

Gemeente Landgraaf
POSTBUS 31000
6370 AA LANDGRAAF

Bijlage(n)	Uw brief van	Uw kenmerk	Zaaknummer	Documentnummer R.25.0032	Landgraaf, 11 februari 2025 Verzonden op
------------	--------------	------------	------------	-----------------------------	--

Onderwerp: Tijdelijke en structurele huisvesting Oefenbunker

Beste leden van de gemeenteraad,

Eind 2024 is er een flinke brand geweest op de huidige locatie van de Oefenbunker aan de Heerlenseweg. Hierdoor is de huidige locatie voorlopig onbruikbaar geworden. Daardoor is met spoed tijdelijke huisvesting voor de gebruikers van de Oefenbunker noodzakelijk. Dit betekent echter ook dat het haalbaarheidsonderzoek voor verplaatsing van de Oefenbunker een andere wending krijgt. Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de stappen die op beide vlakken gezet worden.

1. Tijdelijke huisvesting

Door de brand eind 2024 is het huidige gebouw onbruikbaar geworden. Om ervoor te zorgen dat de community van vrijwilligers van Stichting Oefenbunker Live, gebruikers (ca. 30 bands) en bezoekers de komende jaren niet uit elkaar valt, is gezocht naar tijdelijke huisvesting waarin repeteren en kantoorfunctie centraal staan. Voor de concerten/optredens wordt per situatie bekeken wat de beste oplossing is.

Brandpoort blijkt toch geen passende oplossing

Tijdens de informatiebijeenkomst van 30 december jl. is gecommuniceerd dat de Brandpoort dienst zou gaan doen als tijdelijke huisvestingslocatie voor de activiteiten van de Oefenbunker. Deze keuze is tot stand gekomen in samenspraak met de Stichting Oefenbunker. Achteraf bleek dat de Stichting Oefenbunker toch teveel bezwaren zag in het gebruik van de Brandpoort. Deze bezwaren hadden er vooral mee te maken dat de Brandpoort ingeklemd zit tussen woningen en er al een groot aantal medegebruikers actief is. De stichting verwacht hierdoor problemen en/of overlast.

Loods op bedrijventerrein Strijthagen biedt uitkomst

Daarom is begin januari gestart met een nieuwe zoektocht naar een geschikte locatie binnen de gemeente Landgraaf. In deze zoektocht zijn we uitgekomen bij een loods aan de Voltastraat 11 in Landgraaf. Deze loods is waarschijnlijk met kleine aanpassingen passend te maken voor de Stichting



en zal daarnaast door de ligging op het bedrijventerrein (geen woningen en na 17.00 uur weinig activiteit meer) waarschijnlijk weinig tot geen overlast veroorzaken. De specifieke aanpassingen die nodig zijn voor het pand aan de Voltastraat 11 zullen worden onderzocht in het kader van de voorbereidingen voor de omgevingsvergunningaanvraag.

BOPA procedure nodig om af te wijken van het (tijdelijk) omgevingsplan

Omdat de beoogde tijdelijke huisvesting afwijkt van het geldende (tijdelijke) omgevingsplan, is een procedure noodzakelijk op basis van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) conform artikel 5.1 lid 1 sub a, artikel 5.18 en artikel 5.21 van de Omgevingswet jo. artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De tijdelijke afwijking van het omgevingsplan is in beginsel noodzakelijk voor een periode van twee jaar. Om onnodige procedures, kosten en tijdverlies te voorkomen, wordt zekerheidshalve een vergunningaanvraag ingediend voor een periode van vijf jaar, voor het geval blijkt dat een langere termijn dan twee jaar noodzakelijk is.

Om af te kunnen wijken van het tijdelijk omgevingsplan, zal in de vergunningsprocedure moeten worden aangetoond dat sprake is van 'een evenwichtige toedeling van functies'. Dit houdt o.a. in dat de belangen van omliggende functies worden meegewogen.

Gemeente huurt van verhuurder en verhuurt pand door aan Stichting

De gemeente Landgraaf zal de loods zelf gaan huren voor een periode van 2 jaar met telkens verlengingsopties van 1 jaar. De jaarlijkse huurkosten bedragen € 30.000 (excl. indexering) en het jaarlijkse voorschot voor energie bedraagt € 3.600. De verplichtingen en risico's uit de huurovereenkomst zullen voor zover van toepassing en voor zover als mogelijk worden doorgegeven aan de Stichting Oefenbunker Live die de loods van de gemeente zal gaan onderhuren.

Kosten worden verhaald op de verzekering van de Stichting Oefenbunker Live

De kosten die dit met zich mee brengt zullen in principe gedekt worden door de verzekeraar van Stichting Oefenbunker Live. Mocht gedurende het proces blijken dat terugvordering niet mogelijk is, dan zal gekeken worden naar een oplossing, omdat het de stichting aan de benodigde middelen ontbreekt om een dergelijke huursom te kunnen betalen. Mocht een extra bijdrage vanuit de gemeente noodzakelijk zijn dan zal hiervoor het budget Accommodatie Oefenbunker en de Onderhoudsvoorziening Oefenbunker gebruikt worden.

2. Structurele huisvesting

Zoals eerder genoemd, is er na het collegebesluit van 24 september 2024 gestart met een haalbaarheidsonderzoek naar de verplaatsing van de Oefenbunker naar Park Strijthagen. Dit onderzoek heeft een andere wending gekregen door de brand van eind vorig jaar. Het aantal mogelijke scenario's is daarmee beperkt tot het realiseren van nieuwbouw.

Streven naar besluitvorming van de gemeenteraad over nieuwbouw voor zomer 2025

Waar oorspronkelijk was ingezet op besluitvorming over de nieuwbouw bij de begroting van 2026, wordt dit proces, bij het wegvallen van de huidige locatie, waar mogelijk versnelt zonder aan kwaliteit in te boeten. Het lopende haalbaarheidsonderzoek is er daarom op gericht om voor de zomer van 2025 de raad in ieder geval een besluit te laten nemen over of de nieuwbouw van de Oefenbunker zal plaats vinden zonder (scenario 1) of in combinatie met SMK (scenario 2). Mocht dit

lukken wordt gelijktijdig ook al een investeringsbesluit van de gemeenteraad gevraagd voor de daadwerkelijke nieuwbouw.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief?

Dan kunnen deze aan de griffie verstuurd worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,

ir. J.M.C. Rijvers

mr. R. de Boer