

Aan de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch

Uw brief van : n.v.t.
Uw kenmerk : n.v.t.
Afdeling : SB/MV
Zaak : 9575524
Datum : 17 december 2019
Onderwerp : 2^e Voortgangsrapportage
Het Nieuwe Theater aan de Parade

Ref. : P. Zwart
Tel :
e-mail : p.zwart@s-hertogenbosch.nl
bijlage : 1

Geachte raadsleden,

In het raadsvoorstel van 3 juli 2018 ten behoeve van de kredietverstrekking voor de realisatie van Het Nieuwe Theater aan de Parade is expliciet als besluit vastgelegd de informatievoorziening en verantwoording vorm te geven via kwartaalrapportages. Hierin geven we in het bijzonder informatie over het proces, waaronder de aanbesteding en de planvorming, de communicatie met belanghebbenden, de ontwikkeling van het taakstellend budget en het risicomanagement. We hebben de kwartaalrapportage omgedoopt tot 'Voortgangsrapportage'. U ontving van ons in mei 2019 de eerste, de tweede voortgangsrapportage is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Hoogachtend,
namens het college,

De gemeentesecretaris,

drs. B van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers

TWEEDE VOORTGANGSRAPPORTAGE HET NIEUWE THEATER AAN DE PARADE

Inhoudsopgave

1. De aanbestedingsprocedure(s)
2. Het ontwerpproces
3. De planning
4. De correctieve herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning
5. Het businessplan van het theater en de tijdelijke theatervoorziening
6. De Klankbordgroep en de Reviewboard
7. Financiën en risicomanagement
8. Communicatie

Inleiding

Voor u ligt de tweede voortgangsrapportage over het Nieuwe Theater aan de Parade. In het raadsvoorstel van 3 juli 2018 is expliciet als besluit vastgelegd de informatievoorziening en verantwoording vorm te geven via tussentijdse rapportages. Hierin geven we in het bijzonder informatie over het proces, waaronder de aanbesteding en de planvorming, de communicatie met belanghebbenden, de ontwikkeling van het taakstellend budget en het risicomanagement. We hebben u sinds de vorige voortgangsrapportage over de stand van zaken rond het Nieuwe Theater aan de Parade geïnformeerd via een aantal mededelingen in het Raadsinformatiebulletin:

Week 25 – Verloop Kort Geding aanbestedingsprocedure Kern Ontwerpteam;

Week 29 – Vonnis Kort Geding aanbestedingsprocedure Kern Ontwerpteam;

Week 37 – Afronding Voorlopig Ontwerp.

Via de volgende links is het theaterdossier (en alle achtergrondinformatie) te raadplegen op:

<https://www.s-hertogenbosch.nl/theater.html>

en

<https://s-hertogenbosch.raadsinformatie.nl/dossiers/15546>

Vragen over het nieuwe theater aan de Parade kunnen ten alle tijden gesteld worden via theater@s-hertogenbosch.nl

1. De aanbestedingsprocedure(s)

Sinds de vorige voortgangsrapportage is er één openbare aanbestedingsprocedure doorlopen, dat betreft de aanbesteding van de aannemer/bouwteampartner.

Bij de keuze voor een aanbestedingsstrategie is gekozen voor het werken met een bouwteam. Gedurende de ontwerpfasen van het project wordt de aannemer geselecteerd en voegt deze zich bij het Ontwerpteam. De rol van de aannemer richt zich in de ontwerpfasen met name op de uitvoeringstechnische zaken (bouw-fasering, voorkomen overlast/schade, maakbaarheid, planning, etc.). De aannemer brengt daarnaast uitvoerings- en kostenexpertise in en draagt bij aan ontwerpoptimalisaties. Deze werkwijze (bouwteam) wordt in de huidige bouwmarkt gezien als de meest kansrijke werkwijze om een aannemer te selecteren voor dit specifieke project. Als gemeente blijven we verantwoordelijk blijft voor het ontwerp. Bovendien biedt de bouwteam bouwprocesvorm de mogelijkheid om in gezamenlijkheid met de aannemer te komen tot een goede risicobeheersing en risicoverdeling alvorens de uitvoeringsfase start.

De aanbesteding van de aannemer is gestart in het eerste kwartaal van 2019 en bestaat uit 2 fasen: de selectiefase en de gunningsfase.

De selectiefase is afgerond in week 21. vijf aannemers zijn doorgedaan naar de gunningsfase. Deze fase is gestart in week 31. Om redenen van het Kort Geding inzake de aanbesteding van het Kern Ontwerpteam, is er voor gekozen om niet eerder met de gunningsfase te starten dan dat een vonnis bekend was. Dit om te voorkomen dat de aanbestedingsprocedure van de bouwteampartner beïnvloed zou worden door het verloop van het Kort Geding.

Op 18 november jl. hebben een tweetal inschrijvers hun inschrijvingen ingediend, drie partijen hebben besloten om niet in te schrijven. Op 5 december is - na beoordeling van de inschrijvingen - het voorlopig gunningsbesluit gepubliceerd, waarin is bekend gemaakt dat de gemeente 's-Hertogenbosch de opdracht voorlopig gegund heeft aan Mertens Bouwbedrijf BV uit Weert. Eind december is de gunning definitief, mits tegen het voorlopig gunningsbesluit geen bezwaar wordt ingediend. Hierover zullen wij uw raad informeren via het raadsinformatiebulletin.

2. Het ontwerpproces

Op 18 maart 2019 is het ontwerpteam (inclusief opdrachtgever en gebruiker, het Theater aan de Parade) gestart met de Voorlopige Ontwerpfase. Deze fase is in de eerste helft van september (week 37) afgerond. Het Voorlopig Ontwerp past binnen de door de uw raad vastgestelde functionele en financiële uitgangspunten.

De volgende ontwerpfase (Definitief Ontwerp) is aansluitend gestart. Tot aan de gunning van de bouwteampartner (de aannemer) bestaan de werkzaamheden hoofdzakelijk uit de voorbereiding van het gezamenlijke ontwerpproces. Thematisch worden onderwerpen zodanig verkend, danwel uitgewerkt dat de bouwteampartner op het juiste niveau kan aanhaken (bijvoorbeeld audio visuele middelen/-inrichting, verder uitwerken BIM-model (bouw informatie model), nadere uitwerking gevel, toegankelijkheid, etc.). Zodra de bouwteampartner definitief geselecteerd is, wordt het ontwerpproces in haar volle breedte voortgezet. Wanneer het plan voldoende doorontwikkeld is, wordt de aanvraag van de omgevingsvergunning gestart. Naar verwachting gebeurt dit in de loop van de Definitief Ontwerp-fase (1^e kwartaal 2020)

3. De planning

Op 1 oktober 2019 is tijdens 'Informeren en Ontmoeten' een toelichting gegeven op de stand van zaken van het project. Tijdens deze bijeenkomst is ook de op dat moment meest actuele planning (in hoofdlijnen) met u gedeeld. Deze planning is sindsdien in beperkte mate gewijzigd conform onderstaand overzicht.

De wijzigingen komen doordat in de aanbestedingsprocedure van de bouwteampartner vanuit de kant van inschrijvers is verzocht om 3 weken extra tijd om te komen tot een goede inschrijving (de voorgestelde inschrijvingstermijn werd als tekort ervaren, gegeven de complexiteit van de opgave). De inschrijvingsdatum is om die reden verschoven van 28 oktober naar 18 november. Zoals aangegeven, is de voorlopige gunning voor begin december voorzien, waarna de bezwaarperiode start. Bij geen bezwaar vindt de definitieve vergunning nog voor het einde van dit jaar plaats.

Ten gevolge van de extra tijd die met name de aanbesteding van de bouwteampartner heeft gekost (enerzijds ten gevolge van het kort geding van architecten, anderzijds ten gevolge van de verlenging van de inschrijvingstermijn) zijn we in de tijd iets uitgelopen, op dit moment heeft dat nog geen gevolgen voor

de uiteindelijke opening. Binnen het mogelijke doen we alles om in het vervolg van de ontwerpfasen vertraging te voorkomen.

	1-10-2019	27-11-2019
Mijlpaal		
Afronding VO-fase	sept 2019	sept 2019
Gunning bouwteampartner	nov 2019	december 2019
Afronding DO-fase	mrt 2020	maart/april 2020
Afronding TO-fase	juli 2020	juli/augustus 2020
Definitieve overeenstemming met aannemer over prijs	juli 2020	juli/augustus 2020
Start sloop en asbestsanering	september 2020	september 2020
Start uitvoering (ver)nieuwbouw	februari 2021	februari 2021
Oplevering	februari 2023	februari 2023
Ingebruikneming	september 2023	september 2023

Zoals bij u bekend is, speelt landelijk een discussie over de stikstof uitstoot in Nederland. De rijksoverheid werkt op dit moment aan een nieuw plan van aanpak waar het gaat om stikstof. Vanzelfsprekend volgen we de ontwikkelingen nauwgezet. En onderzoeken we wat deze betekenen voor de bouw van het Nieuwe Theater aan de Parade.

De ruimtelijke procedures die nodig zijn voor de bouw van het Nieuwe Theater aan de Parade staan open voor bezwaar. Dit kan gevolgen hebben voor de planning.

4. De correctieve herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning

Tijdens 'Informeren en Ontmoeten' op 1 oktober hebben wij u toegelicht dat een bestemmingsplanwijziging in voorbereiding is om het nieuwe theater mogelijk te maken¹. Deze bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om de reeds eerder vergunde en bestaande bebouwing (het huidige bouwvolume) planologisch verder te verankeren (conform raadsbesluit juli 2018). In de presentatie op 1 oktober hebben wij u toegelicht dat de bestemmingsplanwijziging inhoudelijk gaat over de volgende aanpassingen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan op deze locatie:

- a| opnemen vergunde/gerealiseerde uitbreiding laad- en loszone;
- b| vervallen beperking van maximaal 2 bouwlagen (voldoet het bestaande gebouw ook niet aan evenals het eerder in juli 2018 door de gemeenteraad goedgekeurde Functioneel Ontwerp voor het nieuwe theater);

Bovenstaande aanpassingen betreffen de inhoudelijke wijzigingen ten op zichte van het vigerende bestemmingsplan. De bestemmingsplanwijziging vervangt niet het volledige vigerende bestemmingsplan Binnenstad, maar is alleen bedoeld voor het Theater aan de Parade. Uit deze inperking van de 'scope'

¹ De voorgenomen wijzigingen zijn in eerdere rapportages (2018) ook wel in (WRO) jargon geduid als 'correctieve herziening', omdat het slechts corrigeert (of repareert) wat er feitelijk gebouwd is en van rechtswege eerder is vergund. De Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) kent echter in formele zin het begrip 'correctieve herziening' niet, alléén het begrip 'bestemmingsplanwijziging'

van het bestemmingsplan vloeien per definitie enige verschillen voort, deze wijzigingen zijn echter niet noodzakelijk voor het realiseren van het ontwerp van het nieuwe theater.

Het ontwerp van het nieuwe theater is op dit moment nog op het niveau van een Voorlopig Ontwerp.

Wanneer we de omgevingsvergunning voor het ontwerp indienen, is het ontwerp verder doorontwikkeld.

De daadwerkelijke toetsing van het plan aan het bestemmingsplan vindt op dat moment plaats.

Met betrekking tot de bouwhoogten is het goed om nogmaals te melden dat het vigerende bestemmingsplan meer hoogte toestaat dan dat het huidige theatergebouw benut. Het huidige ontwerp maakt hiervan gebruik. Daarom is sprake van een grotere bouwhoogte dan dat het bestaande theatergebouw kent. De maximale bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan wordt dus niet aangepast in het nieuwe bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan wordt gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning middels een zogenoemde gecoördineerde procedure in procedure gebracht. Vooralsnog is de planning om deze gecoördineerde procedure in het eerste kwartaal van 2020 te starten. In hoeverre de landelijk geldende stikstof- en PFAS-problematiek van invloed is op genoemde procedures, is op dit moment nog niet bekend. De consequenties van het landelijk en provinciaal beleid worden op dit moment onderzocht. Mogelijk is hiervoor ook de betrokkenheid van de nog te selecteren bouwteampartner nodig.

5. Het businessplan en het theater en de tijdelijke theatervoorziening

De tijdelijke theatervoorziening

Het theater werkt, onder leiding van de nieuwe directeur Alex Kühne, aan een de tijdelijke huisvesting van het theater tijdens de nieuwbouw. Het theater blijft vooralsnog streven naar een eigen tijdelijke locatie. Zodra hierover meer bekend is, wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

6. De Klankbordgroep en de Reviewboard

Klankbordgroep

Op 11 september en 26 november is de Klankbordgroep, onder voorzitterschap van onafhankelijk voorzitter Maarten Pieters, bijeen geweest. Aan de klankbordgroep nemen ruim 30 mensen deel. Er is sprake van een constructieve sfeer, waarbij alle aanwezigen worden uitgenodigd om vanuit hun achterban en/of specifieke invalshoek een bijdrage te leveren aan de doorontwikkeling van het ontwerp. Dit met als doel om zowel voor gebruikers als bezoekers een zo goed mogelijk gebouw te realiseren. Op 11 september heeft de architect een toelichting op het Voorlopig Ontwerp aan de klankbordgroep gegeven. Het Voorlopig Ontwerp leidt enerzijds tot kritische reacties (bouwhoogte) en anderzijds tot positieve reacties (ontwerp algemeen).

Reviewboard

Op 19 september is de Reviewboard (gedeeltelijk in aanwezigheid van de projectorganisatie en de theaterdirectie) bij elkaar gekomen. De Reviewboard heeft daarbij kennis genomen van het Voorlopig Ontwerp, het actuele projectplan en de wijze waarop tijdens de VO-fase de inbreng van het Theater aan de Parade in het ontwerpproces is geïmplementeerd. De Reviewboard volgt het proces nauwgezet. In voorkomende gevallen geeft de Reviewboard praktische, aanvullende adviezen. In het overleg van 19 september heeft de Reviewboard met name (nogmaals) gewezen op het expliciet en consistent maken en houden van afwegingskaders. De Reviewboard herkent de werkwijze waarop de projectorganisatie het project vormgeeft als professioneel. Verslagen van de Reviewboard ontvangt u separaat van voortgangsrapportages.

7. Financiën en risicomanagement

Financiën

Tijdens 'Informeren en Ontmoeten' op 1 oktober is aan u toegelicht dat het Voorlopig Ontwerp past binnen de financiële kaders welke uw raad heeft vastgesteld in juli 2018.

Tijdens 'Informeren en Ontmoeten' is onderstaand schema gepresenteerd. Dit betrof de financiële situatie bij afronding van de Voorlopig Ontwerpfase. De financiële situatie van het project is sindsdien niet veranderd. In aanvulling op onderstaand schema geldt dat de gemeenteraad een budget van € 62,70 mln. (prijspeil 2023) heeft vastgesteld. Na aftrek van voorbereidingskosten (tussen juli 2017 en juli 2018) en de uitgaven voor onderhoud en asbestsanering vanwege het noodzakelijk door exploiteren van het theater de komende jaren (beide besloten in juli 2017), blijft feitelijk een beschikbaar taakstellend budget over van € 60,3 miljoen (prijspeil 2023). Dit bedrag is als taakstellende stichtingskosten in onderstaand schema opgenomen.

Opbouw Stichtingskosten	2018	nu
Bouwkosten (incl. sloop)	37,4	37,5
Inrichting en theatertechniek	10,6	11,2
Projectkosten	7,1	6,6
Onvoorzien	5,2	5,0
	60,3	60,3

Risicomanagement

In het project vindt risicomanagement plaats in de lijn van het raadsbesluit van juli 2018. Er is aandacht voor risico's over de volledige breedte van het project. Op gezette tijden vinden uitgebreide risicosessies plaats met een grotere groep van projectbetrokkenen. Sinds de vorige voortgangsrapportage hebben een brede risicosessie van de gezamenlijke projectorganisaties van de gemeente 's-Hertogenbosch en het Theater aan de Parade (28 oktober) en een specifieke risicosessie met het volledige ontwerpteam (14 oktober) plaatsgevonden.

Na gunning van de bouwteampartner richten we ook met deze partij het risicomanagement in, richting de uitvoeringsfase van het project. Daarbij is de onderlinge verdeling van risico's tussen onze gemeente als opdrachtgever en de aannemer als opdrachtnemer een belangrijk aandachtspunt.

8. Communicatie

Naast de communicatie met de mensen in de klankbordgroep zijn er, in voorkomende gevallen, ook gesprekken met verschillende doelgroepen.

Sinds de vorige rapportage hebben diverse van dergelijke bijeenkomsten plaatsgevonden.

Op 12 september was er een specifieke bewonersbijeenkomst voor direct omwonenden van het theater. Hiervoor zijn bewoners van de direct omliggende straten uitgenodigd (de Parade, Choorstraat, Papenhulst, Triniteitstraat, Cavalieriestraat). Op 25 september was een vertegenwoordiging van de projectorganisatie op uitnodiging van de BLB te gast tijdens een ledenvergadering. Op beide avonden is het Voorlopig Ontwerp gepresenteerd. De bouwhoogte vormde op beide avonden het belangrijkste

gesprekspunt in de reactie van bezoekers.

Zowel tijdens de klankbordgroep van 11 september als de bewonersavond van 12 september heeft de projectorganisatie omwonenden uitgenodigd om bij bewoners thuis de impact van de bouwplannen voor de specifieke woonsituatie van omwonenden te komen ervaren en inzichtelijk te maken. Dit heeft geresulteerd in een serie huisbezoeken door de projectleider en de architect. Voor iedere bewoner die van dit aanbod gebruik heeft gemaakt, wordt een visualisatie gemaakt van hoe de toekomstige situatie vanuit de eigen woning straks wordt ervaren. Daarbij wordt tevens een bezonningsstudie voor de persoonlijke situatie opgesteld. Deze uitwerking vindt momenteel plaats.

Onderdeel van deze bezoeken was eveneens een bezoek aan de congregatie 'Dochters van Maria en Joseph' welke direct achter het Theater aan de Parade is gehuisvest. Dit bezoek heeft op 18 november plaatsgevonden.

In de vorige voortgangsrapportage kondigden we aan dat in het najaar een inloopbijeenkomst voor alle inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch georganiseerd zou worden. Bij nader inzien is er voor gekozen om de informatie in deze fase van het project (gezien de impact op de dagelijkse leefomgeving) in het bijzonder te richten op direct omwonenden en bewoners van de binnenstad. Volgend jaar organiseren we een inloop- en informatiebijeenkomst voor alle inwoners van de gemeente. Dit doen we vooruitlopend op de gecoördineerde aanvraag van de omgevingsvergunning en de correctieve herziening van het bestemmingsplan.