



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

ONDERWERP  
Voortgang realisatie Middenzaal

DATUM  
18 mei 2026  
Verzonden: 19-05-2026

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR  
NHH (Bert) Jeurissen

TELEFOONNUMMER  
06-15945954

ONZE REFERENTIE  
2026.01689

E-MAILADRES  
bert.jeurissen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

Graag informeer ik u over de voortgang van de realisatie van de Middenzaal in Theater aan het Vrijthof. Met de afronding van het Definitief Ontwerp is opnieuw een belangrijke stap gezet in de verdere ontwikkeling van dit project. De Middenzaal vormt een belangrijke versterking van de culturele infrastructuur van Maastricht en draagt bij aan een toekomstbestendig Theater aan het Vrijthof, ruimte voor amateurkunsten en talentontwikkeling in een professionele theateromgeving, met daarnaast mogelijkheden voor professionele gezelschappen en vernieuwende programmering. Zoals met uw raad besproken tijdens het werkbezoek van april 2025, is het ontwerp in het afgelopen jaar aangepast om binnen het door uw raad vastgestelde financiële kader te blijven. Die bijstellingen zijn inmiddels verwerkt in het Definitief Ontwerp. Het project bevindt zich daarmee inhoudelijk én financieel nog steeds op koers richting uitvoering.

### **Uitwerking Definitief Ontwerp**

Na afronding van het Voorlopig Ontwerp is in de periode augustus 2025 tot en met april 2026 gewerkt aan de verdere uitwerking naar een Definitief Ontwerp. Daarbij is intensief samengewerkt met adviseurs, constructeur, theatertechnische specialisten en de Welstands- en Monumentencommissie.

In meerdere overleggen zijn aandachtspunten vanuit monumentale en stedenbouwkundige kwaliteit besproken en verwerkt in het ontwerp. Mede op advies van stedenbouw is daarbij een beperkte volumereductie aan de zijde van de Grote Gracht doorgevoerd. Hiermee is het ontwerp beter ingepast in de bestaande stedelijke context, zonder afbreuk te doen aan de functionele en culturele ambitie van het project. De Welstands- en Monumentencommissie heeft zich positief uitgesproken over de verdere planontwikkeling.

Daarnaast is na afronding van een Europese aanbesteding Van Heur Bouw en Onderhoud geselecteerd als bouwteampartner. Van Heur beschikt over ruime ervaring met complexe binnenstedelijke projecten en is tevens bekend met Theater aan het Vrijthof vanuit eerdere werkzaamheden aan de Papyruszaal. In de komende fase wordt samen met het bouwteam verder gewerkt aan de technische uitwerking, bouwlogistiek en fasering van de uitvoering. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor het beperken van hinder voor bewoners, bezoekers en ondernemers in de binnenstad.



DATUM  
18 mei 2026

### Omgeving en participatie

Op 30 april 2026 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden en direct betrokkenen. Tijdens deze bijeenkomst is het aangepaste ontwerp toegelicht en zijn vragen beantwoord over de uitvoering, bereikbaarheid en mogelijke overlast tijdens de bouwperiode.

De presentatie die op deze avond is gedeeld, is via deze link: [Gemeente Maastricht - Voortgang project Middenzaal Theater aan het Vrijthof - Informatiebijeenkomst 30 april 2026.pdf](#).

Hoewel de opkomst beperkt was, verliep de bijeenkomst met grote betrokkenheid en enthousiasme.

De komende periode wordt het overleg met direct omwonenden voortgezet, zodat zorgen en aandachtspunten tijdig kunnen worden besproken en waar mogelijk opgelost.

Daarnaast wordt op korte termijn een projectwebsite ingericht waarop actuele informatie over planning, werkzaamheden en bereikbaarheid wordt gedeeld.

### Vervolproces

Op 11 mei 2026 heeft de stuurgroep ingestemd met het Definitief Ontwerp. Daarmee is een belangrijke mijlpaal bereikt en kan de volgende projectfase worden gestart.

De komende maanden wordt binnen het bouwteam gewerkt aan:

- de verdere uitwerking van het Technisch Ontwerp;
- de prijsvorming en contractvoorbereiding;
- de voorbereiding van de theatertechnische inrichting;
- de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Omdat het bouwvolume afwijkt van het geldende bestemmingsplan, wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) doorlopen. In de vergunningprocedure wordt onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en zorgvuldig is ingepast binnen de historische binnenstad.

Na afronding van het Technisch Ontwerp en ontvangst van de definitieve aanbieding van de aannemer vindt het Go/No Go-moment plaats. Op dat moment wordt beoordeeld of uitvoering daadwerkelijk binnen het beschikbare financiële kader kan plaatsvinden.

### Planning

De eerder met uw raad gedeelde overallplanning blijft op hoofdlijnen intact. De beperkte vertraging als gevolg van de stedenbouwkundige optimalisatie wordt naar verwachting in de volgende fasen opgevangen.

| <i>Onderdeel</i>  | <i>Planning</i>            |
|---|----------------------------|
| Technisch Ontwerp + prijs- en contractvorming           | mei 2026 – november 2026   |
| Aanvraag omgevingsvergunning + BOPA-procedure           | juni 2026                  |
| Uitvoeringsgereed Ontwerp + aanbesteding onderaannemers | november 2026 – maart 2027 |
| Bouwvoorbereiding                                       | april 2027 – juni 2027     |
| Realisatie ruwbouw                                      | juli 2027 – mei 2028       |
| Realisatie afbouw                                       | juni 2028 – april 2029     |
| Oplevering en testfase                                  | mei 2029 – juni 2029       |

### Financiële stand van zaken

Bij afronding van het Definitief Ontwerp is een geactualiseerde kostenraming opgesteld. De noodzakelijke ontwerp-aanpassingen, waaronder de stedenbouwkundige optimalisatie, zijn binnen het beschikbare budget verwerkt.



DATUM  
18 mei 2026

De actuele raming past daarmee binnen het door uw raad vastgestelde financiële kader. Tegelijkertijd blijft alertheid noodzakelijk. De actuele geopolitieke ontwikkelingen en onzekerheden op de grondstoffen- en energiemarkt kunnen invloed hebben op prijsontwikkelingen binnen de bouwsector.

Door het werken in bouwteamverband en het parallel laten verlopen van ontwerp en prijsvorming, kan hier tijdig op worden gestuurd en kunnen waar nodig optimalisaties worden doorgevoerd.

#### **Cultureel programma tijdens de bouwperiode**

Tijdens de ruwbouwfase (juli 2027- mei 2028) zal de Papyruszaal tijdelijk niet beschikbaar zijn. Theater aan het Vrijthof kiest er nadrukkelijk voor om in deze periode zichtbaar en actief aanwezig te blijven in de stad. Onder de noemer “Maastrichts’ Licht” wordt gewerkt aan een tijdelijk cultureel programma, verspreid over verschillende locaties in Maastricht. Daarbij wordt samengewerkt met culturele partners, amateurgezelschappen en andere podia in de stad.

De ambitie is om gedurende de bouwperiode:

- publiek verbonden te houden aan het theater;
- makers en gezelschappen ruimte te blijven bieden;
- de culturele dynamiek in de stad zichtbaar voort te zetten.

Hiermee blijft het theater ook tijdens de verbouwing actief en toegankelijk voor de culturele infrastructuur van Maastricht.

#### **Vervolg richting raad**

Graag blijven wij uw raad actief meenemen in de voortgang van dit majeure project. In de domeinvergadering Economie en Cultuur van 9 juni 2026, alsook in de raadsvergadering van 16 juni 2026 zal uw raad worden voorgesteld in om te stemmen met de alternatieve programmering van het Theater aan het Vrijthof in het seizoen 2027-2028.

Eveneens ontvangt u voor de zomer een uitnodiging voor een bijeenkomst in september, waarin het ontwerp nader wordt toegelicht en u wordt bijgepraat over de volgende projectfase.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

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