

Raadsvoorstel

Documentnummer: RV25.0045



Landgraaf, 15 mei 2025

ONDERWERP: Realisatie nieuwbouw multifunctioneel poppodium

PROGRAMMA 5. Sport, cultuur en recreatie

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): G.G.J. Janssen, A.J.M. Schiffelers

Behandeld in BenW vergadering van 27 mei 2025

Behandeling in commissie Burgers, Maatschappij, Financiën & Algemeen Bestuurlijke Zaken van voorlopige datum 12 juni 2025

Behandeling in raadsvergadering van 3 juli 2025

Voorstel

1. In te stemmen met de nieuwbouw Oefenbunker volgens scenario 3 (Oefenbunker/SMK/Slide) en te realiseren op de locatie park Strijthagen;
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet “nieuwbouw Oefenbunker” voor een bedrag van € 250.000 (incl. BTW) vast te stellen in 2025 ten behoeve van onderzoek- en advieskosten. Dekking van de uit deze investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 5.000 (afschrijvingstermijn 50 jaar) geschiedt door de structurele verlaging van de geraamde kapitaallasten van de investering Transformatie van het investeringsplan 2023 en 2024 op het product Ruimtelijk beleid met een gelijk bedrag vanaf 2027 conform bijgevoegde begrotingswijziging;
3. Een netto-investeringskrediet “nieuwbouw Oefenbunker” te verwerken in het investeringsplan 2026 van de programmabegroting 2026–2029 voor een bedrag van € 8.386.710 (incl. BTW) ten behoeve van de kosten voor de nieuwbouw van het multifunctionele poppodium en het inrichten van de buitenruimte. Dekking van de uit deze investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 167.733 (afschrijvingstermijn 50 jaar) geschiedt deels door de structurele verlaging van de geraamde kapitaallasten van de investering Transformatie van het investeringsplan 2024 en 2025 op het product Ruimtelijk beleid met € 57.460 en door de structurele verhoging van de baten (huuropbrengst) op het product “acc. Oefenbunker” met € 100.000;
4. In te stemmen met het als autonome ontwikkeling opnemen in de Kadernota 2026 en te verwerken in de programmabegroting 2026–2029 van een hogere last van € 10.273 (€ 167.733 –/– € 157.460) als (resterende) structurele dekking van de kapitaallasten die voortvloeien uit de netto-investeringskrediet “nieuwbouw Oefenbunker”;
5. In te stemmen met het instellen en voeden van de afschrijvingsreserve “nieuwbouw Oefenbunker” voor een bedrag van € 300.000. Dekking van deze lasten geschiedt via een

onttrekking aan de bestemmingsreserve Transformatie voor een gelijk bedrag. De bestemmingsreserve Transformatie wordt na verkoop van de locatie Heerlensweg weer aangevuld met de netto opbrengsten uit deze verkoop;

6. Een netto-investeringskrediet “installaties Oefenbunker” te verwerken in het investeringsplan 2026 van de programmabegroting 2026–2029 voor een bedrag van € 2.135.929 (incl. BTW). Het bruto-investeringskrediet bedraagt € 3.952.029 (incl. BTW). Hier tegenover staat de nog te ontvangen provinciale subsidie in kader van leefbaarheidsaanpak ter hoogte van € 1.000.000 en de nog te ontvangen verzekeringspenningen ter hoogte van € 816.100. Dekking van de uit deze investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 142.395 (afschrijvingstermijn 15 jaar) geschiedt deels door de jaarlijkse onttrekking aan de daarvoor gevormde en gevoede afschrijvingsreserve “nieuwbouw Oefenbunker” van € 20.000;
7. In te stemmen met het als autonome ontwikkeling opnemen in de Kadernota 2026 en te verwerken in de programmabegroting 2026–2029 van een hogere last van € 122.395 (€ 142.395 –/– € 20.000) als structurele dekking van de kapitaallasten die voortvloeien uit de netto-investeringskrediet “installaties Oefenbunker”;
8. In te stemmen met de lasten van het product “accommodatie Oefenbunker” bij te ramen met € 108.900 (incl. BTW) in 2025 ten behoeve van de sloop van de huidige locatie van de Oefenbunker aan de Heerlenseweg 162. Dekking van de verhoging van de lasten geschiedt door de bijraming van de baten (verzekeringspenningen) van het product “acc. Oefenbunker” met een gelijk bedrag conform bijgevoegde begrotingswijziging;
9. In te stemmen met het als autonome ontwikkeling opnemen in de Kadernota 2027 en te verwerken in de programmabegroting 2027–2030 van een additioneel beheerbudget voor wegen ad € 2.602.

Samenvatting

Het college heeft op 17 december 2024, gezien de uitdagingen die in en rondom Park Strijthagen bestaan, besloten om te gaan werken aan een wijkgerichte aanpak voor Park Strijthagen. De ontwikkeling van deze visie is reeds in volle gang. De afronding van deze visie wordt verwacht in de tweede helft van 2025. Binnen deze visie ontwikkeling past de realisatie van een multifunctioneel poppodium op het park Strijthagen.

Gezien de urgentie op het gebied van de realisatie van het poppodium (ontstaan door de brand eind december van de huidige locatie van de Oefenbunker) is het voorstel om de nieuwbouw in de besluitvorming naar voren te halen t.o.v. de vaststelling van de wijkgerichte aanpak park Strijthagen.

Door de brand in de nacht van 26 op 27 december 2024 kreeg het lopende traject rondom de Oefenbunker namelijk een andere wending. Binnen dit traject, dat n.a.v. een collegebesluit van 24 september 2024 al gestart was, werd de haalbaarheid van de verplaatsing van de Oefenbunker naar Park Strijthagen ter voorbereiding op besluitvorming bij de begroting 2026 over de te kiezen scenario's al onderzocht.

Op basis van het nieuwe collegebesluit van 18 februari 2025 werd besloten om het aantal uit te werken scenario's terug te brengen naar realisatie van nieuwbouw op de locatie Park Strijthagen (op basis van twee scenario's ofwel alleen nieuwbouw voor de Oefenbunker of voor Oefenbunker en SMK) en te streven naar besluitvorming in de gemeenteraad voor het zomerreces 2025.

Gedurende het proces om te komen tot dit voorstel is daarnaast kans gezien om ook dansschool Wij zijn Slide te integreren in het lopende proces. Dit maakt dat in het huidige voorstel 3 scenario's zijn uitgewerkt.

- 1) nieuwbouw ten behoeve van Oefenbunker
- 2) nieuwbouw ten behoeve van Oefenbunker en SMK Muziek & Dans
- 3) nieuwbouw ten behoeve van Oefenbunker, SMK Muziek & Dans en Wij Zijn Slide.

Voorstel aan gemeenteraad

Alles overwegende wordt de raad voorgesteld om haar voorkeur uit te spreken voor scenario 3. Dit is op basis van de stichtingskosten danwel de duurste variant, maar op basis van te dekken kapitaallasten in verhouding nog steeds goedkoper dan scenario 2.

Het verschil in de te dekken kapitaallasten van scenario 3 ten opzichte van scenario 1 bedragen op jaarbasis ongeveer € 37.000. Hiermee creëren we echter wel een heel aantal inhoudelijke meeropbrengsten ten opzichte van scenario 1 waardoor een dergelijke investering te verantwoorden is.

Bovenal creëren we de randvoorwaarde om de culturele sector in Landgraaf verder te versterken door de realisatie van een multifunctioneel poppodium met een grote variatie van aanbod binnen de muziek en danswereld. Daarnaast biedt het een oplossing/verbetering van de huisvesting van 2 extra organisaties (SMK en Wij zijn Slide), versnelt het het proces om te komen tot herontwikkeling van de voormalige C-vleugel van het Brandenbergcollege en vergroot het de mogelijkheden voor doorontwikkeling van basisschool Op gen Hei met een minder ingrijpende verbouwing.

Aanleiding

Wijkgerichte aanpak Park Strijthagen

Het college heeft op 17 december 2024, gezien de uitdagingen die in en rondom Park Strijthagen bestaan, besloten om te gaan werken aan een wijkgerichte aanpak voor Park Strijthagen. De achtergrond voor het ontwikkelen van een wijkgerichte aanpak ligt in het feit dat op die manier vanuit een integrale blik de kans het grootst is om fysieke ingrepen samen te laten gaan met meerdere sociaal-maatschappelijke interventies met een zo groot mogelijke impact.

De ontwikkeling van deze visie is reeds in volle gang. Intern hebben er al verschillende afstemmingsmomenten plaatsgevonden, zijn er werkgroepen gevormd en in de komende maanden wordt ook de afstemming met de partners en de omgeving gestart. De afronding van deze visie wordt verwacht in de tweede helft van 2025.

Binnen deze visieontwikkeling past ook de realisatie van een multifunctioneel poppodium op het park Strijthagen. Gezien de urgentie op het gebied van de realisatie van het poppodium is besloten

om de nieuwbouw van dit podium in het proces naar de vaststelling van de visie in de besluitvorming al naar voren te halen.

Brand op locatie Oefenbunker en impact op het traject

De directe aanleiding voor de urgentie is terug te vinden in de brand die in de nacht van 26 op 27 december 2024 heeft gewoed op de huidige locatie van de Oefenbunker aan de Heerlenseweg 162. Hierdoor is deze locatie onbruikbaar geworden.

Het haalbaarheidsonderzoek, waartoe het college op 24 september 2024 had besloten, kreeg hierdoor ook een andere wending. Via dit collegebesluit werd namelijk besloten om de haalbaarheid van de verplaatsing van de Oefenbunker verder te onderzoeken, hiervoor een voorbereidingskrediet van €150.000 beschikbaar te stellen en de besluitvorming voor te bereiden voor de begroting 2026 over de te kiezen scenario's. Er werd destijds uitgegaan van 4 mogelijke scenario's:

1. De oefenbunker verplaatsen naar het Park Strijthagen
2. De oefenbunker sluiten
3. Geluidswerende maatregelen uitvoeren
4. Aankoop woning Heerlenseweg 160

Deze andere wending werd bekrachtigd middels een collegebesluit van 18 februari 2025. Zo werd besloten om het aantal uit te werken scenario's terug te brengen naar de realisatie van nieuwbouw op de locatie Park Strijthagen en het proces waar mogelijk te versnellen (zonder op kwaliteit in te boeten) en te streven naar besluitvorming in de gemeenteraad voor het zomerreces van 2025.

Tegelijkertijd werd besloten om voor de nieuwbouw 2 scenario's uit te werken:

- 1) nieuwbouw ten behoeve van Oefenbunker
- 2) nieuwbouw ten behoeve van Oefenbunker en SMK Muziek & Dans. De 2^e variant is naar voren gekomen op basis van de mogelijkheden tot synergie tussen beide partijen in een nieuw gebouw en het feit dat de huidige huisvesting van het SMK de uitbreiding van basisschool Op Gen Hei belemmerde.

De gemeenteraad is over de besluiten van september 2024 en februari 2025 via een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Aanhaking van Wij zijn Slide bij het traject

Gedurende het proces om te komen tot dit voorstel is daarnaast kans gezien om ook dansschool Wij zijn Slide te integreren in het lopende proces. Deze dansschool is ook al langer op zoek naar structurele huisvesting en door te onderzoeken of we de dansschool ook kunnen integreren in het nieuw te realiseren poppodium ontstond de kans om ook hen een oplossing te bieden en de inhoudelijke synergie in het nieuwe poppodium verder te versterken.

Via het voorliggende voorstel zal de raad dan ook gevraagd worden om een keuze te maken uit 3 scenario's:

1. Realiseren nieuwbouw voor Oefenbunker

2. Realiseren nieuwbouw voor Oefenbunker en SMK Muziek & Dans
3. Realiseren nieuwbouw voor Oefenbunker, SMK Muziek & Dans en Wij zijn Slide

Kaders

- Programmabegroting 2025–2028;
- Besluit college B&W (B.24.1176, 24 september 2024): Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet “Verplaatsing Oefenbunker”;
- Besluit college B&W (B.25.0200, 18 februari 2025): Tijdelijke en structurele huisvesting Oefenbunker;
- Besluit college B&W (B.24.1831, 17 december 2024): Park Strijthagen;
- Accommodatiebeleid 2025 – 2035 (vastgesteld in raadsvergadering van 3 april 2025).

Onderbouwing

De drie gebruikers in beeld (inclusief huidige situatie rondom huisvesting)

In het nieuw te realiseren poppodium zijn, afhankelijk van het te kiezen scenario, maximaal 3 structurele gebruikers voorzien met ieder hun eigen achtergrond. De fysieke samensmelting in een nieuw gebouw biedt veel kansen voor inhoudelijke samenwerking, maar vraagt ook om een goede afstemming tussen partijen. Onderstaand kort een weergave van de individuele organisatie inclusief een weergave van de huidige huisvesting:

- a. **Stichting Oefenbunker Live:** De Oefenbunker (geëxploiteerd door Stichting Oefenbunker Live) is al 40 jaar een unieke plek in en een begrip binnen Landgraaf waar inwoners van alle leeftijden samen genieten van het actief bezig zijn met (pop)muziek. In de kern zijn de activiteiten van de Oefenbunker onder te brengen in 3 categorieën:
 1. Repetities: Verhuur repetitielokalen aan bands die oefenfaciliteiten zoeken
 2. Muziekeducatie: Verhuur ruimtes aan ZZP muziekdocenten en losse workshops door (bekende/lokale) musici of andere initiatiefnemers (bv. Producers, geluidstechnici e.d.)
 3. Poppodium: Podiumruimte voor live optredens en festivals. Tevens kunnen ook derden de podiumruimte huren voor culturele activiteiten.

De huidige Oefenbunker (Heerlenseweg 162) is, zoals eerder vermeld, eind 2024 door een brand onbruikbaar geworden. Voor de tijdelijkheid is een oplossing gevonden in een loods op bedrijventerrein Strijthagen waar in ieder geval de kantoor- en repetitiefunctie de komende 2 jaar gecontinueerd kunnen worden. Voor de podiumfunctie is tot nu toe nog geen oplossing gevonden en hiervoor wordt, indien mogelijk of gewenst, uitgeweken naar de mogelijkheden binnen omliggende gemeenten. Een permanente oplossing voor huisvesting van de Oefenbunker is daarmee dus nog altijd urgent.

- b. **SMK Muziek & Dans:** Vanuit haar visie en missie vervult SMK een centrale, professionele rol binnen gemeente Landgraaf maar ook naar andere gemeenten binnen de regio Parkstad door het leggen van verbindingen met andere partijen zoals het verenigingsleven, het onderwijs en collega instellingen, maar ook sociaal-maatschappelijke organisaties en culturele- en welzijnsinstellingen gericht op muziek en dans. SMK geeft uitvoering aan de

bovenstaande missie en visie door het aanbieden van een uitgebreid aanbod verdeeld over 3 kernactiviteiten:

1. Primair en Voortgezet onderwijs: bieden van muziekeducatie op scholen en variatie aan workshops/projecten voor leerlingen
2. Muziek- en danslessen en ondersteuning aan amateurverenigingen: bieden van muziek en danslessen voor jong en oud en ondersteunen van verenigingen op diverse terreinen.
3. Participatie en projecten: SMK heeft voortdurend aandacht voor zinvolle samenwerking met andere relevante organisaties, zoals welzijnswerk (jongeren- en ouderenwerk), zorginstellingen, verenigingen etc. Het doel is om gezamenlijk aanbod te ontwikkelen om hiermee participatie en inclusie te bevorderen, door middel van muziek en dans.

SMK is op dit moment gevestigd in MFC De Voeëgelsjtang/basisschool Op gen Hei gelegen aan An de Voeëgelsjtang 12. Vanwege de groei (+25%) van het leerlingaantal van de basisschool in de afgelopen tien jaar is er op de huidige locatie sprake van krapte. De gemeente staat hierin voor een keuze; ofwel SMK blijven huisvesten op de huidige locatie en daarmee een flinke verbouwing van de huidige locatie realiseren, ofwel ruimte vrijspelen op de huidige locatie en daarmee de noodzaak tot verbouwing beperken. Door SMK mee te laten verhuizen naar het Park Strijthagen wordt aan de laatste optie invulling gegeven. Tevens wordt in een nieuw gebouw ook de mogelijkheid geboden om het aantal en de kwaliteit van de ruimtes nog beter toe te spitsen op de behoeften van SMK.

- c. **Wij zijn Slide:** een dansschool in Landgraaf welke een grote variatie aan aanbod op het gebied van dans (denk hierbij aan modern, jazz, hiphop, etc.) biedt. De dansschool kent op dit moment ruim 450 leden en is al meer dan 40 jaar actief binnen de gemeente Landgraaf. De dansschool heeft de ambitie om verder te groeien door het uitbreiden van haar activiteiten (zowel in aanbod als doelgroep) in de komende jaren.

Wij zijn Slide is op dit moment gehuisvest in de oude C-vleugel van het Brandenburgcollege (Heggenstraat 32). Deze vleugel is een aantal jaren geleden onttrokken aan de onderwijsbestemming en biedt sindsdien huisvesting aan Wij zijn Slide (en ook JENS en Praktech). De C-vleugel dient echter zo snel mogelijk beschikbaar te komen voor de herontwikkeling van het betreffende gebied (tot op heden is aan gebruikers medegedeeld dat het gebouw in de zomer van 2026 leeg moet zijn).

Voor de oplossing van deze uitdaging heeft de gemeente ook weer een aantal opties. Deze opties zijn; ofwel Wij Zijn Slide na zomer 2026 geen gebruik meer te laten maken van de locatie zonder alternatief (met risico op stoppen van dansschool / vertrek uit de gemeente), ofwel de situatie zo laten als deze is en de herontwikkeling zonder eind respectief vertragen, ofwel nieuwe (permanente) huisvesting organiseren en vertraging van de herontwikkeling daarmee beperken. Door Wij zijn Slide mee te laten verhuizen naar het Park Strijthagen wordt aan de laatste optie invulling gegeven.

Een vergelijkbare zoektocht voor alternatieve huisvesting van JENS loopt ook op dit moment. Gezien de duidelijke verschillen in inhoudelijke focus is JENS niet in dit voorstel meegenomen.

De kansen die ontstaan door nieuwbouw

Met de realisatie van nieuwbouw ontstaan kansen om een aantal uitdagingen tegelijkertijd en ook structureel op te lossen (zie onderstaande opsomming). Afhankelijk van het scenario dat gekozen wordt neemt het aantal kansen waar we met de nieuwbouw een oplossing voor bieden toe.

1. **Structurele oplossing voor huisvesting van Oefenbunker:** het spreekt voor zich dat nieuwbouw een structurele oplossing biedt, waarin de gemeente geen huisvestingsplicht heeft, maar wel een groot belang, voor de huisvesting van de Oefenbunker. Hiervan is sprake in alle drie de scenario's.
2. **Mogelijkheid tot herontwikkeling op de locatie Heerlenseweg:** Met het (besluiten tot) realiseren van nieuwbouw voor de Oefenbunker (alle scenario's) ontstaat ook de mogelijkheid om de huidige locatie aan de Heerlenseweg vrij te spelen voor herontwikkeling. Hierbij ontstaat er bijvoorbeeld ruimte voor woningbouw. Met de verkoop van het perceel (groot 2700 m²) worden opbrengsten gegenereerd voor de gemeente. De grootte van de netto opbrengsten is mede afhankelijk van de bestemming van het perceel (woningbouw?) en afhankelijk van het product (type en hoeveelheid woningen dat gerealiseerd kan worden op de betreffende locatie). Middels een grove eerste schatting worden de netto opbrengsten (dus verkoopprijs minus alle bijkomende kosten) geraamd op een bedrag tussen de € 400.000 – € 450.000.
3. **Verbeteren huisvesting voor SMK Muziek en Dans:** indien gekozen wordt voor scenario 2 of 3 wordt er daarnaast ook een structurele verbetering gecreëerd voor de huisvesting (meer en betere mogelijkheden in een nieuw pand) van SMK Muziek en Dans. Ondanks dat we als gemeente hier geen huisvestingsplicht hebben, hebben we als gemeente wel een belang bij een oplossing omdat SMK de uitvoeringspartner en subsidierelatie van de gemeente is op het gebied van muziek en dans.
4. **Beperken noodzakelijke verbouwing Op gen Hei:** Vanwege de groei met 25% van de leerlingaantallen (ruim 60 leerlingen extra) van basisschool Op gen Hei in de afgelopen tien jaar is er ruimtegebrek ontstaan op de huidige locatie. Aangezien SMK ook gebruik maakt van deze locatie resten er voor de gemeente twee opties; ofwel SMK laten zitten en daardoor een ingrijpende verbouwing op de huidige locatie realiseren, ofwel het verhuizen van SMK, de basisschool meer ruimte geven om haar onderwijs vorm te geven en de grootte van de verbouwing beperken (die blijft met verhuizing wel nog steeds nodig i.v.m. herverdeling in het gebouw). De omvang van de beperking in financiële zin is op dit moment nog niet te bepalen, omdat het traject om te komen tot een verbouwing (opstellen PvE, ontwerp, etc.) in een bestaand gebouw pas opgestart wordt na besluitvorming van de gemeenteraad over het multifunctionele poppodium.
5. **Structurele oplossing voor huisvesting van Wij zijn Slide:** indien gekozen wordt voor scenario 3 wordt er daarnaast ook een structurele oplossing gevonden voor de huisvesting van Wij zijn Slide (nu gevestigd in de C-vleugel van het Brandenbergcollege). Daarmee voorkomen we dat Wij zijn Slide op korte termijn geen plek meer heeft zonder concreet perspectief op een alternatief (met alle risico's van dien) of ons toch genoodzaakt zien om

de herontwikkeling te vertragen (met alle risico's van dien voor de herontwikkeling). Ondanks dat we als gemeente ook hier geen huisvestingsplicht hebben, hebben we als gemeente wel een belang bij een oplossing, omdat de dansschool een grote speler is op het vlak van dans in Landgraaf en de regio.

6. **Bieden van alternatief qua zaalfunctie Schaesberg-centrum vooruitlopend op mogelijk verdwijnen Streeperkruis:** De toekomst van het Streeperkruis staat onder druk, zoals ook aan bod is gekomen bij o.a. de herijking van het accommodatiebeleid (mede daarom opdracht gegeven tot haalbaarheidsonderzoek gemeenschapsaccommodatie Schaesberg e.o.). Aangezien bij het verdwijnen van het Streeperkruis een belangrijke voorziening in de wijk komt te vervallen, waar het aanbod aan gemeenschapsaccommodaties al schaars is, gaan we een haalbaarheidsonderzoek doen naar een vervangende locatie. Met de realisatie van nieuwbouw zal voor de zaalfunctie (vaak slechts beperkt in gebruik bijv. met carnaval en dus relatief duur in de exploitatie van een gemeenschapsaccommodatie) in alle drie de scenario's al een oplossing geboden worden. Dit betekent dat het toevoegen van een grote zaal in een mogelijk nieuw te realiseren gemeenschapsaccommodatie in Schaesberg-centrum niet noodzakelijk is. Uitgaande van een concertzaal plus podium van ca. 300 m² hebben we het op basis van kengetallen dan over het voorkomen van een extra investering van € 1,4 mln.
7. **Creëren mogelijkheden tot synergie binnen culturele sector:** Het fysiek samen brengen van de potentiële gebruikers leidt ertoe dat de mogelijkheden om samenwerking tussen de gebruikers en met externe partners (denk aan onderwijs, maatschappelijke partners) en nieuwe doelgroepen te versterken, geboden wordt. Doordat de drie gebruikers voldoende overeenkomsten hebben maar wat betreft zowel inhoudelijke focus als ook doelgroep deels verschillend zijn ontstaan mooie kansen op versterking van de culturele sector in Landgraaf.
8. **Versterken van de exploitatie van het poppodium:** Door een gebouw te gaan delen ontstaan er kansen om de exploitatie te versterken. Omdat er deels overlappende activiteiten plaatsvinden op verschillende tijdsframes in de week kunnen ruimtes (denk aan popzaal, oefenruimtes, kleedlokalen) multifunctioneel gebruikt worden. Dit is terug te zien in het dubbel gebruik per scenario en dus ook in de bezettingsgraad waardoor het organiseren van de exploitatie alsook het beheer kan worden geoptimaliseerd.

Op de volgende pagina worden de kansen voor het nieuwe poppodium opgesomd. Vervolgens zijn de kansen ook nog per scenario weergegeven in een samenvattende tabel. De kleuren geven aan of deze kans niet (rood), deels (oranje) of wel (groen) te realiseren zijn in het betreffende scenario.

Omschrijving	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
1. Oplossing huisvesting Oefenbunker			
2. Herontwikkeling locatie Heerlenseweg (verwachte eenmalige opbrengst ca. 400–450k)			
3. Verbeteren huisvesting SMK Muziek en Dans			
4. Beperken noodzaak tot verbouwing Op Gen Hei (verwachte besparing in investering PM)			
5. Oplossing huisvesting Wij zijn Slide			
6. Realiseren alternatieve zaalfunctie in Schaesberg-centrum (verwachte besparing in investering 1.400k)			
7. Creëren mogelijkheden synergie binnen culturele sector			
8. Versterken exploitatie van het poppodium			

Beheersing van uitdagingen in het project

Vanzelfsprekend brengt de realisatie van nieuwbouw ook een aantal uitdagingen met zich mee. Het aantal uitdagingen neemt toe zodra het aantal gebruikers toeneemt. Onderstaand een weergave van de belangrijkste uitdagingen:

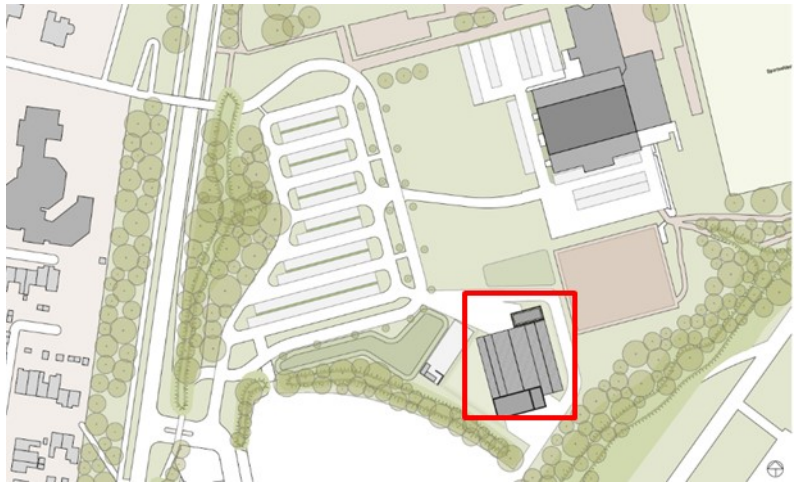
1. Het delen van één gebouw vraagt om goede samenwerking tussen de gebruikers (denk aan delen van ruimtes, afstemming van roosters, verschillende en soms tegenstrijdige behoeften).
2. Het delen van één gebouw brengt ook verschillende doelgroepen met verschillende achtergronden samen.
3. Balans vinden tussen identiteit van de verschillende gebruikers in één gebouw zonder eigenheid te verliezen.
4. Een goede balans vinden tussen het optimaal benutten, gebruiken en delen van ruimtes zonder teveel in te boeten op de flexibiliteit en functionaliteit voor gebruikers en bezoekers.

Om deze uitdagingen in het traject aan te kunnen gaan zijn er in de onderzoeksfase een aantal stappen doorlopen. Zo is er bij de start van het traject een projectleider ingehuurd met een brede expertise op het gebied van het leiden van vergelijkbare projecten en veel ervaring in het culturele domein. Daarnaast zijn de drie organisaties (Stichting Oefenbunker Live, SMK Muziek & Dans en Wij zijn Slide) bij de start van het traject betrokken (in zowel de project- als stuurgroep) en is separaat ook tijd geïnvesteerd in het opbouwen van een samenwerkingsrelatie tussen de drie organisaties. Ook de gebruikers en bezoekers van de drie organisaties zijn en worden waar mogelijk nu en in het vervolg van het traject betrokken.

De nieuwbouw

De daadwerkelijke nieuwbouw zal, zoals eerder aangegeven, plaats gaan vinden op de locatie Park Strijthagen. Zie het rood omkaderde gebied op de afbeelding hiernaast. Het betreft een nu nog onbebouwd perceel dat zich bevindt naast de jongerenontmoetingsplek en grenst aan het perceel van Megaland.

Op basis van de afstemming tussen de organisaties en de gemeente is er een programma van eisen opgesteld en voor de verschillende varianten een ruimtestaat (zie bijlage).



Belangrijke uitgangspunten voor de nieuwbouw in alle varianten zijn dat:

- het gebouw een multifunctioneel karakter moet krijgen waarin een variatie aan activiteiten aangeboden kan worden
- de laagdrempeligheid, toegankelijkheid, herkenbaarheid en kernwaarden van verschillende gebruikers behouden blijven. Bij binnenkomst moet bij iedereen een vertrouwd gevoel opgeroepen worden.
- Het gebouw toekomstbestendig wordt vormgegeven. Het ontwerp moet flexibel zijn, zodat het zich kan aanpassen aan eventuele veranderingen in het gebruik of de behoeften van de gebruikers.
- We kiezen voor robuuste, duurzame en waar mogelijk circulaire materialen en slimme bouwtechnieken om hiermee de levensduur van het gebouw te verlengen en onderhoudskosten beheersbaar te houden.
- Er door de inrichting van het gebouw connectie tussen de gebruikers en ruimtes ontstaat. Het ontwerp zorgt ervoor dat alle ruimtes met elkaar verbonden zijn, zowel visueel als fysiek. De foyer die bij de entree gesitueerd wordt moet hier een belangrijke rol in gaan spelen.
- het de ambitie is om het gebouw zo duurzaam mogelijk te maken en te beheren, en hiermee aan te sluiten bij nationale en regionale doelstellingen rondom CO₂-reductie.

Omdat het onmogelijk is om in de volledigheid drie parallelle trajecten te doorlopen (qua schetsontwerp en kostenraming) is ervoor gekozen om het meest complexe en omvangrijkste scenario in zijn volledigheid uit te werken (scenario 3) in een schetsontwerp met bijbehorende kostenraming van de stichtingskosten en voor variant 1 en 2 een afgeleide hiervan te nemen.

Dit schetsontwerp (zie bijlage) is inmiddels vastgesteld door de gebruikers en is onderbouwd middels betrokkenheid van verschillende adviseurs (akoestiek, brandveiligheid, constructie, installaties en bouwkostendeskundige).

Deze uitwerking levert onderstaand overzicht op voor de drie verschillende scenario's.

Omschrijving	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Gebruikers	Oefenbunker	Oefenbunker en SMK	Oefenbunker, SMK en Slide
Inhoudelijke kenmerken van het gebouw			
Gebruiksruimtes het gebouw	• 1 Popzaal • 1 podium • 1 foyer • 1 Keuken • 3 repetitieruimtes • 1 Studio • 1 DJ-lab • 2 artiestenkleedkamers • 1 kantoorruimte • 1 backstageruimte • 5 opslagruimtes • 1 toiletblok	+ • 5 leslokalen • 1 balletzaal • 1 kleedlokaal • 1 opslag • 1 toiletblok	+ • 2 danszalen • 1 kleedlokaal • 1 opslag
Bruto vloer oppervlak (BVO)	1699 m2	2322 m2	2957 m2
Overlappend gebruik (algemene en functionele ruimtes)	0	971 m2	1261 m2
Financiële kenmerken van nieuwbouw			
Totale stichtingskosten (zie bijlage voor uitwerking)	€ 8.130.070	€ 10.494.460	€ 12.738.740
Stichtingskosten per m2	€ 4.785	€ 4.520	€ 4.308
Nog te dekken kapitaallasten (na benutten externe financiering en reeds beschikbaar gestelde gemeentelijke budgetten, zie uitleg paragraaf financiën)	€ 95.982	€ 153.043	€ 132.668

Met betrekking tot **scenario 1**, waarin alleen rekening wordt gehouden met huisvesting van de Oefenbunker, komen we uit op een totaal BVO van 1.699 m2 en een kostenraming van € 8,1 miljoen inclusief BTW. Deze aantallen en bedragen wijken significant af van hetgeen in september 2024 gecommuniceerd is in het collegevoorstel en waarover de raad via een raadsinformatiebrief is geïnformeerd. Deze afwijking komt met name voort uit het feit dat destijds, zoals ook in de raadsinformatiebrief is aangegeven, alleen een grove indicatie (met enkel betrokkenheid van een bouwkostendeskundige) is gemaakt van de kosten gebaseerd op het huidige aantal m2 op de

oude locatie van de Oefenbunker. Dit programma was dus niet gebaseerd op een onderbouwd programma van eisen. Op basis van de inschatting van september 2024 kwamen we destijds uit op een investeringsbedrag van € 2,2 mln. excl. BTW op basis van een BVO van ca. 650 m2.

De kosten voor de huidige variant in scenario 1 zijn gebaseerd op een geactualiseerd programma van eisen welke in nauwe afstemming met de Stichting Oefenbunker Live tot stand is gekomen. Zo is bijvoorbeeld de popzaal en podium vergroot (ca. 200 m2) om toekomstbestendiger te zijn en ook een bredere rol te kunnen vervullen, is er een foyer (ca. 200 m2) toegevoegd als centrale ontmoetingsruimte voor gebruikers en bezoekers van het pand en is er een studio, DJ lab en 1 repetitieruimte (totaal 50–60 m2) toegevoegd om de functionaliteit van het nieuwe gebouw aan te laten sluiten op de toekomstige behoefte van de stichting. Door het toevoegen van functionele ruimtes neemt vervolgens ook de verkeersruimte (ca. 150 m2) en de benodigde ruimte voor constructie naar verhouding toe (ca. 150 m2).

Dit heeft geleid tot flinke groei van het aantal m2 BVO en daarmee ook met een vergelijkbare stijging van de totale stichtingskosten (€6,6 miljoen excl. BTW). Aangezien we de BTW echter als kostenpost mee moeten nemen in dit traject komen we uit op een totale investering van € 8,1 miljoen. Op basis van het dekkingsvoorstel leidt dit tot een te dekken kapitaallasten van € 95.982.

In **scenario 2**, Oefenbunker en SMK, komen we uit op een totaal aan stichtingskosten van € 10,5 miljoen inclusief BTW. De meerkosten ten opzichte van scenario 1 van € 2,4 mln. vloeien grotendeels voort uit de toename van het BVO naar aanleiding van de uitbreiding van het programma van eisen. Zo leidt de toevoeging van SMK in het gebouw tot uitbreiding met 5 leslokalen, 1 balletzaal, 1 kleedlokaal en extra opslag en toiletten (in totaal 723 m2).

Door de toevoeging van SMK ontstaat er een flink dubbel gebruik van zowel functionele als algemene ruimtes (bijna 1.000 m2). Wat hierbij opvalt is dat de meerkosten ca. 29% bedragen ten opzichte van scenario 1 terwijl het BVO is toegenomen met een 43%. Dit laat zien dat een groter gebouw kosten efficiënter te realiseren is. Dit is tevens terug te zien in de lagere kosten per m2 (€ 265 p/m2). Deze meerkosten worden op basis van de huidige afspraken niet in zijn geheel opgevangen door extra huurinkomsten waardoor de te dekken kapitaallasten groeien naar € 153.043.

In **scenario 3** wordt het programma van eisen verder uitgebouwd middels de toevoeging van dansschool Wij Zijn Slide. Dit heeft een flinke impact op het BVO (toename van ca. 635 m2) voortkomend uit het feit dat voor het huisvesten van de dansschool 2 grote danszalen toegevoegd moeten worden en dit ook weer impact heeft op de verkeersruimtes en installaties. De totale kosten voor dit scenario worden geraamd op € 12,7 mln. (meerkosten ten opzichte van scenario 2 bedragen € 2,2 mln. Opnieuw zien we een stijging in de meerkosten (21%) die lager ligt dan de groei van het BVO (27%).

In dit scenario zijn de bouwkosten per m2 dan ook het laagst en dat heeft er mee te maken dat, omdat bijv. verkeersruimtes en technische installaties die grotendeels benodigd zijn in een gebouw van elke omvang voor een groter doel en dus beter benut worden. Dit is ook terug te zien

in de toename van het aantal m2 dubbel gebruik naar 1261 m2. Daarnaast groeien kosten voor adviseurs, vergunningsaanvragen en herinrichting van het buitenterrein niet verhoudingsgewijs mee als het gebouw groter wordt.

De meerkosten die ontstaan door te kiezen voor scenario 3 worden meer dan volledig gecompenseerd door de stijging in de huurinkomsten (ingebracht door Wij Zijn Slide) en de verwachte bijdrage vanuit de provincie vanuit de Leefbaarheidsaanpak (deze bijdrage is niet meegenomen in de andere twee scenario's, omdat we verwachten dan niet aan de criteria te voldoen). Dit leidt er toe dat de te dekken kapitaallasten ondanks de meerkosten dalen naar € 132.668.

Bijkomende kosten

Het nieuwe multifunctionele poppodium brengt naast een eenmalige investering voor de nieuwbouw ook kosten voor het dagelijkse beheer en exploitatie van het gebouw, het onderhoud van het gebouw en het onderhoud van groen en infra met zich mee. De kosten die op dit vlak verwacht worden, worden onderstaand weergegeven voor scenario 3. Het is daarbij logisch om aan te nemen dat kosten lager uitvallen indien gekozen wordt voor scenario 1 of 2. Voor het maken van deze kosten wordt waar nodig/mogelijk de consequenties al meegenomen in dit voorstel.

1. Dagelijks beheer en exploitatie van het gebouw

Voor de daadwerkelijke start van de nieuwbouw wordt bepaald in welke vorm het beheer ingericht wordt. Deze invulling wordt mede afgestemd op keuzes die gemaakt worden rondom het beheer en exploitatie van maatschappelijk vastgoed binnen het accommodatiebeleid.

Op basis van de in samenwerking met de Oefenbunker opgestelde exploitatiebegroting zou beheer door de Oefenbunker kostendekkend moeten kunnen (met significante inzet van vrijwilligers). In de situatie dat het beheer en exploitatie richting de gemeente zal komen dan zullen de kosten voor beheer en exploitatie (veel minder inzet vrijwilligers, dus extra inhuur/loonkosten) gemakkelijk kunnen oplopen tot € 100.000 op jaarbasis.

2. Onderhoud van het gebouw

Na de realisatie van de nieuwbouw zal een meerjarenonderhoudsplan opgesteld worden om zicht te krijgen op de structurele noodzaak tot onderhoud van het gebouw. Op dit moment in het traject is het nog niet mogelijk om al een goede inschatting van de kosten te maken. Het uitgangspunt is in ieder geval om mede door het ontwerp en keuze van materialen te zorgen voor beheersbare onderhoudskosten. Voor de dekking van de onderhoudskosten zal in ieder geval gebruik gemaakt worden van de reeds in de begroting opgenomen jaarlijkse storting in de onderhoudsvoorziening van € 22 duizend voor de huidige locatie van de Oefenbunker.

3. Beheer infra en groen van het nieuwe poppodium

De realisatie van het nieuwe multifunctionele poppodium heeft tot gevolg dat op het Park Strijthagen zowel het groen als infra aanpassingen kennen. Deze aanpassingen hebben ook een impact op het beheer ervan. Voor het jaarlijkse beheer van infra wordt per saldo uitgegaan van een stijging van een bedrag van € 2.602. De kosten voor het beheer van het groen zijn nu nog niet in te schatten, omdat op dit moment in het project nog niet bepaald is hoe de inrichting van het groen (denk aan vorm van beplanting) vormgegeven zal worden.

Conclusie

Alles overwegende wordt de raad voorgesteld om haar voorkeur uit te spreken voor scenario 3. Dit is op basis van de stichtingskosten danwel de duurste variant, maar op basis van de te dekken kapitaallasten in ieder geval goedkoper dan scenario 2. De extra te dekken kapitaallasten ten opzichte van scenario 1 bedragen op jaarbasis ongeveer € 37.000. Hiermee creëren we echter wel een heel aantal inhoudelijke meeropbrengsten ten opzichte van scenario 1 waardoor een dergelijke investering te verantwoorden is.

Bovenal creëren we de randvoorwaarde om de culturele sector in Landgraaf verder te versterken door de realisatie van een multifunctioneel poppodium met een grote variatie aanbod binnen de muziek en danswereld. Daarnaast biedt het een oplossing en/of verbetering voor de huisvesting van 2 extra organisaties (SMK en Wij zijn Slide, tevens positieve invloed op herontwikkeling C-vleugel Brandenburgcollege) en vergroot het de mogelijkheden voor doorontwikkeling van basisschool Op gen Hei met een minder ingrijpende verbouwing.

Sloop huidige locatie Heerlenseweg 160

Zodra de gemeenteraad instemt met de nieuwbouw op Park Strijthagen is ook duidelijk dat herbouw op de huidige locatie van de Oefenbunker niet noodzakelijk is. De restanten van het huidige gebouw zullen dan ook gesloopt worden (kosten zijn geraamd op € 108.900 inclusief BTW) en het perceel zal daarmee beschikbaar komen voor herontwikkeling.

Relevante aandachtsgebieden

Communicatie

Pas na besluitvorming door de gemeenteraad zal er vanuit de gemeente communicatie plaatsvinden op dit onderwerp.

Burgerparticipatie

Om te komen tot een goed voorstel heeft er afstemming met (een vertegenwoordiging van) de gebruikers van de drie betrokken organisaties plaatsgevonden. Daarnaast hebben er in mei sessies met de omwonenden van het Park Strijthagen en de andere gebruikers van het Park Strijthagen plaatsgevonden om al vroegtijdig gevoel te krijgen bij aandachtspunten in het vervolgtraject. De feedback die we tot op heden hebben mogen ontvangen is overwegend positief. De participatie met medegebruikers van het Park en omwonenden krijgt verder vorm in de volgende fases van het traject.

Financiën

De financiële implicaties van de drie geschetste scenario's worden hierna beschreven. Hierbij is onder andere rekening gehouden met een bedrag vanuit de opstalverzekering, provinciale subsidie vanuit de Leefbaarheidsaanpak, opbrengsten verkoop locatie Heerlenseweg en huurinkomsten via de structurele gebruikers. De context van deze budgetten wordt onderstaand geschetst.

1. Verzekeringsspenningen: de locatie aan de Heerlenseweg 160 heeft naar aanleiding van de brand op 27 december 2024 flinke schade opgelopen. Op basis van de lopende verzekeringsspolis heeft de gemeente recht op uitkering van een bedrag om herbouw (dit mag op een andere locatie zijn) mogelijk te maken. De omvang van de schade is door de onafhankelijk verzekeringsexpert inmiddels vastgesteld op € 925.000. We zijn als gemeente echter nog in afwachting van de definitieve vaststelling door de verzekeraar. De te verwachten uitkering vanuit de verzekering wordt volledig gebruikt voor de dekking van de nieuwbouw met aftrek van de kosten die noodzakelijk zijn voor de sloop van de huidige locatie van de Oefenbunker (zie verderop onder kop financiën)
2. De provinciale subsidie van de Leefbaarheidsaanpak: De aanvraag binnen de Leefbaarheidsaanpak wordt kansrijk geacht op basis van de lopende contacten met de verantwoordelijk gedeputeerde en ambtenaren. Het projectplan (gebaseerd op scenario 3) dat als bijlage bij de stukken voor het college is meegezonden is dan ook in afstemming met de provincie tot stand gekomen. Van de provincie hebben we de toezegging dat besluitvorming over het sluiten van een leefbaarheidsakkoord (op basis hiervan is de daadwerkelijke aanvraag een formaliteit) voor behandeling in de gemeenteraad plaats zal vinden. We gaan hierbij gezien de relatie tot de provinciale leefbaarheidsdoelen en de omvang van het project uit van een toekenning van het maximale bedrag van € 1.000.000. Aangezien we op basis van de contacten met de provincie inschatten dat het aannemelijk is dat in scenario 1 en 2 niet of slechts gedeeltelijk voldaan wordt aan de criteria in de subsidieregeling wordt de provinciale subsidie in deze scenario's niet meegenomen als dekking.
3. Opbrengsten verkoop locatie Heerlenseweg: Met het (besluiten tot) realiseren van nieuwbouw voor de Oefenbunker (alle scenario's) ontstaat ook de mogelijkheid om de huidige locatie aan de Heerlenseweg vrij te spelen voor herontwikkeling. Hierbij ontstaat er bijvoorbeeld ruimte voor woningbouw. Middels een grove eerste schatting worden de netto opbrengsten (dus verkoopprijs minus alle bijkomende kosten) geraamd op een bedrag tussen de € 400.000 – € 450.000. Aangezien de verkoop van het perceel pas op een later moment plaats zal vinden wordt voor de dekking van het multifunctionele poppodium nu slechts rekening gehouden met een bedrag van € 300.000.
4. Huurinkomsten via 3 structurele gebruikers: Met de drie voorziene gebruikers (Oefenbunker, SMK en Slide) zijn afspraken gemaakt over de te verwachten huurbedragen na oplevering van het poppodium in scenario 3. Deze afspraken zijn vastgelegd in de bijgevoegde intentieovereenkomst.

De in rekening te brengen huren zullen niet kostendekkend zijn. Op grond van de Mededingingswet dient de overheid, indien zij economische activiteiten verricht, in beginsel minimaal de integrale kostprijs van de activiteit in rekening te brengen. Die regel

is echter niet van toepassing indien de raad met betrekking tot de economische activiteiten heeft besloten dat die plaatsvinden in het algemeen belang. Het multifunctionele poppodium kan straks worden aangemerkt als maatschappelijk vastgoed en gedeeltelijk als binnensportaccommodatie. Op 2 december 2014 heeft de raad (op grond van de Mededingingswet) besloten om verhuur van binnen- en buitensportaccommodaties en van maatschappelijk vastgoed aan te merken als economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang. Het college is daarom niet genoodzaakt om kostendekkende huren te vragen aan deze gebruikers. Mochten we hiervoor wel kostendekkende huur vragen dan is het voor geen van de drie partijen mogelijk om de kosten te dragen.

Bij de totstandkoming van de huurbedragen in de intentieovereenkomst (totaalsom jaarlijks €100.000) is daarom uitgegaan van een situatie die te dragen is door de verschillende gebruikers en recht doet aan de m2 die partijen structureel gaan gebruiken in het nieuwe multifunctionele poppodium. Met keuze voor een van de andere scenario's dan scenario 3 komen de huurinkomsten van Wij Zijn Slide (scenario 1 en 2) en SMK (scenario 1) te vervallen

Rekening houdende met bovenstaande budgetten zal het dekkingsvoorstel voor scenario 3 er als volgt uit zien:

Vorbereidingskrediet:

Een aanvullend voorbereidingskrediet "nieuwbouw Oefenbunker" voor een bedrag van € 250.000 (incl. BTW) in 2025 is benodigd ten behoeve van onderzoek- en advieskosten. Dekking van de uit deze investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 5.000 (afschrijvingstermijn 50 jaar) geschiedt door de structurele verlaging van de geraamde kapitaallasten van de investering Transformatie van het investeringsplan 2023 en 2024 met een gelijk bedrag.

Scenario 3: Nieuwbouw Oefenbunker, SMK en Wij zijn Slide:

De kosten voor de nieuwbouw van het multifunctionele poppodium en het inrichten van de buitenruimte een vergen een netto-investeringskrediet van € 8.386.710 (incl. BTW). Dekking van de uit deze investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 167.733 (afschrijvingstermijn 50 jaar) geschiedt door de structurele verlaging van de geraamde kapitaallasten van de investering Transformatie van het investeringsplan 2024 en 2025 met € 57.460, door de structurele verhoging van de baten (huuropbrengst Oefenbunker) met € 100.000 en door het als autonome ontwikkeling op te nemen in de Kadernota 2026 en te verwerken in de programmabegroting 2026-2029 van een hogere last van € 10.273 (€ 167.733 -/- € 157.460) als (resterende) structurele dekking van de kapitaallasten die voortvloeien uit de netto-investeringskrediet "nieuwbouw Oefenbunker".

De in te stellen afschrijvingsreserve "nieuwbouw Oefenbunker" wordt gevoed door de bestemmingsreserve Transformatie voor een bedrag van € 300.000. Deze afschrijvingsreserve wordt ingesteld ter dekking van een deel van de afschrijvingslasten die voortvloeien uit de investering installaties Oefenbunker. De bestemmingsreserve Transformatie wordt na verkoop van de locatie Heerlensweg weer aangevuld met de netto opbrengsten uit deze verkoop.

De kosten voor de installaties vergen een bruto-investering van € 3.952.029 (incl. BTW). Hier tegenover staat de nog te ontvangen provinciale subsidie in het kader van de leefbaarheidsaanpak ter hoogte van € 1.000.000 en de nog te ontvangen verzekeringspenningen ter hoogte van € 816.100. Dit resulteert in een netto-investeringskrediet van € 2.135.929. Dekking van de uit deze investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 142.395 (afschrijvingstermijn 15 jaar) geschiedt door de jaarlijkse onttrekking aan de daarvoor gevormde en gevoede afschrijvingsreserve "nieuwbouw Oefenbunker" van € 20.000 en het als autonome ontwikkeling op te nemen in de Kadernota 2026 en te verwerken in de programmabegroting 2026-2029 van een hogere last van € 122.395 (€ 142.395 -/- € 20.000) als structurele dekking van de kapitaallasten die voortvloeien uit de netto-investeringskrediet "installaties Oefenbunker";

In onderstaande tabel wordt in een oogopslag de bruto- en netto-investering opstal en installatie voor de 3 scenario's weergegeven. Daarnaast wordt de dekking van de kapitaallasten die voortvloeien uit deze investeringen aangegeven.

Overzicht investering en dekking kapitaallasten scenario 1 t/m 3						
	scenario 3		scenario 2		scenario 1	
	opstal	installatie	opstal	installatie	opstal	installatie
bruto-investering:	8.786.710	3.952.029	7.252.159	3.242.301	5.654.899	2.475.171
Vorbereidingskrediet d.d. 24-09-2024 *	150.000	0	150.000	0	150.000	0
	8.636.710	3.952.029	7.102.159	3.242.301	5.504.899	2.475.171
Vorbereidingskrediet d.d. 03-07-2025	250.000	0	250.000	0	250.000	0
	8.386.710	3.952.029	6.852.159	3.242.301	5.254.899	2.475.171
bijdrage:						
verzekering	0	816.100	0	816.100	0	816.100
provincie	0	1.000.000	0	0	0	0
netto-investering:	8.636.710	2.135.929	7.102.159	2.426.201	5.504.899	1.659.071
afschrijvingstermijn	50	15	50	15	50	15
kapitaallasten	172.733	142.395	142.043	161.747	110.098	110.605
dekking:						
afschrijvingsreserve		20.000		20.000		20.000
kapitaallastruimte Transformatie	62.460	0	62.460	0	62.460	0
huuropbrengst	100.000	0	68.287	0	42.261	0
Autonome ontwikkeling	10.273	122.395	11.296	141.747	5.377	90.605

Tabel overzicht investering en dekking kapitaallasten scenario 1 t/m 3

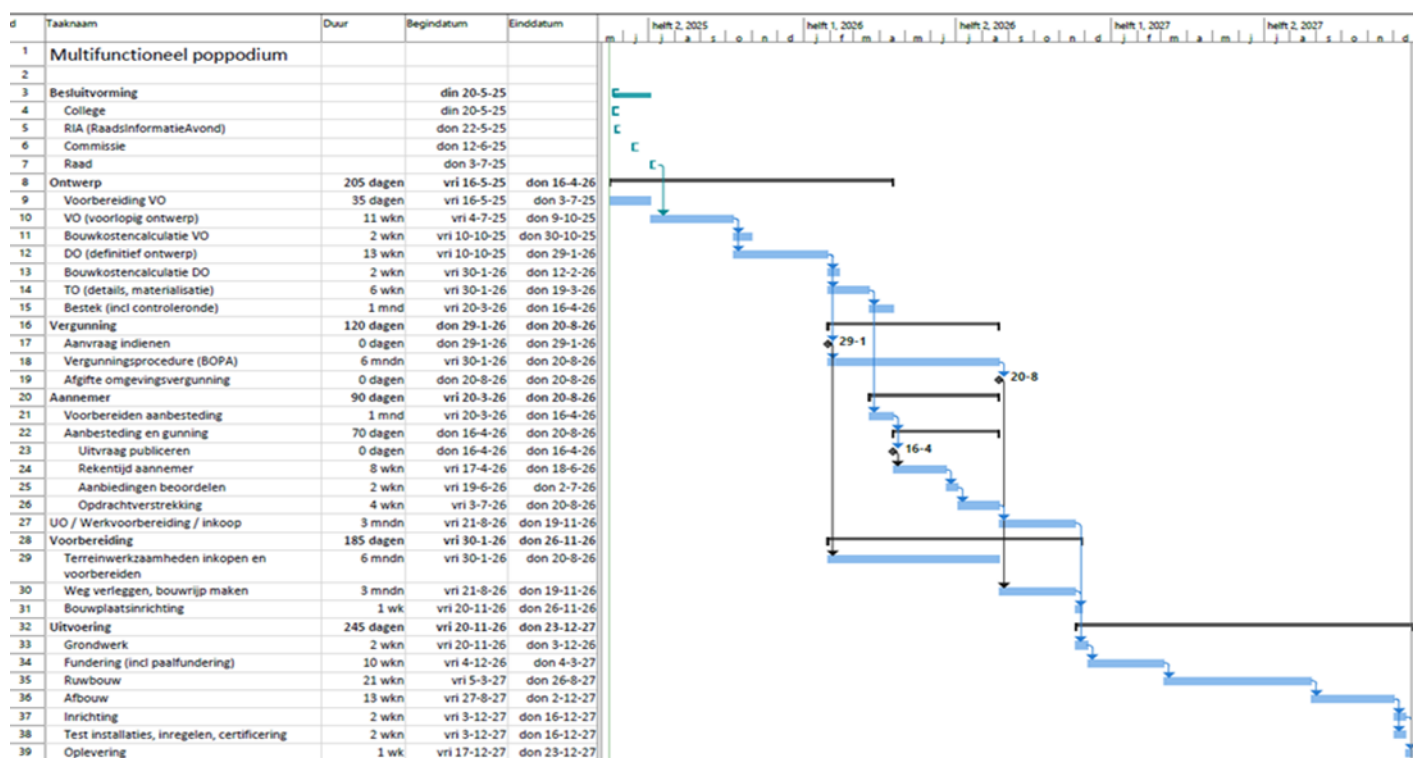
*In 2024 is reeds een voorbereidingskrediet van € 150.000 (incl. BTW) beschikbaar gesteld. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten worden gedekt uit de investerings- en kapitaallastruimte Transformatie.

Sloop huidige locatie Oefenbunker:

De sloop van de huidige locatie van de Oefenbunker aan de Heerlenseweg 162 zal in 2025 plaatsvinden. De kosten bedragen € 108.900 (incl. BTW) en worden gedekt uit de verzekeringspenningen die beschikbaar komen.

Planning

We gaan er op basis van positieve besluitvorming door de raad voor nu vanuit dat de ontwerpfase (voorlopig en definitief ontwerp) in Q1 2026 afgerond wordt, zodat de realisatiefase (na positieve afronding van het vergunningstraject) in het 4e kwartaal van 2026 gestart kan worden. De oplevering van het nieuwe poppodium is voor nu voorzien begin 2028. Onderstaand is de voorlopige planning in grove lijnen weergegeven.



Een keuze voor scenario 1 of 2 levert een vertraging van enkele maanden in de planning op, omdat voor deze scenario's een groot deel van de fase schetsontwerp opnieuw gedaan moet worden.

Juridisch

De nieuwbouw moet ruimte gaan bieden aan maximaal drie structurele gebruikers (Oefenbunker, Slide en SMK). Dit vraagt een stevige investering van de gemeente en daarom ook noodzaak om waarborgen in te bouwen voordat we daadwerkelijk starten met de bouw.

Voor nu zijn de intenties van de verschillende partijen vastgelegd in de bijgevoegde intentieovereenkomst, waarin de partijen gegeven een aantal randvoorwaarden de intentie uitspreken om daadwerkelijk hun intrek in het gebouw te nemen voor een langdurige periode. Daarbij conformeren de drie gebruikers zich op basis van hun ruimtegebruik samen ook aan een totale huursom van € 100.000 (deze huursom wordt jaarlijks geïndexeerd).

Voordat we starten met de daadwerkelijke nieuwbouw (middels het aangaan van een aannemingsovereenkomst met de nog te selecteren aannemer) zal de intentieovereenkomst

omgezet worden naar definitieve huurovereenkomsten waardoor we verzekerd zijn van inkomsten en goede bezetting voor een lange periode. Zo voorkomen we dat we bij het nemen van de daadwerkelijke investering het risico lopen dat partijen toch nog tussentijds afzien van overstap naar de nieuwe locatie.

Gezien het feit dat Wij Zijn Slide in tegenstelling tot De Oefenbunker en SMK geen stichting is, maar een VOF (met twee individuele eigenaren), lopen we met deze partner meer risico m.b.t. continuïteit van deze organisatie. Daarom zal hier met het sluiten van de huurovereenkomst extra aandacht (denk vorming van andere organisatievorm (bijv. stichting), aan langere looptijd van de overeenkomst, beperken mogelijkheden tot ontbinden, etc.) voor zijn.

Planologisch-juridisch proces

Voordat de daadwerkelijke realisatie van de nieuwbouw mogelijk is, dient een planologisch-juridisch traject te worden doorlopen. De locatie Park Strijthagen beschikt op dit moment niet over een planologisch-juridische bestemming die voorziet in de vestiging van een multifunctioneel poppodium. Om het project juridisch-planologisch mogelijk te maken, zal onder meer een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) moeten worden aangevraagd en de bijbehorende procedure volledig worden doorlopen.

De uitvoering van de benodigde onderzoeken ten behoeve van de BOPA-procedure wordt pas opgestart nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het voorgestelde scenario. Om het proces zorgvuldig en efficiënt te laten verlopen, zijn in de voorbereidende fase reeds diverse interne disciplines betrokken, waaronder stedenbouw, ruimtelijke ordening, waterbeheer, duurzaamheid, geluid, verkeer/mobiliteit en ecologie (flora en fauna). Deze integrale aanpak maakt het mogelijk om in een vroeg stadium relevante risico's te identificeren, beheersen en – waar nodig – tijdig mee te nemen in de verdere planvorming en vergunningaanvraag.

Advies

1. In te stemmen met de nieuwbouw Oefenbunker volgens scenario 3 (Oefenbunker/SMK/Slide) en te realiseren op de locatie park Strijthagen;
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet “nieuwbouw Oefenbunker” voor een bedrag van € 250.000 (incl. BTW) vast te stellen in 2025 ten behoeve van onderzoek- en advieskosten. Dekking van de uit deze investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 5.000 (afschrijvingstermijn 50 jaar) geschiedt door de structurele verlaging van de geraamde kapitaallasten van de investering Transformatie van het investeringsplan 2023 en 2024 op het product Ruimtelijk beleid met een gelijk bedrag vanaf 2027 conform bijgevoegde begrotingswijziging;
3. Een netto-investeringskrediet “nieuwbouw Oefenbunker” te verwerken in het investeringsplan 2026 van de programmabegroting 2026–2029 voor een bedrag van € 8.386.710 (incl. BTW) ten behoeve van de kosten voor de nieuwbouw van het multifunctionele poppodium en het inrichten van de buitenruimte. Dekking van de uit deze investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 167.733 (afschrijvingstermijn 50 jaar) geschiedt deels door de structurele verlaging van de geraamde kapitaallasten van de investering Transformatie van het investeringsplan 2024 en 2025 op het product Ruimtelijk

- beleid met € 57.460 en door de structurele verhoging van de baten (huuropbrengst) op het product “acc. Oefenbunker” met € 100.000;
4. In te stemmen met het als autonome ontwikkeling opnemen in de Kadernota 2026 en te verwerken in de programmabegroting 2026–2029 van een hogere last van € 10.273 (€ 167.733 –/– € 157.460) als (resterende) structurele dekking van de kapitaallasten die voortvloeien uit de netto–investeringskrediet “nieuwbouw Oefenbunker”;
 5. In te stemmen met het instellen en voeren van de afschrijvingsreserve “nieuwbouw Oefenbunker” voor een bedrag van € 300.000. Dekking van deze lasten geschiedt via een onttrekking aan de bestemmingsreserve Transformatie voor een gelijk bedrag. De bestemmingsreserve Transformatie wordt na verkoop van de locatie Heerlensweg weer aangevuld met de netto opbrengsten uit deze verkoop;
 6. Een netto–investeringskrediet “installaties Oefenbunker” te verwerken in het investeringsplan 2026 van de programmabegroting 2026–2029 voor een bedrag van € 2.135.929 (incl. BTW). Het bruto–investeringskrediet bedraagt € 3.952.029 (incl. BTW). Hier tegenover staat de nog te ontvangen provinciale subsidie in kader van leefbaarheidsaanpak ter hoogte van € 1.000.000 en de nog te ontvangen verzekeringspenningen ter hoogte van € 816.100. Dekking van de uit deze investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 142.395 (afschrijvingstermijn 15 jaar) geschiedt deels door de jaarlijkse onttrekking aan de daarvoor gevormde en gevoede afschrijvingsreserve “nieuwbouw Oefenbunker” van € 20.000;
 7. In te stemmen met het als autonome ontwikkeling opnemen in de Kadernota 2026 en te verwerken in de programmabegroting 2026–2029 van een hogere last van € 122.395 (€ 142.395 –/– € 20.000) als structurele dekking van de kapitaallasten die voortvloeien uit de netto–investeringskrediet “installaties Oefenbunker”;
 8. In te stemmen met de lasten van het product “accommodatie Oefenbunker” bij te ramen met € 108.900 (incl. BTW) in 2025 ten behoeve van de sloop van de huidige locatie van de Oefenbunker aan de Heerlenseweg 162. Dekking van de verhoging van de lasten geschiedt door de bijraming van de baten (verzekeringspenningen) van het product “acc. Oefenbunker” met een gelijk bedrag conform bijgevoegde begrotingswijziging;
 9. In te stemmen met het als autonome ontwikkeling opnemen in de Kadernota 2027 en te verwerken in de programmabegroting 2027–2030 van een additioneel beheerbudget voor wegen ad € 2.602.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R. de Boer

Bijlage(n)

1. Programma van Eisen (scenario 3)
2. Ruimtestaat (3 scenario's)
3. Schetsontwerp (scenario 3)
4. Kostenraming (3 scenario's)
5. Intentieovereenkomst (scenario 3)
6. Begrotingswijziging