

Aan de leden van de Gemeenteraad 's-Hertogenbosch

Uw brief van	: n.v.t.	Ref.	: H. van Cleef
Uw kenmerk	: n.v.t.	Tel.	: 06-11 90 31 78
Afdeling	: SB/MV	E-mail	: h.vanCleef@s-hertogenbosch.nl
Zaaknummer	: 7760310	Bijlage(n)	: 3
Datum	: 7 maart 2018		
Onderwerp	: Stand van zaken alternatief plan Theater aan de Parade		

Geachte Raadsleden,

In juli 2017 heeft uw Raad besloten af te zien van het destijds actuele plan nieuwbouw Theater aan de Parade en een alternatief nieuwbouwplan uit te werken. Daarbij hebt u o.a. aangegeven, dat binnen het geldende bestemmingsplan moet worden gebleven en dat het bestaande financiële kader taakstellend is. Hierbij willen wij u informeren over de actuele stand van zaken met betrekking tot de fysieke onderzoeksvraag van het alternatief nieuwbouwplan Theater aan de Parade.

In onze brief van 28 september 2017 hebben wij u geïnformeerd over hoe wij deze werkzaamheden gaan aanpakken en hoe wij u over de voortgang daarvan informeren. Wij willen u graag nu verslag doen van een aantal deelprojecten. Aanvankelijk was het de bedoeling u in december 2017 te informeren, maar op dat moment waren niet alle resultaten van de deelprojecten beschikbaar. Eind januari zijn de resultaten van de afzonderlijke deelprojecten bij elkaar gebracht en kort daarna door de projectorganisatie aan ons college gepresenteerd. Bijgaand treft u de rapportages van de deelprojecten aan.

Theater aan de Parade (ZNTM) is in de projectorganisatie en bij de totstandkoming van het (getekend) Programma van Eisen, volwaardig betrokken en daarmee mede-eigenaar van het totaal project en de deelprojecten: directie en management, maar ook de twee leden van de Raad van Commissarissen.

Dit gezamenlijke proces geeft ons het vertrouwen, dat het benodigde bouwprogramma op grond van het aangepaste Programma van Eisen, op de bestaande fundamenten van het huidige theater kan worden herbouwd. Binnen dit programma past een grote zaal met 900 à 1.000 zitplaatsen en een multifunctionele ruimte / tweede zaal met 450 à 500 zitplaatsen, dan wel circa 1000 staanplaatsen. Dit laatste kan worden gerealiseerd door het gebruik van een schuiftribune.

De resultaten van de afzonderlijke deelprojecten worden hierna beschreven.

Deelproject 1, Culturele ambitie en programmering (bijlage 1)

Cees Langeveld van onderzoeksbureau Langeveld Consultancy bv heeft aan de hand van een 7-tal onderzoeksvragen een analyse gegeven van het belang van een multifunctionele zaal / tweede zaal bij Theater aan de Parade. Een concept van de rapportage is aan 4 partijen binnen de cultuursector in de gemeente voorgelegd (Verkadefabriek, Willem Twee, Theater Festival Boulevard en Artemis). In de bijlage van het rapport van Langeveld is in steekwoorden weer gegeven waar de reacties over gingen en wat er met de reacties is gedaan.

Als eindconclusie wordt aangegeven, dat een multifunctionele zaal / tweede zaal een gewenste toevoeging is aan het palet van zalen in 's-Hertogenbosch, dat de zaal goed past bij het aanbod in de stad, dat nadere afspraken moeten worden gemaakt over profilering van de diverse zalen en dat er een structuur moet komen waarbinnen die profilering ten behoeve van de gemeenschap in 's-Hertogenbosch, de podiumkunsten en de betrokken podia optimaal kan functioneren.

Deelproject 2, Exploitatie (bijlage 2)

Uw raad besloot in juli 2017 dat het alternatief een oplossing moet zijn voor een jaar of 30 à 40, maar ook vanuit het oogpunt van exploitatie toekomstbestendig moet zijn. Advies- en onderzoeksbureau LAGroup heeft daarom onderzoek gedaan naar de markt- en opbrengspotenties van horeca en commerciële verhuur in het alternatieve nieuwbouwplan. De belangrijkste conclusies uit de rapportage luiden als volgt:

- Een theaterrestaurant in combinatie met een theatercafé als ondersteunende horeca voor het theater is in de voorliggende situatie de beste keuze.
- Commerciële verhuur van verschillende ruimtes is perspectiefvol en heeft een beperkt positief effect op de totale exploitatie.
- Een (gebouwelijke) zelfstandige/stevige horecafunctie is te risicovol voor de totale exploitatie en gaat ruimtelijk ten koste van andere functies in het Programma van Eisen.

Deelproject 3, een getekend PvE (Stevens Van Dijck, bijlage 3)

Het getekend programma van eisen De resultaten uit de deelprojecten 1 en 2 leveren samen met de kader stellende uitgangspunten uit uw besluit van juli 2017 de basis voor een getekend Programma van Eisen (PvE). Uw besluit om het bestaande financiële kader (50 miljoen Euro, prijspeil 2013, exclusief indexatie) als uitgangspunt aan te houden, is taakstellend voor het getekend PvE gebruikt. Het strak sturen binnen de kaders leidt er toe, dat het benodigde bouwprogramma op de bestaande fundamenten en binnen het geldende bestemmingsplan / de bestaande bebouwingscontour kan worden gebouwd. Ook is een belangrijke conclusie, dat hiermee tegemoet kan worden gekomen aan de bezwaren die eerder tegen het bestemmingsplan voor een volledig nieuw theater zijn geuit.

Er is een maximale inspanning geleverd om verschillende bestaande bouwelementen te behouden en te gebruiken:

- De keldervloer en de buitenwanden van de kelder
- De hefferinstallatie in de put
- De belangrijkste funderingsstroken en funderingslijnen
- De filmzaal plus hellende vloer daarin (te gebruiken als auditorium)
- De zware betonwand middenin het theater
- De betonschijven die de huidige grote zaal dragen

Bekeken wordt nog of eventueel delen van de begane grond hergebruikt kunnen worden. De risico's samenhangend met het realiseren van een nieuwe, diepere, kelder doen zich niet meer voor.

Er worden wel twee nieuwe liftputten buiten de huidige kelder gerealiseerd, maar hiervoor wordt geen bemaling toegepast. Waar eventueel aanvullende nieuwe funderingsvoorzieningen moeten worden aangebracht, gebeurt dat met trillingsarme methodieken.

Op basis van dit getekende PvE met de door u aangegeven uitgangspunten is een toekomstgericht, volwaardig theater op deze locatie vanuit fysiek oogpunt haalbaar, waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van bestaande elementen en constructies. De in het raadsbesluit geformuleerde duurzaamheidsambities (BENG) voor wat nieuw gebouwd moet worden, zijn daarnaast in het alternatieve nieuwbouwplan verwerkt. Hiermee kan een mooie, circulaire mix van behoud van het bestaande en (ver)nieuwbouw ontstaan.

Het uitgangspunt dat binnen het bestaande bestemmingsplan / de bestaande bebouwingscontour moet worden gebleven leidt voor wat het laden en lossen betreft tot een suboptimale oplossing. Het laden en lossen geschiedt weliswaar inpandig, maar de manoeuvreerruimte is zeer beperkt en een deel van de voorgevel wordt in beslag genomen door de ruimte voor laden en lossen. Een optimalisatie is mogelijk door in het wegvak een horizontaal schuivende constructie te plaatsen, zodat de vrachtwagens vanaf de straat eenvoudig naar binnen kunnen worden geschoven. Dit leidt echter tot een kleine wijziging van het bestemmingsplan. Ons voorstel is deze optimalisatie in het vervolgproces desondanks verder te onderzoeken, zonder daar nu al een definitieve keuze in te maken.

Tijdelijke theatervoorziening

Vanuit juridische en kostenoverwegingen heeft de directie van Theater aan de Parade het (tijdelijk) huurcontract met het Kerkbestuur m.b.t. de Cathrienkerk opgezegd. Dit betekent, dat de Cathrienkerk volgens afspraak per 1 juli 2018 moet worden teruggegeven aan het kerkbestuur. Als de politieke besluitvorming daartoe aanleiding geeft is het Theater van plan opnieuw in gesprek te gaan met het kerkbestuur om te verkennen of tijdelijke huur van het gebouw als tijdelijke theatervoorziening opnieuw mogelijk is.

De Klankbordgroep en de Reviewboard.

In het najaar is de Klankbordgroep bij elkaar geweest om over de vervolgstappen richting het alternatief nieuwbouwplan bijgepraat te worden. Tijdens die bijeenkomst is afgesproken dat zij weer in stelling (willen) komen als het plan in een meer concrete fase terecht komt.

De Reviewboard (voorzitter Gijsje van Honk, de leden Jo Jansen en Emile Quanjel) is twee maal bij elkaar gekomen. Gedurende de eerste deelfase van onze werkzaamheden heeft De Board zich vooral ingelezen en ingewerkt in het project. De Board heeft aangegeven, dat er aan de hand van een samenhangend stuk dat op dat moment ter beoordeling voorligt (concept raadsvoorstel t.b.v. kredietverstrekking) een notitie met bevindingen opgesteld zal worden.

Om de Klankbordgroep, de Reviewboard en andere belanghebbenden op de hoogte te houden van het proces, zenden wij deze brief met bijlagen ook naar hen toe.

Vervolg

Uit de voorbereidingen met bijbehorende resultaten van de deelprojecten mag worden geconcludeerd, dat een alternatief plan vanuit programmatisch en fysiek oogpunt kansrijk en haalbaar is binnen de door uw raad gegeven kaders. Dat geeft aanleiding om het plan de komende maanden verder uit te werken in de richting van een uitgewerkt alternatief en een kredietvoorstel, dat voorziet in realisatie daarvan.

Ook wordt in dezelfde periode een voorstel ontwikkeld voor de realisatie- en aanbestedingsstrategie en –procedure. Uitgangspunten daarbij zijn vanzelfsprekend zorgvuldigheid en rechtmatigheid. Tegelijkertijd willen wij snelheid maken, zodat onze gemeente zo snel mogelijk weer gebruik kan maken van een (ver)nieuw(d) Theater aan de Parade.

De planning is dat de resultante van deze verdere uitwerking en een definitief kredietvoorstel aan uw raad zal worden voorgelegd ter besluitvorming in de vergadering van 3 juli 2018.

Wij vertrouwen erop u hiermee op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van 's-Hertogenbosch,

De secretaris,

De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlage(n):

- 1) Rapport Langeveld Consultancy
- 2) Rapport LAGroup
- 3) Tussenrapportage Stevens Van Dijck