



> 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
Voortgang ontwerp Middenzaal

DATUM
29 september 2025
Verzonden: 29-09-2025

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
NHH (Bert) Jeurissen

TELEFOONNUMMER
06-15945954

ONZE REFERENTIE
2025.03443

E-MAILADRES
bert.jeurissen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Graag informeer ik u over de voortgang van het project Middenzaal, dat zich in een belangrijke fase van uitwerking bevindt. Tijdens het werkbezoek op 8 april 2025 hebben we samen stilgestaan bij de bijstelling van het ontwerp en de aangepaste planning. Deze aanpassingen waren noodzakelijk om binnen het door u vastgestelde financiële kader te blijven. Zoals toen toegezegd, ontvangt u hierbij een update van de stand van zaken.

Stand van zaken uitwerkproces

In de periode april t/m augustus heeft nadere uitwerking plaatsgevonden van het ontwerp en is advies gevraagd aan de welstandscommissie middels een vooroverleg. Ook zijn de consequenties van de ontwerprealisatie gedurende de bouwperiode beter in beeld gebracht en is het overleg met de omgeving hierover opgestart. De uitwerking van de impactanalyse krijgt hiermee invulling en zal voor het einde van dit jaar gereed zijn.

Parallel is de Europese aanbesteding voorbereid voor het selecteren van een bouwteamaannemer. De bouwteamaannemer wordt vroegtijdig betrokken in het uitwerkproces om specifieke kennis in te brengen op gebied van bouwtechnieken en bouwlogistiek. De aanbestedingsleidraad is op 4 september gepubliceerd en er is voldoende animo kijkend naar het deelnemersveld.

De aanbestedingsprocedure eindigt in februari 2026 met het sluiten van een bouwteamovereenkomst. Hierna wordt het ontwerp in bouwteamverband verder uitgewerkt tot een technisch ontwerp (TO) met een vaste prijsaanbieding voor realisatie. Bij overeenstemming over de prijsaanbieding eindigt de bouwteamovereenkomst en wordt een aannemingsovereenkomst gesloten. Hierna starten de voorbereidingen voor de start van de realisatie zoals gepland in Q2-2027.

De planning

De planuitwerking verloopt conform de gedeelde overallplanning. Het Voorlopig Ontwerp is gereed en de voorbereidingen voor de selectie bouwteampartner zijn afgerond. Volgende stappen in het uitwerkproces zijn:



DATUM
29 september 2025

Definitief Ontwerp + selectie bouwteampartner	september 2025- februari 2026
Technisch Ontwerp + prijs- en contractvorming	februari 2026- oktober 2026 (go-no go moment)
Omgevingsvergunning + BOPA procedure	februari 2026- oktober 2026
Uitvoeringsgereed Ontwerp + inkoopproces onderaanneming	november 2026- maart 2027
Bouwvoorbereidingen	april 2027- juni 2027
Realisatie ruwbouw	juli 2027- mei 2028
Realisatie afbouw	juni 2028- april 2029
Oplevering + ingebruikname	mei 2029

Financiën

Bij het opleveren van het Voorlopig Ontwerp is ook een herijkte kostenraming opgesteld. De eerder gestelde taakstelling is behaald. Door de tijdelijke toekenning van de jaarlijkse exploitatiebijdrage (ad. € 1,4 miljoen totaal) ten voordele van het bouwbudget is er nu voldoende financiële ruimte om het ontwerp te realiseren. Het project is dus niet alleen inhoudelijk, maar ook financieel op koers.

Middenzaal en Bonbonnière

Met het opnemen van 30 miljoen in de gemeentelijke begroting van 2026 ten behoeve van de Bonbonnière rijst her en der de vraag of de Middenzaal nog nodig is. Het antwoord is volmondig ja. Beide zalen zijn een essentiële toevoeging aan de culturele infrastructuur van de stad en zijn hard nodig om aan de vraag te kunnen voldoen, zowel van amateurs, als van professionals, vakopleidingen en de zakelijke markt. Beide zalen onderscheiden zich van elkaar qua technische mogelijkheden, een vlakke vloer met een speelbreedte van maximaal 10 tot 12 meter en een inschuifbare tribune, tegenover een 'lijsttoneel' met een toneelopening van maximaal 8 meter. De Middenzaal zal een hedendaagse uitstraling hebben waar de Bonbonnière historie en sentiment ademt. De afgelopen jaren zijn heel wat zalen verdwenen of kunnen niet meer worden gebruikt (waaronder Festivillage, Derde Orde gebouw/Kleine Komedie, Podium Posjet en Mercedes Theater). Met de realisatie van de Middenzaal én het revitaliseren van de Bonbonnière wordt het aantal podia weer naar een acceptabel niveau gebracht, passend bij een tweede cultuurstad van Nederland.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

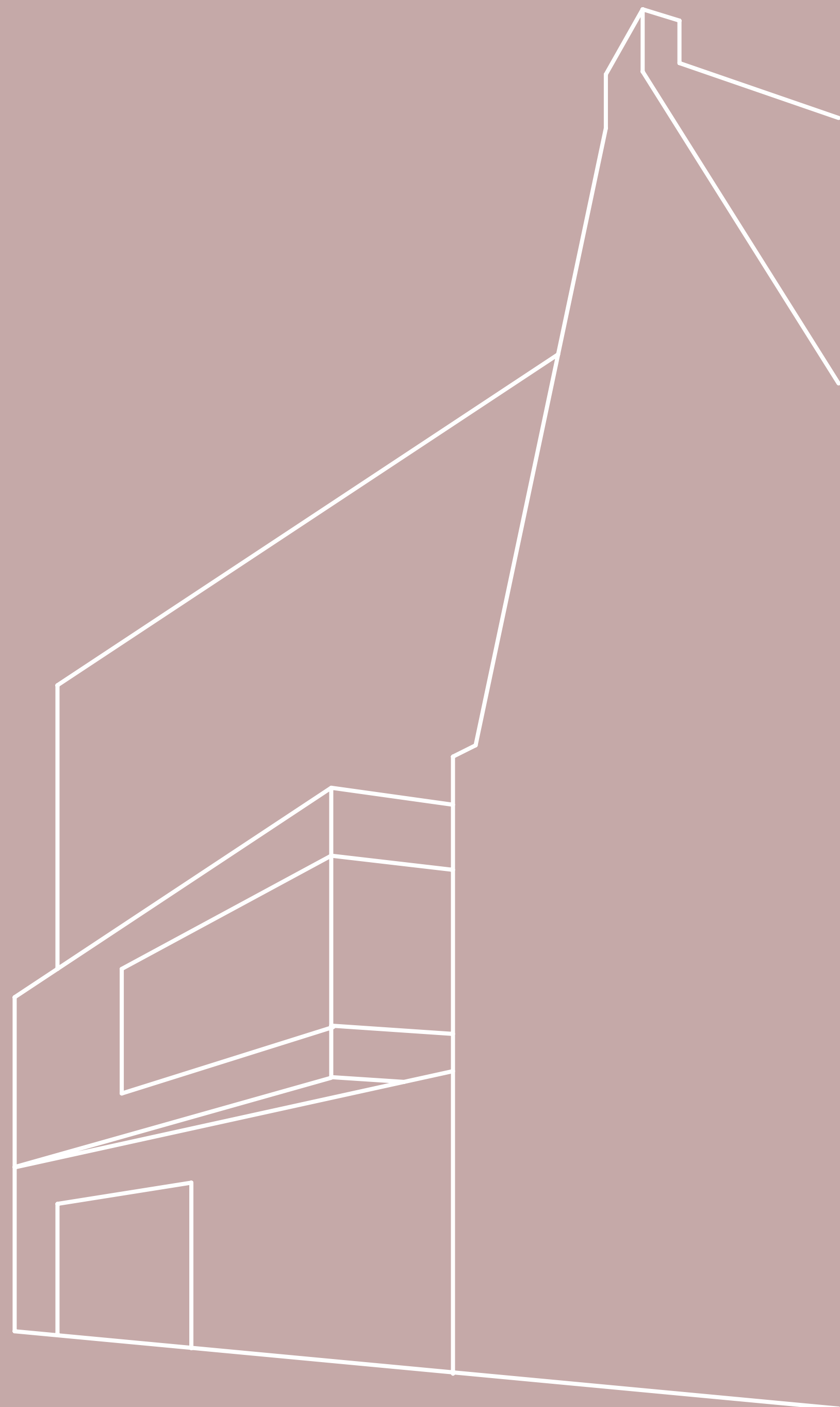
Hoogachtend,

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

Bijlage RIB • 30-09-2025

Middenzaal

Theater aan het Vrijthof

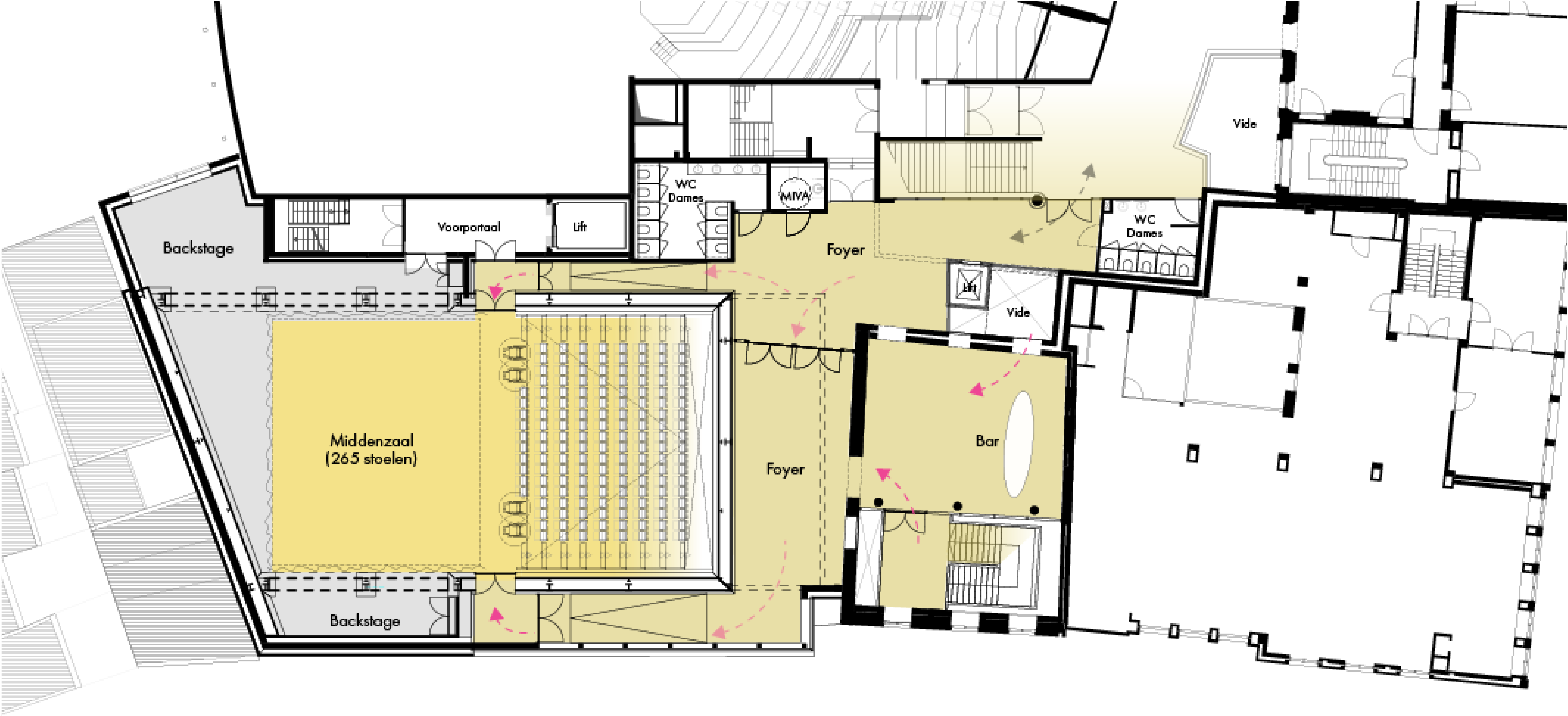


- 01 Ontwerp & Visualisatie
- 02 Routing & Integratie
- 03 Look & Feel

01 Ontwerp & Visualisatie

Middenzaal

Integrale inpassing

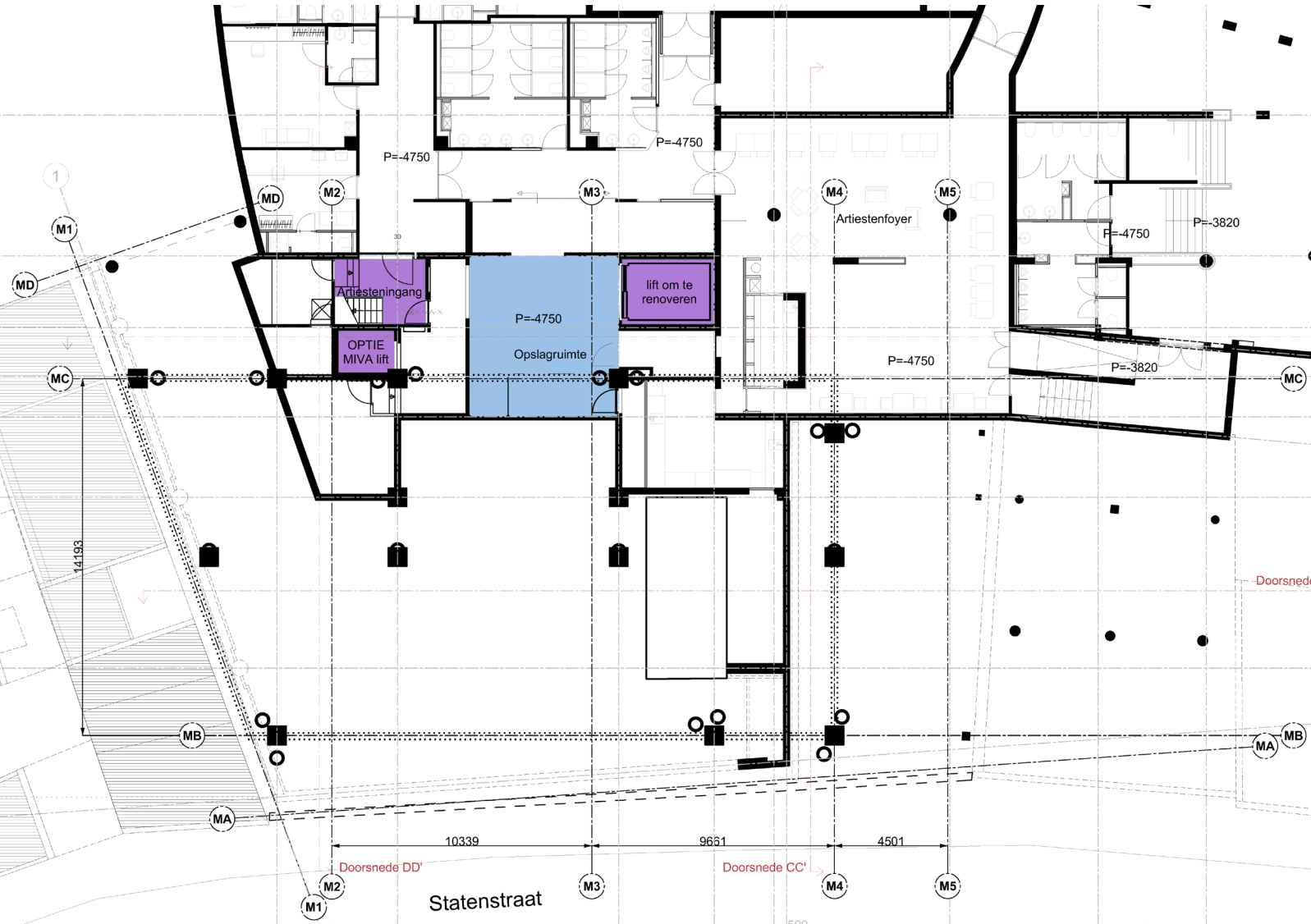


Middenzaal

Integrale inpassing



Architekten



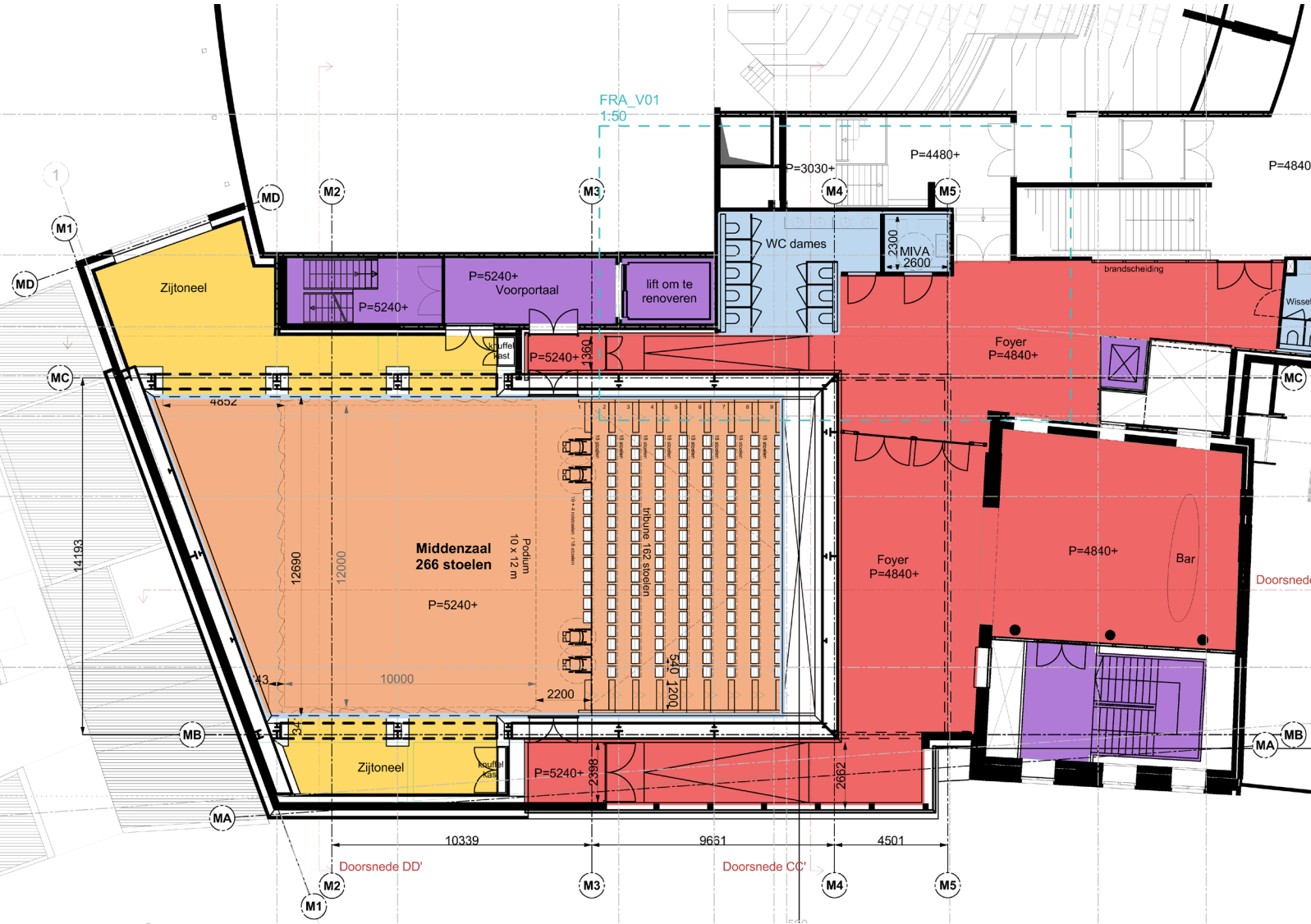
Kelder



Begane grond



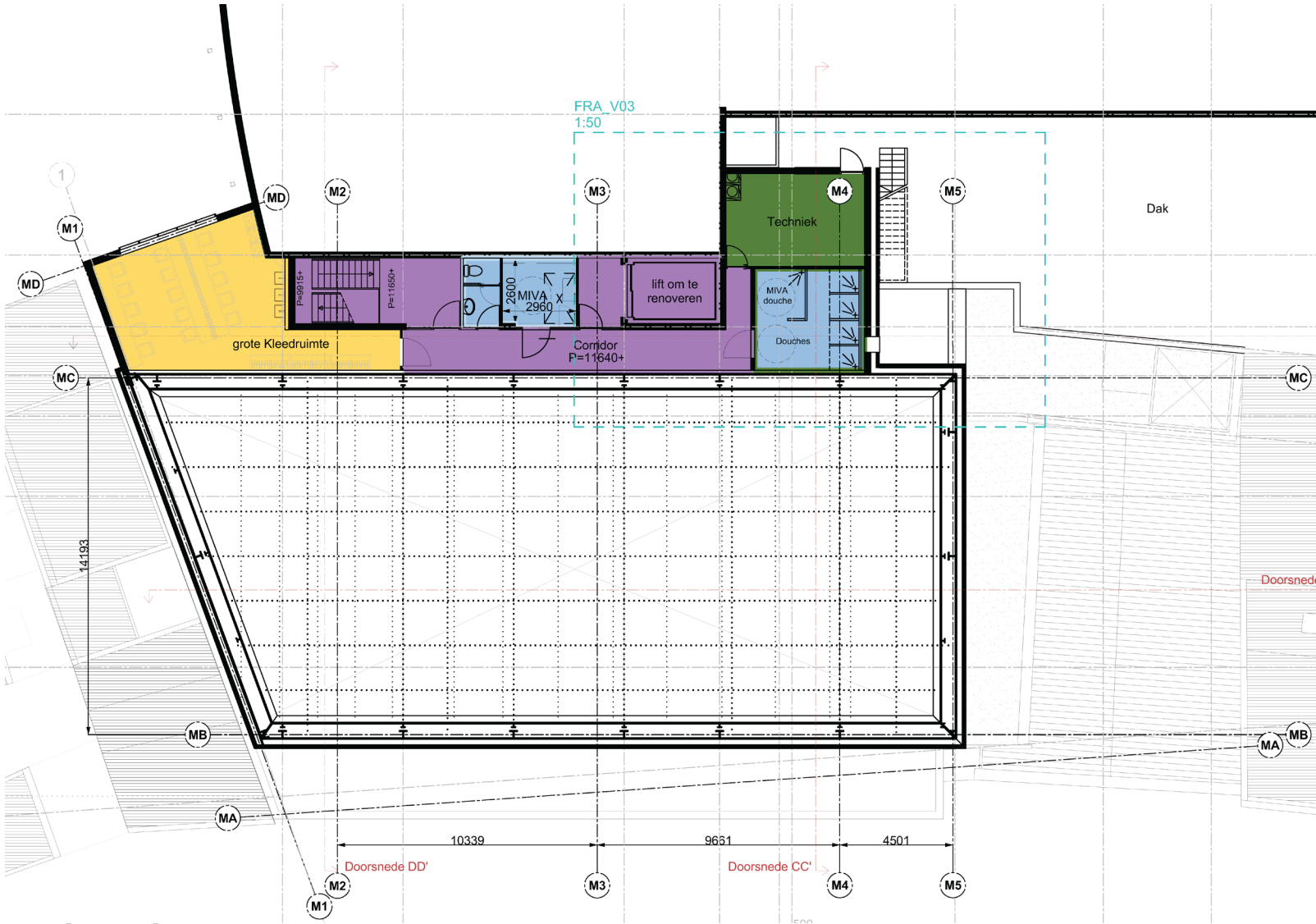
Tussenverdieping



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping

Visualisatie
Een venster naar de stad



Visualisatie
Opwaardering Statenstraat



Visualisatie
Nieuwbouw - monument

HPP

Architekten



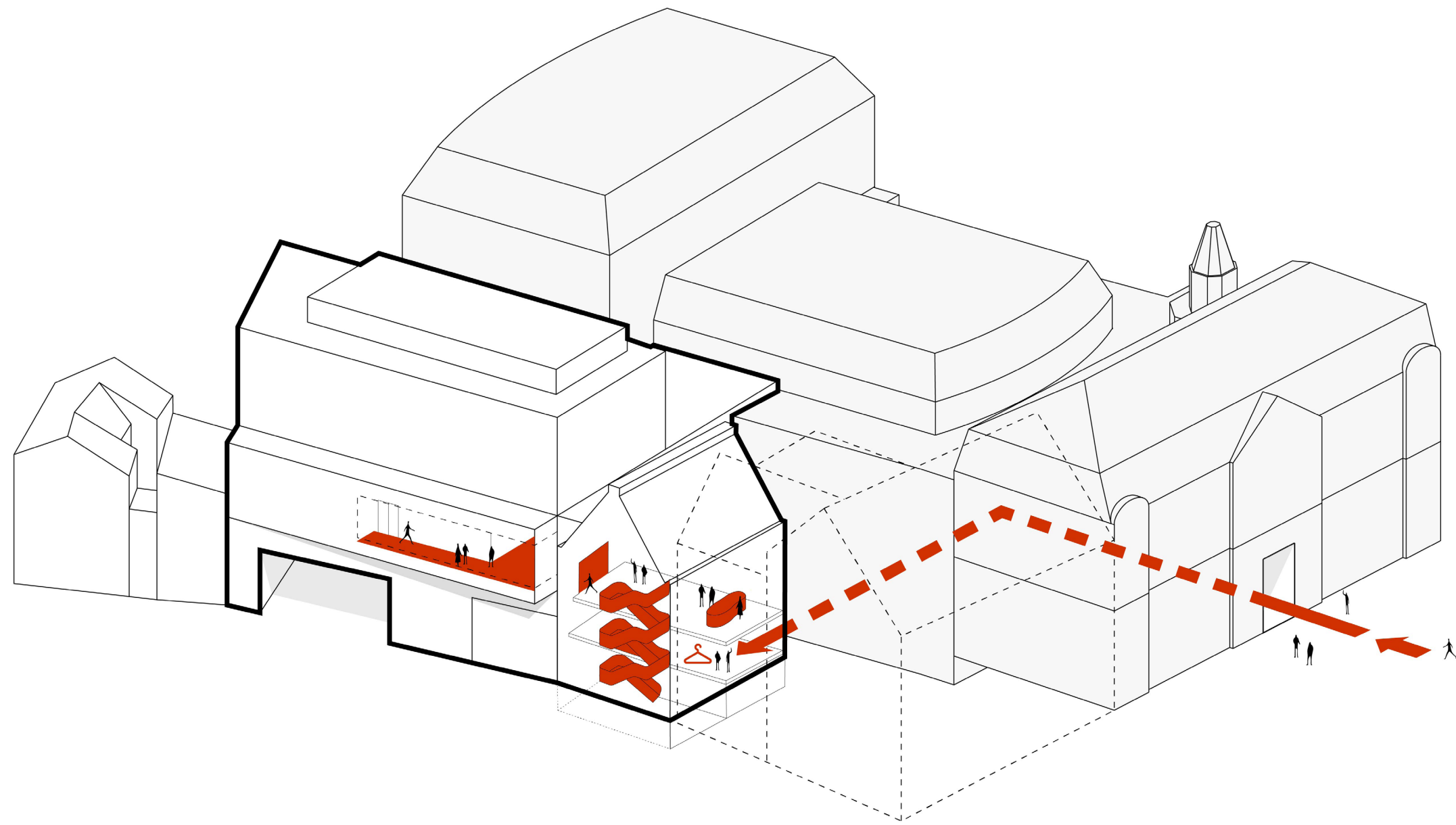
Visualisatie
Interactie met de stad



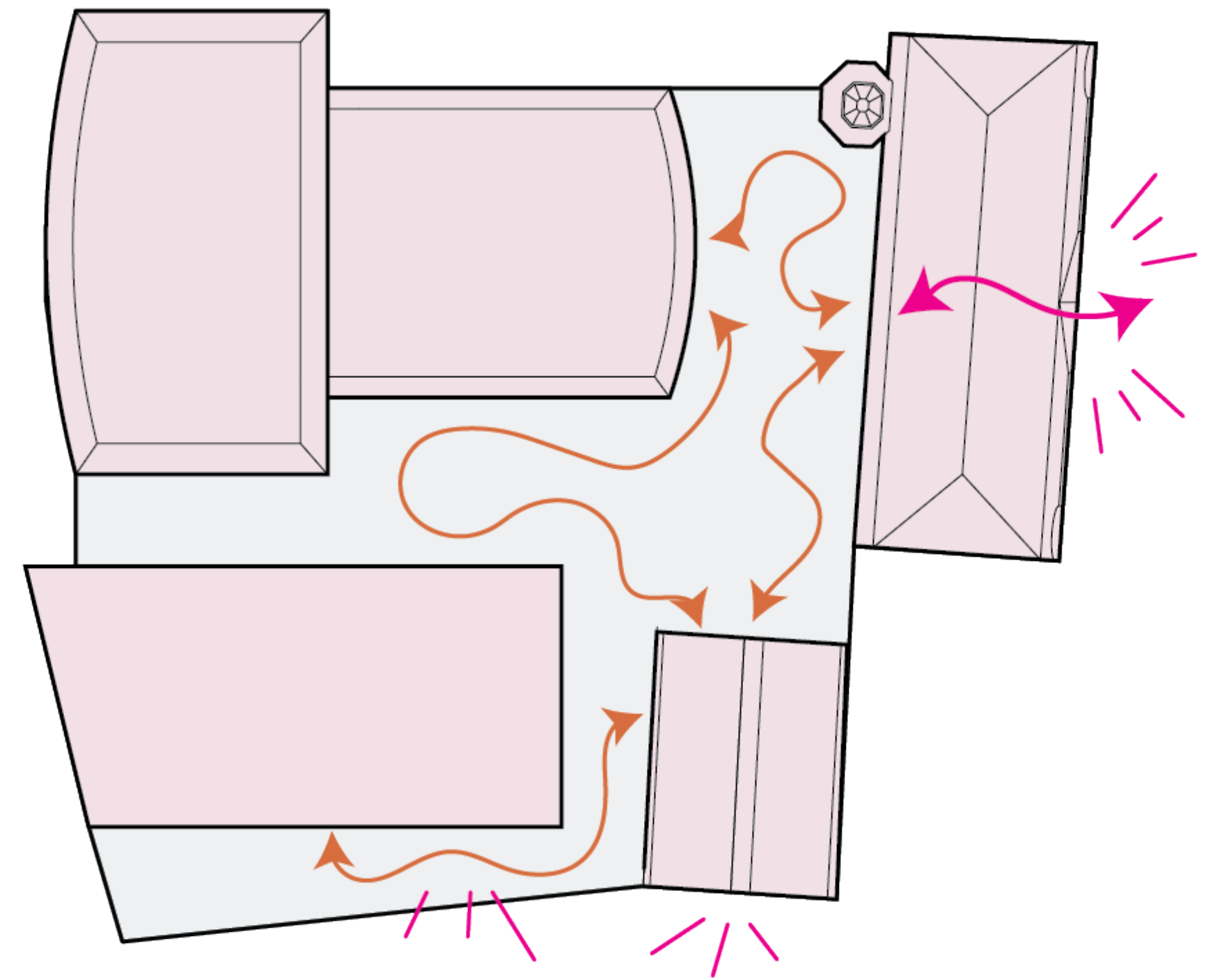
02 Routing & Integratie

Middenzaal

Holistische uitbreiding



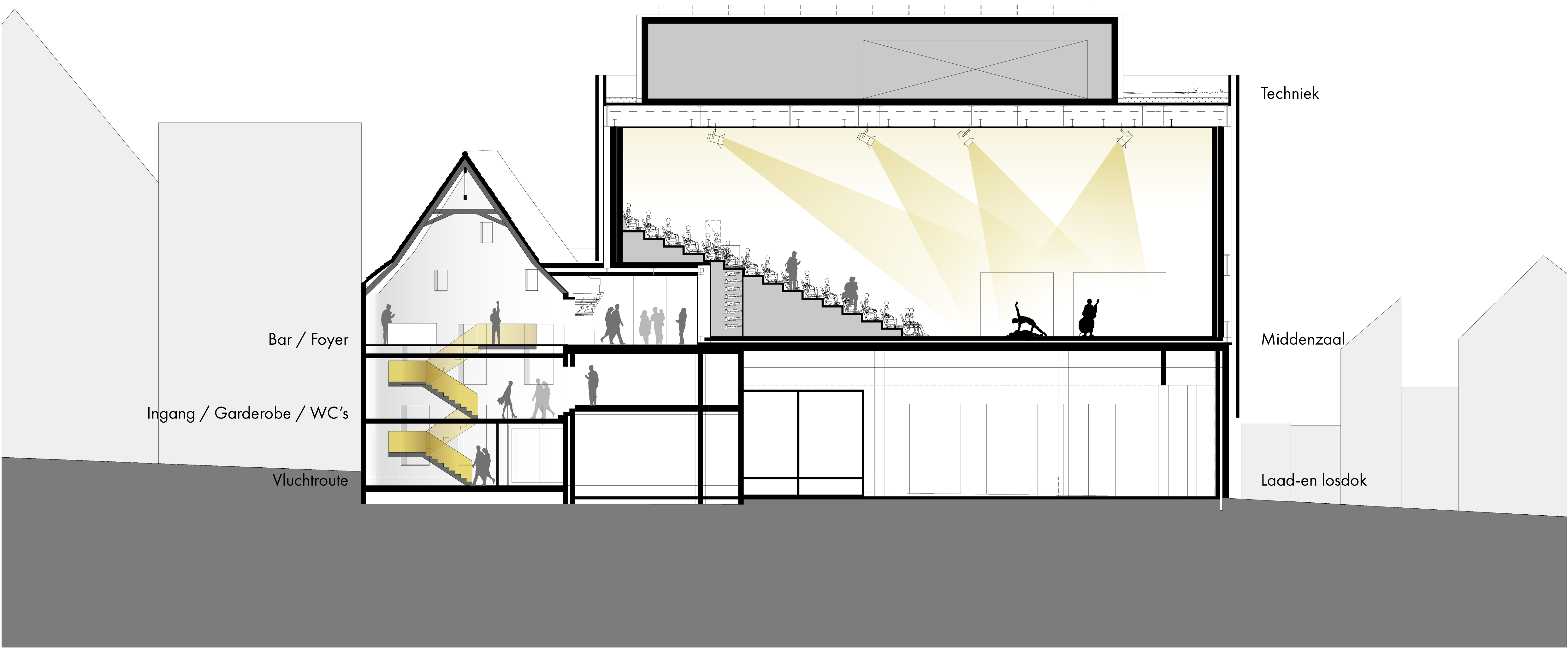
Ruimte voor ontmoeting



Een podium voor de stad

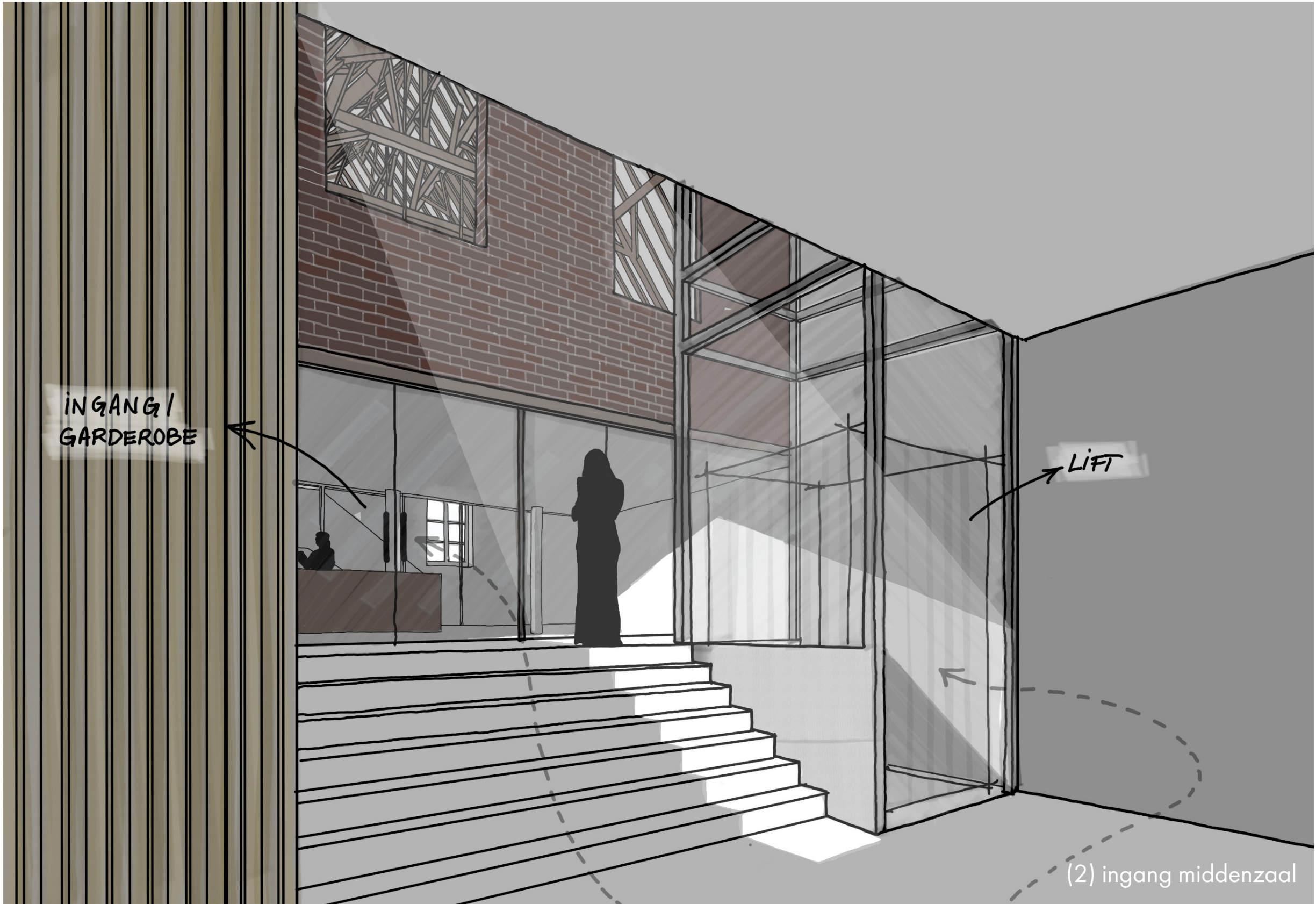
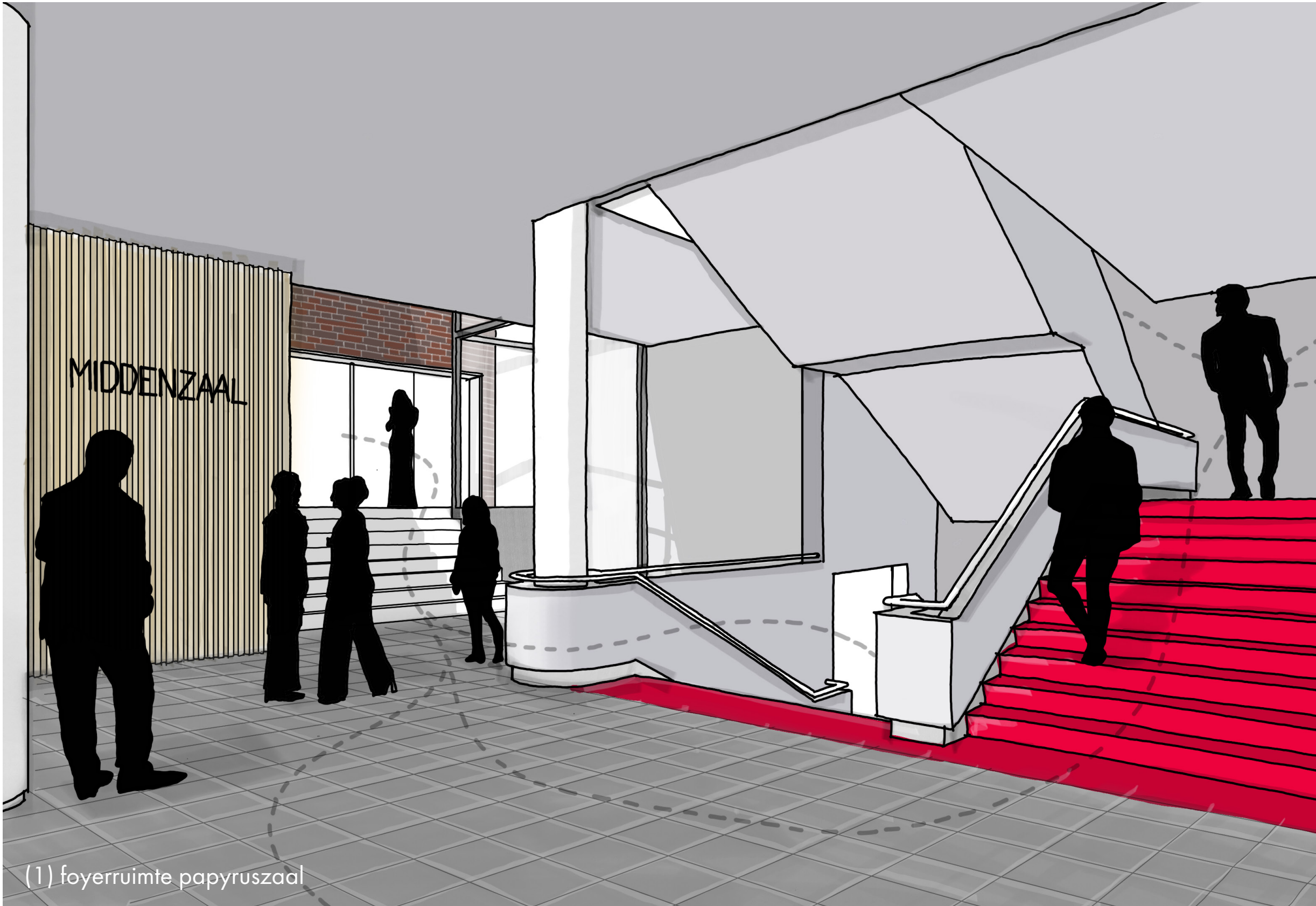
Middenzaal

Ontsluiting via monument



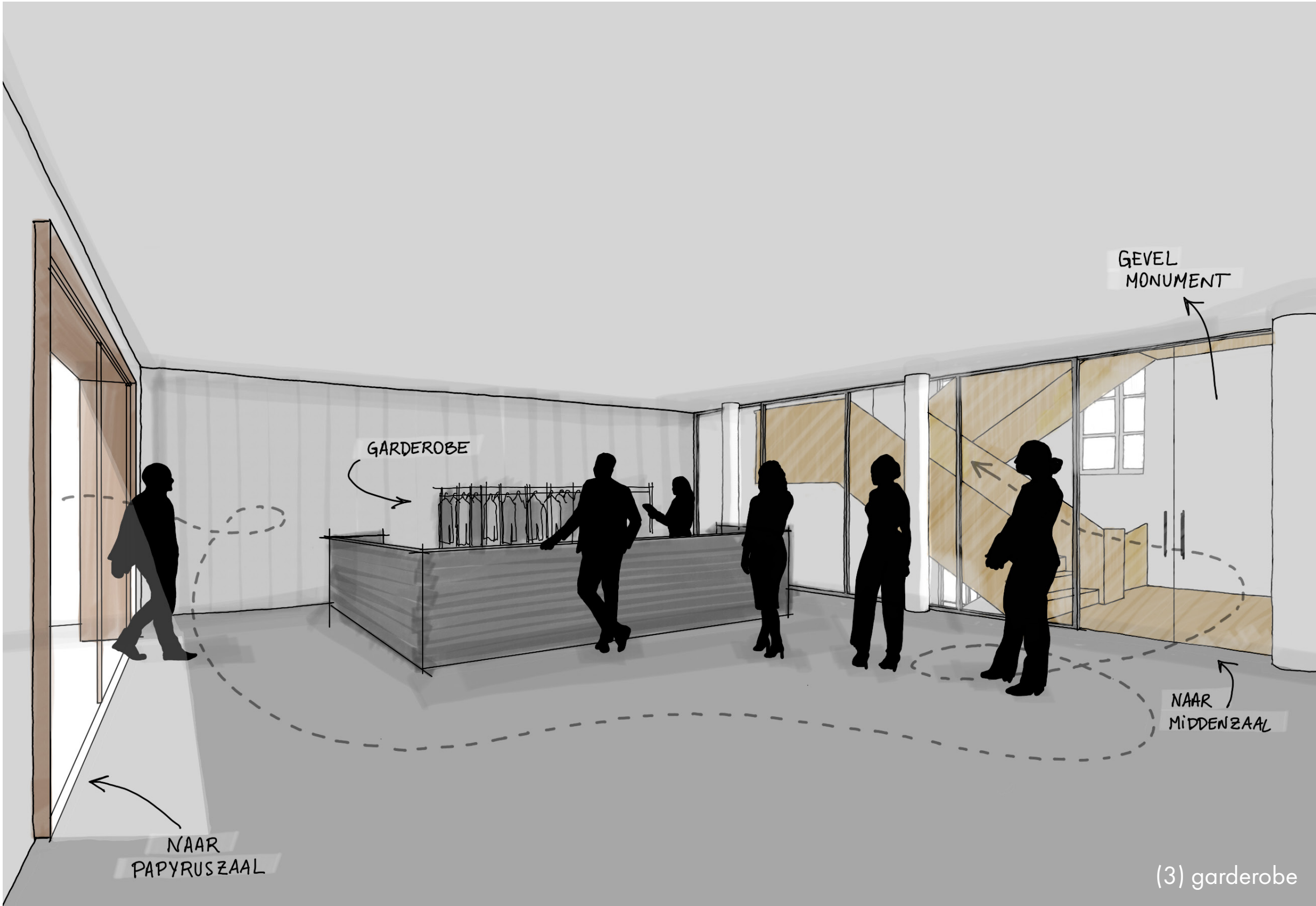
Integratie monument

Begane grond



Integratie monument

Garderobe & sculpturale trap



Integratie monument
Sculpturale trap & bar



Integratie monument Foyer

HPP

Architekten



(7) foyer



03 Look & Feel

Moodboard

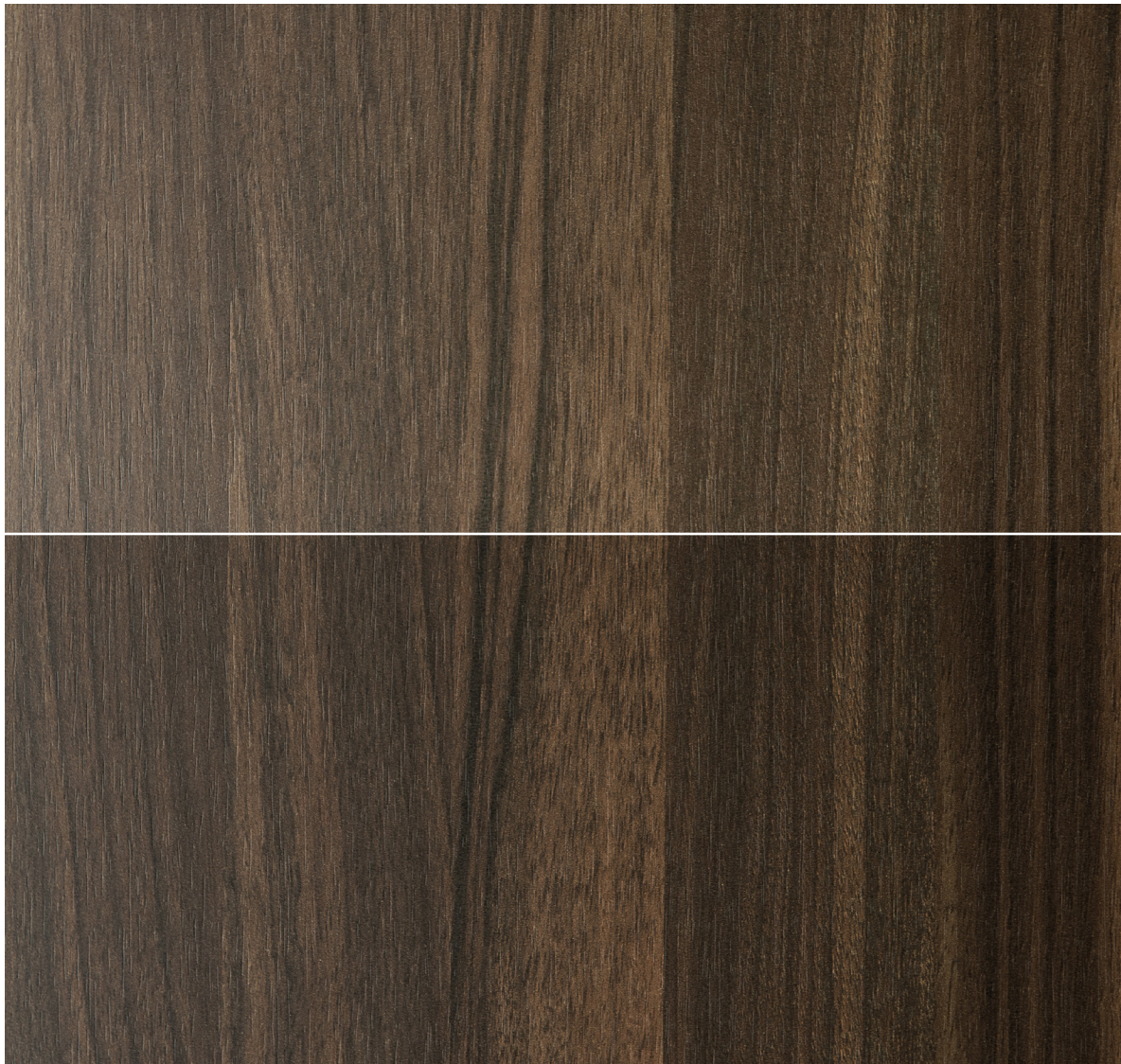
Look & Feel



Gevelement kroon keramiek



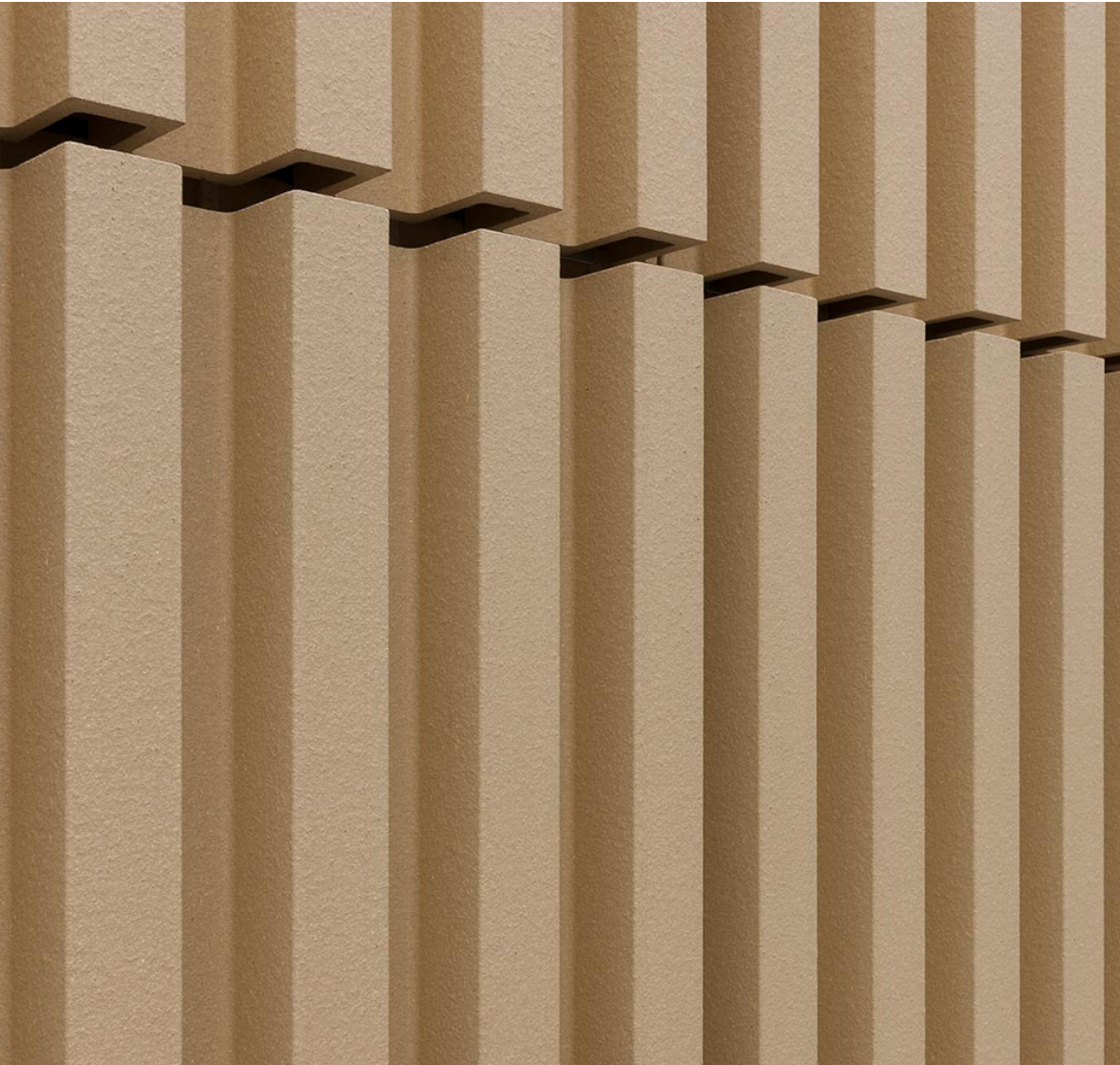
Gevelaccent goudkleurig



Wandafwerking zaal binnen gecoat



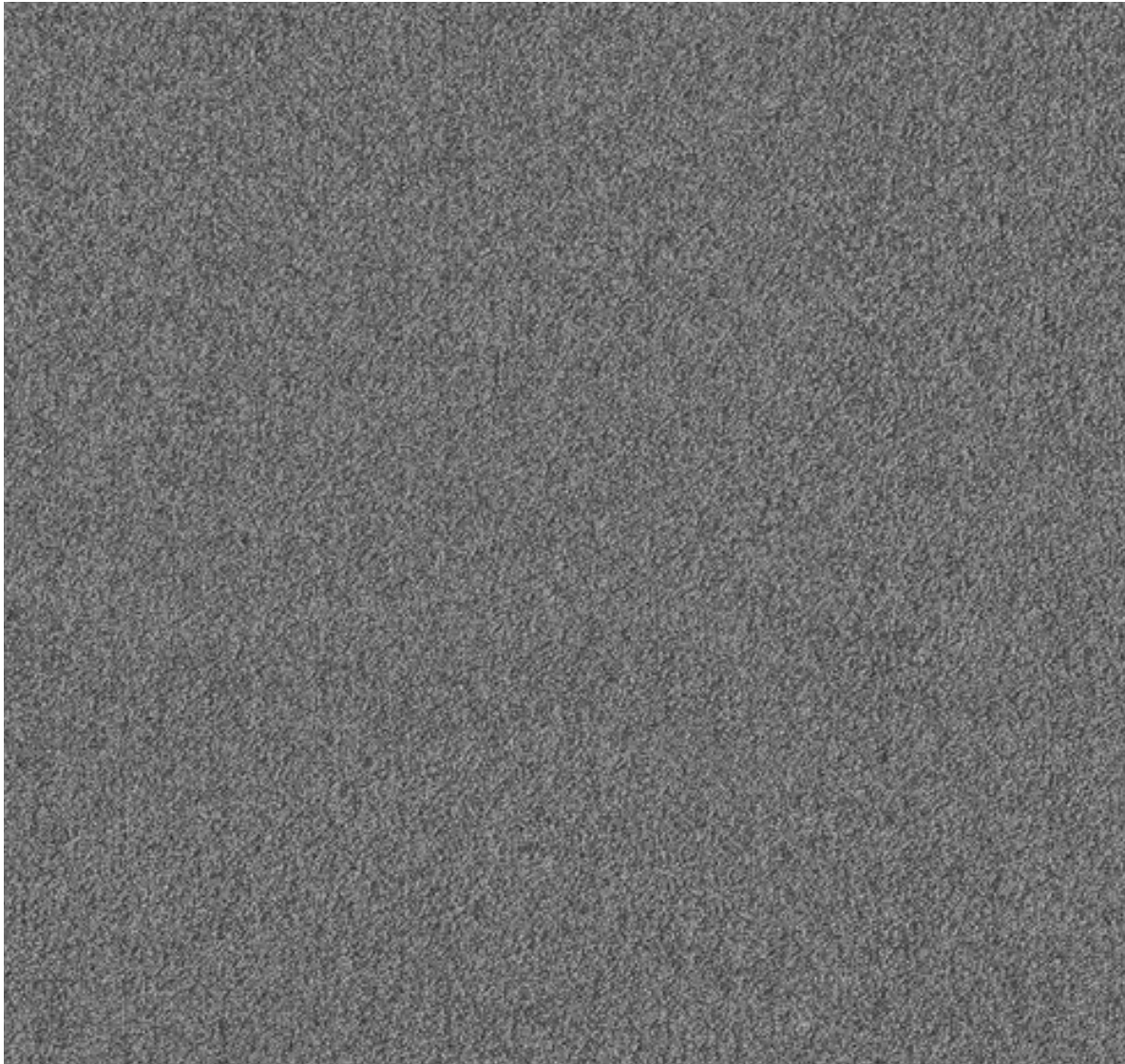
Dakconstructie monument in het zicht



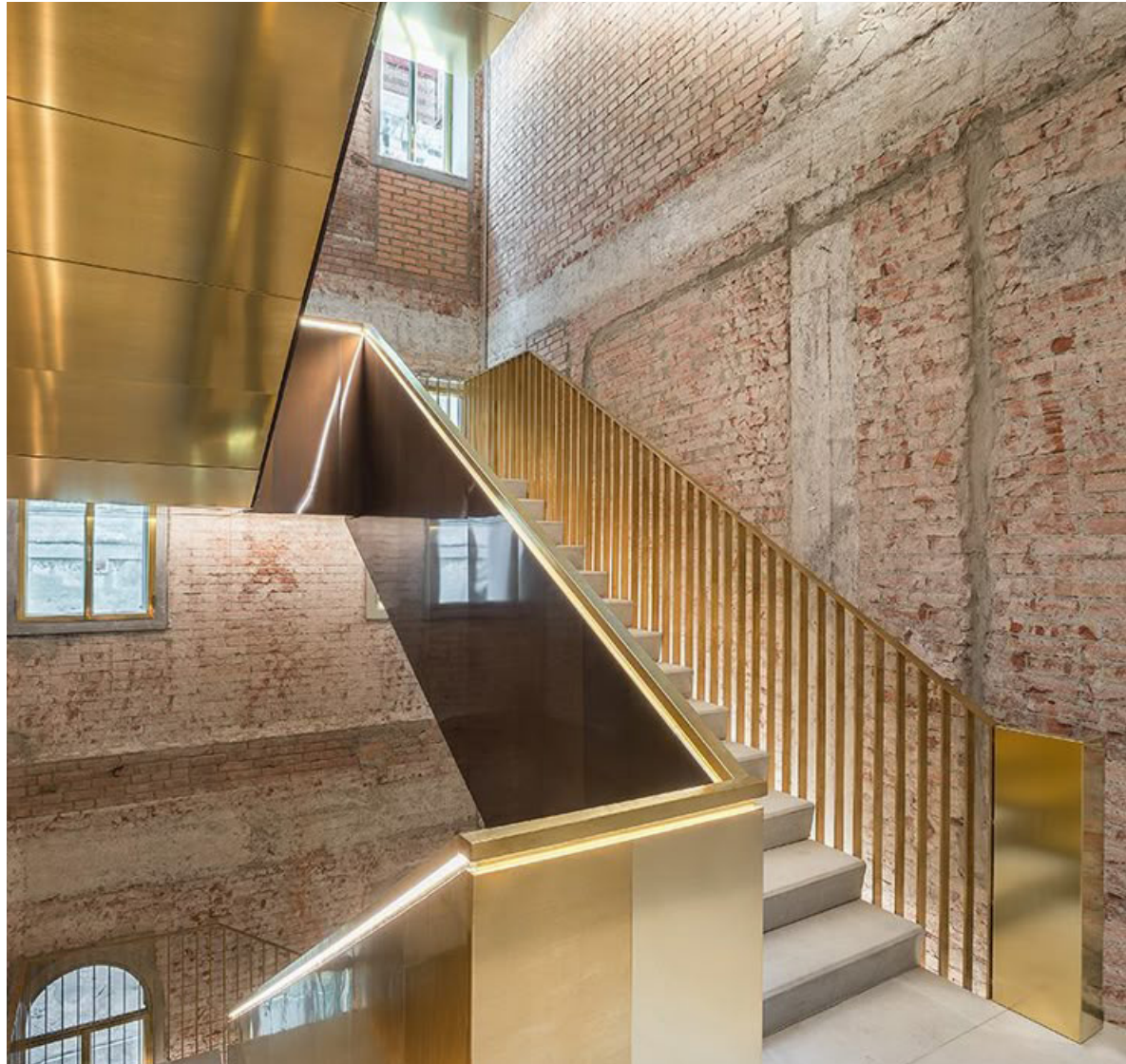
Gevelement plint keramiek



Plafond foyer



Vloerafwerking foyer tapijt



Sculpturale trap goudkleurig

HPP Architekten Headquarter

Zollhof 26

40221 Düsseldorf

duesseldorf@hpp.com

HPP Architekten Nederland

Riddersporweg 66

1032 LL Amsterdam

amsterdam@hpp.com

www.hpp.com