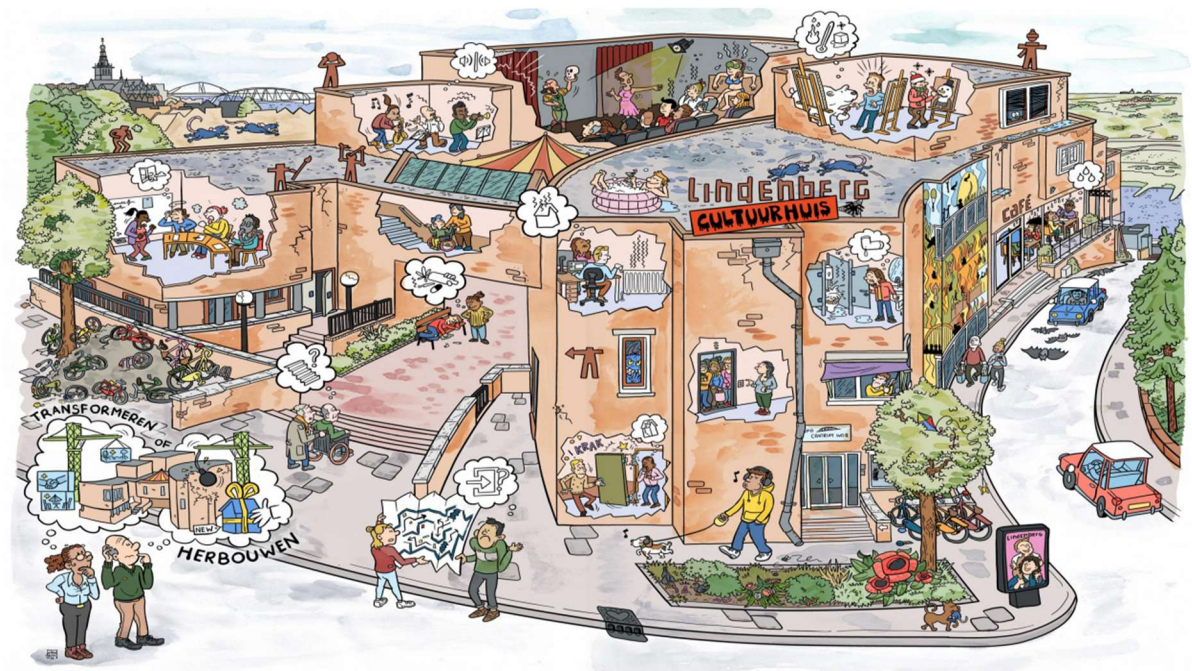




Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Voorgeschiedenis van de opgave	4
3.	Probleemanalyse.....	5
3.1	Aard, urgentie en impact.....	5
3.2	Trends en ontwikkelingen.....	6
3.3	Samenhang met beleidskaders en ambities	7
3.4	Uitgangspunten.....	9
4.	Opgaveverkenning: overwegingen	11
5.	Toelichting op de overwegingen	12
5.1	Inhoudelijk (functioneel), potentiële culturele partners	12
5.2	Ruimtelijk, locatie en omgeving	14
5.3	Gebouw, voorlopige varianten	15
6	Stakeholderanalyse en het gesprek met de stad	17
7	Risico's en risicobeheersing	18
8	Financiën	20
9	Proces richting besluitvorming	21

1. Inleiding

De hoofdvestiging van de Lindenberg Cultuurhuis aan de Ridderstraat is dringend aan vernieuwing toe. Het gebouw is ruim vijftig jaar oud en voldoet niet langer aan de eisen van deze tijd, wat invloed heeft op de programmering en de exploitatie en ontwikkeling van de activiteiten belemmert. Naast ingrijpende verduurzaming vraagt het gebouw om groot onderhoud en andere aanpassingen.

Vernieuwing van de hoofdvestiging biedt een uitgelezen kans om deze culturele en publieke ruimte van formaat zó vorm te geven dat deze opnieuw optimaal bijdraagt aan onze beleidsambities op het gebied van cultuur en de groei van de stad. Een prominente locatie, waar inwoners elkaar ontmoeten en leren, ervaren en verblijven.

Doel van deze notitie

De vernieuwing van de hoofdvestiging van de Lindenberg is een omvangrijke en ingewikkelde opgave. Deze gaat over de bestendiging van de programmering van de Lindenberg, de cultuureducatie en het theateraanbod in de stad, over de ruimtelijke inpassing van de functie, de locatie en de relatie tot de (directe) omgeving en uiteindelijk ook over de haalbaar- en betaalbaarheid.

Twee recente vastgoedprojecten, de renovaties van het Valkhof Museum en de Stadschouwburg, zijn mede de aanleiding geweest tot de oproep van de raad in de motie “alle hens aan dek” om voor de vernieuwing van de hoofdvestiging van de Lindenberg al vanaf een vroeg stadium rekening te houden met de kaderstellende en controlerende rol van de raad.

Met deze eerste verkenning willen we de raad informeren over de opgave en een eerste beeld geven bij de kansen en mogelijkheden voor de vernieuwing van de hoofdvestiging van de Lindenberg.

Leeswijzer

Deze verkenning beschrijft in hoofdstuk 2 de voorgeschiedenis van de opgave en in hoofdstuk 3 de probleemanalyse. Hierbij gaan we in op de urgentie en impact, het belang van de Lindenberg voor de stad, trends en ontwikkelingen die verband houden met de opgave, de reeds vastgestelde beleidskaders en onze voorlopige uitgangspunten waarbinnen het onderzoek plaatsvindt.

Hoofdstuk 4 vormt de kern van deze notitie. Hier geven we met drie overwegingen weer waarop we met de raad het gesprek willen voeren, om zo (de scope van) het vervolg beter te kunnen vormgeven. In hoofdstuk 5 lichten we deze drie overwegingen nader toe aan de hand van de betrokken potentiële culturele partners, de relatie van de opgave tot de omgeving en de varianten die er uiteindelijk zijn voor een gebouw.

In hoofdstuk 6 beschrijven we de stakeholderanalyse en het gesprek met de stad. De risico's die we voor deze fase van het onderzoek definiëren en hoe we daar mee omgaan staan op hoofdlijnen beschreven in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 8 gaat in op de financiën behorende bij de eerste fasen van de aanpak van de opgave. Het proces en de route richting besluitvorming lichten we toe in hoofdstuk 9.

2. Voorgeschiedenis van de opgave

De Lindenberg Cultuurhuis is in 1968-1972 in opdracht van de gemeente gebouwd naar ontwerp van het Rotterdamse architectenbureau Eijkelenboom en Middelhoek, voor een samenwerking van de toenmalige Muziekschool en Vrije Academie en de bibliotheek. Sindsdien is het gebouw enkele malen op onderdelen verbouwd.

De bibliotheek is in 2000 verhuisd naar de Mariënborg. In de vrijgekomen ruimte in de Lindenberg is – met de overname van het Steigertheater – onder meer de Steigerzaal gerealiseerd. Het eigendom van de hoofdvestiging is in 2006 door de gemeente overgedragen aan de Lindenberg op basis van een erfpachtovereenkomst, waarbij de grond gemeentelijk eigendom is gebleven. De Lindenberg is sindsdien – als enige van de zes grote culturele instellingen – zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van hun gebouw. Bij afloop van de overeenkomst, per 1 januari 2031, vervallen de opstallen weer terug aan de gemeente.

Bestuurlijke opdracht

In ons coalitieprogramma hebben we onderzoek naar de herhuisvesting van de hoofdvestiging van de Lindenberg opgenomen. We hebben de opgave samen met de Lindenberg verkend, onderzoek laten uitvoeren naar geschikte locaties en alternatieven en vanaf 2025 een procesmanager aangesteld.

Onderzoeken vernieuwing hoofdvestiging van de Lindenberg

In 2023 en 2024 zijn twee onderzoeken uitgevoerd door adviesbureaus BBN en Haskoning. Deze hebben naast concrete inzichten ook verdere definiëring van de opgave opgeleverd.

BBN heeft in een uitgebreide rapportage de mogelijkheden van het bouwen van een nieuwe hoofdvestiging in het Stationsdistrict onderzocht en deze opties vergeleken met renovatie en nieuwbouw op de huidige locatie aan de Ridderstraat.

Haskoning heeft vervolgens in opdracht van de Lindenberg zelf voor de huidige locatie onderzocht wat oplossingsrichtingen zouden kunnen zijn voor de grootste knelpunten die zij ervaren bij het gebruik van het pand.

Van belang is op te merken dat deze onderzoeken sec huisvesting voor de Lindenberg betroffen. Andere potentiële culturele partners (zoals bibliotheek etc) waren op dat moment nog niet in beeld.

Agendering door de Lindenberg

De Lindenberg heeft de afgelopen jaren zelf op een aantal verschillende momenten aandacht gevraagd voor de opgave, door publiciteit te genereren, medewerkers en omwonenden te betrekken en raadsleden actief te informeren. Zo hebben zij in februari 2025 een informatie-bijeenkomst voor raadsleden georganiseerd en alle fracties in juni 2025 schriftelijk geïnformeerd.

3. Probleemanalyse

3.1 Aard, urgentie en impact

De hoofdvestiging van de Lindenberg is versleten en niet meer duurzaam. De gebouwinstallaties zijn verouderd en dringend aan vervanging toe. De thermische isolatie is onvoldoende, wat leidt tot koudebruggen, verminderd comfort en een hoog energiegebruik. De Lindenberg heeft momenteel een formele ontheffing om de kantoorruimten te kunnen blijven gebruiken, omdat deze niet aan het verplichte energielabel (C) voldoen.

Het gebouw is akoestisch niet overal voldoende geïsoleerd, met geluidlekken tot gevolg. Dit legt beperkingen op aan het gelijktijdig gebruik van ruimtes. De interne routing is onlogisch en inefficiënt vanwege het vele verkeersoppervlak. Ook lopen de routes naar lesruimtes en theaterzalen door elkaar. Er is geen goede logistieke zone, de grootste theaterzaal mist een goede laad- en losvoorziening en adequate backstage logistiek.

Er is een tekort aan lesruimtes en werkplekken en onvoldoende opslagruimte, waardoor met instrumenten en materialen gesleept moet worden. De toegankelijkheid voor mindervaliden is onvoldoende. Tenslotte past ook de uitstraling van het gebouw niet meer bij het huidige gebruik en is er geen eenduidige entree.

Het belang van de Lindenberg voor de stad

We beschouwen de noodzakelijke vernieuwing van de hoofdvestiging van de Lindenberg naast een vastgoedopgave ook als een strategische investering in het publieke en culturele domein van de stad.

De Lindenberg Cultuurhuis is één van de zes grote culturele instellingen in Nijmegen die behoren tot de culturele basisinfrastructuur.

Allereerst zijn de activiteiten van de Lindenberg gericht op een breed aanbod van cultuureducatie en –participatie, voor zowel volwassenen als jeugd tot 18 jaar. Deze activiteiten vinden plaats in de hoofdvestiging in het centrum, in nevenvestiging De Aldenhof en in een aantal wijkcentra. Naast dit cursusaanbod buiten schooltijd richt de Lindenberg zich op cultuureducatie onder schooltijd (voor jeugd tot 18 jaar). De Lindenberg is op vrijwel alle Nijmeegse scholen in het primair onderwijs actief en in een groot deel van het overige onderwijs.

Ten tweede heeft de Lindenberg een breed podiumaanbod dat aan de ene kant gericht is op faciliteren van amateur-voorstellingen en verenigingen en aan de andere kant op het programmeren van professioneel aanbod dat voornamelijk cabaret en jeugdvoorstellingen betreft. Hiervoor zijn drie theaterzalen in verschillende grootte beschikbaar. Deze invulling van theateraanbod is een belangrijk onderdeel van het professionele podiumaanbod in de stad, biedt cursisten, leerlingen en amateurs de kans een eerste podiumervaring op te doen en wordt benut voor culturele verhuur, wat inkomsten genereert.



Overzicht locaties en activiteitsaanbod,
Afkomstig uit jaarverslag 2024 van de Lindenberg

Daarbovenop vervult de Lindenberg een voortrekkersrol vanuit cultuureducatie en cultuurparticipatie in de opgave ‘versterken sociale basis’, waarbij sprake is van een actieve samenwerking met welzijns- en cultuurpartners als de bibliotheek, Bindkracht10 en Sterker. Voorbeelden hiervan zijn de inzet van Cultuur op Recept, het faciliteren van een Iftar in de hoofdvestiging en gezamenlijke cultuur- en welzijnsactiviteiten die vanuit nevenvestiging de Aldenhof plaatsvinden.

Bovengenoemde activiteiten van de Lindenberg dragen bij aan het bereikbaar en toegankelijk(er) maken van deelname aan cultuur voor en door iedereen, zowel voor jeugd als voor volwassenen.

3.2 Trends en ontwikkelingen

De trends en ontwikkelingen die verband houden met de opgave vernieuwing van de hoofdvestiging van de Lindenberg zijn inhoudelijk (cultureel programma en versterking sociale basis), op het gebied van de bedrijfsvoering van de Lindenberg en ruimtelijk (maatschappelijk vastgoed, bredere stadsontwikkeling). We schetsen de trends en ontwikkelingen op hoofdlijnen.

- Onze stad groeit in aantal inwoners en bezoekers. Investeren in cultureel-maatschappelijk vastgoed is onderdeel van de bredere stedelijke ontwikkeling. Naast de opgave om de hoofdvestiging te vernieuwen krijgt de Lindenberg een permanente plek in de nieuwe bibliotheekvestiging Hof van Holland (oplevering medio 2027) en behoudt zij haar nevenvestiging De Aldenhof in Dukenburg. De spreiding van cultuureducatie en -participatie over de stad ondersteunt de groei en ontwikkeling van Nijmegen en zorgt voor behoud en versterking van een goed voorzieningenniveau, wat weer bijdraagt aan de leefbaarheid van onze stad.
- Met de Lindenberg beschikt Nijmegen over een alomvattend cultuurhuis met breed educatie- en participatie aanbod en theatervoorstellingen. In veel gemeenten is de laatste jaren bezuinigd op cultuureducatie. Mede daardoor wordt landelijk het grootste deel van het aanbod inmiddels verzorgd door zelfstandigen, terwijl we in Nijmegen de Lindenberg hebben behouden als uitvoeringspartner. Als gemeente subsidiëren we alleen de cultuureducatie en – participatie voor jeugd tot 18 jaar, (binnen- en buitenschools) en theateraanbod (voor en door amateurs en het professionele aanbod gericht op cabaret en jeugdvoorstellingen). Hierop hebben we prestatieafspraken. Door de brede opzet van de Lindenberg, waarin ook cultuureducatie- en participatie voor volwassenen is geborgd, is de Lindenberg in staat dit uitgebreide aanbod voor de stad te behouden.
- Er is een toenemende vraag naar de inzet van cultuur bij het oplossen van brede maatschappelijke vraagstukken. Cultuurparticipatie, of het nu muziek, dans, theater, of andere vormen van cultuurbeoefening betreft, heeft positieve effecten op het gebied van vaardigheden, gezondheid, zelfredzaamheid en de integratie van nieuwkomers. Daarnaast kan het bijdragen aan de sociale cohesie en verbondenheid en mogelijke vermindering van zorgkosten.
- Landelijk zien we een overgang van individuele naar collectieve voorzieningen. Ook in de Lindenberg worden, naast de individuele lessen, steeds vaker cursussen in groepsverband gegeven. Enerzijds is dit om het aanbod betaalbaar en daarmee toegankelijk te houden, zowel voor de organisatie als voor al onze inwoners. Anderzijds heeft het gezamenlijk beoefenen van

cultuur meerwaarde, doordat het samenwerking en verbinding tussen mensen aanmoedigt en tegelijk bijdraagt aan individueel welzijn en gezondheid.

- Bovengenoemde ontwikkelingen vertalen zich landelijk ook naar nauwere samenwerkingen tussen culturele organisaties. Centra voor de kunsten, muziekscholen en bibliotheken zijn elders in het land steeds vaker onderdeel van multifunctionele culturele organisaties, vanuit de gedachte om de infrastructuur en bedrijfsvoering te versterken en meer samen te werken op inhoud en aanbod van activiteiten.
- In haar bedrijfsvoering heeft de Lindenberg te maken met een aantal veranderende omstandigheden. Over het geheel gezien heeft de culturele sector, ook de Lindenberg, te kampen met stijgende lasten. Programma-, personeels- (onder andere door het in dienst nemen van medewerkers als gevolg van de nieuwe wet DBA om schijnzelfstandigheid van zzp-ers te voorkomen) en gebouw gerelateerde kosten (onderhoud en energie) stegen de afgelopen jaren veelal sneller dan de indexering van de gemeentelijke subsidie.
- Daarnaast heeft de Lindenberg al een aantal jaren te maken met groei van het aantal cursussen en cursusaanmeldingen, waarbij de laatste tijd sprake is van wachtlijsten (op onder andere muziek- en danslessen).

3.3 Samenhang met beleidskaders en ambities

Voor de opgave vernieuwing van de hoofdvestiging van de Lindenberg sluiten we aan bij de relevante beleidskaders uit de Cultuurnota Groei., de Koers voor de Binnenstad 2035, de Omgevingsvisie en de Kadernota gemeentelijk maatschappelijk vastgoed 2025 e.v. De programmering en het aanbod van de Lindenberg zijn gebaseerd op onze prestatieafspraken behorende bij de gemeentelijke meerjarensubsidie en hun eigen strategische beleidsvisie. Daarnaast zijn voor de opgave – onder meer afhankelijk van de uiteindelijk gekozen locatie – randvoorwaardelijke ambities op het gebied van cultuurhistorie, duurzaamheid, natuurinclusiviteit en toegankelijkheid van belang. Ook sluit de opgave aan op onze ambities Culturele Hoofdstad 2033 en Sturen op een sterke sociale basis.

Cultuurvisie Groei.

In onze Cultuurvisie Groei. benadrukken we onder meer het belang van brede cultuurparticipatie en maken we de verbinding tussen cultuur en andere domeinen zoals sociaal welzijn, gezondheid, economische ontwikkeling en stedelijke vitaliteit, omdat we ervan overtuigd zijn dat de betekenis van cultuur in die andere domeinen van grote waarde is. Dit versterkt tevens het culturele veld en vergroot het bereik van culturele activiteiten. Met name de ambitie 'kunst en cultuur voor en door iedereen', met aandacht voor toegankelijkheid, laagdrempeligheid en inclusiviteit, vormt daarbij een leidend principe voor de activiteiten van de Lindenberg.

Bijdrage aan de ambitie Culturele Hoofdstad

Nijmegen gaat voor Culturele hoofdstad van Europa in 2033. Hierbij willen we laten zien hoe cultuur kan fungeren als aanjager van maatschappelijke en stedelijke ontwikkeling.

Het Culturele Hoofdstad programma moet een duurzaam karakter hebben en verder reiken dan alleen het Culturele Hoofdstadjaar zelf. Vernieuwing van de hoofdvestiging van de Lindenberg past naadloos in dit narratief, inhoudelijk vanuit de brede maatschappelijke betekenis van het culturele

programma-aanbod van de Lindenberg en tegelijkertijd vanuit het perspectief voor de langere termijn, het toekomstbestendig maken van onze culturele infrastructuur.

Sturen op een sterke sociale basis

Samen met inwoners en maatschappelijke partners werken we aan een sterke sociale basis. Dit draagt bij aan het sociale weefsel in wijken en buurten, en aan de zelf- en samenredzaamheid van onze inwoners. We gaan uit van een preventieve werking van de sociale basis, om de groei van individuele zorg- en hulpvragen op te vangen. De Lindenberg is één van de kernpartners bij deze opgave en de veranderaanpak.

Koers voor de Binnenstad

In onze visie Koers voor de Binnenstad 2035 beschouwen we de binnenstad als de “huiskamer van de stad” en de Lindenberg heeft daarin een belangrijke rol als (culturele) ontmoetingsplek. De Koers benadrukt het belang van (het koesteren van) ons erfgoed, wat aansluit bij de cultureel-historische waarde van het Lindenberggebouw zelf als representant van de vroege stadsvernieuwing in de benedenstad. De huisvestingsopgave past binnen de bredere doelstellingen voor de binnenstad, zoals het vergroten van de verblijfskwaliteit, verduurzaming, klimaatadaptatie en het stimuleren van multifunctioneel ruimtegebruik.

Omgevingsvisie

Onze omgevingsvisie “De Nabije Stad” biedt strategische kaders voor de vernieuwing van de hoofdvestiging van de Lindenberg. We willen groeien binnen de grenzen van de bestaande stad en daarbij slim functies combineren (functiemenging). We sturen op het realiseren van een aantrekkelijke, nabije en rechtvaardige stad, waarbij cultuur een grote bijdrage levert aan een inclusieve samenleving en sociale verbinding, aantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit. De omgevingsvisie benadrukt tevens het belang van duurzaamheid en toegankelijkheid voor alle inwoners. Ook het behoud van waardevol erfgoed en cultuurhistorische waarden is een principe.

Kadernota gemeentelijk maatschappelijk vastgoed 2025 e.v.

Eigendom van ons maatschappelijk vastgoed is geen doel op zich, maar een instrument dat we (kunnen) inzetten om onze beleidsdoelstellingen te realiseren en organisaties/inwoners te voorzien van goede voorzieningen. Met vaststelling van de Kadernota gemeentelijk maatschappelijk vastgoed 2025 e.v. zijn de kaders waaronder wij vastgoed in eigendom hebben aangescherpt. De governance gemeentelijk maatschappelijk vastgoed geeft daarnaast duidelijkheid in de bestuurlijke rolverdeling, de vastgoeddriehoek en de wijze waarop we met elkaar de spelregels bepalen.

Cultuurhistorie

De Lindenberg is nu gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht Benedenstad. Daarnaast is het gebouw van bijzondere waarde als Post '65 erfgoed. Met cultuurhistorisch onderzoek hebben we de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde in beeld gebracht. De architectuur, verschillende volumes die samen één geheel vormen, is kenmerkend voor de tijd. Ook stedenbouwkundig heeft het gebouw waarde, als onderdeel van de stadsvernieuwing van de Benedenstad en de manier waarop gebruik is gemaakt van de hoogteverschillen in het terrein.

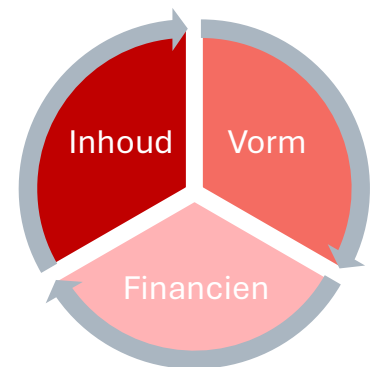
3.4 Uitgangspunten

Op basis van de trends en ontwikkelingen en beleidskaders komen we samen met de Lindenberg tot deze eerste vier uitgangspunten voor de vernieuwing van de hoofdvestiging:

1. *We benaderen de opgave vanuit de inhoud, waarbij de Lindenberg de kern van de opgave vormt*

We stellen de inhoud centraal. Vanuit de maatschappelijke betekenis van het brede programma van de Lindenberg – en dat van potentiële culturele partners – bepalen we de vorm. We kijken daarbij met het oog op de groei van de stad en ontwikkelingen op het gebied van cultuureducatie en sociale basis tot 15 jaar vooruit.

In de opgave ligt de nadruk in de eerste plaats op het oplossen van het huisvestingsvraagstuk van de Lindenberg. Het programma en het aanbod van De Lindenberg willen we bestendigen en verstevigen. De knelpunten die de Lindenberg ervaart bij het gebruik (toegankelijkheid, binnenklimaat, geluidslekken en energieverbruik, zichtbaarheid, interne routing en gebruik) willen we zo adequaat mogelijk oplossen.



We vinden dat de uiteindelijke keuze voor huisvesting van meerdere culturele partijen in één gebouw niet enkel vanuit kostenoverwegingen of bestaande bedrijfsmodellen moet worden gemaakt, maar hechten vooral belang aan een duidelijke en onderbouwde meerwaarde in het totale programma, voor de locatie én voor de stad. Gedeeld gebruik moet ruimtelijk, programmatisch en financieel inpasbaar zijn en samenwerking en samenwoning moeten het programma-aanbod op cultuurparticipatie en cultuureducatie voor de stad versterken.

2. *De vernieuwde hoofdvestiging is in alle opzichten toegankelijk*

De Lindenberg is een publieke voorziening die uitnodigend en inclusief dient te zijn, bereikbaar en toegankelijk voor ál onze inwoners. De Lindenberg onderschrijft dit aspect ook in haar beleidsvisie ('iedereen kan meedoen') en onderstreept daarnaast het belang van een zichtlocatie en een duidelijke en uitnodigende entree.

Een afgeleide van toegankelijkheid is bereikbaarheid. Voor de Lindenberg betekent dit goed bereikbaar zijn te voet, per fiets, OV en auto (in die volgorde), goede stallings- en parkeermogelijkheden en laad- en losfaciliteiten.

3. *De financiële consequenties van de opgave moeten (structureel) gedragen kunnen worden*

Investerings in vastgoed hebben invloed op de exploitatie. De hoogte van de investeringen wordt door veel verschillende ambities, voorschriften en besluiten beïnvloed. Op slechts een deel van deze factoren hebben we werkelijk invloed. We vinden dat vernieuwde huisvesting uiteindelijk in verhouding moet staan tot een passend exploitatiemodel.

In de scenario's die we uitwerken brengen we daarom de financiële consequenties in beeld met behulp van de TCO-methodiek, de zogenaamde total cost of ownership. Dit geeft een compleet beeld van investeringen én exploitatie en laat zien welke kosten op welk moment

voor welke partij ontstaan. Uitgangspunt is dat deze kosten door alle partijen (structureel) gedragen moeten kunnen worden.

4. *We streven naar continuïteit van de programmering van de Lindenberg tijdens de daadwerkelijke vernieuwing van de hoofdvestiging*

Tijdens de vernieuwing van de hoofdvestiging van de Lindenberg houden we het activiteiten aanbod van de Lindenberg (prestatieafspraken) zo optimaal mogelijk toegankelijk. Als we kiezen voor huisvesting elders in de stad is dit geen probleem als tijdens de realisatie de programmering op de huidige locatie door gaat. In het geval van renovatie of nieuwbouw van/op de huidige locatie is het perspectief anders. We hebben daarom in de verdere verkenning aandacht voor de technische mogelijkheden en consequenties om de huidige locatie gefaseerd te verbouwen. Ook bekijken we of een deel van de activiteiten in dat geval tijdelijk elders kan plaatsvinden. Dat is echter wel afhankelijk van de op dat moment beschikbaar- en betaalbaarheid van alternatieve locaties. Een aanzienlijk deel van het cultuureducatie aanbod vindt al plaats in de wijken en op scholen.

4. Opgaveverkenning: overwegingen

We hanteren bij de uitwerking van de opgave zo veel mogelijk een open blik, maar moeten de omvang uiteindelijk wel beperken om de opgave beheersbaar en de verdere uitwerking beter uitvoerbaar te maken. De kern van deze notitie wordt daartoe gevormd door een drietal overwegingen die een centrale rol spelen in de verdere uitwerking van de opgave. We vatten de overwegingen eerst kort samen. In hoofdstuk 5 lichten we ze in hun context toe.



5. Toelichting op de overwegingen

Om de overwegingen in perspectief te kunnen plaatsen bespreken we in dit hoofdstuk ten behoeve van de inhoud de potentiële culturele partners die in beeld zijn, vervolgens de varianten die we voor het gebouw voor ogen hebben en tenslotte verduidelijken we de ruimtelijke relatie tussen de locatie en de omgeving. Bij ieder aspect geven we steeds een korte samenvatting in de vorm van een SWOT-analyse (sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen).

5.1 Inhoudelijk (functioneel), potentiële culturele partners



De programmering van de Lindenberg hebben we in hoofdstuk 3 toegelicht. Het zwaartepunt van de activiteiten op de hoofdvestiging ligt met het naschoolse educatie- en participatieaanbod, cursussen en de theatervoorstellingen in de middag en avond. In de ochtenden wordt het gebouw gedeeltelijk gebruikt door scholen en voor bijeenkomsten. We zien kansen om de locatie breder of effectiever te gaan gebruiken. We verkennen waar meervoudig gebruik (clustering) versterkend kan werken in het activiteitenaanbod voor de stad, met specifieke aandacht voor de bijdrage aan de cultuurparticipatie en -educatie. De Lindenberg is daartoe in gesprek met de Openbare Bibliotheek Gelderland Zuid, het Wereldmuseum, de Radboud Universiteit en het infocentrum WO2, dat er momenteel gehuisvest is. Aan de voorkant moeten we al wel constateren dat de benodigde vierkante meters van de potentiële culturele partners overtreft momenteel de ruimte die het huidige gebouw van de Lindenberg biedt. Uiteindelijk zijn keuzes nodig. Hieronder geven we eerst weer welke meerwaarde deze potentiële culturele partners in de opgave kunnen bieden.

Openbare bibliotheek Gelderland Zuid

De Openbare Bibliotheek Gelderland Zuid (verder te noemen bibliotheek) heeft een verzorgingsgebied van zes gemeenten. Naast Nijmegen zijn dit Berg en Dal, Beuningen, Heumen, Lingewaard en Overbetuwe. De bibliotheek vervult een brede maatschappelijke rol als ontmoetingsplek en kennis- en informatiecentrum en heeft als missie iedereen de kans te bieden zich persoonlijk te ontwikkelen, kennis op te doen en (digi)taalvaardiger te worden. De bibliotheek kan een waardevolle partner in de opgave zijn omdat haar expertise op het gebied van basisvaardigheden, informatie en ontmoeting complementair is aan die van de Lindenberg (cultuureducatie). Beide organisaties delen de ambitie om zoveel mogelijk inwoners te bereiken en de grotendeels overlappende doelgroepen kunnen door de samenwerking en kruisbestuiving tussen de bibliotheek en de Lindenberg over een uitgebreider aanbod beschikken op één centrale locatie.

Wereldmuseum

Stichting Nationaal Museum van Wereldculturen (verder te noemen het Wereldmuseum) is een Rijksmuseum en de rechtspersoon achter drie Wereldmusea (Amsterdam, Rotterdam en Leiden). Zij richten zich op het beheer, onderzoek, onderhoud en interpretatie van wereldculturen. Het Wereldmuseum haalt inspiratie uit zijn eigen geschiedenis en collecties, en uit zijn missie om wereldburgerschap te bevorderen. Dit doet het museum onder andere met tentoonstellingen, publieksprogramma's en een uitgebreid educatief aanbod.

Het Wereldmuseum heeft nu nog geen vaste locatie in Oost-Nederland en komt graag naar Nijmegen. Wereldlab, opgericht in 2025, is de experimentele tak van het Wereldmuseum in Nijmegen. Door programma's vanuit de kunst, samen met de wetenschap én met het publiek onderzoekt het Wereldlab hoe het toekomstige Wereldmuseum Nijmegen eruit zal zien. Het ruimtelijke doel is een Wereldmuseum in het centrum van de stad, omdat Nijmegen zich kenmerkt door een lange geschiedenis van migratie en mobiliteit, als een knooppunt in een Europees netwerk, openstaand voor de wereld en activistisch.

Het Wereldmuseum kan een waardevolle partner in de toekomstige programmering van de hoofdvestiging van de Lindenberg zijn omdat het Wereldmuseum, als Rijksmuseum, een educatief programma van hoge kwaliteit biedt, bijvoorbeeld gericht op het onderwijs, dat versterkend op het aanbod van de Lindenberg kan zijn. Op zichzelf kan het Wereldmuseum als rijksmuseum een waardevolle toevoeging aan het culturele aanbod van Nijmegen betekenen, passend bij de ambities van de Koers voor de binnenstad en Culturele Hoofdstad.

Infocentrum WO2

Het Infocentrum WO2 is tijdelijk gevestigd in de Lindenberg. Er is destijds voor deze locatie gekozen, omdat de functie past bij het culturele en cultuurhistorische profiel van het Valkhofkwartier en dicht bij diverse locaties uit de Tweede Wereldoorlog ligt, zoals de Valkhofbunker, de Waalbrug en het Wederopbouwcentrum. Het Infocentrum WO2 kan een waardevolle partner in de toekomstige programmering van de hoofdvestiging van de Lindenberg zijn omdat ze in haar rol als 'spin in het web' van het WO2 erfgoedveld de verbindende schakel met de cultuursector kan gaan worden.

Radboud Sport en Cultuur

Met het Gymnasion als fysieke locatie heeft Radboud Sport en Cultuur (voorheen Radboud Sport Centrum) een uitgebreid sport- en culturaanbod voor studenten van de Radboud Universiteit, de HAN en sinds dit jaar ook het ROC. Vanuit de visie dat cultuur, naast sport, een waardevolle bijdrage levert aan het welzijn van jonge (studerende) mensen kan het culturele aanbod een waardevolle toevoeging zijn voor het programma op de hoofdvestiging van de Lindenberg. De Lindenberg en Radboud Sport en Cultuur zijn op dit moment nog in een verkennende fase wat betreft de mogelijkheden en haalbaarheid van samenwerking.

Andere functies

Een combinatie van cultureel maatschappelijke invulling met andere functies, bijvoorbeeld als (gedeeltelijke) kostendragers zoals woningen of meer commerciële functies, beschouwen we niet als passend. Voor woonfuncties geldt dat de combinatie met muzieklessen of theatervoorstellingen kan gaan conflicteren, gezien het risico op overlast van geluid en trillingen. Zelfstandige horeca is al onderdeel van de bedrijfsvoering van de Lindenberg. Daarnaast kan worden overwogen om (kleinschalige) kantoorfuncties toe te voegen, gezien de vraag hiernaar in de (binnen)stad. We verkennen het toevoegen van andersoortige functies alleen als we ervan overtuigd zijn dat deze daadwerkelijk een (structurele) bijdrage aan de financiering van de opgave kunnen bieden. Dit biedt vooral kansen wanneer we uitgaan van een bredere gebiedsontwikkeling van de Lindenberg bijvoorbeeld in combinatie met de herontwikkeling van het gebouw van het casino en de achterzijde van de C&A.

Spreiding van functies

In het vervolg van het onderzoek kijken we ook naar (ruimtelijke) consequenties van samenwonen. Uiteindelijk beïnvloed clustering spreiding van voorzieningen in de (binnen)stad. Zo is de hoofdvestinging van de bibliotheek momenteel gevestigd aan de Mariënborg. Deze locatie is (net als het Valkhofkwartier) één van onze culturele hotspots. Samen met filmhuis Lux draagt de bibliotheek hier bij aan een levendig plein. Wanneer de bibliotheek hier zou vertrekken, raakt de Mariënborg een belangrijke bezoekerstrekker kwijt (korte termijn). Door vast te houden aan twee culturele hotspots is er sprake van een betere spreiding van publieke functies over de binnenstad, wat bezoekersstromen en beleving ten goede komt.

5.2 Ruimtelijk, locatie en omgeving



De keuze voor een locatie hangt af van een veelheid aan factoren. Bepalend zijn onder andere de omvang van potentiële kavels (de zogenaamde footprint), het benodigde volume, logistiek en bereikbaarheid, maar ook sociale veiligheid, sfeer en beleving.

We hebben samen met de Lindenberg meerdere locaties in het Stationsdistrict onderzocht en beoordeeld en verkennen momenteel kansen in de directe omgeving van de Ridderstraat. We lichten dit nader toe.

Onderzoek Stationsdistrict

In 2023 hebben we adviesbureau BBN onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden van het bouwen van een nieuwe hoofdvestinging in het Stationsdistrict. BBN heeft deze opties ook vergeleken met renovatie en nieuwbouw op de huidige locatie aan de Ridderstraat.

Bij het beoordelen van de locaties in het Stationsdistrict bleek dat iedere locatie zijn eigen specifieke opgave met zich meebracht, zoals de grondpositie en de mogelijkheden om te parkeren in de directe omgeving of de bereikbaarheid met het OV.

Bij het uitgangspunt dat zichtbaarheid en uitstraling belangrijk zijn voor de Lindenberg is geoordeeld dat dit op de locaties in het Stationsdistrict lastiger te realiseren zal zijn wanneer de Lindenberg wordt opgenomen in de plint van een groter (woon)gebouw. Verder brengt de footprint van de potentiële kavels de beperking dat er meer stapeling in een groter aantal bouwlagen nodig is om alle functionaliteiten een plek te kunnen geven. Met name de theaterzalen en de daarbij behorende logistiek zijn dan lastig in te passen. Dit is voor de bedrijfsvoering van de Lindenberg onhandig.

Verbinding Valkhofkwartier, Groene Balkon en Waalkade

We verwachten niet dat er – afgezien van de huidige locatie – de komende jaren elders in de binnenstad een ontwikkellocatie beschikbaar komt die passend is bij de opgave. Wel liggen er kansen in de directe omgeving van De Ridderstraat.

Het gebouw van Holland Casino aan de Waalkade is onlangs verkocht en hieruit volgt een ontwikkelvraag. Door de toekomstige eigenaar is ook een samenwerkingsverband met de eigenaar van het gebouw van C&A aangegaan om de invulling van de opslagruimte cq. achterzijde van de winkel aan de Stockumstraat/Ridderstraat tegen het licht te houden. Hiermee ontstaat gelegenheid om naast de herontwikkeling van de Lindenberg rekening te houden met een mogelijk bredere

integrale gebiedsontwikkeling. Dit kan bijdragen aan onze ambitie uit de Koers voor de binnenstad om de verbinding tussen het Valkhofkwartier, het Groene Balkon en de Waalkade te versterken.

De vernieuwing van de Lindenberg is een zelfstandige opgave én kan onderdeel uitmaken van een bredere gebiedsopgave

Het is belangrijk om bij de vernieuwing van de Lindenberg rekening te houden met mogelijk bredere ontwerpogaven voor de omgeving, maar tegelijkertijd de opgave vernieuwing van de hoofdvesting centraal te blijven stellen. Voor de Lindenberg is er een noodzaak om voortvarend te handelen en duidelijkheid te krijgen over locatie en scenario. Gebiedsontwikkelingen zijn veelal strategische vraagstukken met een langere termijn ontwikkelperspectief, terwijl we de Lindenberg sneller duidelijkheid willen bieden.

We onderzoeken dus parallel en vanuit een breder perspectief of de opgave de Lindenberg onderdeel kan uitmaken van een grotere ontwikkeling. Maar de vernieuwing van de hoofdvesting van de Lindenberg blijft tevens een zelfstandige opgave met een eigen tijdpad en overeenkomstig de mogelijkheid om deze als autonome ontwikkeling uit te voeren.



5.3 Gebouw, voorlopige varianten



Redenerend vanuit de inhoud en functionaliteit (welke culturele partijen worden er gehuisvest) zijn er ruimtelijke consequenties (wat voor gebouw is passend). Daartoe vormen we een beeld bij de volgende varianten.

Variant behoud en renovatie of beperkte transformatie van het huidige gebouw

In deze variant kijken we naar behoud en renovatie of beperkte transformatie van het bestaande gebouw. Er vinden hoofdzakelijk in pandige aanpassingen aan het gebouw plaats, die aansluiten bij de gebruiksbehoeften van de Lindenberg.

Haskoning heeft in 2024 in opdracht van de Lindenberg voor de Ridderstraat onderzocht wat oplossingsrichtingen zouden kunnen zijn voor de grootste knelpunten die de Lindenberg ervaart bij het gebruik. Hierbij is uitgegaan van het principe “behouden wat kan, vervangen wat moet”. Met deze grondhouding en zonder de cultuurhistorische waarde van het pand uit het oog te verliezen richten we ons in de eerste plaats op de knelpunten in het huidige gebruik: het verbeteren van de toegankelijkheid, optimalisatie van ruimtegebruik, herindeling op basis van comfort en akoestiek, verbetering van de isolatie en aanpak koudebruggen en vervanging van installatietechniek voor betere energieprestaties en luchtkwaliteit. Als een knelpunt enkel aangepakt kan worden met beperkte transformatie, kan dit betekenen dat er ook een klein stuk sloop en/of nieuwbouw moet worden uitgevoerd.

In het gebouw is er momenteel sprake van een overmaat aan ruimte, anderzijds kent de Lindenberg een groeiende vraag. Deze vraag kan potentieel binnen het bestaande gebouw worden opgelost, mits de juiste maatregelen getroffen worden. Zo is er behoefte aan meer muzieklokalen en enkele hogere ruimtes voor de danslessen. Vernieuwing biedt een kans om het gebouw functioneel zo in te richten dat deze voor het programma en de activiteiten van de Lindenberg weer optimaal functioneren.

Bij een bredere cultureel-maatschappelijke invulling werken we eerst verder uit wat meervoudig gebruik betekent voor het delen van ruimten tussen partijen en betere spreiding van activiteiten over de dag en de week. Afhankelijk van de combinatie van partijen is wel de verwachting dat er meer ruimte gecreëerd moet worden om de functies goed in te kunnen passen, wat een beperkte transformatie van het gebouw kan betekenen. Daarbij behouden we de architectonische en structuurkenmerken van het huidige gebouw, maar zoeken we ook naar mogelijkheden om bouwvolume toe te voegen en het gebouw meer te openen naar de omgeving.

Mogelijke aanvullende maatregelen zijn dan het realiseren van een duidelijke entree, het overkappen/overbouwen van de twee bestaande binnenhoven/atria, het optoppen van (delen van) het gebouw (de huidige dakconstructie laat op een aantal plaatsen een optopping in lichte materialen zoals hout toe), of het aanbouwen/uitbreiden van delen van het gebouw.

Variant sloop en nieuwbouw huidige locatie

Een tweede variant gaat uit van sloop van het bestaande gebouw. Deze variant is ingrijpender, maar heeft ook voordelen. Er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd om het gewenste functionele programma zo efficiënt mogelijk in te kunnen passen en anderzijds om optimaal te kunnen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit op het gebied van gebruik, klimaat, duurzaamheid en toegankelijkheid.

Vanwege de ligging in rijksbeschermd stadsgezicht is het toevoegen van een hoogteaccent slechts beperkt mogelijk. Wel kan een nieuw gebouw een meer open uitstraling en een duidelijke entree krijgen. Ook aan de zijde van het Groene Balkon/Holland Casino liggen er met dit scenario kansen om meer ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

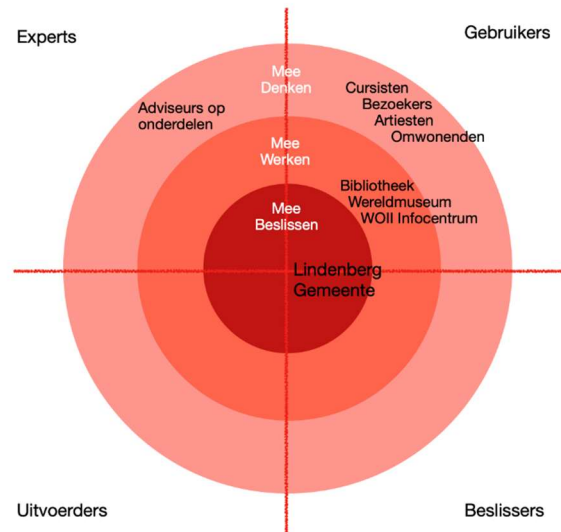
In het belang van behoud van Post-65 architectuur en de cultureel-historische waarde en identiteit van het bestaande gebouw is sloop en nieuwbouw een nadeel.

Variant nieuwbouw elders

Een derde variant gaat uit van nieuwbouw elders. De Lindenberg verlaat de huidige locatie en we realiseren elders in de stad een nieuwe hoofdvestiging. Het onderzoek naar het Stationsdistrict heeft al wel laten zien dat het niet eenvoudig is om een geschikte locatie te vinden. Ook voor de binnenstad heeft een ambtelijke quickscan in eerste instantie uitgewezen dat er de komende jaren geen geschikte kavel beschikbaar komt, anders dan de huidige locatie. Inhoudelijk willen we het belang van met name de theaterfunctie voor de binnenstad nader onderzoeken en mee laten wegen bij de uiteindelijke locatiekeuze. We willen de variant nieuwbouw elders niet bij voorbaat uitsluiten, maar verwachten wel dat we in de verdere uitwerking maar beperkte mogelijkheden hebben.

6 Stakeholderanalyse en het gesprek met de stad

De uitwerking van de opgave vindt door middel van een participatief proces plaats in samenspraak met de Lindenberg en andere betrokken (culturele) partijen. In de eerste fase ligt de nadruk op samenwerking tussen de gemeente en de Lindenberg, de bibliotheek, het Wereldmuseum, de Radboud Universiteit en het Infocentrum WO2, alsmede de betrokkenheid van (een klankbordgroep van) hun medewerkers en gebruikers en inhoudelijke experts op onderdelen. We betrekken de gemeenteraad als kaderstellend orgaan actief bij de koersbepaling, zoals gevraagd in de motie 'Alle Hens aan Dek'.



We houden rekening met de omgeving

Los van de locatievraag hebben we bij de scenariovorming aandacht voor inpassing in de bestaande omgeving. We denken na over verkeersstromen en parkeren, laden en lossen, de wisselwerking met de omliggende buurt, instellingen en bedrijven, over de mogelijke ruimtelijke inpassing (hoogte, massa) die moet aansluiten bij het bestaande stadsbeeld, natuurinclusiviteit en het groen in de directe omgeving. De uitwerking van deze aspecten in de scenario's geven mede richting aan het gesprek met de stad in de volgende fase.

7 Risico's en risicobeheersing

Geleerde lessen uit recente vastgoedprojecten

Bij de inventarisatie van de risico's en het bepalen van de beheersmaatregelen maken we gebruik van lessen die we getrokken hebben uit voorgaande (culturele) vastgoedprojecten. De voornaamste drie zijn:

- Met deze verkenning willen we de raad vroeg in het proces informeren. Dit vooruitlopend op het (bestuurlijk) gesprek over de kaders en randvoorwaarden, locatiekeuze, definitie- en ontwerpfase en uiteindelijk de strategische beslissingen over de investeringen en de toekomstige exploitatie.
- We betrekken vroegtijdig externe adviseurs en stakeholders in de uitwerking op onderdelen. Voor deze opgave betekent dit bijvoorbeeld dat we potentiële samenwerkingen tussen culturele partijen extern toetsen. Om het proces te coördineren hebben we een procesbegeleider aangesteld.
- Tijdens de verdere uitwerking van de opgave informeren we de raad tijdig over ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de kaderstellende bevoegdheden van de raad.

Risico's en risicobeheersing fase locatie- en scenariokeuze

We bevinden ons in de initiatieffase van de opgave. In de uitwerking in deze fase onderscheiden we op hoofdlijnen de volgende risico's:

Risico	Toelichting	Prognose	Beheersmaatregelen
Bestuurlijk	<i>Zorgvuldig, maar langdurig proces</i> Het gaat om een omvangrijke opgave met mogelijk een lange doorlooptijd. Het aantal betrokken partijen, vragen over meervoudig gebruik en samenwerken en de locatie in de binnenstad met alle bijbehorende fysieke randvoorwaarden vergroten het aantal (bestuurlijke) afstemmomenten.	Midden	We maken duidelijke afspraken over rollen en verantwoordelijkheden tussen gemeente, Lindenberg en andere betrokken partijen en communiceren doorlopend over het proces en de verwachtingen.
Capaciteit	<i>Compacte projectorganisatie</i> De opgave vergt veel inzet van de Lindenberg, de medewerkers van de verschillende betrokken partijen en ambtelijke inzet op meerdere beleidsterreinen.	Midden	We hebben een procesbegeleider aangesteld. Op onderdelen consulteren we externe expertise. De Lindenberg heeft op haar beurt een directeur huisvesting aangesteld.
Financieel	<i>Ramingen nu op basis kengetallen</i> De investeringsprognoses van adviesbureaus BBN en Haskoning zijn op basis kengetallen. Pas in het daadwerkelijke ontwerptraject kunnen we meer zekerheid geven	Midden	We verwerken de benodigde financiële middelen getrapt in de stadsbegroting: - Voor 2027 ramen we naar verwachting een substantieel

	over de benodigde investeringen én exploitatiekosten.		voorbereidingskrediet dat de ontwerpfase dekt - Pas na afronding van het definitief ontwerp (of TO) en de daarop gebaseerde bouw-kostenraming gaan we het benodigde investeringskrediet opvoeren in de begroting
	<i>Fiscaliteit</i> De Btw vormt een belangrijk aspect in de verkenningen, omdat het al dan niet een kostenpost kan zijn. Dit hangt samen met het toekomstig gebruik, maar ook het eigendom. Ook andere fiscale regels zoals vennootschapsbelasting of afschrijvingsbeperkingen zijn afhankelijk van de eigendomssituatie.	Laag	In de verkenningen wegen we het fiscale aspect mee. Dit heeft onder meer een relatie met de toekomstige eigendoms- en beheerstructuur. We onderzoeken daarom de eigendomsvormen, waarbij het uitgangspunt is dat we voldoende invloed kunnen uitoefenen op de besteding van publieke middelen.
Continuïteit programmering de Lindenberg	We weten nog niet of de activiteiten van de Lindenberg gedurende de vernieuwing van de hoofdvestiging doorgang kunnen vinden op de huidige locatie of op andere locaties elders in de stad. Het tijdelijk niet of elders (kunnen) uitvoeren van programma heeft een kostenplaatje en kan (negatieve) invloed hebben op de bedrijfsvoering na heropening.	Midden	We onderzoeken of en hoe we de programmering van de Lindenberg doorgang kunnen laten vinden. Indien dit niet het geval is, denken we na over tijdelijke huisvesting. Ook brengen we in beeld welke kosten hiermee gemoeid zijn.

Risico's in het vervolg van de opgave

In de volgende fase, bij de locatiekeuze en zeker als de opgave in de definitie- en daarna de ontwerp-, voorbereidings- en realisatiefase komt, werken we met een uitgebreide risicoanalyse. Deze initiëren we bij de start van het project en vernieuwen we vervolgens op gezette tijden gedurende de uitvoering.

Risico's die zich in de uitvoeringsfase naast bovengenoemde voor kunnen gaan doen zitten bijvoorbeeld op het ontwerpproces, aanbestedings- en gunningstrajecten en de ruimtelijke procedures (vergunningen). Daarnaast kunnen we van een aantal risico's (de mate van impact) nog geen inschatting maken. Denk aan de bouwkundige staat van het huidige gebouw en verrassingen als de aanwezigheid van asbest in het pand, beschermde diersoorten in het gebied of archeologische resten onder de grond.

8 Financiën

Vorming locatie- en scenariokeuze

De Lindenberg en de andere betrokken culturele partijen leveren capaciteit ten behoeve van de verdere uitwerking. Binnen de gemeentelijke organisatie zijn meerdere disciplines betrokken (cultuur, vastgoed en stadsontwikkeling en adviseurs op specifieke vraagstukken). Voor 2025 en 2026 hebben we hiertoe binnen de stadsbegroting tweemaal een voorbereidingskrediet van € 100.000 geraamd. De middelen zijn onder meer bedoeld voor capaciteit (een procesmanager) en het uitvoeren van verdiepende onderzoeken.

Eerstvolgende stap: substantieel voorbereidingskrediet

Waar we bij eerdere (culturele) vastgoedtrajecten in een vroeg stadium op basis van kengetallen de raming voor de investeringen en exploitatie in de stadsbegroting hebben opgenomen, willen we dit voor de hoofdvesting van de Lindenberg anders aanpakken. We verwachten in de stadsbegroting 2027 een substantieel voorbereidingskrediet te ramen, waarmee we – na de locatiekeuze – de verdere uitwerking van het gekozen scenario de aanbesteding voor een architecten de ontwerpfase willen bekostigen. Op het moment dat het definitief (technisch) ontwerp gereed en goedgekeurd is en de bouwkosten op basis daarvan in beeld zijn gebracht, verwerken we de investerings- en exploitatieramingen in de stadsbegroting.

Toekomstige investerings- en exploitatiekosten

We staan aan het begin van een zorgvuldig proces waarin we voor de inhoud, het gebouw en de omgeving nog essentiële vragen moeten beantwoorden en strategische keuzes moeten maken. Meerdere variabelen beïnvloeden straks de investerings- en exploitatiekosten. Denk aan:

- Renovatie of nieuwbouw,
- Organisatie van het ontwerp- en bouwproces,
- Architectonische ambities en materiaalkeuzes of het inrichtingsniveau,
- Omvang (vierkante meters),
- (Logistiek van) tijdelijk gebruik tijdens verbouwing of verhuizingen en alternatieve huisvesting.

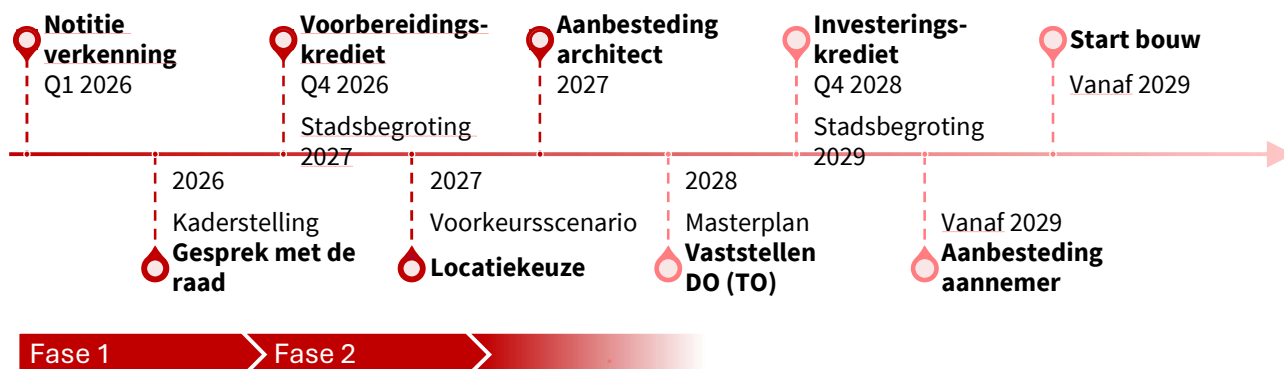
De financiële ramingen behorende bij de eerdere onderzoeken van BBN en Haskoning, een investeringsbehoefte tussen de € 40 en € 60 miljoen, betreffen enkel een eerste indicatie hiervoor. Deze onderzoeken en de achterliggende financiële berekeningen zijn niet goed onderling vergelijkbaar, omdat aanpak en methode van beide bureaus verschillen. Het is in dit stadium nog niet bekend of er te zijner tijd mogelijkheden ontstaan met betrekking tot externe financieringsbronnen, zoals subsidies of fondsen.

In de meerjarenprognose van de investeringen in de stadsbegroting 2026-2029 is de opgave vernieuwing hoofdvesting de Lindenberg nog niet opgenomen. Ook aanvullend exploitatiebudget (subsidiebudget) is nog niet geraamd.

9 Proces richting besluitvorming

Mijlpalenplanning en doorlooptijd

Weggezet in de tijd verwachten we op hoofdlijnen deze stappen in de verdere uitwerking. Dit overzicht is vooral bedoeld om een indicatie van de doorlooptijd te geven. Deze planning is ambitieus. Vanwege de urgentie van de staat van de huidige huisvesting van de Lindenberg is deze ambitie noodzakelijk en heeft vertraging consequenties voor het voorzieningsniveau in de stad.



Fase 1

Het eerste half jaar van 2026 benutten we om met behulp van deze notitie (verkenning) het gesprek met de raad te voeren over de kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden. Indien gewenst zorgen we op onderdelen voor nadere onderbouwing. Dit gesprek is richtinggevend voor onder meer de locatiekeuze en de uitwerking van varianten en scenario's.

Fase 2

In afstemming met de stakeholders en belanghebbenden werken we de varianten en scenario's uit. Bij de scenariovorming zorgen we ervoor dat deze steeds beoordeeld kunnen worden op hun maatschappelijke waarde, ruimtelijke impact, investerings- én exploitatiekosten. We werken de risico-inventarisatie op de scenario's verder uit en formuleren een reële meerjarenplanning. We verwachten vervolgens in 2027 met de raad opnieuw het gesprek te kunnen voeren over de verschillende varianten, hun voor- en nadelen en het voorkeursscenario.

Voorbereidingskrediet ten behoeve van de verdere uitwerking

Zoals toegelicht in hoofdstuk 8 hebben we het voornemen om in de begroting voor 2027 een substantieel voorbereidingskrediet te ramen. Hiermee willen we het proces vanaf fase 2 tot aan het definitief ontwerp (DO) dan wel technisch ontwerp (TO) bekostigen.

Dit betreft onder meer de locatie- en scenariokeuze, de verdere uitwerking van het gekozen scenario, de uitvraag voor een architect en de ontwerpfase. De uitkomsten brengen we samen in een Masterplan, wat de basis vormt voor de financiële ramingen. Op het moment dat het Masterplan gereed en goedgekeurd is en de bouwkosten op basis daarvan in beeld zijn gebracht, verwerken we de investering- en exploitatieramingen pas in de stadsbegroting.