



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Aangepast ontwerp Middenzaal en planning

DATUM
8 april 2025
Verzonden 8 april 2025

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
NHH (Bert) Jeurissen

TELEFOONNUMMER
043 350

ONZE REFERENTIE
2025.01299

E-MAILADRES
bert.jeurissen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Parallel aan het werkbezoek 'Middenzaal', dat vandaag plaatsvindt in Theater aan het Vrijthof tijdens de domeinvergadering Economie & Cultuur, informeer ik u via deze raadsinformatiebrief over de stand van zaken.

Bijgesteld ontwerp architect

In de [RIB d.d. 11 februari 2025](#) heb ik u meegedeeld dat de nadere uitwerking van de ontwerpvisie van de architect binnen het door de raad vastgestelde financiële kader niet passend kon worden gemaakt. Dit had met name te maken met de geplande sloopkosten van het bestaande deel en het 'draaien' van de zaal hetgeen grote constructieve gevolgen had. De architect en de adviseurs zijn terug naar de tekentafel gegaan en hebben het ontwerp passend gemaakt binnen de financiële kaders. In bijlage 1 ziet u hiervan het schetsresultaat.

De belangrijkste aanpassingen ten opzichte van het eerste ontwerp zijn:

- De zaal wordt gebouwd op de bestaande constructie
- De zaal wordt niet gedraaid, maar uitgebouwd vanuit de huidige locatie en 3 meter minder hoog
- Er komt geen dakterras
- Installatietechniek van de Papyruszaal blijft behouden

Het bijgesteld ontwerp handhaaft de uitgangspunten uit het raadsbesluit d.d. 23 mei 2023. Om optimaal zitcomfort te garanderen is het aantal stoelen met 10% (30 stoelen) naar beneden bijgesteld van 300 naar 270 theaterstoelen. Alle overige onderdelen in het programma van eisen blijven overeind, waaronder een gelijktijdige bespeling van de verschillende theaterzalen, een technisch goed geoutilleerde zaal, inschuifbare tribune, realisatie van een extra loading dock, de beschikbaarheid van eigen kleedruimtes en artiestenfoyer en de toegankelijkheid voor minder validen. In bijlage 2 ziet u een overzicht van de invulling en nieuwe plattegronden waarin de verschillende functies zijn ingetekend.

Financiën

Door uw raad is in mei 2023 een bedrag gevoteerd van € 15,2 miljoen (geïndexeerd prijspeil Q1-2023). Eind 2024 is een bedrag geïnvesteerd van € 1,4 miljoen (aankoop panden, voorbereiding). Geïndexeerd blijft er in 2025 een bedrag over van € 14,9 miljoen. Het aangepast ontwerp wordt



DATUM
8 april 2025

thans geraamd op € 15,3 miljoen. Het nog resterende kleine tekort à € 0,4 miljoen wordt als taakstelling binnen het ontwerp opgevangen.

Impactanalyse

Nu het bijgesteld ontwerp voorhanden is en zicht is op de kosten van de realisatie, is het maken van een impactanalyse van de omgeving en consequenties van de ontwerprealisatie gedurende de bouwperiode een volgende stap. Mogelijk kunnen hier aanvullende kosten uit voortvloeien (PM-post).

Planning

In de RIB van 11 februari jl. is aangegeven dat gezien de omstandigheden er vertraging is opgelopen in de planning. Thans ziet de planning er als volgt uit:

Einde Q2 2025:	Afronding Voorlopig Ontwerp, voorbereiding selectie bouwteampartner
Einde Q4 2025:	Definitief Ontwerp gereed, bouwteampartner geselecteerd, aanvraag omgevingsvergunning en BOPA procedure, impact analyse gereed
Einde Q3 2026:	Technisch Ontwerp gereed, omgevingsvergunning, voorbereiding prijs- en contractvorming afgerond
Einde Q1 2027:	Uitvoeringsgereed Ontwerp, werkvoorbereiding en inkoop gereed, start voorbereidende werkzaamheden
Einde Q2 2027:	Inrichting werkterrein en start sloopwerken
Einde Q2 2028:	Ruwbouw gereed (wind- en waterdicht), onderdoorgang naar achterterrein bruikbaar
Einde Q1 2029:	Afbouw gereed, oplevering en ingebruikname zaal

Onder meer vanwege de complexiteit van het gebouw en de beperkte bouwplaatsmogelijkheden zal de Papyruszaal tussen juli 2027 en medio mei 2028 niet gebruikt kunnen worden. In juli kunnen wel de cast & crew van André Rieu worden gehost ten behoeve van de Vrijthofconcerten en gedurende de hele bouw is de Bovenzaal regulier te programmeren en blijft het Generaalshuis toegankelijk. 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.

Communicatie met omgeving

Zoals ieder bouwproject in de binnenstad zal ook de realisatie van de Middenzaal gevolgen hebben voor de directe omgeving. Zowel bewoners als ondernemers zullen derhalve door middel van periodieke bijeenkomsten actief worden geïnformeerd over de verdere planvorming en de impact van de planuitvoering.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Middenzaal

RIB 8 april 2025, bijlagen

Minder overstek
50 cm



Gemeente Maastricht

Bijlage 1

Schetsresultaat



Maquette, noord-oost



Gevelbeeld bestaand



Gevelbeeld nieuw



Ontmoeting oud en nieuw



Gevelbeeld nieuw (avond)



Interieur zaal, impressie



Bijlage 2

Programma vertaald naar ontwerp



Invulling

- Middenzaal met 270 comfortstoelen en speelvlak 10*12m
- Eigen foyer met garderobe en toiletten (incl. MIVA)
- Eigen klee- en doucheruimten
- Eigen artiestenfoyer
- Opslagruimte en heldere logistiek
- Toegankelijkheid (inclusie)
- Hoge geluidseisen (gelijktijdig gebruik en omgeving)

Vertaald in een definitief Programma van Eisen.

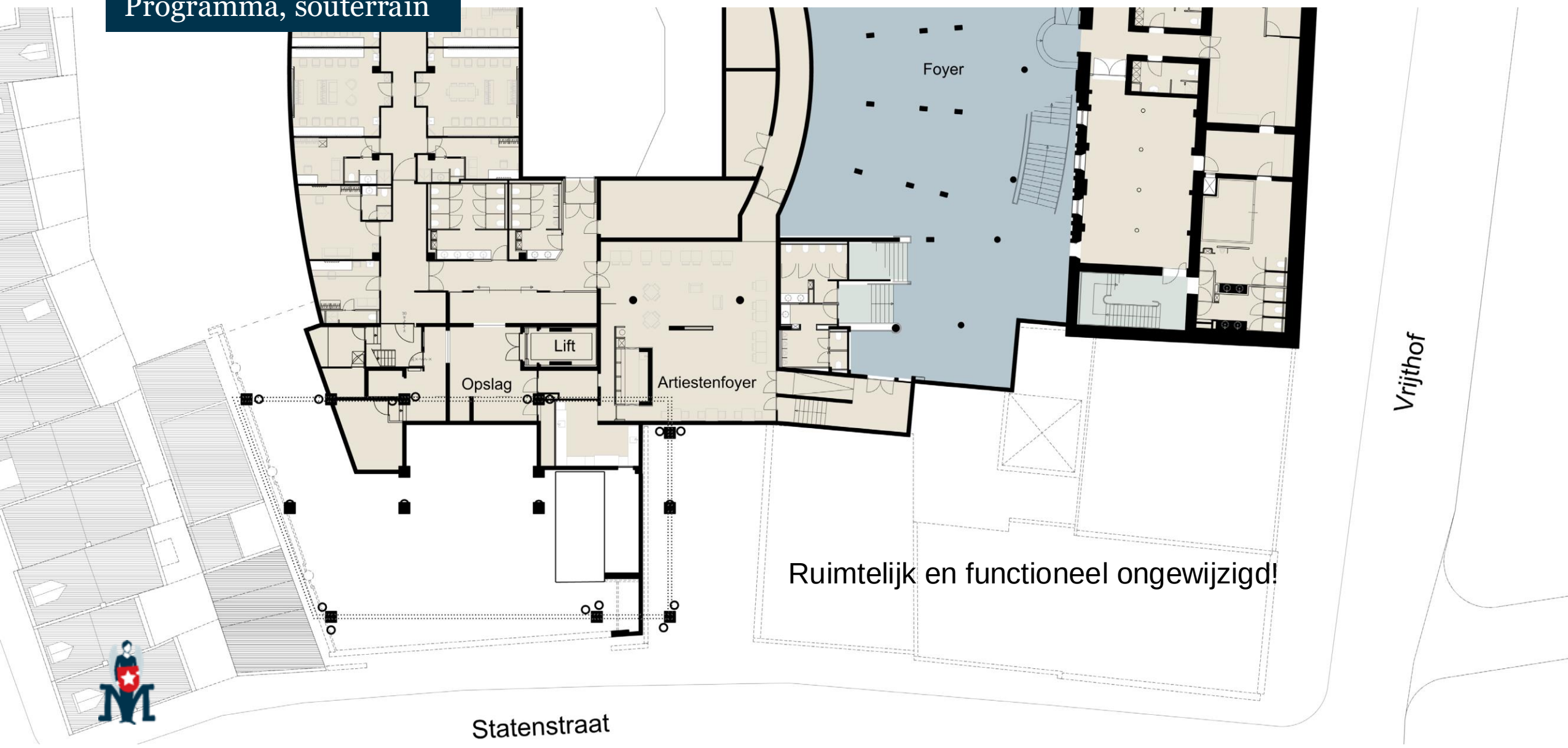


Programma

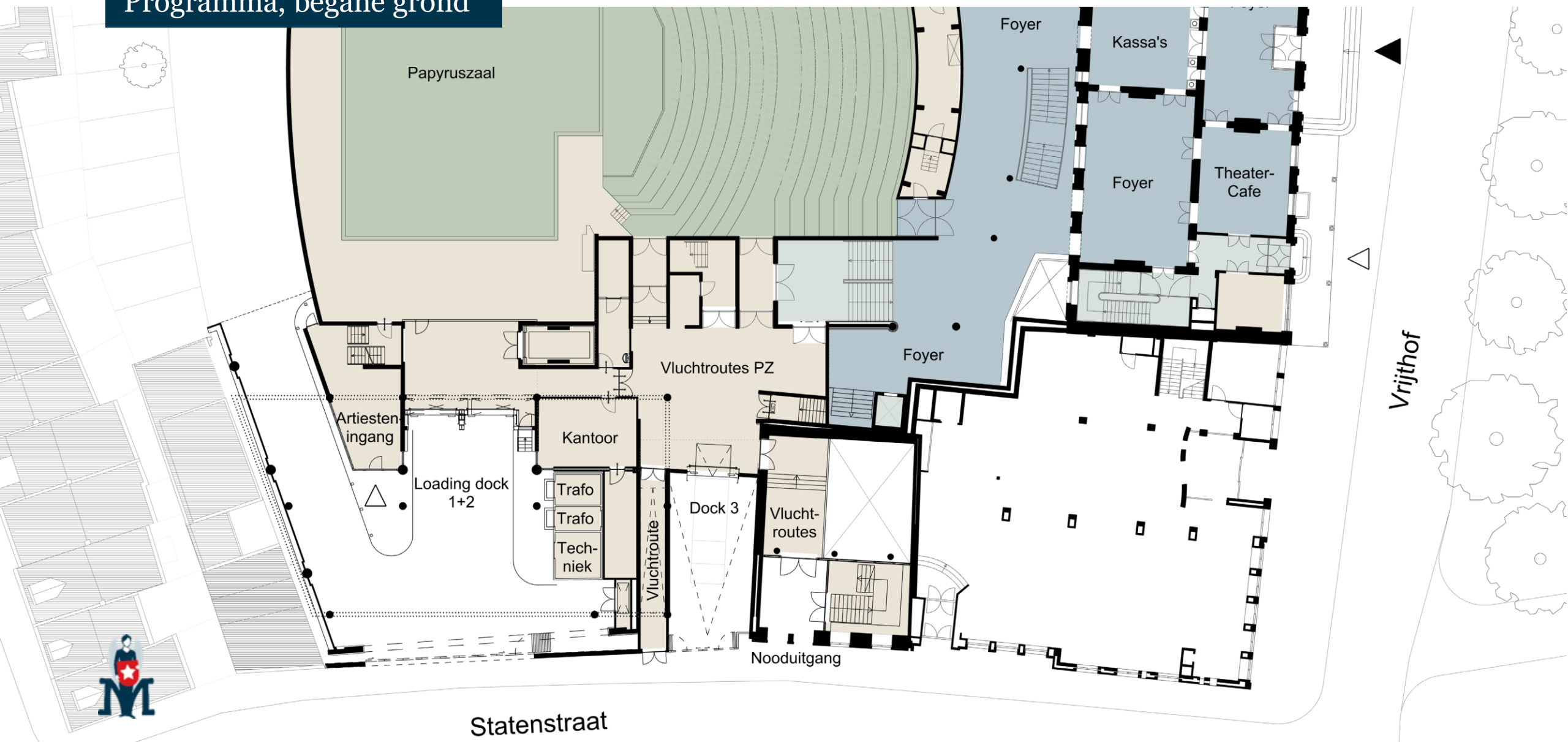
- Ingang en ticketing op begane grond (via hoofdentree)
- Garderobe en toiletten op tussenverdiepingen
- Middenzaal op 1^e verdieping
- Foyer en bar op 1^e verdieping (niveau middenzaal)
- Artiestenfoyer en -voorzieningen op 2^e en 3^e verdieping
- Derde laad-en losplek tpv Statenstraat 9 (afsluitbaar in avonden)



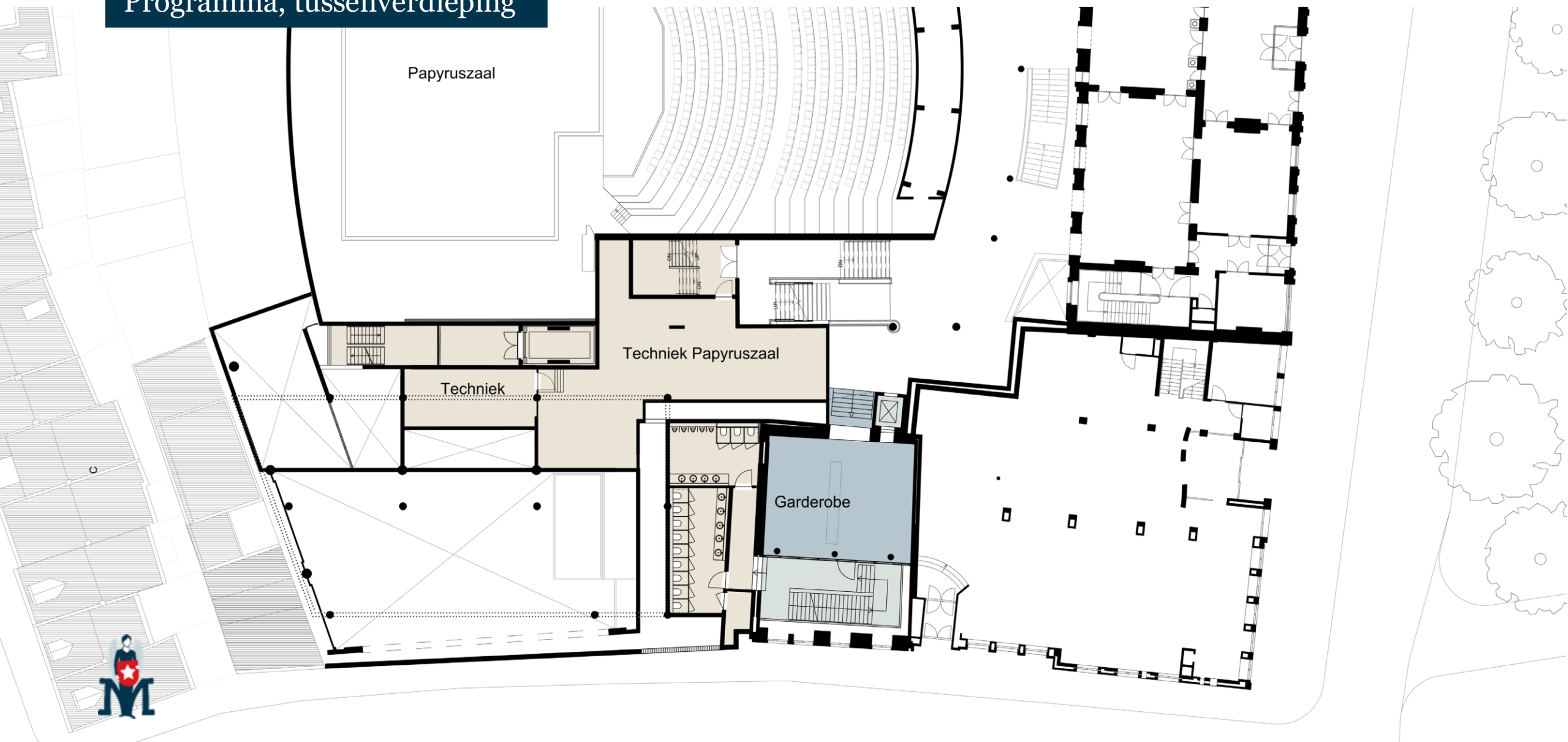
Programma, souterrain



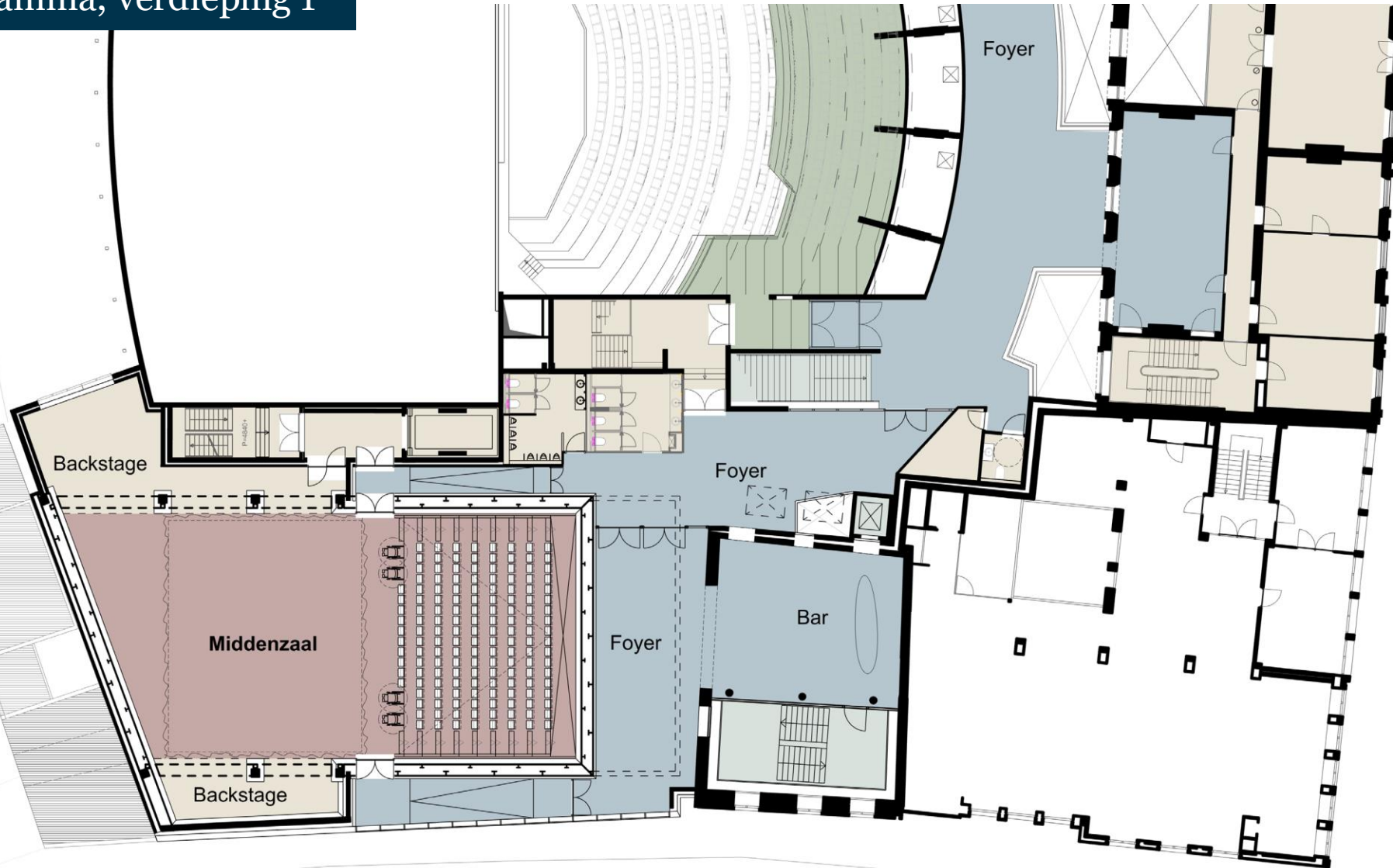
Programma, begane grond



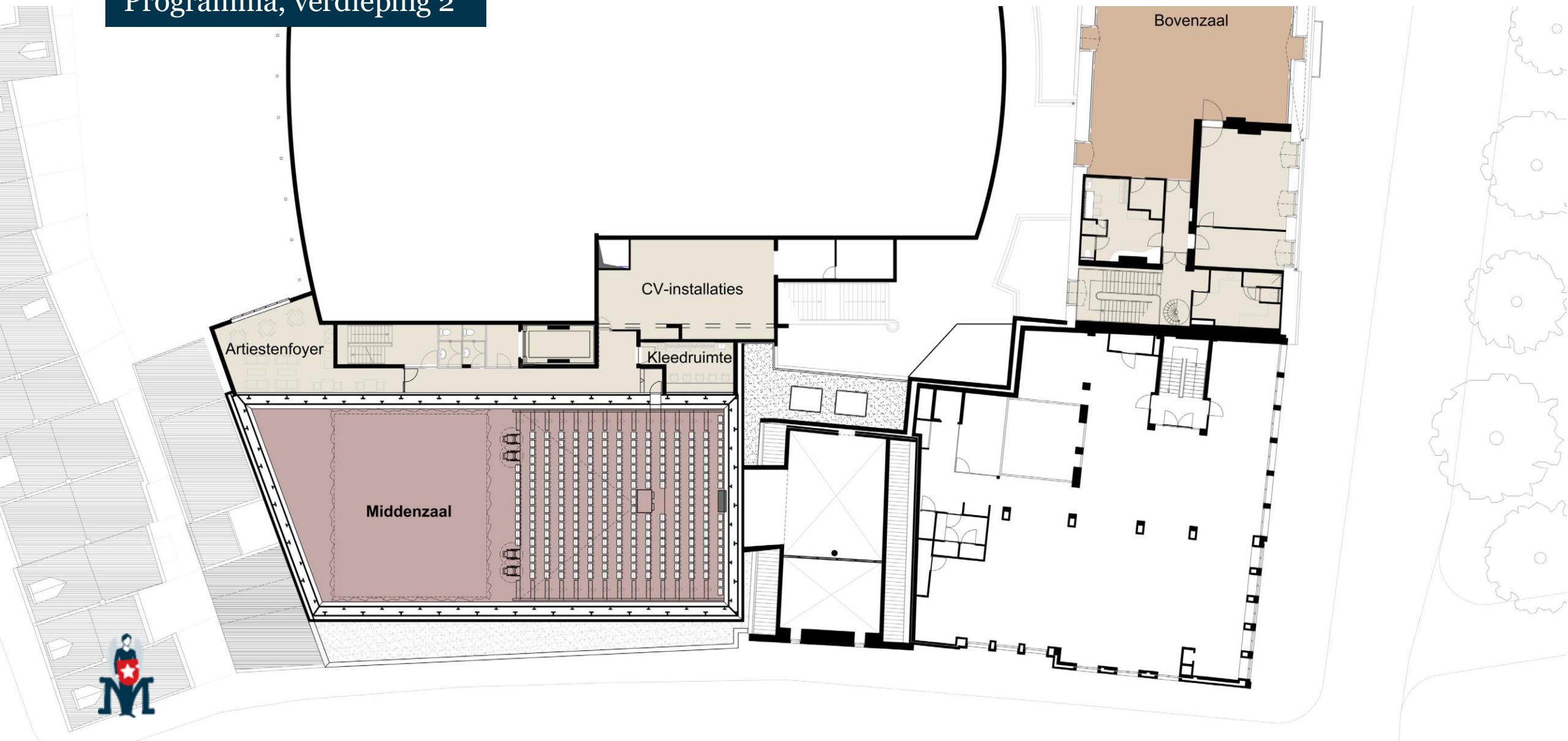
Programma, tussenverdieping



Programma, verdieping 1



Programma, verdieping 2



Programma, verdieping 3

