Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Raadsvoorstel nieuwbouw Poppodium Boerderij - keuze variant 2025-103958
Auteur	Dorine Snoek +31793469205 D.Snoek@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd **Portefeuillehouder**	Claasen, F.J. (Fred) Wethouder Blansjaar
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	Gemeenteraad 03/11/2025 voor begrotingsbehandeling i.v.m. financiële consequenties voor de haalbaarheid van Poppodium Boerderij en gemeente Zoetermeer
Programma(s)	Programma 4 Vrije tijd
Eerdere besluitvorming	Raadsmemo - Voortgang project nieuwbouw poppodium Boerderij - iBabs Publieksportaal (25-06-2025) Raadsbesluit - Kredietaanvraag haalbaarheidsfase Poppodium Boerderij (17-02-25) Coalitieakkoord Zoetermeer 2022-2026 'Samen doen wat nodig is' Raadsmemo – Afdoening toezeggingen 626 en 628: Stand van zaken Poppodium Boerderij (25-10-2023) Raadsmemo – Afdoening toezegging 502: Locatiestudie Boerderij (d.d. 24-11-2021) Raadsmemo – Locatieonderzoek nieuwbouw binnenstad Cultuurpodium Boerderij (d.d. 25-05-2020) Raadsmemo – Afdoening motie 1711-50 Schaalsprong Poppodium de Boerderij (30-01-2019) Raadsmemo – Motie 1711-50 Schaalsprong poppodium de Boerderij (18-09-2018) Raadsmemo – Variantenstudie uitbreiding Cultuurpodium Boerderij (06-04-2018)
Samenvatting	In het coalitieakkoord 2022-2026 is vastgelegd dat de gemeente aan de slag gaat met de nieuwbouw voor Poppodium Boerderij, inclusief coffeeshop Casa, naast het huidige Poppodium. Op 17 februari 2025 heeft de raad ingestemd met het voorbereidingskrediet en het onderzoeken van een nieuwbouwvariant waarmee de haalbaarheidsfase is opgestart. Het programma van eisen, dat in samenwerking met de directie van de Boerderij is opgesteld, is de functioneel, ruimtelijke en technische input voor de uitgevoerde variantenstudie. Hierbij zijn vier varianten onderzocht op de aspecten van bouw- en investeringshoogte. De raad wordt voorgesteld om te kiezen voor variant A: beide zalen op de begane grond in combinatie met een beperkte investeringsambitie. In het vervolg van de haalbaarheidsfase wordt deze variant verder uitgewerkt.
Bijlagen	1. Varianten Poppodium Boerderij 2. Brief omwonenden

Raadsbesluit

Titel Raadsvoorstel nieuwbouw Poppodium Boerderij - keuze variant
2025-103958

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 september 2025

besluit

Voor de nieuwbouw van Poppodium Boerderij variant A (beide zalen op de begane grond en een beperkte investeringsambitie) te selecteren voor de verdere uitwerking van het ontwerp in de haalbaarheidsfase.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op de griffie vult deze datum in

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

In het coalitieakkoord 2022-2026 is vastgelegd dat het college aan de slag gaat met Poppodium Boerderij, inclusief coffeeshop Casa, in het gebied tussen Gymworld en de huidige locatie van Poppodium de Boerderij.

Op 17 februari 2025 heeft de raad unaniem ingestemd met de kredietaanvraag voor de haalbaarheidsfase van het project Poppodium Boerderij. Hierbij is expliciet gekozen voor nieuwbouw. De raad heeft eveneens besloten om naast de ‘standaard’ nieuwbouw ook een goedkopere nieuwbouw-variant te laten onderzoeken. Het materiaalgebruik en het duurzaamheidsniveau is bij deze twee varianten een belangrijke onderscheidende factor. Het onderzoek naar een goedkope nieuwbouw variant is mede gebaseerd op poppodium Hedon in Zwolle, waar de raad dit voorjaar op werkbezoek is geweest.

De raad heeft in februari ook besloten om bij de nieuwbouw van Poppodium Boerderij rekening te houden met de ideeën voor nieuwe ontwikkelingen rondom Voorweg Centrum. Door een amendement is het volgende besluit toegevoegd bij het raadsvoorstel Kredietaanvraag haalbaarheidsfase (februari 2025):
Bij het haalbaarheidsonderzoek waar nodig om vertraging te voorkomen rekening te houden met een mogelijke toekomstige herontwikkeling van de rest van de kavel naar hoogstedelijk woonmilieu door onder andere:
a. In geval van nieuwbouw deze zoveel mogelijk naast Gymworld te positioneren;
b. Bij het onderzoeken van het parkeren ook rekening te houden met eventuele bebouwing van omliggende kavels;
c. De 'footprint' van eventuele nieuwbouw zo efficiënt mogelijk te benutten door waar mogelijk ook van de hoogte gebruik te maken;

Het Programma van eisen voor het poppodium gaat uit van zalen die flexibel in te delen zijn (met bijvoorbeeld een indelingskeuze tussen sta- of zitplekken) en waarbij een grote zaal ruimte biedt voor maximaal 1.300 bezoekers (250 zitplaatsen), een kleine zaal met staanplaatsen voor 400 bezoekers en een Podiumcafé met staplek voor 200 bezoekers. Ook de oefenruimtes, die in het huidige pand zitten worden in de nieuwbouw meegenomen.

Met het voorliggende raadsvoorstel wordt invulling gegeven aan de wens van de raad om tussentijds in de haalbaarheidsfase een besluit te nemen voor één ontwikkelvariant, die in het vervolg van de haalbaarheidsfase verder wordt uitgewerkt in een ontwerp.

Varianten

Uitgangspunt bij de opzet van de haalbaarheidsfase was het bijeenleggen van de verschillende reeds specifiek voor dit project genomen (raads)besluiten, de Zoetermeerse beleidsdoelstellingen die gemeentebreed gelden én de wensen en eisen van de externe stakeholders. Met de uitgevoerde varianten-studie is gezocht naar een plan dat eer doet aan zoveel mogelijk eisen en wensen en tegelijkertijd zo haalbaar mogelijk blijft.

Er zijn over twee assen verdeeld uiteindelijk vier concrete varianten onderzocht. De eerste as was die van een gestapelde versus een ‘platte’ ontwikkeling. De tweede as is die van de investeringshoogte: een hogere investering versus een lagere investering.

Vier varianten
In totaal zijn de volgende vier varianten vergeleken.

	Lagere investering	Hogere investering
Vlak - beide zalen + horeca op BG	A	B
Gestapeld - kleine zaal op verdieping	C	D

De afgelopen periode is het Programma van eisen uitgewerkt, zowel functioneel, ruimtelijk als technisch. Daarnaast is voor de verschillende varianten een kostenraming gemaakt voor de stichtingskosten incl. btw. Dit resulteert in de volgende bandbreedtes voor de varianten:

A) Vlak en lagere investering; 30-35 mln.
B) Vlak en hogere investering; 33-38 mln.
C) Gestapeld en lagere investering; 29-34 mln.
D) Gestapeld en hogere investering; 32-37 mln.

Bovenbenoemde bedragen zijn een inschatting van de kosten van het gebouw zelf op basis van het programma van eisen dat Boerderij en gemeente gezamenlijk hebben opgesteld. Deze kosten zijn niet de volledige investeringskosten voor de nieuwbouw van het Poppodium. In de financiële paragraaf wordt dit nader toegelicht.

Gestapeld versus vlak
Het amendement op het raadsvoorstel van de kredietaanvraag draagt op om bij nieuwbouw de ‘footprint’ zo efficiënt mogelijk te benutten. Bij een variant die zo min mogelijk grondoppervlak gebruikt ontstaat de situatie waarbij de kleine zaal en een deel van de horeca op een verdieping en de grote zaal op de begane grond zijn gesitueerd. Daarbij is er ongeveer 700m2 over voor andere ontwikkelingen.

Vanuit het Programma van eisen van Poppodium Boerderij, dat ook door een externe adviseur op het gebied van concertzalen is geverifieerd, is vooral de wens tot verbetering van de huidige logistiek een belangrijk aandachtspunt. Het hoogteverschil dat in de huidige locatie aanwezig is en waardoor via een lange helling apparatuur moet worden aangeleverd is voor het poppodium onwenselijk.

Bij de vlakke variant zijn zowel de grote als de kleine zaal op de begane grond gesitueerd inclusief alle backstage ruimten. Naast dat dit een directe logistieke verbetering voor het poppodium oplevert is dit ook goedkoper. Er zijn geen (zwaardere) liften nodig wat financieel positief uitpakt voor zowel aanbouw, onderhouds- en personeelskosten.

Voor coffeeshop Casa is in het coalitieakkoord besloten dat deze meegaat in de nieuwbouw van Poppodium Boerderij. In beide varianten is ook de ruimte meegenomen voor coffeeshop Casa en voor zes oefenruimtes. De vermenging van bezoekersstromen van de Boerderij/oefenruimtes en klanten van coffeeshop Casa wordt zo veel mogelijk voorkomen.

In bijlage 1 treft u afbeeldingen van het ruimtegebruik en plattegronden van de varianten ‘vlak’ en ‘gestapeld’.

Hogere versus lagere investering
Voor de investeringshoogte zijn het materiaalgebruik en het duurzaamheidsniveau onderscheidende factoren. In dit stadium van de haalbaarheidsfase is alleen over de keuze voor een duurzaamheidsambitie een financiële indicatie te geven tussen verschillende varianten. Keuze voor materiaalgebruik volgt in een volgende ontwerpfase en staat los van welke variant de voorkeur geniet. De hogere investering betekent in deze vergelijking effectief een hoger duurzaamheidsniveau, een lagere investering een lager duurzaamheidsniveau.

Om de financiële effecten van verschillende duurzaamheidsniveau’s te berekenen, is gebruik gemaakt van het convenant toekomstbestendig bouwen dat door de provincie Zuid Holland is

opgesteld. Hoewel dit convenant zich vooral richt op woningbouw, geeft het handvatten door concrete indicatoren centraal te stellen op de thema's van energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. De provincie benoemt drie ambitieniveau's van toekomstbestendig bouwen. Het basisniveau houdt (waar van toepassing) de wettelijke norm aan en dit ambitieniveau neemt stapsgewijs toe.

Onderzocht is welke duurzaamheidsmaatregelen bruikbaar zijn voor de nieuwe ontwikkeling en wat de financiële consequenties zouden zijn. Concreet zijn de noemenswaardige maatregelen voor een hoger investeringsniveau:

1. Duurzaam beton en houtskeletbouw gevelelementen (met een lagere CO2 uitstoot bij ontwikkeling tot gevolg);
2. Circa 2.000m2 extra zonnepanelen (met lager energieverbuik tot gevolg);
3. Droge dekvloer en systeemwanden tbv losmaakbaarheid (in het kader van circulair bouwen).

De maatregelen die voor een lagere CO2 uitstoot zorgen en die circulair bouwen voorstaan zijn binnen het project aanvullende kosten waar geen positief financieel effect tegenover staat binnen de bouwinvestering of de toekomstige exploitatie van het poppodium. De toevoeging van extra zonnepanelen is een aanvullende kostenpost binnen het project maar heeft naar verwachting wel een positief financieel effect voor de toekomstige exploitatie van het poppodium. Echter zijn er te veel onzekere factoren om nu een inschatting te geven hoeveel dit in de exploitatie (en gemeentelijke subsidie) zou schelen.

Omdat de nieuwbouw gebruikmaakt van moderne ontwerp- en bouwtechnieken, zal het gebouw vanzelf al aanzienlijk duurzamer zijn. Een extra hoog ambitieniveau is in de ogen van het college niet nodig. Ook vanuit het perspectief van het poppodium is er geen reden voor aanvullende eisen. Om de financiële haalbaarheid van het totale project te waarborgen, is het verstandig te kiezen voor een lager investeringsniveau. Een extra hoog ambitieniveau is in de ogen van het college niet nodig.

<u>Parkeren</u>
Naast de behandelde aspecten die verband houden met de keuze in de varianten, zijn er ook beleidsgebieden die in alle varianten aandacht nodig hebben, zoals het parkeren.

De piek-parkeerbehoefte voor de ontwikkeling voor de nieuwbouw van Poppodium Boerderij is 770 parkeerplaatsen. Omdat er voor het Poppodium geen specifieke parkeernorm is, is deze behoefteberekening gebaseerd op parkeeronderzoek dat in april 2025 is uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is op een uitverkochte avond van de Boerderij geteld: er waren toen 385 auto's bij een bezoekersaantal van 750 personen. In de toekomstige situatie wordt bij een avond met een vergelijkbare bezetting uitgegaan van 1.500 bezoekers. Dergelijke avonden zullen naar verwachting 10 keer per jaar plaatsvinden. Op basis van dezelfde verhouding verwachten we dat het aantal auto's kan oplopen tot 770 (385 x 2). Volgens het huidige parkeerbeleid moet bij ieder project de parkeervoorziening op eigen terrein worden opgelost. Zowel bij een gestapelde als bij een vlakke variant is dat niet mogelijk. Op het perceel naast de Boerderij is bij de gestapelde variant ruimte voor ongeveer 52 parkeerplaatsen, bij de vlakke variant zijn dat er ongeveer 20. Deze parkeerplaatsen zijn niet voldoende om aan de totale parkeerbehoefte te voldoen.

Een variant voor het realiseren van parkeerplaatsen onder het gebouw (zoals bij Gymworld) is onwenselijk. Zoals bij de paragraaf over de varianten geschreven levert dit problemen op voor de logistiek van de Boerderij. Daarnaast worden ook de bouwkosten aanmerkelijk hoger als er een gebouwde parkeervoorziening wordt geplaatst. Het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening die slechts zeer incidenteel nodig is, is maatschappelijk gezien ongewenst.

Het totaal van 770 parkeerplaatsen is namelijk alleen nodig op momenten dat er sprake is van een avond met maximale bezetting.
De bestaande parkeercapaciteit in de directe omgeving van de Boerderij is ca. 400 parkeerplaatsen. Er moet in alle gevallen, ongeachte de gekozen variant, ook gezocht worden naar parkeercapaciteit in de verdere omgeving. In het vervolg van de haalbaarheidsfase wordt gezocht naar concrete oplossingen voor de extra benodigde parkeerplaatsen en een financiële onderbouwing hiervoor. Daarbij zullen opties zoals (garages in) de binnenstad of parkeren aan de Buitenparklaan en omgeving, wellicht in combinatie met inzet van shuttle-vervoer, betrokken en onderzocht worden.

Netcongestie
Op 5 december 2024 kondigde TenneT netcongestie af voor het hoogspanningsnet in vrijwel heel Zuid-Holland, waaronder Zoetermeer. Dit betekent dat er geen ruimte meer is voor nieuwe grootverbruik aansluitingen waaronder voor de nieuwbouw van Poppodium Boerderij. Het is niet mogelijk om voor het Poppodium voorrang te verkrijgen op de wachtrij waardoor een nieuwe aansluiting pas na verzwaring mogelijk is te weten: 2032-2035. Voor het Poppodium is daarom een alternatief uitgewerkt: het gebruik maken van de bestaande aansluiting van Gymworld (waar de gemeente de aansluit- en leverovereenkomst met Stedin heeft) via cable pooling wat sinds dit jaar wettelijk mogelijk is. Bij cable pooling maken meerdere gebruikers gebruik van dezelfde aansluiting. De nieuwbouw wordt via een elektriciteitskabel aangesloten op de bestaande aansluiting. Op momenten dat Gymworld haar aansluiting niet gebruikt m.n. ’s nachts, laadt het Poppodium een te realiseren energieopslagsysteem op waardoor het Poppodium over voldoende elektriciteit beschikt. De meerkosten voor de kabel en het opslagsysteem zijn begroot op €420.000 Euro inclusief BTW. Een mogelijk alternatief is om stroom af te nemen van de HTM. Hierbij is geen onderscheid gemaakt per variant, deze oplossing en dit bedrag is ter indicatie en wordt in het vervolg van de haalbaarheidsfase verder uitgewerkt.

Vergelijking varianten
Hieronder is puntgewijs bovenstaande verschillen van de varianten uiteengezet in een overzicht.

	A Vlak/ Basis investering	**B Vlak/ Hogere investering**	**C Gestapeld/ Basis investering**	**D Gestapeld/ Hogere investering**
Stichtings-Kosten	30-35 mln	33-38 mln	29-34 mln	32-37 mln
Exploitatie-gemeente	530K/jr	610K/jr	530K/jr	610K/jr
Exploitatie Boerderij	+	+	+/-	+/-
Ruimtegebruik	0	0	-700 m2	-700 m2
Duurzaamheid	0	+	0	+

Voor wat betreft de keuze van het investeringsniveau/duurzaamheidsambitie: Met het basisniveau in variant A en C bouwen we een toekomstbestendig gebouw en realiseren het gangbare ambitieniveau. Daarmee komt de duurzaamheid op het niveau dat we ook aanhouden in bijvoorbeeld de gebiedsontwikkeling van De Entree. De hogere investering in variant B en D

leidt niet tot kwantificeerbare lagere exploitatielasten. Er wordt daarmee geen aanleiding gezien om voor dit gebouw te kiezen voor een hogere ambitie.

Voor wat betreft de keuze tussen een gestapelde of vlakke ontwikkeling: de investering is vergelijkbaar, wel is er een sterke voorkeur van Poppodium de Boerderij voor de vlakke variant.

De variant A is in de investering en via de kapitaallasten ook in de exploitatie financieel het meest gunstig, maar de bandbreedtes overlappen sterk. Wat betreft investeringshoogte gaat de voorkeur uit naar het lagere investeringsniveau.

Vanuit het gebouw gezien gaat de voorkeur uit naar variant A, vlak/basis investering. Daarnaast staat de afweging voor het omliggende gebied. De grotere footprint van een vlakke variant heeft invloed op het initiatiefvoorstel Voorweg. De keuze voor een vlakke ontwikkeling van de Boerderij biedt een helder uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling van Voorweg. Hoewel dit beperkingen met zich meebrengt ten aanzien van het beschikbare grondoppervlak, blijft de realisatie van het gebiedsplan mogelijk.

Beoogd effect
Het beoogde effect van dit voorstel is de keuze voor een variant te maken. Met deze keuze voor de uitgangspunten wordt vervolgens een architect opdracht verleend voor een schetsontwerp en voorlopig ontwerp voor de nieuwbouw van Poppodium Boerderij.

Na het afronden van de haalbaarheidsfase is er een plan dat voorwaarden schept voor Boerderij om zich verder te kunnen ontwikkelen als poppodium. Vervolgens kan de definitieve besluitvorming voor start bouw plaatsvinden.

De beoogde effecten van de ontwikkeling van Poppodium Boerderij:
1. Uitbreiding van het culturele aanbod van Zoetermeer met een vernieuwd groter poppodium;
2. Mogelijkheid om grootschalige evenementen te organiseren;
3. Mogelijkheid om gelijktijdig in twee zalen optredens te organiseren;
4. Het aantrekken van een breder publiek;
5. Meer mogelijkheden voor muziek educatie en jong talent ontwikkeling;
8. Vergroten van de leefbaarheid en woonaantrekkelijkheid van de stad.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's
Beslispunten

1. Voor de nieuwbouw van Poppodium Boerderij variant A (beide zalen op de begane grond en een beperkte investeringsambitie) te selecteren voor de verdere uitwerking van het ontwerp in de haalbaarheidsfase.

Argumenten
1.1 Financieel is dit de meest gunstige variant
De bouwkosten voor de varianten waarbij een hoger investeringsniveau i.h.k.v duurzaamheid wordt bereikt zijn aanmerkelijk hoger dan die voor de lagere basisinvestering. De verwachting is verder dat de overige kosten voor Poppodium Boerderij, goedkoper zijn bij de vlakke variant. In de vlakke variant is de verwachting dat de exploitatiekosten minder hoog zijn door de lagere onderhoudskosten voor techniek en toegankelijkheid. Uiteindelijk heeft dat mogelijk ook gevolgen voor de jaarlijkse subsidie van de gemeente aan Poppodium Boerderij.

1.2 De voorgestelde variant heeft de voorkeur van Poppodium Boerderij

Bij de afweging tussen een gestapelde bouwvorm en een vlakke variant is niet alleen de ruimtelijke efficiëntie van belang, maar ook de verbinding met de directe omgeving. De Boerderij heeft een langjarige en hechte relatie met de stad en vervult een functie die breder reikt dan enkel het eigen terrein. Niet alleen stedenbouwkundige en financiële argumenten moeten worden gewogen, maar ook de specifieke randvoorwaarden die vanuit de Boerderij zijn ingebracht. De directie van Poppodium Boerderij heeft aangegeven een sterke voorkeur te hebben voor beide zalen en de horeca op de begane grond, ofwel de vlakke variant. Dit in verband met de logistiek, afhankelijkheid van liften en toegankelijkheid. Verwachte consequenties voor de Boerderij zijn minder stroomverbruik en minder druk op het net door het minder intensief gebruik te maken van grotere liften. Ook in de bedrijfsvoering en exploitatie van de horeca is voor Boerderij een vlakke variant gunstiger. Daarbij is bij een vlakke variant de toegankelijkheid beter te faciliteren. Deze voorwaarden hebben richting gegeven aan het ontwerp en maken dat een bouwmassa met een vlakke invulling vanuit het gebouw de voorkeur geniet boven een gestapelde ontwikkeling.

Kanttekeningen

1.1 Er wordt niet voldaan aan het geamendeerde raadsbesluit punt 3c: de 'footprint' zo efficiënt mogelijk te benutten en waar mogelijk gebruik te maken van de hoogte.

Hoewel de gestapelde variant tegemoetkomt aan punt 3c van het geamendeerde raadsbesluit (namelijk het efficiënt benutten van de footprint en het gebruik van hoogte) blijkt de daadwerkelijke ruimtewinst beperkt. De reductie in grondgebruik bedraagt circa 700 m², wat zich vertaalt naar een potentieel van ongeveer 32 extra parkeerplaatsen of alternatieve invulling.

Financiën

In het onderstaande volgt een toelichting naar aanleiding van de ramingen die deze zomer zijn opgesteld aan de hand van de vier voorliggende varianten. Deze ramingen zijn gedaan om het financiële aspect mee te laten wegen bij de keuze voor een variant.

Een volledige financiële onderbouwing ontvangt de raad aan het einde van de haalbaarheidsfase. Bij alle vier de varianten passen de kosten nu niet in het budget dat in de begroting is vastgesteld. Dit is een uitdaging die in de rest van de haalbaarheidsfase aandacht krijgt zodat aan het einde van de haalbaarheidsfase duidelijk is hoe hier mee omgegaan kan worden. Zo zal bij de uitwerking van het bouwplan het programma van eisen nog eens kritisch tegen het licht gehouden worden om bezuinigingsmogelijkheden op de bouwkosten te vinden. Voorts moet gezocht worden naar verlaging van kosten voor onderhoud en exploitatie. Hoewel natuurlijk van belang voor de voortgang van het project, staat deze constatering een keuze voor één van de verschillende varianten nu niet in de weg.

In het onderstaande wordt op basis van de huidige berekeningen enig inzicht geboden op de financiële mogelijkheden voor het project.

De stichtingskosten voor variant A vlak/'lagere investering' zijn op basis van het programma van eisen door een onafhankelijk extern bureau geraamd op 30 tot 35 miljoen euro inclusief btw. Dit betreft alleen de stichtingskosten.
Voor alle varianten gaat het om de volgende bandbreedtes.

A) Vlak en lagere investering; 30-35 mln.
B) Vlak en hogere investering; 33-38 mln.
C) Gestapeld en lagere investering; 29-34 mln.
D) Gestapeld en hogere investering; 32-37 mln.

De volgende kosten zijn in de eerdergenoemde stichtingskosten, het verschil in kosten per variant, niet meegerekend en moeten nog nader in de rest van de huidige haalbaarheidsfase onderzocht worden. Omdat het de verwachting is dat deze kosten geen significante verschillen

tussen de varianten opleveren, moet dit geen beperking opleveren in de afweging voor de variantkeuze.
Incidenteel
- Demarcatiekosten en inrichting van het pand;
- De inrichting van het terrein, denk aan fietsenstalling en kiss & ride;
- Parkeeroplossingen; routing aanpassen, verlichting en inrichting, bestrating, route naar bestaande parkeerplaatsen, parkeerplaatsen Coffeeshop Casa;
- Ambtelijke kosten;
- Eventuele aanpassen Amerikaweg t.b.v. de verkeersontsluitingen;
- Netcongestie.

Structureel
- Exploitatiekosten van de Boerderij;
- Exploitatieverlies en afschrijvingen van het huidige pand van Poppodium Boerderij. Bedraagt op dit moment ongeveer 1,6 miljoen euro.

Er is nog budget uit de kredietaanvraag van de haalbaarheidsfase om de gekozen variant uit te werken tot een voorlopig ontwerp. Na afronding van het voorlopig ontwerp zal het totaal benodigde budget voor het vervolg voor de realisatie van de nieuwbouw beter in beeld zijn, en zal de gemeenteraad hierover een besluit gevraagd worden. Op dit moment wordt er geen aanvullend budget aangevraagd.

Controleprotocol
- Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Bij het Raadsbesluit - Kredietaanvraag haalbaarheidsfase Poppodium Boerderij (17-02-25) is het procesvoorstel participatie door het college vastgesteld. De omwonenden zijn/worden op twee manieren geinformeerd.Op voorhand hebben omwonenden een brief ontvangen waarin ze gewezen worden op de besluitvorming rond dit raadsvoorstel over de variantkeuze. Deze informatiebrief is als bijlage 2 bij dit voorstel gevoegd. Daarnaast zullen omwonenden in een vervolgbrief worden geïnformeerd zodra de raad heeft besloten over de uitkomsten van dat besluit en het vervolgproces.

Duurzaamheid
Het provinciaal convenant toekomstbestendig bouwen is door het college in juli 2025 vastgesteld. Dit convenant biedt een kader om duurzaamheidsambities in de bouwopgave te integreren. Bij de uitwerking van de varianten is ingezet op een goedkope nieuwbouw variant tegenover een extra duurzame variant.

De locatie van het nieuwe Poppodium Boerderij is in het coalitieakkoord 2022-2026 vastgesteld. Voor de nieuwbouw van de Boerderij zijn daarom alleen gebouw gebonden aspecten relevant. Omdat op basis van de huidige uitgangspunten de bouw voor het Poppodium Boerderij niet past in de financiële kaders van de begroting, wordt geadviseerd in te zetten op het lagere duurzaamheidsniveau.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Toegankelijkheid is opgenomen in het ruimtelijk programma van eisen, zoals de eisen voor het MIVA toilet en richtlijnen. Bij het schetsontwerp en voorlopig ontwerp zal de Raad voor de Fysieke Toegankelijkheid gevraagd worden om aandachtspunten mee te geven.

Rapportage en evaluatie
Over het project wordt door middel van de halfjaarlijkse Rapportage Programma's en Projecten gerapporteerd. Bij elke faseovergang van het project wordt de afgesloten fase intern

geëvalueerd en de raad geïnformeerd. Voor alle acties geldt dat deze in nauwe samenwerking met de directie van Poppodium de Boerderij zijn of worden opgepakt.

Planning

In juni 2025 is er een memo naar de raad gestuurd over de voortgang van het project. Daarbij is aangegeven dat de eerdere planning zoals aangegeven in het raadsvoorstel van februari niet gehaald kon worden. Daarbij hieronder de vernieuwde planning voor de haalbaarheidsfase.

November	2025	Besluitvorming variantkeuze en voorwaarde parkeerplaatsen
November	2025	Start aanbesteding architect (Europese aanbestedingsprocedure)
Maart	2026	Gunning architect*
Oktober	2026	Afronding voorlopig ontwerp
Januari	2027	Besluitvorming einde haalbaarheidsfase en vervolg nieuwbouw

**Voor de aanbesteding van de architect is een Europese aanbestedingsprocedure nodig, gezien de financiële omvang van de opdracht.*

In het raadsmemo Voortgang Poppodium Boerderij is een vertraging van +/- 4 maanden gemeld (november i.p.v. juli voor de variantkeuze). Daarnaast is er ook aangegeven dat versnelling van een aanbestedingsprocedure (in dit geval voor de architect) niet te versnellen is.

Dit project vraagt daarom om een strakke planning. We spannen ons maximaal in om deze planning te halen, maar we constateren dat er aantal tijdrovende processen noodzakelijk zijn, zoals het parkeeronderzoek en afhankelijkheid van specialistische bureau’s, waarbij onze invloed klein is. De termijnen van aanbesteding en kostenramingen spelen hierbij een cruciale rol.