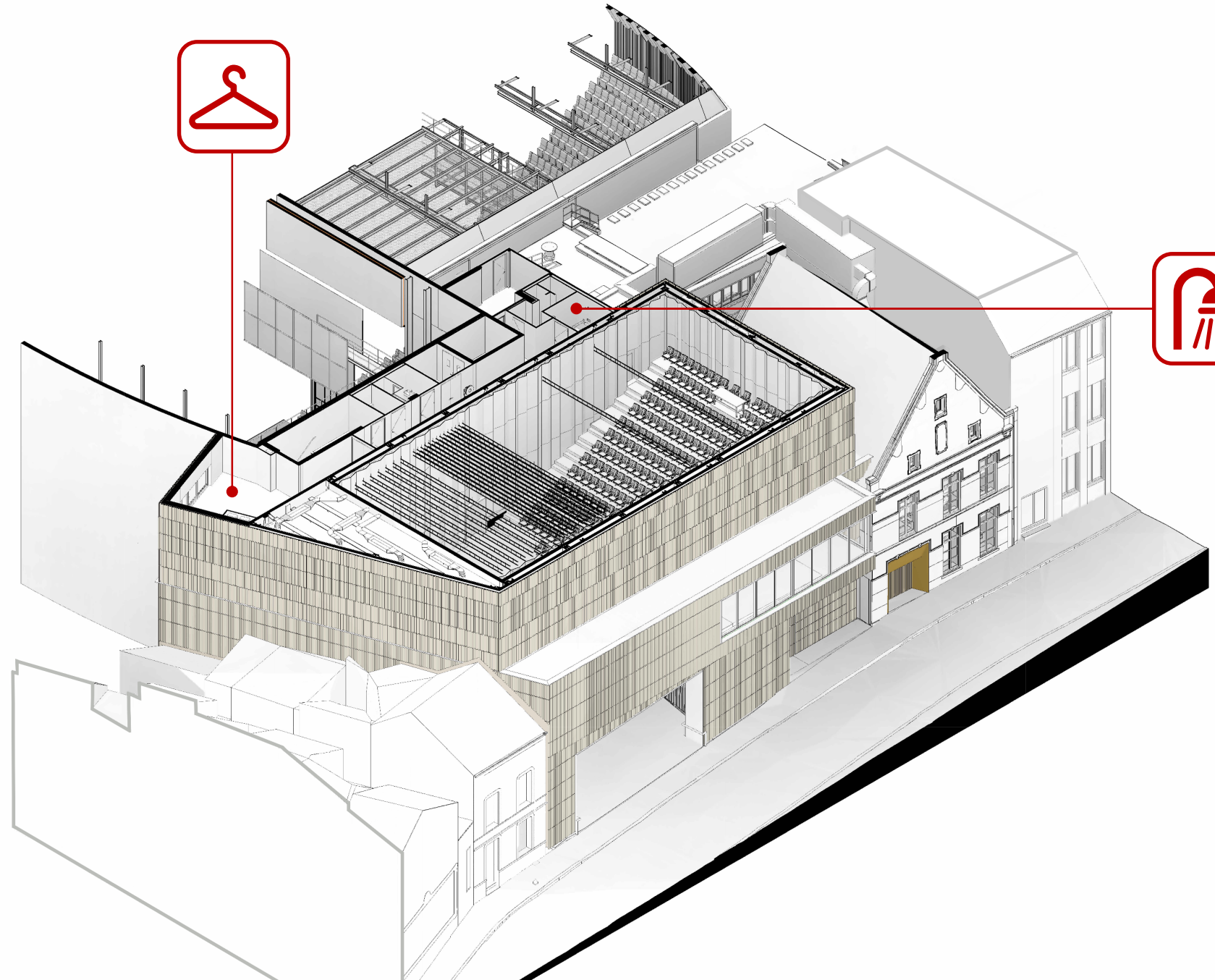
# Funcities, verdieping 1



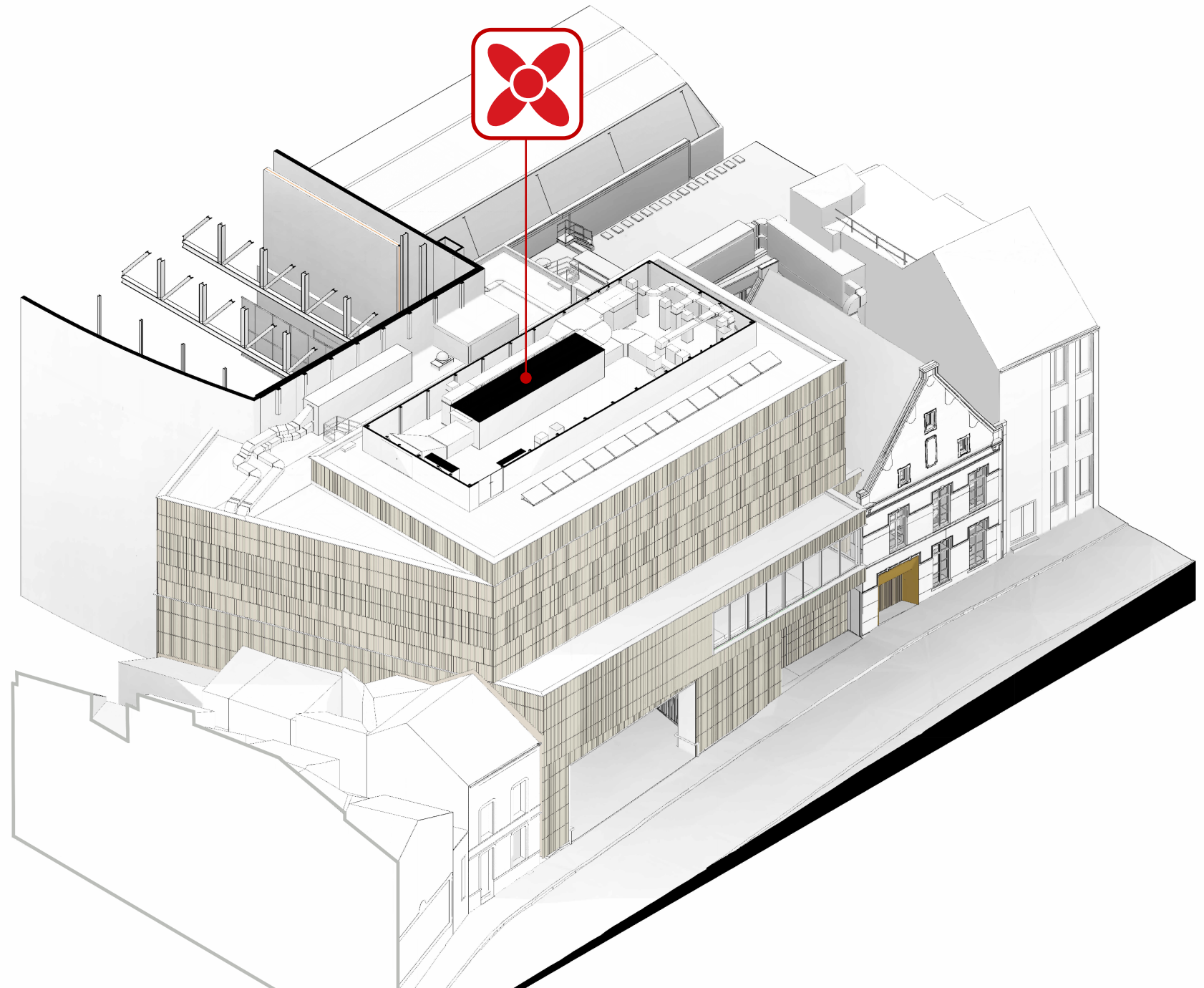
## Functies, verdieping 2



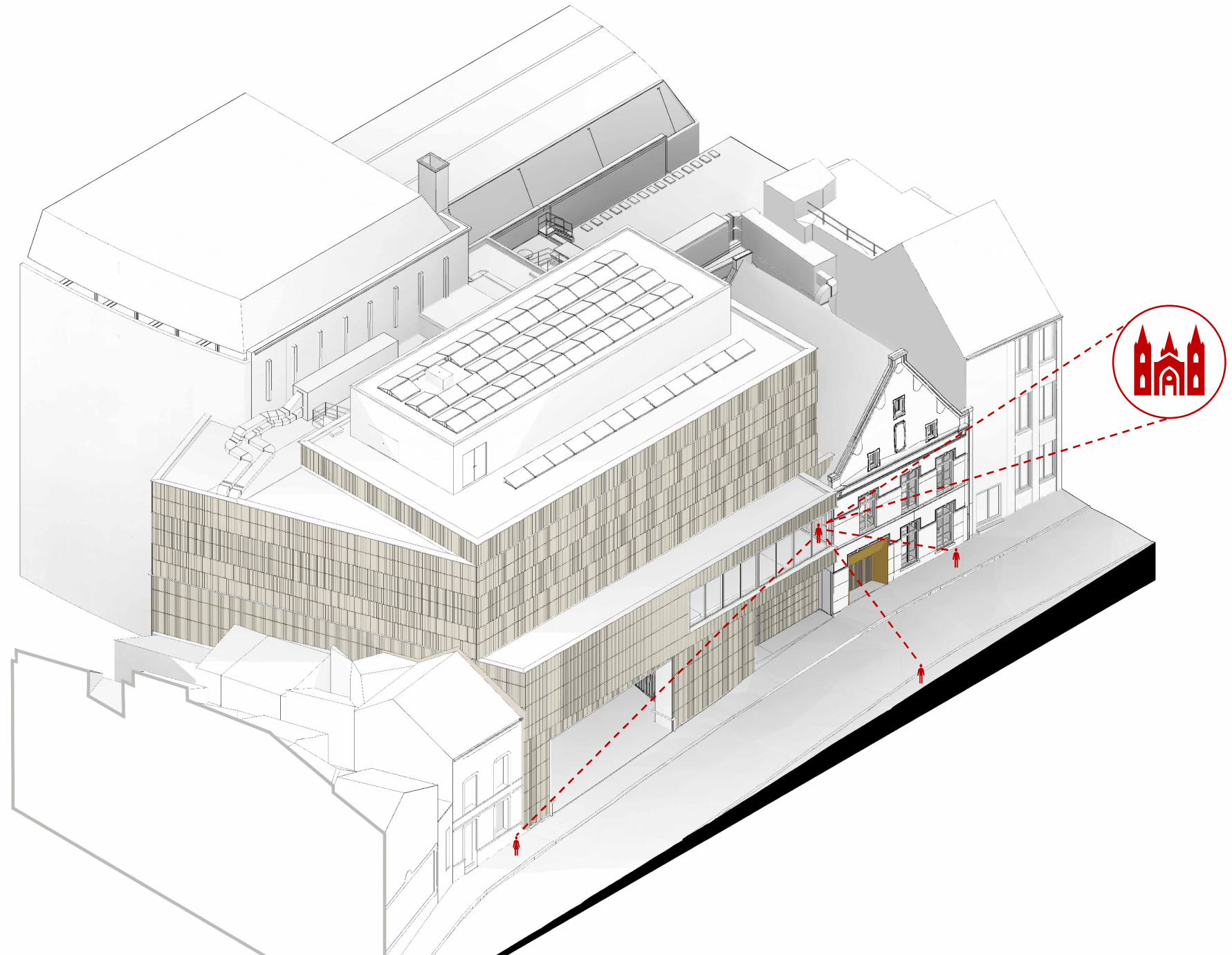
# Funcities, verdieping 3



# Functies, installaties



# Functies, eindbeeld



# Inbedding in straatbeeld

Uitgangspunten;

- Gelaagdheid in functies zichtbaar in volume
  - Plint voor ontsluiting logistiek
  - Geprononceerde foyer met interactie stedelijke context
  - Volume zaal als 'kroon' op het werk
- Nieuw loading dock geïntegreerd ontworpen
- Respect voor aansluitingen tussen bestaand en nieuw
- Beleefbaarheid theater en interactie met de stad

Materiaalgebruik:

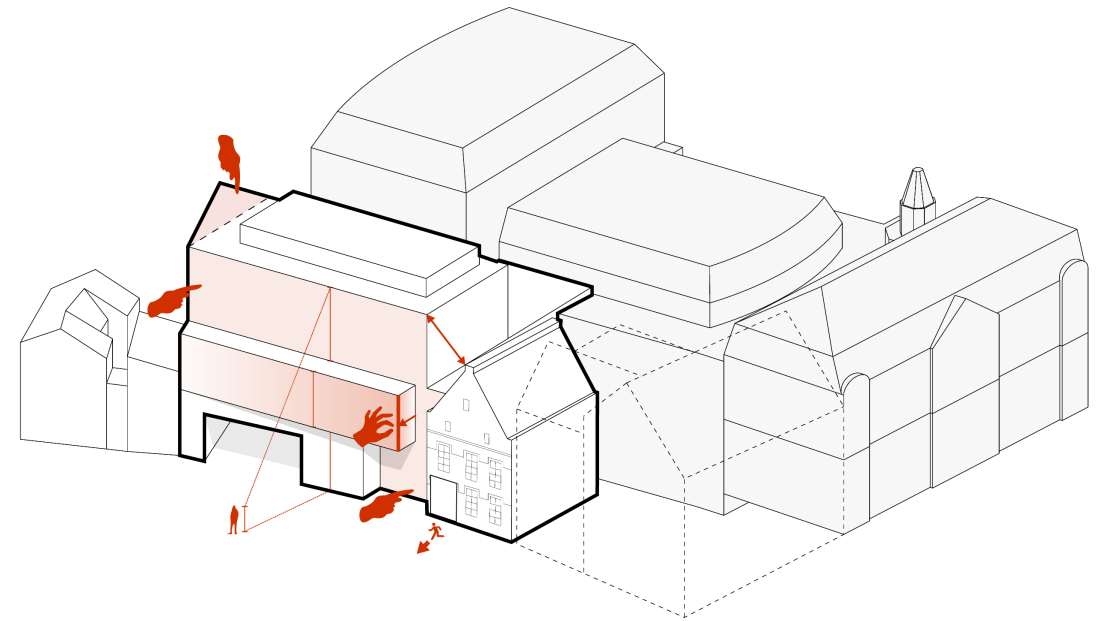
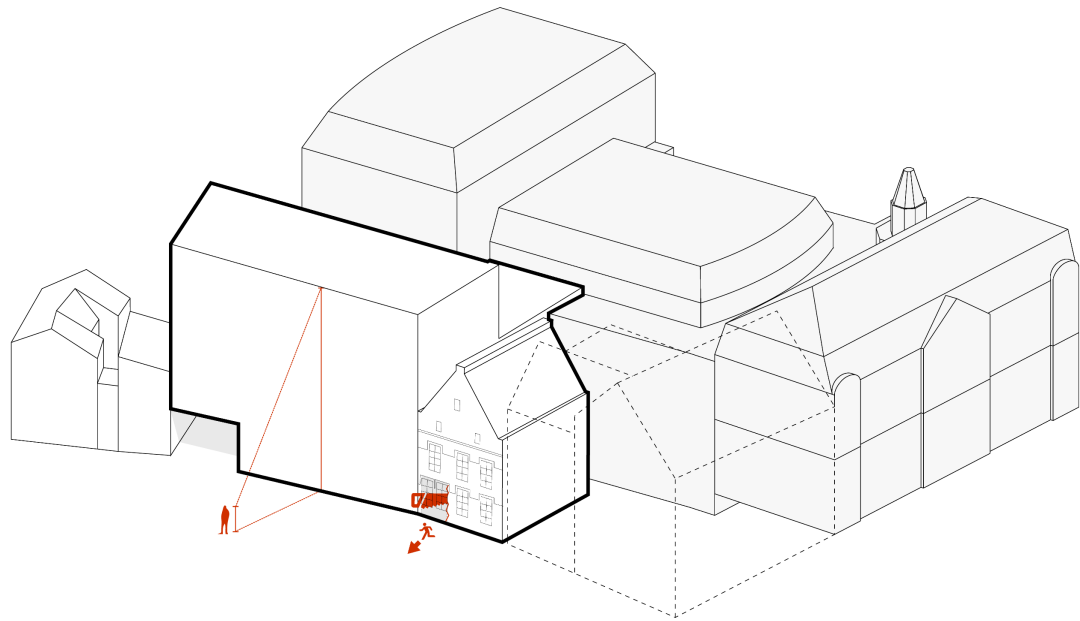
- Steenachtig (keramiek, geprofileerd), aluminium en glas.



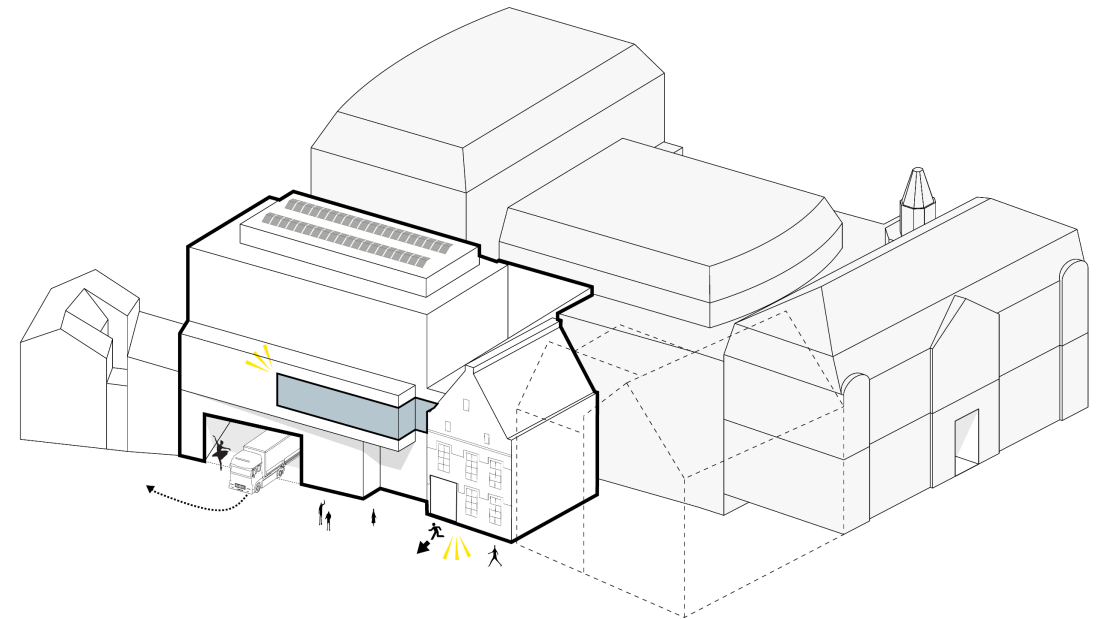
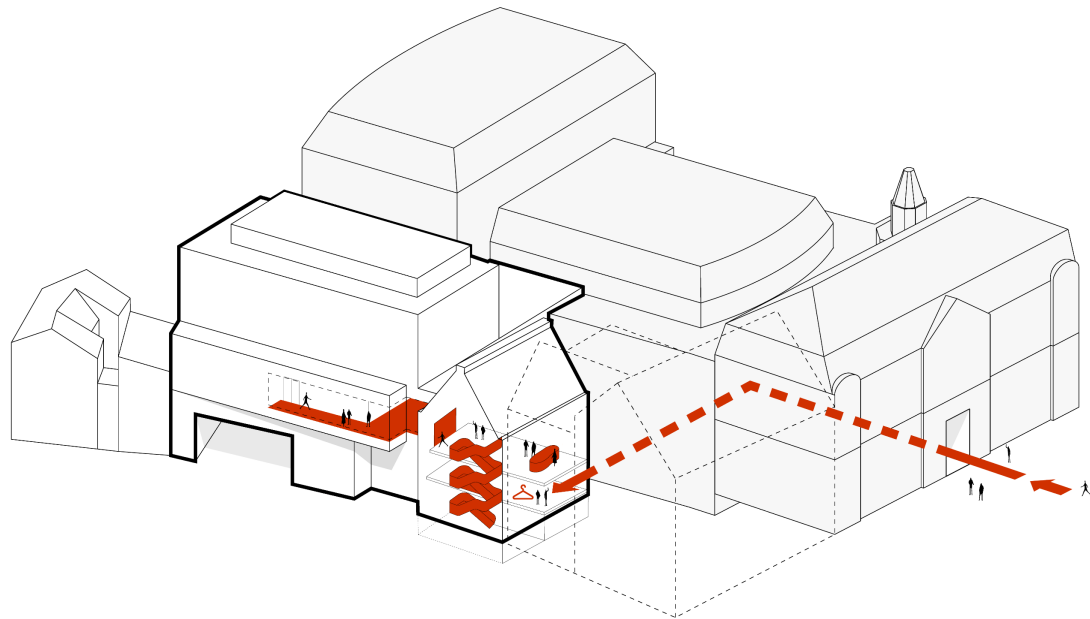
## Gevelbeeld bestand



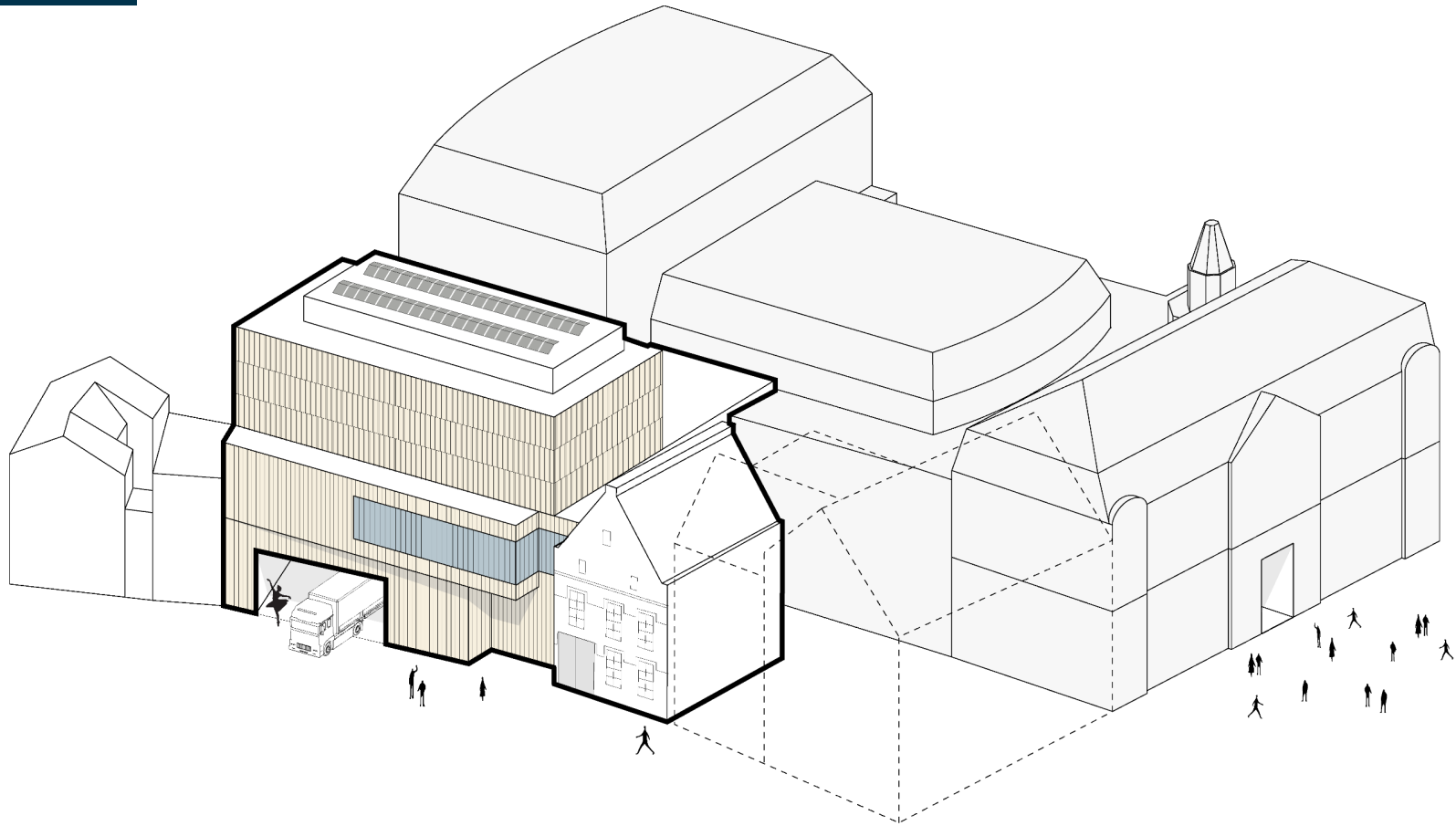
# Stedenbouwkundige integratie



# Stedenbouwkundige integratie



# Gevelbeeld nieuw



# Gevelbeeld nieuw



# Gevelbeeld nieuw



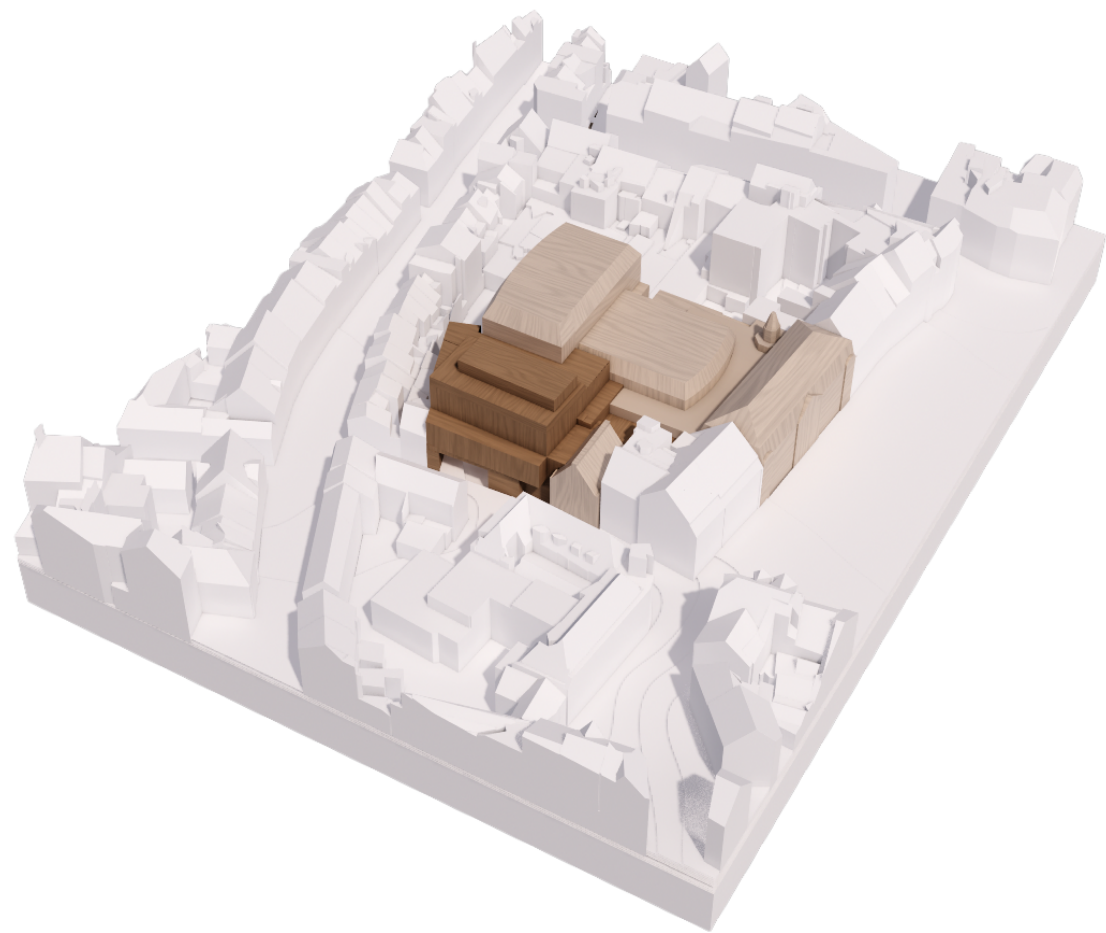
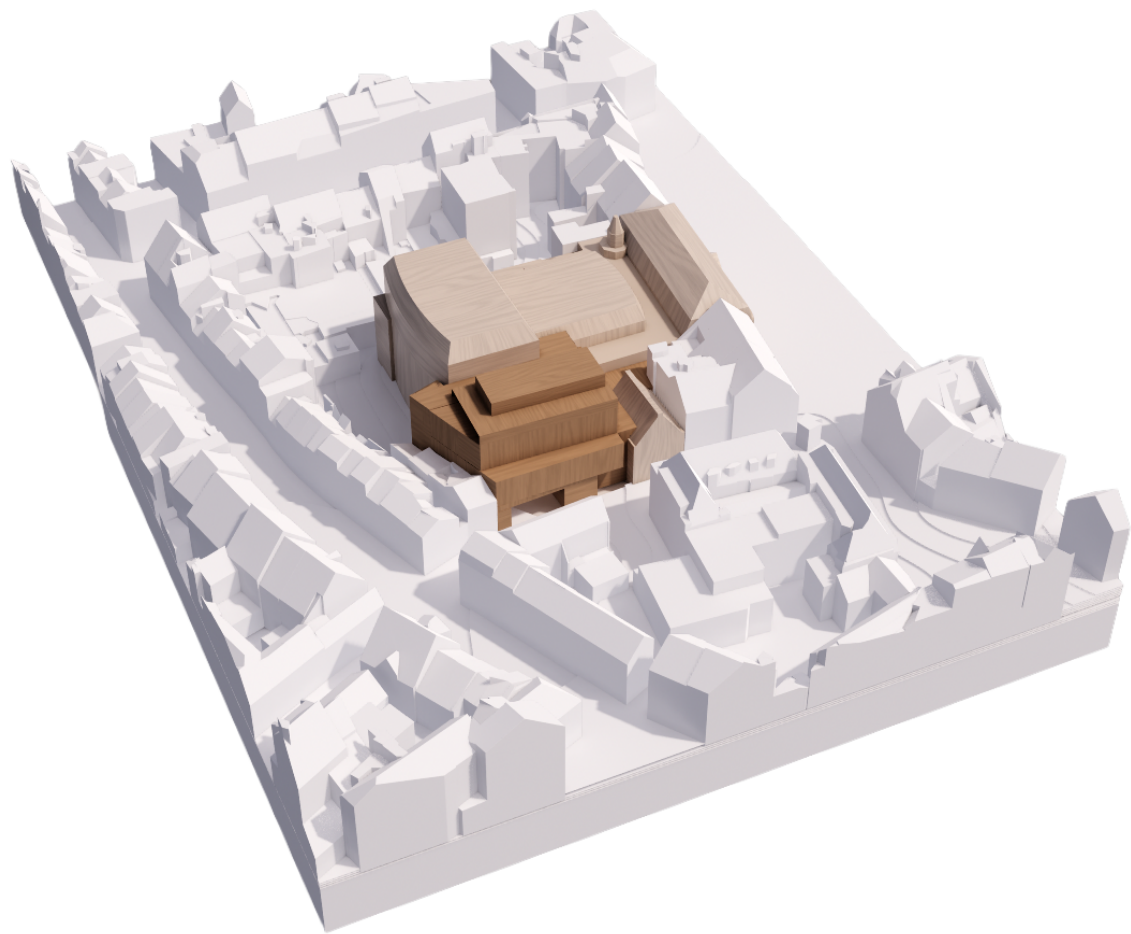
## Ontmoeting gevels (oud en nieuw)



# Gevel achterterrein



# Maquette



# Interieur

- Materiaalgebruik met oog voor circulariteit en onderhoud (steenachtig, glas, hout e.d.)
- Houten vloerafwerking en houtfineer wandafwerking in zaal
- Afwerkingen in foyer sluiten aan op kleurstelling gevelmateriaal
- Artiestenvoorzieningen afgewerkt conform voorzieningen in souterrain
- Erfgoed zichtbaar gemaakt in foyer (gevel en kapconstructie)



# Interieur foyer, impressies



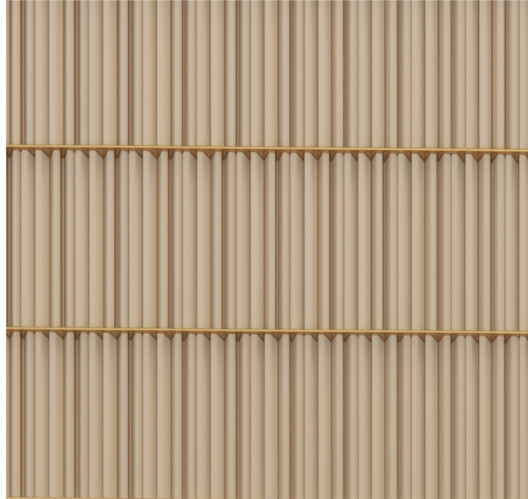
Interieur foyer, impressies



Interieur zaal, impressie



# Moodboard



Gevelement kroon keramiek



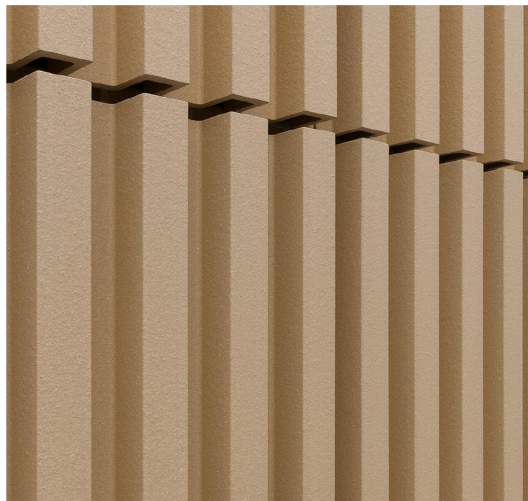
Gevelaccent goudkleurig



Plafond foyer water rippel metaalplaat



Dakconstructie monument in het zicht



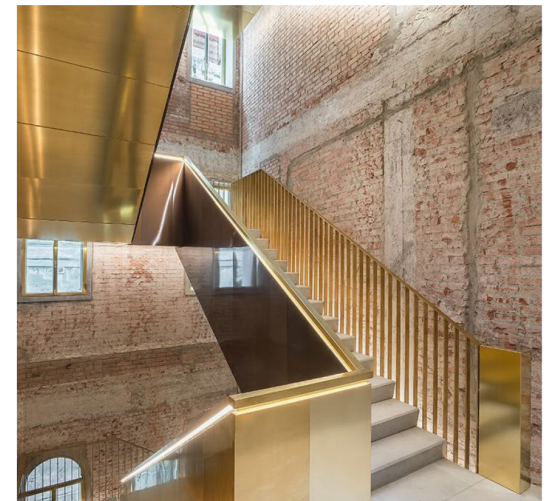
Gevelement plint keramiek



Wandafwerking foyer



Vloerafwerking foyer



Sculpturale trap goudkleurig

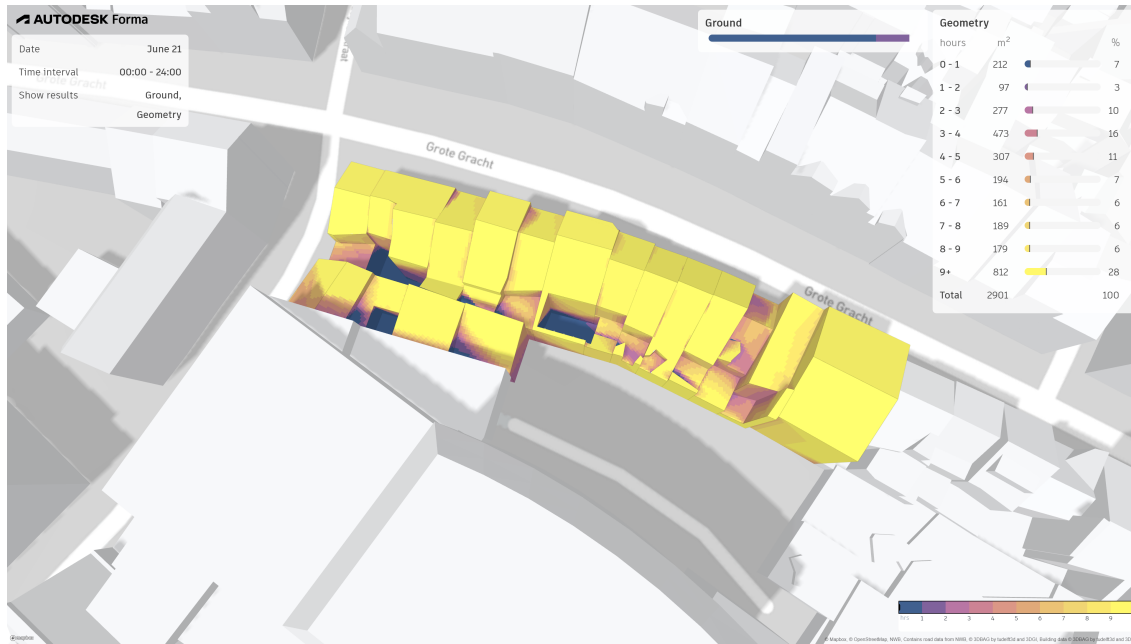


# Daglicht & bezonning

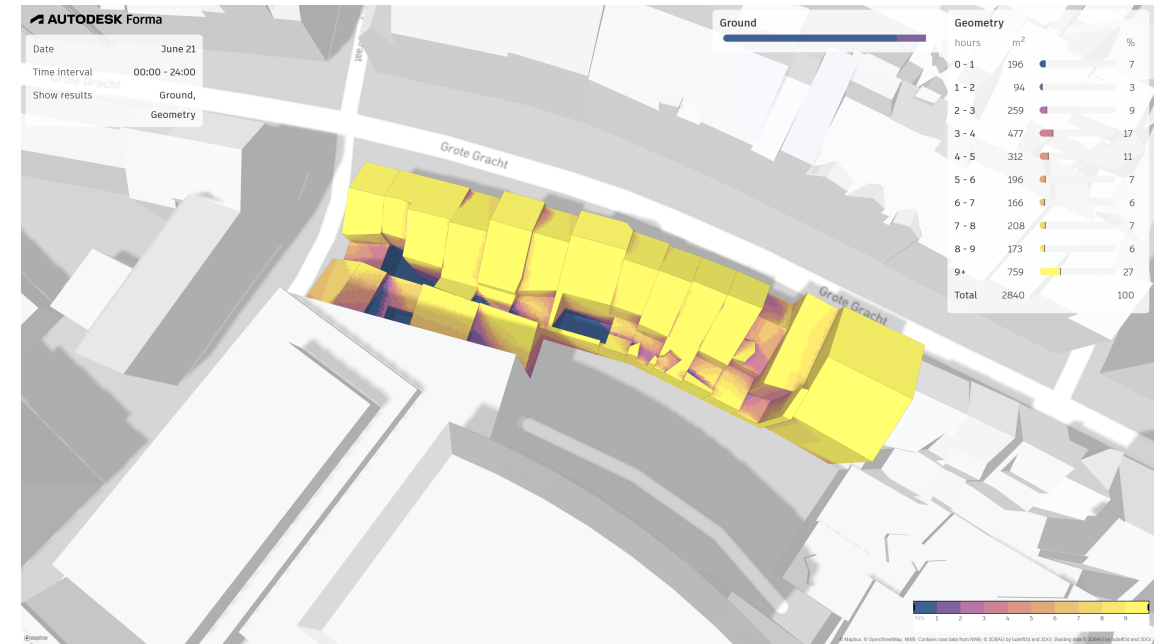
- De omvang van het nieuwe gebouw is zorgvuldig afgewogen om de invloed op de omgeving zo klein mogelijk te houden
- Het ontwerp is sinds de tenderfase verder geoptimaliseerd, met als resultaat een bouwmassa die minder schaduwwerking veroorzaakt op de aangrenzende bebouwing
- Het grootste deel van de omliggende gevels ontvangt voldoende daglicht, vergelijkbaar met de huidige situatie



# Bezinning 21 juni



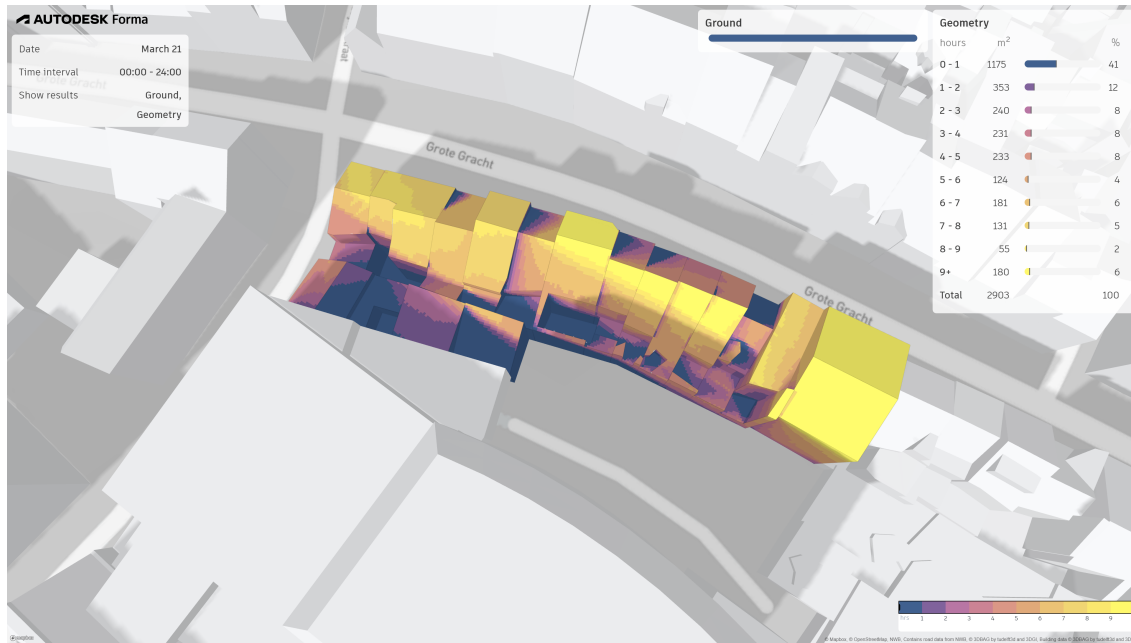
Bestaande situatie



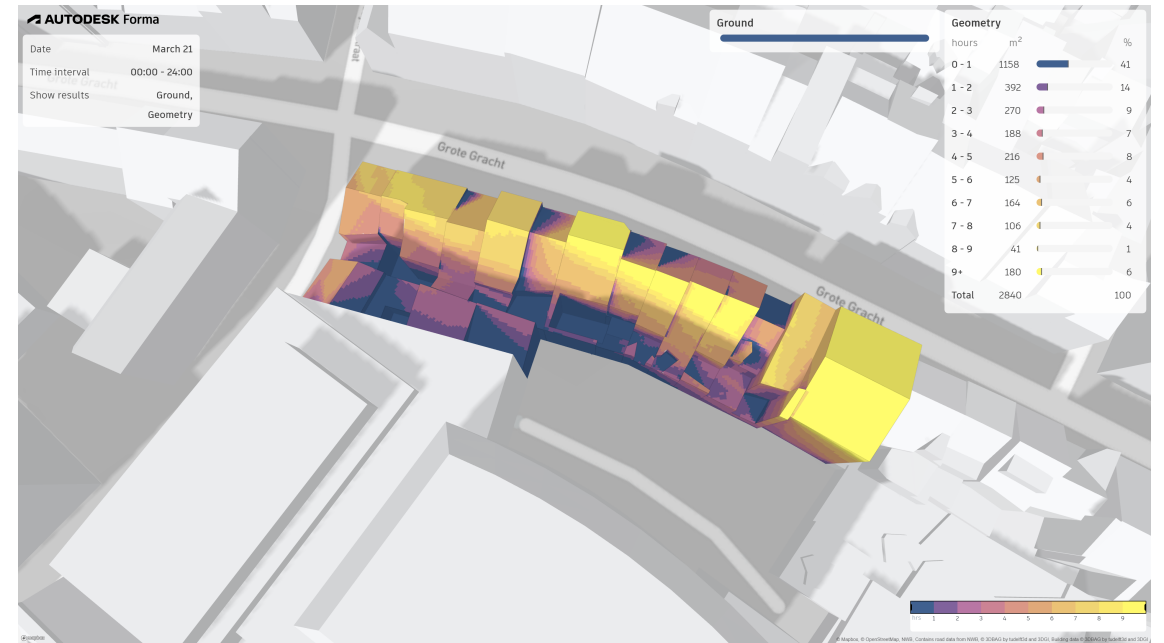
Toekomstige situatie



# Bezinning 21 maart



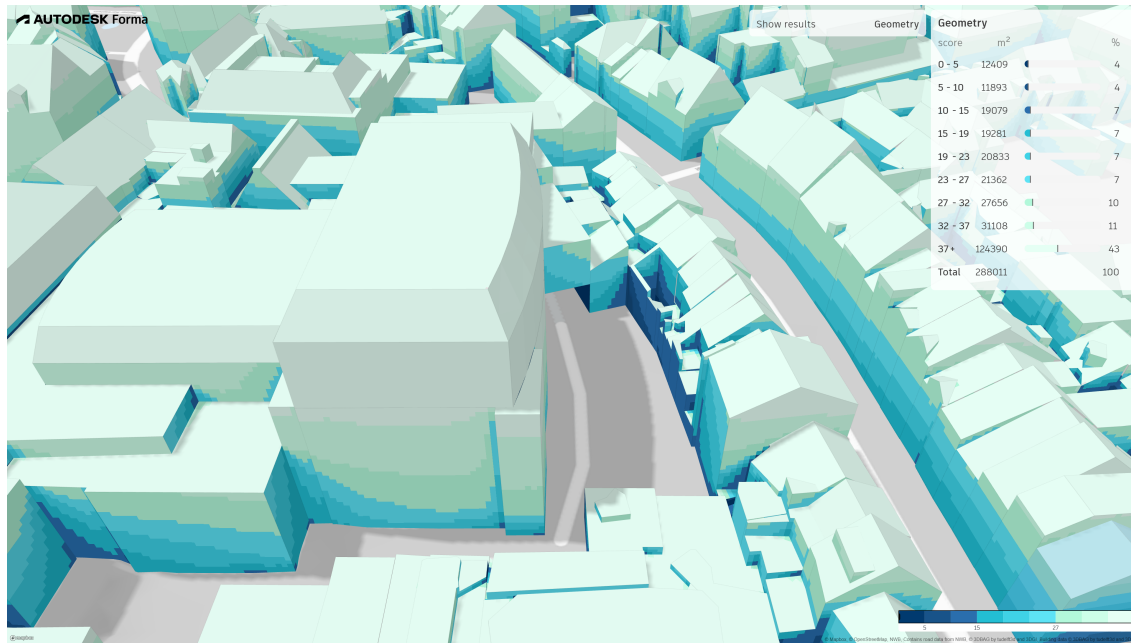
Bestaande situatie



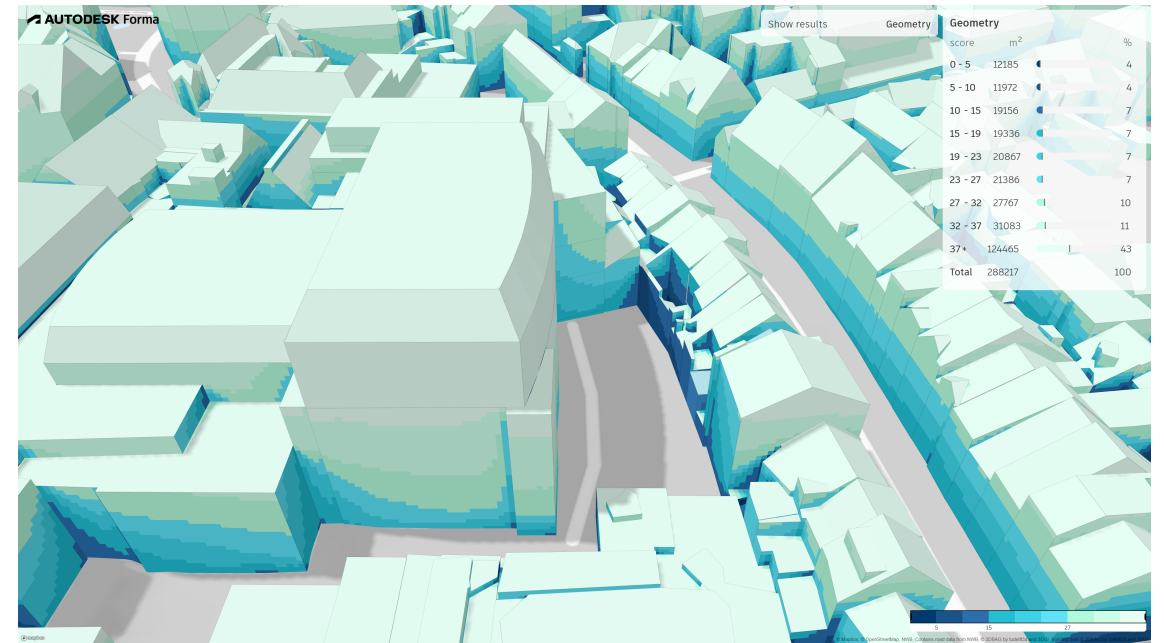
Toekomstige situatie



# Daglicht



Bestaande situatie



Toekomstige situatie





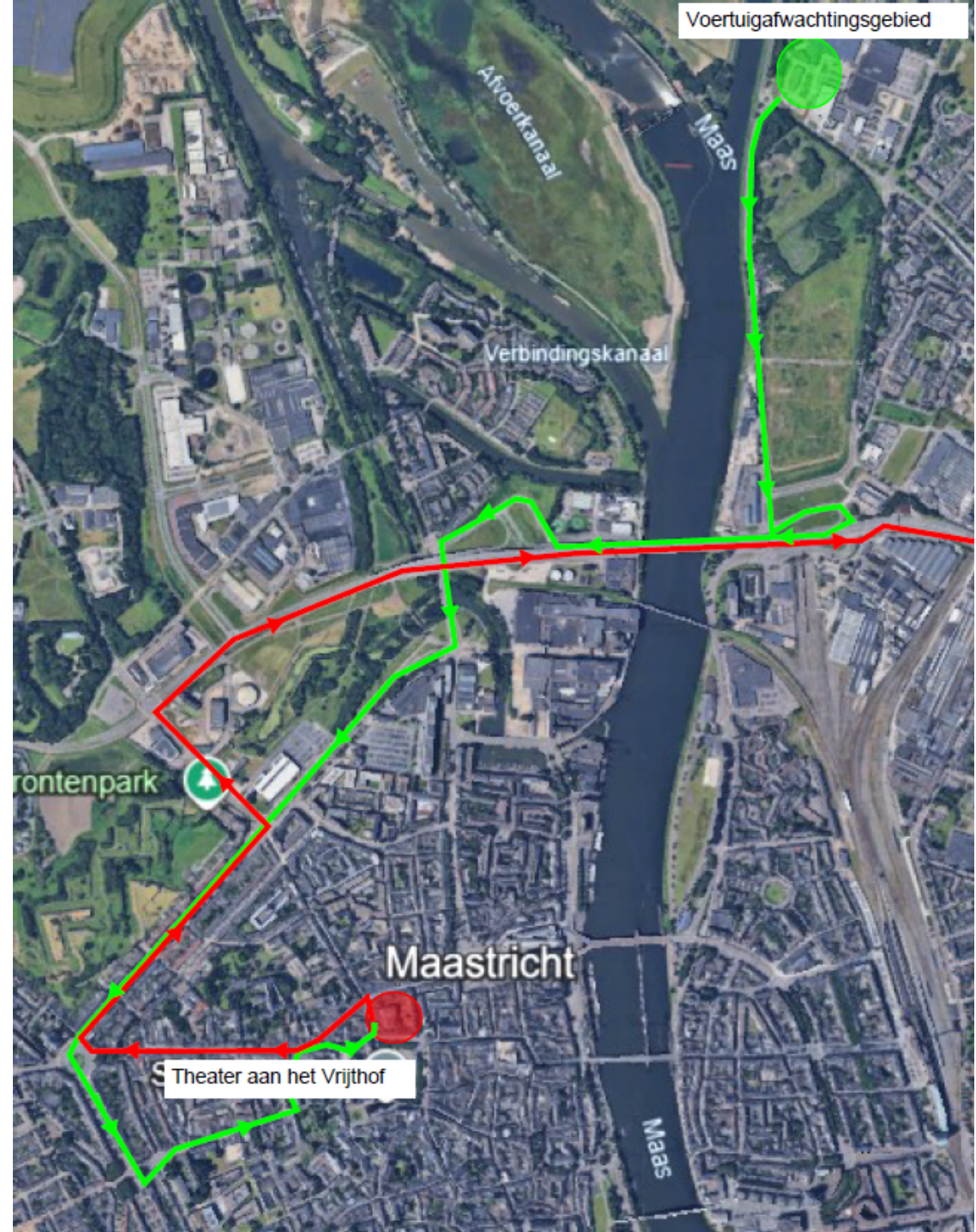
# De bouwfase



## Routing bouwverkeer

### Uitgangspunten;

- Externe opslag, minimale opslag op locatie zelf;
- Aan- en afvoer volledig gecontroleerd, werken met voertuig afwachtingsgebied (afroep);
- Aantal transportbewegingen minimaliseren, leveringen 'just in time', met venstertijden en volgens strak ritme;
- Aparte uitvoerder logistiek, actieve rol bij verstoringen, vooraf geplande 'fall-back' scenario's
- Er wordt rekening gehouden met events, schooltijden (Montessori) en geanticipeerd op bereikbaarheid bij calamiteiten



## Routing tijdens (weg)afsluitingen

Bij wegafsluiting Statenstraat verloopt routing vanaf de Hertogsingel, via de Calvariestraat, de Kommel, het Keizer Karelplein, het Vrijthof, de Helmstraat, de Grote Gracht en de Brusselse straat terug naar de Hertogsingel.

Ruim vóór aanvang van de werkzaamheden wordt een gedetailleerde planning gecommuniceerd rondom de geplande (weg)afsluitingen.



## Bereikbaarheid



- 1. Ingang woningen**  
De ingang van de woningen blijft bereikbaar voor bewoners.
- 2. Ingang terrein Hotel**  
De ingang naar parkeerplaats blijft grotendeels bereikbaar. Er is ook een alternatieve toegang via de Grote Gracht.
- 3. Entree achterterrein theater**  
Het achterterrein blijft grotendeels bereikbaar via de onderdoorgang van het theater.
- 4. Nooduitgang bankfiliaal**  
De nooduitgang blijft bereikbaar.

Gedurende (weg)afsluitingen wordt een alternatieve oplossing geboden voor de parkeerplekken op het achterterrein en de ondergrondse parkeergarage.

Ook wordt rekening gehouden met de aan- en afvoer van goederen voor o.a. AH-filiaal.

Nadere details en afstemming volgt op een later tijdstip, doch ruim vóór aanvang werkzaamheden.



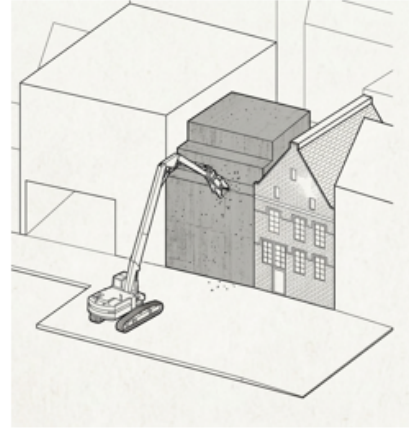
# Sloopplan

## Stap 1

Sloop van het tussengebouw (donker grijs)

Weg afgesloten van 7:00 – 16:30

Duur: 1 week

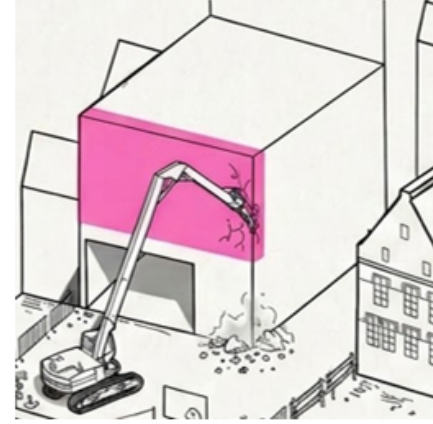


## Stap 2

Voorgevels worden verwijderd (roze)

Weg afgesloten van 7:00 tot 16:30

Duur: 1 week



## Stap 3

De dakconstructie wordt losgekoppeld en afgehesen (groen)

Weg afgesloten van 7:00 tot 16:30

Duur: 1 week

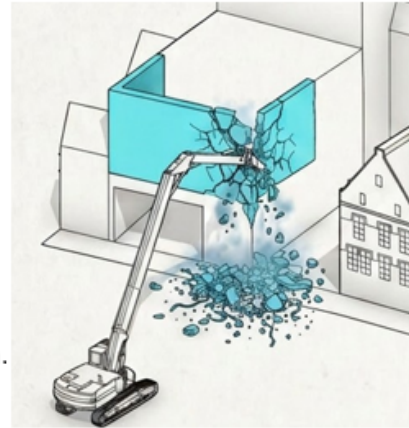


## Stap 4

De betonwanden van de voorgevel en een gedeelte van de zijwanden worden gesloopt. (blauw)

Een springmat wordt gebruikt ter bescherming van belendende gebouwen. Weg afgesloten van 7:00 tot 16:30

Duur: 1 week

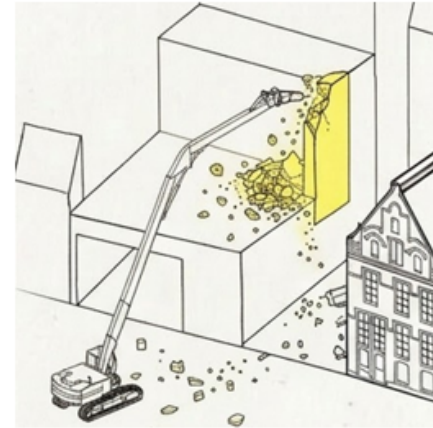


## Stap 5

Restant van de betonnen zijwanden worden ingezaagd en afgehesen.

Weg afgesloten van 7:00 tot 16:30

Duur: 1 week



## Stap 6

Resterende wanden en vloeren worden gesloopt met kleinere sloopmachines. (oranje)

Weg weer volledig open

Duur: 1 week



1

2

3

4

5

6

**STAP 1 (week 1):**  
Sloop tussengebouw

**STAP 2 (week 2):**  
Voorgevel verwijderen

**STAP 3 (week 3):**  
Dakconstructie verwijderen

**STAP 4 (week 4):**  
Betonwanden voorgevel en gedeelte zijgevels slopen

**STAP 5 (week 5):**  
Resterende betonwanden slopen

**STAP 6 (week 6):**  
Interne resterende wanden en vloeren slopen



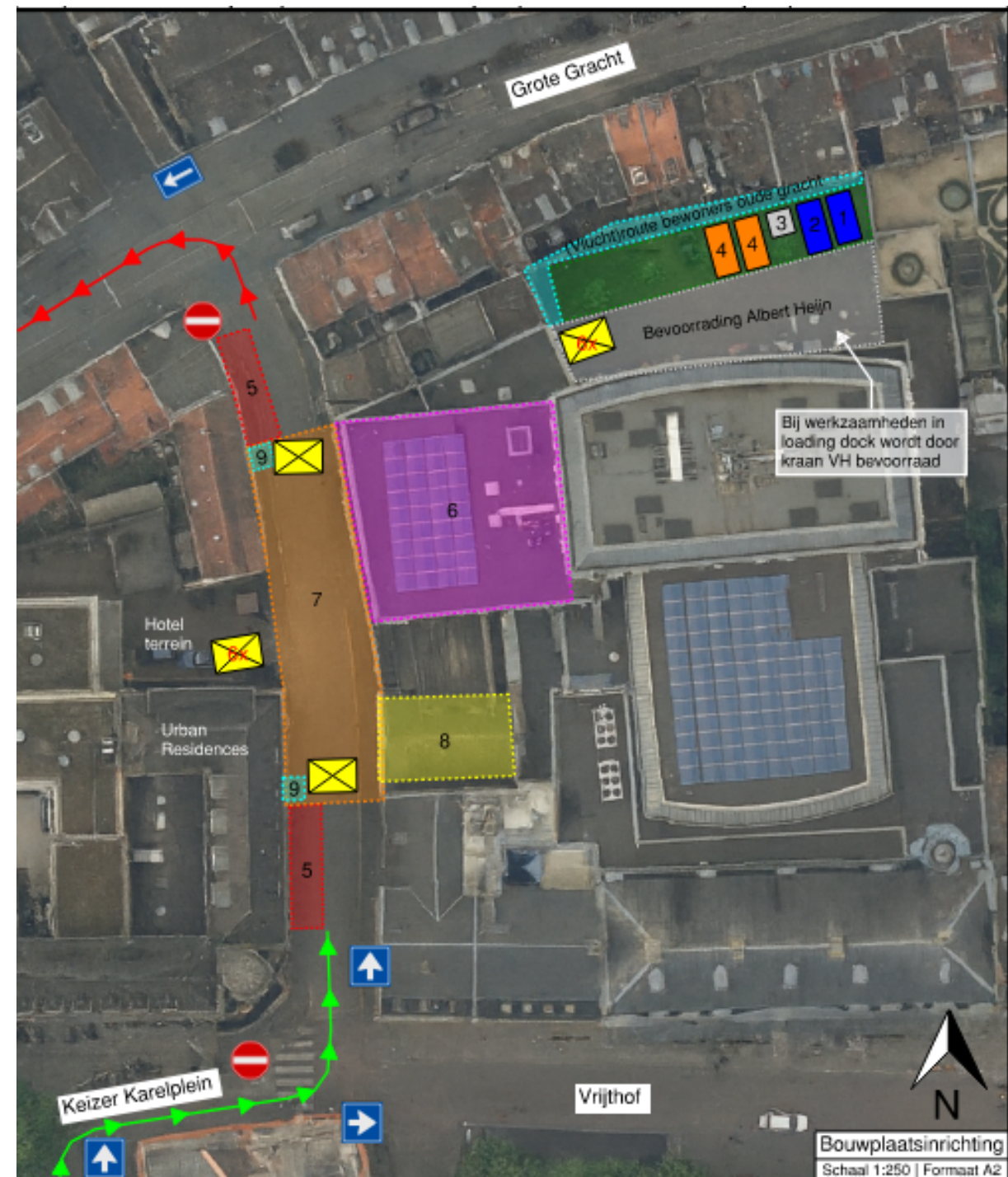
## Werkterrein (bouwen in de lucht)

RENVOOI						
1	Directiekeet	5	Zone laden/lossen (Direct of vanuit voertuigwachtingsgebied)	8	Uitrolbaar geseald steiger t.b.v. waterdichting	Opstelplaatsen mobiele kraan / spinkraan
2	Schaffkeet	6	Materialen opslag (na sloop en waterdicht maken vloer)	9	Personen/goederen lift	
3	Toiletunit	7	Steigerplatform (incl. opslag materiaal)	→	Aanvoerroute	
4	Materieelcontainer / afvalcontainer			→	Afvoerroute	

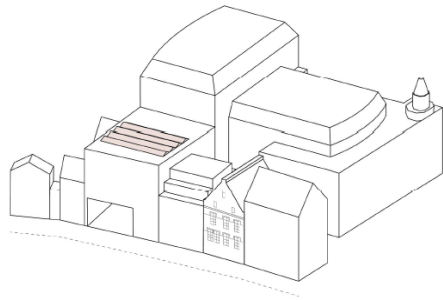
### Uitgangspunten:

- Bouwen vanaf het werkdek op hoogte van bestaande zaalvloer, beperkte opslag op werkdek.
- Uitsluitend gewerkt met mobiele kranen.
- Hijswerken grotendeels vanaf het werkdek. Naar verwachting extra afsluitingen nodig voor aanvullende hijswerken (positie 6).
- Laden en lossen volgens 'just in time delivery', met vaste tijdslots onder begeleiding (positie 5).

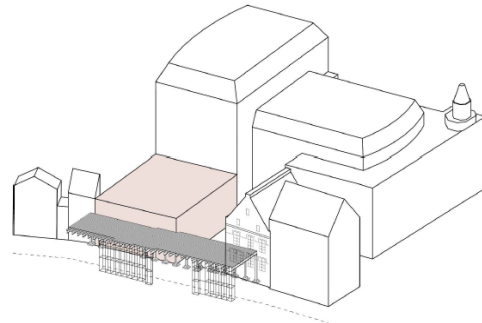
Plaatsing van het werkdek direct na uitvoering sloopwerken. Hierna is vrij verkeer mogelijk in de Statenstraat en naar het achterterrein.



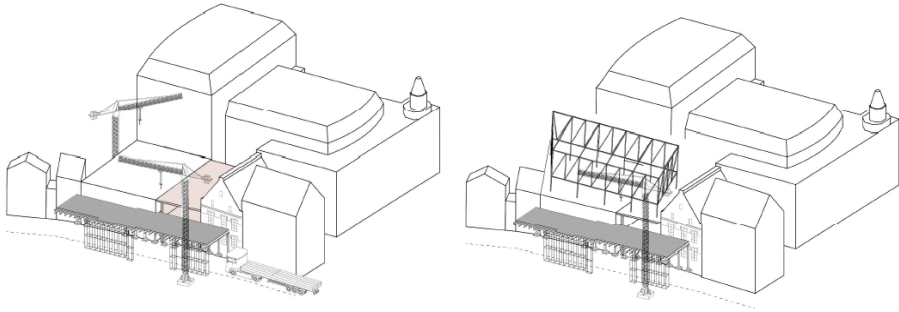
## Werkdek periode aug 2027-mei 2028



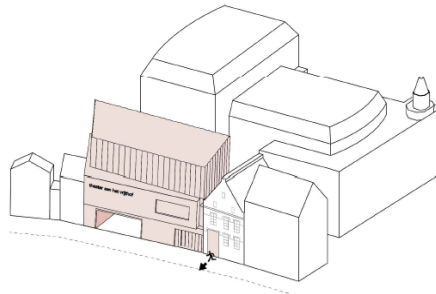
1. Bestaande situatie



2. Na sloop de opbouw van het werkdek  
Planning: augustus 2027



3. Opbouw met de sporadische inzet van mobiele kranen  
Planning: augustus 2027 – mei 2028



4. Het werkdek wordt verwijderd en de interne  
afbouwwerkzaamheden vinden plaats  
Planning: mei 2028 – december 2028





Impressie



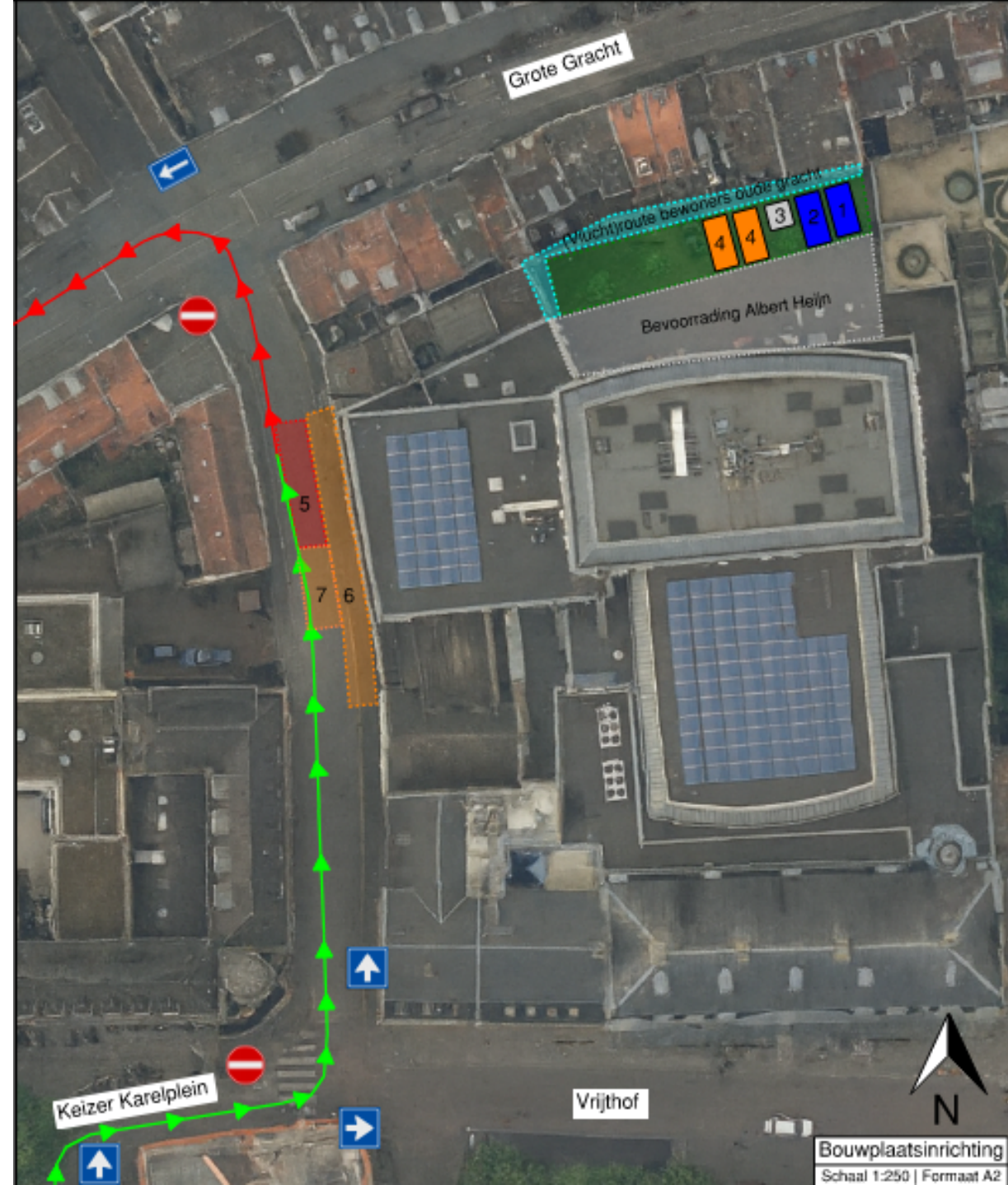
## Werkdek vanaf mei 2028

### RENVOOI

1	Directiekeet	5	Zone laden/lossen (Direct of vanuit voertuigwachtingsgebied)		Aanvoerroute
2	Schaftkeet	6	Steiger		Afvoerroute
3	Toiletunit	7	Uitkraging van steiger op hoogte		
4	Materieelcontainer / afvalcontainer				

### Uitgangspunten:

- Het werkdek wordt grotendeels afgebroken. Een deel van het werkdek wordt als steiger, inclusief een uitkraging op hoogte, gehandhaafd. (positie 6 en 7)
- Laden en lossen volgens 'just in time delivery', met vaste tijdslots (positie 5) onder begeleiding. De onderdoorgang blijft gehandhaafd en toegankelijk.
- Het werkdek wordt bij oplevering geheel verwijderd.



## Contact met de omgeving

### Uitgangspunten:

- Omgevingsmanager als vast en centraal aanspreekpunt tijdens uitvoering, korte lijnen;
  - één telefoonnummer, 24/7 bereikbaar via achterwacht
  - meldingenregistratie met opvolging (signaleringen, klachten)
- Heldere communicatie over planning en werkzaamheden via;
  - project website (vanaf medio 2026), pagina voor vraag en antwoord
  - maandelijks digitale nieuwsbrief (vanaf start bouw)
  - wekelijkse forecast, verwachte hinder en overlast
  - organisatie van enkele rondgangen en kijkmomenten
  - inloopmomenten voor mondelinge toelichting

Verder zijn er regelmatige contactmomenten voor afstemming met regievoerders binnenstad, hulp- en veiligheidsdiensten.



# De planning



# Planning

Op overall planning op hoofdlijnen;

- Q2-2026 > Definitief Ontwerp gereed, aanvraag omgevingsvergunning
- Q4-2026 > Technisch Ontwerp gereed, contractvorming afgerond
- Q1-2027 > Uitvoeringsgereed Ontwerp, werkvoorbereiding en inkoop
- Q3-2027 > Realisatie: inrichting werkterrein, sloopwerken en ruwbouw
- Q2-2028 > Ruwbouw gereed, Papyruszaal weer in bedrijf, start afbouw
- Q1-2029 > Afbouw gereed, oplevering en ingebruikname zaal

Vanaf Q1-2027 is een gedetailleerde planning beschikbaar en wordt deze gecommuniceerd met alle omwonenden.



# Planning wegafsluiting;

Verwachte doorlooptijden van (weg)afsluitingen;

- Q3-2027 > Sloopwerken 6 wk (5 wk volledig, 1 wk incidenteel)
- Q3-2027 > Werkdek opbouw 3 wk (1 wk hele werkdag, 2 wk ochtend)
- Q3-2027 > Funderingswerkzaamheden onderdoorgang 5 wk (volledig)
- Q4-2027 / Q1-2028 > Meerdere Kraanopstellingen 12 in totaal (verdeeld over ca. 25 wk)
- Q2-2028 > Werkdek afbouw 3 wk (1 wk hele werkdag, 2 wk ochtend)

Vanaf Q1-2027 is een gedetailleerde planning beschikbaar en wordt deze gecommuniceerd met alle omwonenden. Tevens zal er wekelijks een forecast worden gedeeld door de aannemer.



# Programmering

Uitgangspunten;

- Generaalshuis, foyers en bovenzaal blijven in gebruik
- Papyruszaal ca 8 maanden niet inzetbaar vanwege ontbrekende logistiek en vluchtwegen\*
- Vrijthofconcerten Rieu kunnen gehost in 2027 en 2028
- Nederlandse Dansdagen in 2027 niet mogelijk

\* In de periode dat de Papyruszaal niet inzetbaar is, zal het theater scenario's ontwikkelen om de binding met het theaterpubliek vast te houden door op andere podia en locaties in de stad programmeren



# Het vervolg



# Volgende stappen

- Afronding van het definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning
- Uitwerking van het technisch ontwerp, planning bouw en logistiek plan in bouwteamverband
- Nadere afstemming met omwonenden rondom impact bouwfase (1:1 gesprekken)
- Inrichting projectwebsite en terugkoppeling voortgang naar omgeving via extra informatiesessies in Q4 – 2026 en Q2- 2027



# Vragen?





Bedankt voor  
uw aandacht.

We informeren u graag over het verloop in de volgende fase!