

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Telefoon 030 – 286 10 00 **Fax** 030 – 286 12 24

www.utrecht.nl

Commissie Stad & Ruimte

Commissie Mens & Samenleving

Behandeld door Hans van Oort
Doorkiesnummer 60207
E-mail h.van.oort@utrecht.nl
Bijlage(n) Zeven
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 29 februari 2012
Ons kenmerk SO 12.030003
Onderwerp Ondergrondse theaterzaal bij
Stadsschouwburg Utrecht
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte commissieleden,

Vanaf augustus 2011 wordt gewerkt aan de renovatie van onder andere de Blauwe Zaal, de herindeling van het entreegebied en de kantoren van Stadsschouwburg Utrecht. Doel van deze renovatie is het geschikt maken van Stadsschouwburg aan de eisen van deze tijd, een betere publieksontvangst en theatertechniek en een efficiënter gebruik van het gebouw. Voor het opstellen van een ontwerp is na een Europese aanbesteding architectenbureau van Hoogevest als architect geselecteerd.

Bij het opstellen van het ontwerp is op initiatief van Van Hoogevest de haalbaarheid onderzocht voor een ondergrondse Blauwe Zaal en het ombouwen van de huidige Blauwe Zaal tot een feestzaal, de oorspronkelijke functie die Dudok in het pand heeft ontworpen. Dit haalbaarheidsonderzoek leverde als conclusie dat een ondergrondse zaal haalbaar en financieel mogelijk is.

Het college heeft op 28 februari 2012 ingestemd met deze conclusies en is van mening dat een ondergrondse theaterzaal bij de Stadsschouwburg Utrecht vanuit oogpunt van functionaliteit, monumentaliteit en exploitatie een betere variant is dan verbouwing van de huidige Blauwe Zaal. Voordat het college een definitief besluit neemt wil zij dit voorstel met bewoners en belanghebbenden bespreken, waarbij de vraag aan de orde zal zijn of er voldoende draagvlak is voor een ondergrondse zaal in het Zocherplantsoen.

Voorstel ontwerp ondergrondse zaal

Een ondergrondse Blauwe Zaal, gelegen in het Zocherplantsoen vóór de Stadsschouwburg Utrecht, in een kelderbak van 16x36m, die inpandig bereikbaar zal zijn. Er zijn ca 285 stoelen voorzien met een speelvloer van 14x14m.

De huidige Blauwe Zaal wordt niet geoptimaliseerd als theaterzaal maar omgebouwd tot een feest-/evenementenzaal. (o.a. inpandige casco aanpassingen, schilderwerk etc.). Dit was ook de oorspronkelijke functie van deze zaal. De overige werkzaamheden gepland in het huidige renovatietraject (aanpassing kantoren, entreegebied) vinden plaats zoals voorgenomen.

Meerwaarde van een ondergrondse zaal ten opzichte van de huidige voorgestelde renovatie

- Het huidige voorstel voor de renovatie van de Blauwe Zaal heeft tot doel een betere publiekstoegang, verbeterde logistieke routing, een theaterzaal die in vergelijking met de huidige opstelling in de indeling een kwart slag is gedraaid en een groter speelveld krijgt dan nu het geval is. Het aantal zitplaatsen blijft ongeveer gelijk (190). Het weghalen van de kolommen dat daarvoor nodig is impliceert een andere dakconstructie. De monumentale status van het pand laat niet toe dat het dak wordt verhoogd. Met de optie voor een ondergrondse theaterzaal kan

Datum 29 februari 2012

Ons kenmerk SO12.030003

de schouwburg meer bieden (breder programma aanbod) aan meer mensen (extra stoelen: 285 i.p.v. 190). De nieuwe zaal kan volledig conform hedendaagse eisen voor theater en techniek worden gerealiseerd.

- Een "midden theater" van ca 300 stoelen ontbreekt in de stad. Hierdoor wordt het gat opgevuld tussen het huidige aanbod vlakkevloertheaters (in Utrecht hebben die maximaal 200 plaatsen) en de grote zaal van de Stadsschouwburg Utrecht (973 stoelen of 638 afhankelijk van de opstelling). Meer stoelen is qua exploitatie voordeliger.
- De huidige Blauwe Zaal kan worden omgebouwd tot een "feest- of evenementenzaal" die commercieel kan worden geëxploiteerd. Dit was ook de oorspronkelijke functie. De kwaliteit van de architectuur van het gebouw wordt verhoogd. 's Avonds zal buiten zichtbaar zijn wat de functie is van het gebouw, doordat de gevel weer transparant wordt.
- De logistiek van mensen en goederen wordt logischer.
- Duurzaamheid van de schouwburg wordt vergroot. Het huidige gebruik van de Blauwe Zaal legt een zwaar beslag op het gebouw. Met de voorgenomen renovatie van de huidige Blauwe Zaal zullen de grenzen nog meer opgerekt worden. Een ondergrondse zaal is in gebruik en onderhoud duurzamer dan een zaal bovengronds.
- De keuze voor een ondergrondse zaal betekent dat de programmering van de Blauwe Zaal kan worden gecontinueerd tijdens de bouw. Er hoeft bovendien niet gezocht te worden naar tijdelijke huisvesting van de kantoren.
- Het Zocherplantsoen wordt niet aangetast, na realisatie is de ondergrondse zaal niet zichtbaar.

Gevolgen voor het Zocherplantsoen.

In principe zijn er 3 soorten risico's aan de bouw van een ondergrondse zaal:

1. verdroging van de bodem met nadelige gevolgen voor bomen door bemaling
2. beschadiging van boomwortels en boomtakken door graaf- en andere werkzaamheden
3. verdichting van de (gras-)bodem door machines, opslag van materialen e.d.

ad 1. Door een bepaalde bouwmethode te kiezen is dit risico te verkleinen. De bouwmethode zal dan moeten zorgen voor een minimale bemalingsbehoefte. Door in de winter te bemalen (als de bomen in rust zijn en vrijwel geen water nodig hebben) kan het risico heel ver verkleind worden. Het is mogelijk om verdroging constant te meten en het is mogelijk compenserend water toe te voegen, bijv. door bevoeiing van het grasveld binnen aangelegde grondrugjes.

ad 2. Er staat volgens de huidige bomeninventarisatie slechts 1 boom (Taxodium uit 1950) die veel kans loopt op wortel en/of takken beschadiging. Het risico op wortelbeschadiging kan d.m.v. proefsleuven op voorhand worden bepaald. Takbeschadiging kan door goede afschermmiddelen zoals bouwhekken tot een minimum worden beperkt.

ad 3. Het risico op verdichting kan tot een minimum worden beperkt door de juiste afschermmiddelen zoals bouwhekken toe te passen. Ook behoort toezicht en handhaving tot risicoverlaging. Eventueel is het mogelijk om keten e.d. te plaatsen, zonder dat de bodem wordt verdicht ("zwevende constructie").

Na inbouw van de kelderbak zijn er geen zichtbare consequenties voor het plantsoen.

Archeologische beperkingen

a. vergunningen etc.

De locatie ligt volgens de archeologische waardenkaart van gemeente Utrecht in een gebied met een hoge archeologische waarde. Dit betekent dat, krachtens onze verordening op de archeologische monumentenzorg, bij ingrepen van meer dan 50 m² een archeologievergunning vereist is.

Direct in de buurt en binnen het plangebied is, ivm met een haalbaarheidsonderzoek in 2000 en 2003 voor een ondergrondse parkeergarage, een aantal boringen gezet en is archeologisch proefonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft, samen met het beschikbare historisch kaartmateriaal voldoende gegevens opgeleverd om direct het voor de opgraving verplichte archeologisch Programma van Eisen te kunnen schrijven en daarom is een bureau- en inventariserend veldonderzoek niet nodig.

Concluderend: er zijn geen belemmeringen een vergunning af te geven.

Datum 29 februari 2012

Ons kenmerk SO12.030003

b. archeologische waarden

De locatie ligt in het hart van het zestiende-eeuwse Lucasbolwerk en op de rand van wat tot de aanleg van dit bolwerk de overkant van de middeleeuwse stadsbuitengracht was. In de achttiende eeuw wordt het Suikerhuis met bijbehorende directeurswoning en opstallen gebouwd. In 1844 wordt in het Suikerhuis een tegelbakkerij gevestigd. Bij boringen en archeologisch proefonderzoek in 2000 en 2003 zijn verschillende funderingen van het Suikerhuis aangetroffen. Bij een opgraving zal dus rekening gehouden moeten worden met (mogelijk een deel van) de middeleeuwse stadsbuitengracht, resten van het zestiende-eeuwse bolwerk en de funderingen van het Suikerhuis met bijbehorende opstallen. Volgens de afdeling archeologie zijn deze resten geen belemmering voor het afgeven van een vergunning en aanpassen van plannen voor een ondergrondse zaal.

c. planning en uitvoering van het archeologisch onderzoek

Dit is sterk afhankelijk van hoe de ondergrondse zaal wordt gebouwd. Een keuze is nog niet gemaakt. Rekening moet worden gehouden met zo weinig mogelijk verstoring van de bodem en noodzakelijke bemaling. Indien met damwanden wordt gewerkt hangt het af van de wijze waarop bijvoorbeeld de damwanden van de tien meter diepe bouwput worden aangelegd. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat eerst de damwand wordt geslagen en dat daarbinnen archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd of dat eerst opgegraven wordt en vervolgens de damwand wordt geslagen. Het voordeel hiervan is dat door de opgraving duidelijk wordt waar de (zware) funderingen van het Suikerhuis liggen en deze vooruitlopend op de aanleg van de damwand en na documentatie kunnen worden gesloopt. Een voordeel van het opgraven binnen een damwand kan zijn dat relatief eenvoudig gebronneerd kan worden waardoor eventuele diepere vullingslagen van de middeleeuwse stadsbuitengracht kunnen worden onderzocht. De wijze waarop archeologisch onderzoek het beste kan worden uitgevoerd, zal in overleg met de opdrachtgever/aannemer verder moeten worden uitgewerkt. Een grove inschatting van de tijd die nodig is voor een opgraving van 16 x 36 meter is ongeveer zes weken. Dit is een grove inschatting. Aangezien de gemeente opdrachtgever is, kan het onderzoek worden uitgevoerd door team Erfgoed.

d. kosten van het onderzoek

Voorlopige raming is een bedrag tussen de € 0.15 en 0.2 mln Dit is inclusief de voorbereiding en uitvoering van het veldwerk en de (technische) uitwerking en rapportage. Dit bedrag is opgenomen in het investeringsoverzicht. Uitvoering van het onderzoek vindt gelijktijdig met de ontgraving van de bouwput plaats. De kosten daarvan zijn dus (deels) onderdeel van de bouwkosten waardoor het geraamde bedrag naar verwachting lager zal uitvallen.

Financiële consequenties

De ondergrondse variant is volgens eerste ramingen € 3,25 mln duurder.

De toename is beduidend lager dan verwacht mag worden bij ondergronds bouwen. Dit komt omdat de kostbare vervanging van de dakconstructie van de huidige Blauwe Zaal niet nodig is indien deze tot feestzaal wordt verbouwd, deze kosten zijn wel meegenomen in variant 1. Dit heeft tot gevolg dat de aanvangshuur 0,12 miljoen euro per jaar hoger uitvalt dan bij variant 1.

Dekking

De investering wordt naast de huur verder financieel gedekt doordat in de Voorjaarnota 2011 de eerste 10 jaar € 713.000 per jaar (peiljaar 2011 en jaarlijks te indexeren) voor dit doel is bestemd. Na 10 jaar is deze bijdrage uit de algemene middelen verlaagd tot € 641.000 structureel (eveneens peiljaar 2011 en te indexeren). Een deel van deze middelen zijn ingezet voor de bouw, namelijk 1,5 keer € 0,713 mln wegens het 1,5 jaar later opleveren van het project. Het is niet vanzelfsprekend dat bijdragen in de exploitatie aangewend worden voor de investering zelf, maar dit is wel een voorwaarde om variant 2 binnen het beschikbare budget te kunnen realiseren.

De vraaghuur stijgt met € 0,12 mln per jaar, maar de ondergrondse variant brengt echter twee renderende componenten met zich mee: de zaalcapaciteit wordt met ca 30% uitgebreid, wat leidt tot hogere inkomsten uit voorstellingen maar ook uit horeca, ten tweede zorgt de feestzaal voor een extra commerciële bijdrage.

Datum 29 februari 2012
Ons kenmerk SO12.030003

De Stadsschouwburg Utrecht krijgt binnen vrijwel hetzelfde budget én meercapaciteit op de kleine zaal, én een zaal erbij. Wat de bijdrage van de feestzaal op de langere termijn gaat worden is voorzichtig geraamd. Daarbij mag gesteld worden dat met de feestzaal de Stadschouwburg Utrecht nog meer handen en voeten kan geven aan cultureel ondernemerschap. Van huidige culturele instellingen wordt steeds meer verwacht dat ze commerciëler opereren, maar dit staat op gespannen voet met de reguliere programmering, en dus van het aanbod voor het Utrechts publiek. Met een feestzaal erbij kunnen commerciële activiteiten voltijds geprogrammeerd worden, terwijl de theaterzalen beschikbaar blijven voor voorstellingen voor het publiek.

Gelet op de complexiteit van ondergronds bouwen in combinatie met de te verwachten archeologische vondsten wil het college de investeringsramingen en financiële risico's in een volgende fase laten valideren (door bijvoorbeeld een second opinion).

De plankosten die nodig zijn voor het uitwerken van de variant ondergrondse zaal zijn nog niet gedetailleerd in beeld gebracht en worden bij de kredietaanvraag inzichtelijk gemaakt.

Mogelijke ondergrondse fietsenstalling

In de huidige situatie bestaat een groot tekort aan fietsenstallingsplaatsen rond de Stadsschouwburg Utrecht. Met de toevoeging van stoelen en functie in de schouwburg zal het tekort aan fietsenstallingsplaatsen alleen maar toenemen. Onderzocht wordt of een ondergrondse openbare fietsenstalling te realiseren is. Vanwege de samenhang van een ondergrondse zaal met een ondergrondse fietsenstalling zullen beide plannen tegelijkertijd in procedure gebracht moeten worden. Dit kan leiden tot een complex planologisch traject.

Of realisatie van een ondergrondse theaterzaal tegelijkertijd met een ondergrondse parkeergarage kan plaatsvinden is nog niet duidelijk, dit vanwege de noodzakelijke bereikbaarheid van de Stadsschouwburg. Dit wordt verder onderzocht met de bereikbaarheid van de Stadschouwburg Utrecht als harde voorwaarde. Overigens is nog geen voorstel voor een ondergrondse fietsenstalling opgesteld en in roulatie gebracht.

Uitvoeringsplanning

De respectievelijke opleverdata van de huidige geplande renovatie en de variant ondergrondse zaal zijn 31 maart 2014 en 15 juni 2015, een latere oplevering van ca 14 maanden. Zolang niet 100% duidelijk is of er groen licht komt voor een ondergrondse zaal zal het huidige ontwerptraject in hetzelfde tempo doorlopen, in ieder geval t/m het vaststellen van het Definitief Ontwerp. Een positief besluit over een ondergrondse zaal heeft geen consequenties voor het ontwerp van de kantoren en herindeling van het entreegebied. Volgend op een groen licht voor de ondergrondse zaal zal een ontwerp en realisatieplanning voor de toekomstige feest- / evenementenzaal worden opgesteld.

Een ondergrondse zaal past niet in het bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk. De doorlooptijd van de procedure is meegeraamd in de planning.

Draagvlak voor een ondergrondse zaal

Het college is zich er van bewust dat een voorstel voor een ondergrondse Blauwe Zaal in het Zocherplantsoen potentieel weerstand kan opwekken bij direct omwonenden en in de stad. Het college gaat daarom over dit voorstel in gesprek met bewoners en belanghebbenden en wil in het voorjaar van 2012 een definitief besluit nemen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,