

Aan Wethouder E. Eerenberg  
Stadhuis  
Stadsplateau 1  
3521 AZ Utrecht

Utrecht, 3 juli 2023

*Betreft: advies over huisvesting muzikale broedplaats dB's*

Geachte heer Eerenberg,

Op 26 juni jongstleden heeft u ons gevraagd te onderzoeken hoe de gesprekken over de realisatie van een muzikale broedplaats dB's aan de Vlampijpstraat 63 vlot zijn te trekken. Aanleiding daarvan zijn signalen van zowel 5.1.2.E als de eigenaar van de beoogde locatie, PRE, dat deze gesprekken zijn vastgelopen en daarmee de verhuizing en het voortbestaan van de muzikale broedplaats op het spel staat. U heeft ons verzocht om 3 juli met bevindingen te komen, zodat u nog voor het zomerreces de gemeenteraad kan informeren over vervolgstappen.

Wij hebben gehoor gegeven aan uw verzoek omdat dB's, inclusief de Stichting Ruis, in onze ogen een essentiële functie vervult in het Utrechtse culturele ecosysteem. Met een combinatie van oefenstudio's, podium en muziekcafé heeft 5.1.2.E samen met zijn team een springplank gecreëerd voor muzikaal talent. De broedplaats herbergt een levendige muzikale scene die na aan het hart ligt van veel Utrechters. We zetten ons er graag voor in zo'n plek voor Utrecht te behouden en betrokken partijen bij elkaar te brengen. In het tijdsbestek van een week is de ruimte voor een grondig onderzoek klein. We zien onze inspanningen meer als een verkenning en hopen ermee aanknopingspunten te geven voor volgende stappen.

Hierna gaan we achtereenvolgens in op de achtergronden van de verhuizing van dB's (reconstructie op hoofdlijnen), presenteren we onze bevindingen en geven we aan welke mogelijkheden wij zien om de muzikale broedplaats te behouden. We hebben voor ons onderzoek gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van PRE, dB's, de gemeente Utrecht en Ballast Nedam. Een gespreksoverzicht is opgenomen in de bijlage.

#### *Reconstructie op hoofdlijnen*

Onderstaande reconstructie is gebaseerd op de gevoerde gesprekken. Het is een samenvatting waarmee wij een globaal beeld willen geven van de tijdlijn tot dusver en niet bedoeld als compleet verslag.

- Sinds 2003 is dB's gevestigd aan de Cartesiusweg. dB's is in 30 jaar tijd uitgegroeid tot een muzikale vrijplaats van formaat. Er zijn oefenstudio's, een podium en muziekcafé. dB's is een onderneming met een bevlogen eigenaar, Paul de Brabander,

en een team van toegewijde medewerkers. De inkomsten bestaan uit de verhuur van oefenruimtes en uit de exploitatie van de zaal (concerten, baromzet).

- dB's huurde de locatie aan de Cartesiusweg van de NS tegen een relatief lage huurprijs. Sinds november 2020 heeft dB's een bruikleenovereenkomst met het bouwconsortium, bestaande uit MRP en Ballast Nedam. Deze bruikleen is om niet, dB's betaalt momenteel geen huur.
- De programmering van de zaal wordt gedaan door Stichting Ruis, welke daarvoor een subsidie krijgt van de gemeente Utrecht in het kader van de Cultuurnota 2021-2024.
- Vanwege de herontwikkeling van het gebied Cartesius (bouw van 2800 woningen) komt de huisvesting van dB's in het geding. Lange tijd bestaat er onduidelijkheid of de muzikale broedplaats kan blijven. Uiteindelijk blijkt dat de betrokken private partijen van het bouwconsortium en dB's niet tot overeenstemming komen over de voorwaarden waaronder de muzikale broedplaats kan blijven. Er moet een gelijkwaardige nieuwe locatie gevonden worden. De gemeenteraad dwingt af dat het bestemmingsplan voor woningbouw pas wordt goedgekeurd, als er voor dB's een nieuwe locatie is gevonden. Een noodzakelijke verhuizing die dB's geen andere keuze laat dan eraan mee te werken, wat zij met hernieuwde moed doet.
- Bij de zoektocht naar een nieuwe locatie wordt vastgoedbelegger PRE door het consortium bereid gevonden te investeren in een plek aan de Vlampijpstraat. De **5.1.2.E** voelt zich betrokken bij Utrecht en wil graag iets betekenen voor de stad waarin zij ook veel zakendoet. Het bedrijf steekt zijn nek uit: het durft te investeren in een culturele infrastructuur en draagt daarmee bij aan een levendig en aantrekkelijk Cartesius gebied.
- Het consortium sluit in juni 2021 een samenwerkingsovereenkomst met dB's, waarin bijdragen aan de bouw en inrichting van een nieuwe muzikale broedplaats worden afgesproken. Ook de gemeente doet een bijdrage omdat de functie van dB's een breder publiek en maatschappelijk belang vervult. In de loop van de tijd worden de bijdragen nog verhoogd vanwege stijgende kostenramingen. Op het moment van schrijven is de verdeling van budgetten als volgt:
  - **5.1.2.F**
  - Gemeente aan dB's: 200k huurgewenningsbijdrage (uit te keren over een periode van 3 jaar)
  - Gemeente aan dB's: 25K inflatiebijdrage
  -
- PRE en dB's gaan op zoek naar een geschikte locatie. In eerste instantie valt het oog op Vlampijpstraat nummer 75. Deze valt na enkele maanden wikken en wegen af. De zoektocht gaat nog langs diverse andere locaties, totdat Vlampijpstraat 63 in beeld

komt. Dan gaat het snel. Omdat de vergunningverlening voor de woonwijk ook geregeld moet worden vanwege de nood op de woningmarkt, voert de Gemeente Utrecht de druk op om tot overeenstemming te komen. PRE stapt erin en gaat over tot aankoop, al is de prijs hoger dan zij eigenlijk wil betalen. dB's gaat akkoord met huisvesting op deze plek al blijkt achteraf voor deze partij onduidelijk te zijn geweest dat het niet alleen om de bestaande gebouw gaat, maar ook om een nieuw te bouwen plateau boven het parkeerterrein. Ook blijken er verschillende verwachtingen te zijn over het wel of niet blijven van een andere huurder op deze locatie, evenementenbedrijf Perla Palace.

- In de daaropvolgende maanden overleggen dB's en PRE over het ontwerp en de demarcatie. Dat gaat moeizaam. Uiteindelijk wordt er in december 2022 o.a. een huurovereenkomst met demarcatie getekend. Partijen blijken echter verschillende interpretaties te hebben van de status en invulling van de demarcatieafspraken.
- Door de interpretatieverschillen tussen dB's en PRE verloopt het voortraject van de vergunningaanvraag steeds moeizamer. dB's heeft zorgen over de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen, die ook nog eens gedeeld moeten worden met de bezoekers van Perla Palace. De gemeente heeft inmiddels zelf, in tegenstelling tot wat gebruikelijk is bij vergunningaanvragen, de metingen van de parkeerdruk op zich genomen.<sup>1</sup> Deze wijzen uit dat er weliswaar parkeerdruk kan ontstaan op piekavonden, maar parkeerplekken in de bredere omgeving voldoende soelaas bieden. Voor de gemeente en PRE is daarmee de parkeerkwestie opgelost, voor dB's geldt dat echter niet. Zij vindt het aantal beschikbare parkeerplaatsen te klein. Niettemin wordt de omgevingsvergunning fase 1 op 15 maart 2023 aangevraagd en op 21 april verleend.
- In de loop van het voorjaar 2023 blijft er onenigheid bestaan tussen dB's en PRE over een reeks onderdelen van de demarcatielijst. De communicatie tussen dB's en PRE verloopt gebrekkig; er treedt steeds meer vertraging op. dB's ziet een tijds verhuizing (vóór 1 november) in rook opgaan en luidt op 12 juni de noodklok in de media en bij verschillende culturele partners.

### *Observaties*

- PRE en dB's hebben een volledig verschillende beleving van de gesprekken die zijn gevoerd. Hun startpositie, belevingswereld, referentiekaders en achtergronden lopen uiteen. Allebei werken zij vanuit goede bedoelingen, maar ze lopen vast in misverstanden en wederzijds onbegrip. Beide partijen zijn weliswaar gepokt en gemazeld in hun eigen domein, maar hebben weinig ervaring met het bouwen en ontwikkelen van een culturele voorziening in een tripartite setting (culturele onderneming, markt en overheid).

---

<sup>1</sup> Zie ook de beantwoording van schriftelijke raadvragen op 17 mei 2023:

<https://ureka.utrecht.nl/app/document?url=https:%2F%2Fapi1.ibabs.eu%2Fpublicdownload.aspx%3Fsite%3DUtrecht%26id%3Df11ed047-3c64-472d-87d2-26760bd291b4>

- Het onderlinge vertrouwen is inmiddels laag. Beide partijen willen eigenlijk niet met elkaar verder. Opvallend genoeg verwijten zij elkaar bijna dezelfde zaken. PRE geeft aan nog een laatste poging te willen doen om tot elkaar te komen, dB's voorziet moeilijkheden wil wel zoeken naar een oplossing. Beide partijen hebben er veel tijd, geld en energie in gestoken.
- De gemeente Utrecht heeft gedurende het proces willen helpen en faciliteren. Maar zij is ook rolzoekend. Enerzijds wil zij opkomen voor het maatschappelijke en cultureel belang van de muzikale broedplaats, maar zij bewaart ook afstand omdat het gaat om een onderhandeling tussen private partijen.
- Alle betrokken partijen zijn inmiddels maximaal gestretcht en voelen zich overvraagd. De wens om het schip vlot te trekken is bij alle partijen groot. Zij hebben allen per direct agenda's vrij gemaakt voor onze gesprekken en zijn deze met open vizier ingegaan.

### **Scenario's**

Op basis van de gevoerde gesprekken, zien wij drie scenario's voor ons. Wij gaan in elk scenario uit van behoud van een muzikale broedplaats met oefenruimtes, podium en muziekcafé op een niveau dat vergelijkbaar is wat dB's op dit moment biedt aan de Cartesiusweg. Wij adviseren u deze scenario's te onderzoeken in de volgorde waarin wij deze hieronder presenteren.

- **Scenario 1:** Voortzetten ontwikkeling Vlampijpstraat 63. Dit scenario biedt naar ons idee de beste uitzichten op voortzetting van dB's op afzienbare termijn. Maar het vergt wel een 'leap of faith', van zowel PRE als dB's. Op het moment van schrijven heeft PRE aangegeven daartoe bereid te zijn. dB's geeft aan dat zij dit (nog) niet aandurven. Dit scenario zien wij als kansrijk als aan tenminste de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - o PRE en de Gemeente Utrecht stellen tezamen voldoende investeringsbudget beschikbaar om de bouw en inrichting van de muzikale broedplaats op vergelijkbaar niveau te krijgen als de huidige situatie van dB's. We vinden een extra bijdrage van de gemeente te rechtvaardigen omdat dB's als onderneming een cultureel en maatschappelijk functie vervult die moeilijk in de markt te exploiteren is en doorgaans kan rekenen op overheidssteun. Om de hoogte van een extra bijdrage uit gemeenschapsgeld goed te kunnen bepalen, geeft dB's inzicht in zijn financiële situatie aan de Gemeente Utrecht.
  - o De bouw (casco) en inrichtingswerkzaamheden worden begeleid door een externe bouwcoördinator, die vooraf fiat geeft over de uit te voeren werkzaamheden en de daarmee samenhangende budgetten. PRE is bereid in dit scenario nog een stap verder te gaan en de bouw- en inrichtingswerkzaamheden over te dragen aan dB's, onder voorwaarden dat het nog af te spreken budget niet wordt overschreden en aan alle bouwvereisten wordt voldaan. In dit laatste geval adviseren wij de gemeente Utrecht een externe bouwcoördinator aan te stellen om toezicht te houden

- op de bouwvereisten en op de rechtmatige en doelmatige besteding van het totale investeringsbudget.
- Het afgesproken huurcontract tussen PRE en dB's, blijft ongewijzigd. Verhoging van de huur geschiedt alleen op basis van prijspeilindexatie. dB's accepteert de uitgevoerde analyse naar de parkeerdruk. Een jaar na gebruik van de locatie wordt opnieuw onderzoek gedaan naar de parkeersituatie. Ondertussen stellen partijen een huishoudelijk reglement met betrekking tot de parkeersituatie.<sup>2</sup>
- **Scenario 2:** Beëindigen van de samenwerking tussen dB's en PRE. Start zoektocht naar nieuwe huisvesting dB's. In dit scenario begint het gehele traject in feite weer van voor af aan. Het zal grote vertraging en waarschijnlijk ook aanzienlijke meerkosten met zich meebrengen; er is immers in het recente verleden al intensief en tevergeefs gezocht naar geschikte culturele locaties (onder meer voor de huisvesting van 't Hoogt en Kytopia). Dit scenario is alleen kansrijk als aan tenminste de volgende drie voorwaarden wordt voldaan:
- Er zijn serieuze alternatieve huisvestingsopties op korte termijn beschikbaar
  - Partijen zijn bereid de afgesloten overeenkomsten rond de Vlampijpstraat 63 te ontbinden zonder onderlinge financiële claims
  - Het bouwconsortium en de Gemeente Utrecht zijn bereid de afgesproken bijdragen aan het verbouwingsbudget beschikbaar te stellen aan dB's voor de ontwikkeling van een nieuwe locatie
- **Scenario 3:** **5.1.2.E** geeft aan dat het beëindigen van dB's inmiddels een reële optie is geworden. Vooropgesteld, dit scenario zou een trieste wending in dit proces zijn. Wanneer dit scenario zich toch voordoet, dan adviseren wij de gemeente (afdeling Culturele Zaken) om een partij te zoeken die vorm en invulling wil geven aan de functie van muzikale culturele broedplaats. In dat geval zou een nieuwe of bestaande stichting (bijvoorbeeld de Stichting Ruis) de gesprekken over de ontwikkeling van Vlampijpstraat 63 kunnen overnemen van dB's, zodat de functie van muzikale broedplaats behouden blijft voor Utrecht.

### *Tenslotte*

In alle scenario's voorzien wij, helaas, dat er sprake zal zijn van aanzienlijke vertragingen. In scenario 1 nog het minste, de bouw zou dan rond 1 mei 2024 afgerond kunnen zijn. Dat is evenwel nog steeds een half jaar later dan oorspronkelijk gepland. We vinden het belangrijk dat de muzikanten die nu gebruik maken van dBs, door de verhuizing niet te lang verstoken blijven van hun oefenruimtes en speelplek. En, net zo belangrijk, dat de medewerkers van dB's niet de dupe worden van een eventuele tijdelijke sluiting. Wij adviseren u om in overleg met het bouwconsortium na te gaan of dB's tijdelijk langer kan blijven op zijn huidige adres. Het bouwconsortium heeft deze vraag op het moment van schrijven in beraad. Mocht tijdelijke sluiting onafwendbaar zijn, dan is – afhankelijk van de financiële situatie van dB's - een overbruggingskrediet of subsidie wenselijk om de salariskosten van medewerkers te dekken.

---

<sup>2</sup> Dit is conform de huurovereenkomst, artikel 19: *Indien het gezamenlijk gebruik tot problemen cq overlast leidt heeft Verhuurder de mogelijkheid om een Huishoudelijk reglement op te stellen met betrekking tot parkeren*

We sluiten dit advies af met de hartenkreet dat dB's als muzikale broedplaats een lange stabiele toekomst beschoren is. We adviseren u, voor elk scenario, aan dB's te vragen om tot een plan voor verduurzaming van de muzikale broedplaats te komen, met daarin aandacht voor opvolging, verdienmodel en governance. Daarin past ook de afweging of deze broedplaats verder kan als onderneming of beter in de vorm van een stichting opgenomen wordt in de Utrechtse culturele basisinfrastructuur.

Wij hopen vurig dat we met deze verkenning een bijdrage hebben kunnen geven aan het behoud van de dB's en de uiterst belangrijke rol die de oefenruimtes en het podium spelen in de Utrechtse muziekwereld.

Met vriendelijke groet,

Jeroen Bartelse  
Voorzitter Utrechts Muziekoverleg

Arna Notten  
Directeur DePlaatsmaker

Margriet van Kraats  
Programmadirecteur TivoliVredenburg

*BIJLAGE: GESPREKSOVERZICHT*

27 juni	5.1.2.E
27 juni	dB's: 5.1.2.E
27 juni	Gemeente Utrecht: 5.1.2.E
	5.1.2.E
29 juni	Ballast Nedam: 5.1.2.E (telefonisch)
29 juni	Gemeente Utrecht: wethouder Eelco Eerenberg, 5.1.2.E
	5.1.2.E
30 juni	5.1.2.E
30 juni	dB's: 5.1.2.E