



NIEUW THEATERGEBOUW WESTLAND

BUSINESSCASE THEATERCONCEPT



AOG
AON
ON
Datum
Versie
Status

M.G. Schoemaker
E.G.C. Koning en M. Rook
A. Koster en J. van Nimwegen
15 april 2025
3.0
Definitief



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling	3
1.3 Reikwijdte	3
2. Kaders en uitgangspunten	4
2.1 Waarde van cultuur	4
2.2 Demografische ontwikkelingen	5
2.3 Indirecte economische effecten culturele voorzieningen	6
2.4 Omgevingsvisie	7
2.5 Huidig cultureel profiel WestlandTheater De Naald	7
3. Inzichten uit referenties en gesprekken	9
3.1 Werkbezoek theaters	9
3.2 Referentiestudie theaters	9
3.3 Gesprekken met stakeholders	10
4. Nul- en projectalternatieven	12
4.1 Het huidige WestlandTheater De Naald	12
4.2 Variantenstudie	14
5. Financiële en ruimtelijke haalbaarheid	20
5.1 Financiële haalbaarheid	20
5.1.1 Investerings	20
5.1.2 Exploitatie	21
5.1.3 Gebiedsontwikkeling Verdilaan en grondexploitatie	22
5.1.4 Subsidies	22
5.2 Ruimtelijk/planologische haalbaarheid	23
5.2.1 Bouwlocatie	23
5.2.2 Omgevingsplan	24
5.2.3 Welstandsnota Westland 2016	24
5.3 Beeldkwaliteitsplan karakteristieke gebieden centrum Naaldwijk	25
5.3.1 Bodemgesteldheid	26
5.3.2 Bodemkwaliteit	26
5.3.3 Archeologie	27
5.3.4 Ecologie	27
5.3.5 Stikstofdepositie	27
5.3.6 Duurzaamheid	28
5.3.7 Verkeer	28
5.3.8 Parkeren	28
5.3.9 Groen en water	29
6. Conclusies en risico's	30
6.1 Conclusies	30
6.2 Risico's	33
7. Bijlagen	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 14 oktober 2024 heeft het college van B&W het terrein van het voormalige gemeentehuis in Naaldwijk aangewezen als locatie voor een nieuw theatergebouw. Op 18 oktober 2024 is de raad per brief geïnformeerd over een vervolgproces en tijdspad om te komen tot een concept voor een nieuw theatergebouw. Vervolgens heeft het college op 5 februari 2025 de raad via een brief op de hoogte gebracht over de stand van zaken. Daarbij is aan de raad kenbaar gemaakt dat het de intentie is om in maart 2025 de raad te informeren over:

- het concept voor een nieuw theatergebouw.
- de hierbij relevante ruimtelijke uitgangspunten.
- de benodigde parkeervoorzieningen.
- de daar bijbehorende financiële consequenties.

Dit rapport voorziet in de benodigde informatie om tot vaststelling van een theaterconcept te komen. Daarmee wordt opvolging gegeven aan diverse verzoeken vanuit de raad:

- Motie 'De toekomst van de Naald', van 8 november 2016. In een door het College overgenomen motie, wordt gevraagd om het huisvestingsvraagstuk van De Naald te betrekken bij de ontwikkeling van een gebiedsvisie voor de Verdilaan.
- Amendement 'Vorbereidingskrediet WestlandTheater De Naald', van 8 november 2023. De raad stelt een voorbereidingskrediet beschikbaar voor nieuwbouw van WestlandTheater De Naald. Bestuurlijk wordt toegezegd een onderzoek naar de wenselijkheid en haalbaarheid van de nieuwbouwplannen te starten.
- Motie Een nieuwe Naald, van 3 juli 2024. Het college wordt verzocht om te starten met de ontwikkeling van een nieuw theater en om ervoor zorg te dragen dat De Naald open kan blijven en zo nodig onderhoudsinvesteringen te doen.
- Motie 'Locatie nieuwe De Naald', van 18 september 2024. Het college wordt o.a. verzocht om gronden te reserveren voor een nieuw te bouwen theater en in het voorjaar 2025 de raad in staat te stellen te besluiten over het concept en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het theatergebouw.

1.2 Doelstelling

College en de raad informeren over de mogelijkheden voor een nieuw theatergebouw, inclusief bijbehorende ruimtelijke en financiële consequenties, aanbevelingen en risico's.

1.3 Reikwijdte

Dit rapport gaat in op de mogelijkheden voor een nieuw theatergebouw op de locatie van het voormalige gemeentehuis Naaldwijk. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en financiële gevolgen.

Het nieuwe theater maakt deel uit van een groter plan om het hele (Verdi)gebied te ontwikkelen. Dat betekent dat er zaken zijn die niet alleen over het theater zelf gaan, maar ook invloed hebben op de omgeving eromheen. In dit rapport worden relevante onderdelen uit dit bredere plan meegenomen (bijvoorbeeld parkeren). Deze onderdelen komen ook terug in het stedenbouwkundige plan waarover op een later moment zal worden gerapporteerd.

2. Kaders en uitgangspunten

Dit hoofdstuk gaat in op ontwikkelingen die van invloed (kunnen) zijn op het toekomstige voorzieningenniveau voor de podiumkunsten in Westland. Daarbij wordt ingegaan op de kaders van het cultuurbeleid en bestuurlijke ambitie, de demografische ontwikkelingen, het omgevingsbeleid en het culturele profiel van het huidige theater De Naald.

2.1 Waarde van cultuur

In 2019 heeft de raad de nota 'Cultuurkoers 2030' vastgesteld waarin onder meer de ambities zijn neergezet voor het realiseren van meer ruimte voor het theater De Naald. Daarnaast is er een convenant tussen het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en het Interprovinciaal Overleg vastgesteld (2025-2029). Hierin staan afspraken uiteengezet. Gemeenten hebben hierbij een belangrijke rol en zijn verantwoordelijk voor het faciliteren van laagdrempelige vormen van cultuurbeoefening. Waaronder wordt verstaan: cultuureducatie, amateurkunsten, cultuurparticipatie, immaterieel erfgoed, erfgoedparticipatie en talentontwikkeling.

Het Ministerie van OCW, de VNG en het IPO onderschrijven de Waarde van cultuurbeoefening:

- Jong geleerd, oud gedaan, het actief beoefenen van cultuur en erfgoed draagt bij aan een betere samenleving en een hoopvolle toekomst. Samen cultuur maken verbindt mensen en culturen. De sociaal maatschappelijke waarden van cultuurbeoefening zijn te vinden in lichamelijke en geestelijke gezondheid, vitaal ouder worden en sociale cohesie en gemeenschapszin. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het beoefenen van cultuur goed is voor welzijn en gezondheid van de deelnemers¹. De vrijwillige inzet van inwoners bij cultuuractiviteiten heeft een verbindende maatschappelijk waarde.
- Actief deelnemen aan cultuur en erfgoed helpt creatieve, innovatieve en sociale vaardigheden te ontwikkelen. Daarnaast kunnen met en door cultuureducatie de basisvaardigheden van deelnemers worden versterkt. Ook kan creatief talent worden herkend en ontwikkeld. Cultuur draagt bewezen bij aan de wijze waarop inwoners de leefbaarheid ervaren van hun woonomgeving en aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Ambitie uit de Cultuurkoers 2030²:

Met de nota Cultuurkoers 2030 beoogt de gemeente een strategische en integrale visie te presenteren die richting geeft aan actuele en toekomstige vraagstukken op cultureel gebied. Hierbij wordt verbinding gemaakt met het sociale, educatieve, economische en ruimtelijke beleid. Het dient als toetsingskader voor culturele initiatieven en draagt bij aan de ambitie om cultuur (nog) meer te verweven in de Westlandse samenleving. Zo komen meer mensen met cultuur in aanraking. In de nota staat als doelstelling om een ieder kennis te laten maken met verschillende vormen van cultuur of daaraan deel te nemen. Cultuur dient als basis van een prettige leefomgeving, onderwijs, zorg en welzijn. Erfgoed is belangrijk bij ruimtelijke vraagstukken om ons verleden zichtbaar te houden en door te geven. Cultuur en erfgoed worden hiermee gezien als belangrijke pijlers voor economische vraagstukken zoals innovaties en woonklimaat. Het zijn ook belangrijke bouwstenen voor een welvarende economie in Westland, waaraan ook te verdienen valt. Het is de ambitie om cultuur integraal op te nemen bij de maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat. Met als doel zoveel mogelijk Westlanders in aanraking laten komen met cultuur.

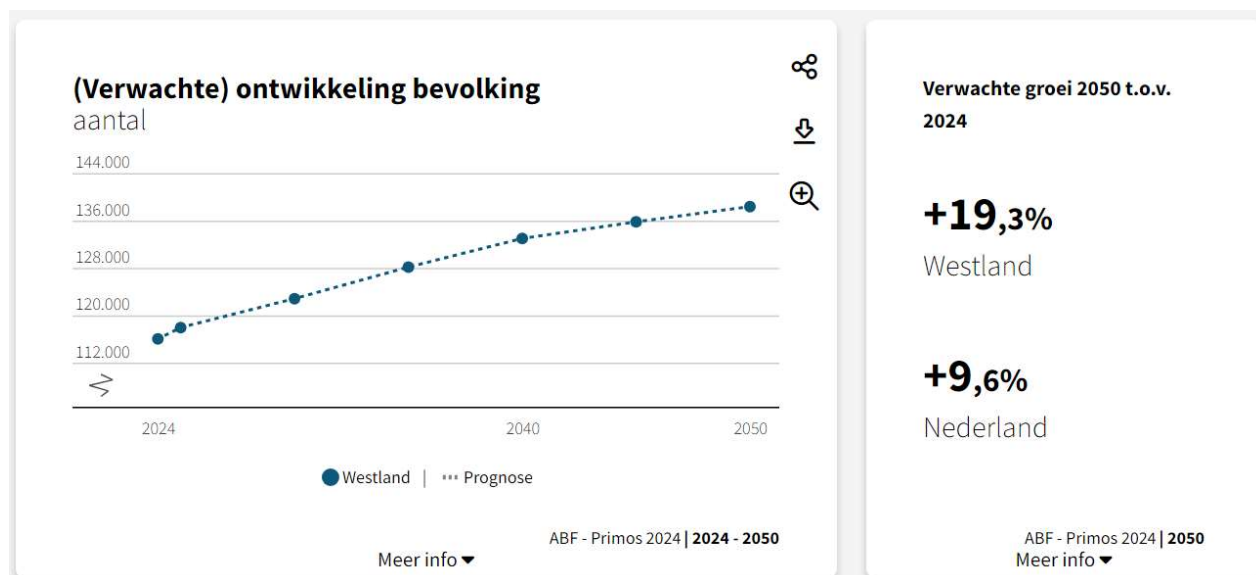
¹ Veldman, Maltha e.a., (2023) Onderzoek naar multipliereffecten en pay-off effecten in de culturele en creatieve sector, Dialogic i.o Ministerie Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

² Zie cultuurkoers 2030 met bijbehorend raadsvoorstel en raadsbesluit uit 2019.

In Westland is een basisinfrastructuur gevormd van vier culturele instellingen, onder andere met het WestlandTheater De Naald. Het theater is één van Westlands belangrijkste culturele ontmoetingsplekken en heeft een grote verbindende waarde. In de cultuurkoers is voor het theater als uitgangspunt benoemd om: 'meer ruimte te realiseren, met andere spelers die elkaar inhoudelijk versterken'. De Naald dient - nog meer dan nu - een belangrijke ontmoetingsplaats te worden met een professioneel theateraangebod, bioscoop en een podium voor het amateurveld. Het uitgangspunt is om de culturele programmering te laten bijdragen aan een levendig vestigingsklimaat en om op die manier o.a. hoger opgeleiden aan de gemeente te binden. Het realiseren van meer ruimte - waar mogelijk met andere partijen die elkaar versterken - is benoemd als belangrijk en urgent.

2.2 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Westland kent per december 2024 een inwonersaantal van afgerond 117.000.³ De prognose is dat de bevolking in de komende 25 jaar gemiddeld met ongeveer 19% groeit naar ruim 138.000 in 2050. Een aanzienlijk forsere groei dan het gemiddelde in Nederland.



Een dergelijke toename van het aantal inwoners leidt tot een grotere vraag naar voorzieningen, onder andere ook naar culturele voorzieningen. Het is van belang dat een toekomstig theater kan voldoen aan de vraag naar een aantrekkelijk podiumkunstaanbod en een voorzieningenniveau dat past bij deze inwonersgroei.

Wanneer de demografische ontwikkeling wordt gerelateerd aan de oprichting van het theater ontstaat onderstaand beeld.

	1985 (bouw)	2004 (oprichting Westland)	2009 (renovatie)	2014 (zelfstandig)	2025 (heden)	2050 (prognose)
Aantal inwoners Westland *	Geen data	97.000	99.000	103.000	117.000	138.000
Toename t.o.v. 2004	n.v.t.	0%	2%	6%	21%	42%

* afgerond op duizenden

³ Gebaseerd op cijfers van het CBS.

Het theater is in de jaren '80 van de vorige eeuw gevestigd in een kerkelijk gebouw. De omvang van de bevolking lag destijds onder de 100.000 inwoners. Door de jaren heen is het van kerkelijk gebouw steeds meer getransformeerd naar theater- en bioscoop-voorziening. Vervolgens is het gebouw in het jaar 2009 gerenoveerd en is het theater in 2014 verzelfstandigd. Bovenstaande tabel laat zien dat het aantal inwoners sinds de 'bouw' van het theater fors is toegenomen. Dit terwijl de omvang van het theater is gelijk gebleven.

2.3 Indirecte economische effecten culturele voorzieningen

Naast de directe economische effecten, zoals de werkgelegenheid en de toegevoegde waarde van de sector, kan de culturele en creatieve sector ook op andere manieren bijdragen aan de economie.⁴

Aantrekkelijkheid leefomgeving

De creatieve sector speelt een belangrijke rol in de aantrekkelijkheid van de leefomgeving. Niet alleen vanuit cultureel oogpunt, maar ook vanuit economisch perspectief. Het gaat hierbij niet alleen om de fysieke aspecten van de omgeving, zoals de kwaliteit van de woningen en de aanwezigheid van groen en openbare ruimte. Het gaat ook om de sociale en culturele aspecten van de omgeving, zoals de aanwezigheid van culturele voorzieningen. De creatieve en culturele sector spelen een cruciale rol in de levendigheid van een regio en dit kan onder andere invloed hebben op lokale grondprijzen, het vestigingsklimaat en op toerisme. Dit kan leiden tot positieve economische effecten en een versterking van het imago van de leefomgeving.⁵

Hogere grondwaarde

Het CPB⁶ heeft onderzocht of de nabijheid van culturele voorzieningen een effect heeft op de grondprijs. Hieruit kan worden afgeleid wat voor waarde mensen toekennen aan de nabijheid van culturele voorzieningen. Uit het onderzoek volgt dat het culturele aanbod in een centrumgebied van invloed is op de grondprijs, doordat het de gemiddelde grondprijzen van alle wijken in de stedelijke omgeving verhoogt, vooral in wijken van waaruit die culturele voorzieningen het best te bereiken zijn. Het CPB komt tot de conclusie dat de aanwezigheid van culturele voorzieningen binnen acceptabele reistijd vanuit de woning, gemiddeld leidt tot €16 extra grondwaarde per vierkante meter op die woonlocatie.

Vestigingsklimaat

De leefomgeving en de sociale en culturele voorzieningen zijn factoren voor bedrijven om zich wel of niet ergens te vestigen. Dit blijkt uit onderzoeken onder hightechbedrijven in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk. Van de 29 factoren die invloed hebben op de beslissing van een bedrijf, stonden sociale en culturele voorzieningen op de zevende plaats (na kosten gerelateerd aan de locatie, zakelijke faciliteiten, de bestaande en beschikbare arbeidsmarkt en transport mogelijkheden). Dit bleek in het bijzonder een belangrijke factor voor startups en kleinere bedrijven⁷. Uit een enquête onder een half miljoen personen in Duitsland blijkt dat hoogopgeleiden culturele en creatieve voorzieningen belangrijk vinden. Die personen die in de afgelopen tien jaar zijn verhuisd, plaatsen deze voorzieningen in hun top 5 (van de 15) redenen voor het kiezen van een nieuwe locatie⁸.

⁴ Veldman, Maltha e.a., (2023) Onderzoek naar multipliereffecten en pay-off effecten in de culturele en creatieve sector, Dialogic i.o. Ministerie Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

⁵ Crossick, G. & Kaszynska, P., (2016) Understanding the value of arts & culture: the AHRC cultural value project.

⁶ De Groot, H., Marlet, G., Teulings, C. & Vermeulen, W. (2010) Stad en land.

⁷ Salvesen, D. & Renski, H., (2003) The importance of quality of life in the location decisions of new economy firms. Reviews of Economic Development Literature and Practice.

⁸ Crossick, G. & Kaszynska, P. (2016) Understanding the value of arts & culture: the AHRC cultural value project.



2.4 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie beschrijft een voor de gemeente wenselijk ruimtelijk toekomstbeeld. Een aantal passages die raakvlak hebben met het nieuwe theatergebouw en de gebiedsontwikkeling waar dit theater onderdeel van is, zijn in deze paragraaf samengevat.

In de Omgevingsvisie Westland 2.0 is o.a. vermeld dat het welzijn en de welvaart van de inwoners voorop staat, dat de leefomgeving en duurzaamheid een prominente plek heeft en dat samenwerking met de inwoners en ondernemers belangrijk is. In de paragraaf over voorziening is beschreven dat de gemeente trots is op haar inwoners en de sociaal-maatschappelijke betrokkenheid wil behouden en stimuleren waar mogelijk. Een wens voor de toekomst is dat de inwoners van Westland met plezier in de kernen blijven wonen, werken en recreëren. Om dat te bereiken, wordt ingezet op een levendige detailhandel en vrijetijdsbesteding (sporten, spelen, cultuur en ontspanning) en op goede sociale voorzieningen (zorg en ontmoeting). De gemeente draagt bij aan een gedegen fundament van algemene voorzieningen, zoals de jeugdgezondheidszorg (consultatiebureaus) en toegankelijkheid van culturele en sportvoorzieningen. Ook wil zij de buitenruimte zo inrichten dat deze verleidt tot gezond gedrag, beweging en sporten.

Er is in de Omgevingsvisie 2.0 een hoofdstuk gewijd aan de dorpskern Naaldwijk. Hier wordt het volgende beschreven over deze dorpskern:

- Deze dorpskern vervult in verschillende opzichten een centrumfunctie binnen de gemeente.
- In Naaldwijk kiezen we voor verdichting⁹, hoogbouw en waar mogelijk transformatie binnen de centrumring, om meer woningen en voorzieningen te realiseren. Passend bij de vraag en met aandacht voor het tekort aan parkeerplaatsen. We gaan voor dubbel ruimtegebruik om verharding terug te brengen en groen toe te kunnen voegen.
- Naaldwijkse respondenten geven aan dat zij vooral behoefte hebben aan appartementen en sociale huurwoningen in het dorp. Inwoners noemen de doorstroming als een van de oorzaken van het woningtekort. Vooral in het centrum zien zij mogelijkheden om woningen te bouwen, bijvoorbeeld bovenop bestaande winkels en door het transformeren van leegstaande winkel- en kantoorpanden. Het winkelaanbod mag daarbij best wat meer worden geconcentreerd. Daarnaast zien ze mogelijkheden parkeerterreinen te transformeren tot woningbouwlocaties (met ondergronds parkeren).
- Naaldwijk is ontstaan op het zand, met het nattere veen eromheen en als gevolg daarvan is het oude gedeelte nogal versteend. Er zijn niet veel groene plekken van formaat in het centrum. Er ligt een kans voor groenontwikkeling in het centrum tegenover het gemeentehuis en het Theater, hoewel er ook andere functies denkbaar zijn op deze centraal gelegen plek.

Beschikbare bouwlocatie

Mede naar aanleiding van de ambities uit de Omgevingsvisie 2.0, is een gebiedsontwikkeling gestart en is een locatie voor een nieuw te bouwen theater aangewezen. Het terrein van het voormalige gemeentehuis is aangewezen als plek voor een nieuw theatergebouw (zie bijlage 1). Dit terrein kent momenteel een tijdelijke invulling in afwachting van een definitieve bestemming van het terrein.

2.5 Huidig cultureel profiel WestlandTheater De Naald

Podia zijn voorzieningen waar inwoners op rekenen. Voorstellingen en festivals fungeren als ontmoetingsplaatsen. Theaters dragen bij aan het gevoel van verbondenheid. Hoewel theaters vaak beeldbepalend zijn, ligt hun ware kracht in de sociaal-maatschappelijke functie die zij vervullen. Deze bestaat uit verschillende elementen:

- Het ruimte bieden aan specifiek Westland breed cultuuraanbod.

⁹ Verdichting: intensiever grondgebruik door bijvoorbeeld hoogbouw, het ontwikkelen braakliggende of onbenutte terreinen. Doel van verdichting is om de beschikbare ruimte efficiënter te benutten.

- Het programmeren van professionele voorstellingen (landelijk en internationaal aanbod).
- Het ondersteunen van de lokale amateurkunst en jonge makers.
- Het stimuleren van lokale ontmoeting en debat.
- Het bevorderen van cultuureducatie.

In 2014 is met de verzelfstandiging van de bedrijfsvoering van het theater, de uitvoering ondergebracht bij de stichting WestlandTheater De Naald. Aan deze stichting is de volgende opdracht meegegeven:

- het in stand houden en beheren van een kwalitatief goede culturele voorziening.
- het in stand houden en bevorderen van een zo breed en betaalbaar mogelijk aanbod van culturele activiteiten en traditionele als vernieuwende podiumkunsten.
- het stimuleren van het bezoek aan en gebruik van het theater en het vergroten van de culturele participatie van de Westlanders.
- het adviseren (aan de gemeente) over het relevante cultuurbeleid en het uitbouwen van haar culturele taken door middel van samenwerkingsverbanden met lokale en/of regionale partners zoals het Cultuurweb.
- het vergroten van de uitstraling, aantrekkingskracht en attractiviteit van de gemeente door middel van een efficiënt en kwalitatief hoogwaardig productaanbod en programmering.

Deze opdracht is o.a. via een subsidieovereenkomst verder vormgegeven naar het volgende:

1. Verzorg theatervoorstellingen (toneel, cabaret, musical, muziektheater, show, jeugd- en familievoorstellingen, jong talent).
2. Filmvoorstellingen (kinder- en familiefilms, films voor 25 jaar en ouder, theater overleg programma).
3. Uitvoeringen van amateurtoneel, dans-, theater en muziekscholen etc., schoolvoorstellingen.

Dit inhoudelijk programma is op dit moment qua verhouding onder te verdelen in ongeveer 50% professioneel- en 50% amateurproducties.

Deze opdracht is als onderlegger/basis gebruikt voor de varianten die in dit rapport zijn beschreven. Daarbij wordt opgemerkt dat een nieuw theater met hedendaagse moderne theatertechniek, aanzienlijk meer mogelijkheden biedt dan het huidige verouderde theater. Om een beeld te geven van deze mogelijkheden, is vanuit WestlandTheater De Naald een mogelijke theaterprogrammering geïllustreerd voor het nieuwe theatergebouw. Dit is terug te vinden in bijlage 2.

3. Inzichten uit referenties en gesprekken

Er is een werkbezoek geweest aan middelgrote theaters in Nederland, er zijn referentietheaters onderzocht en er zijn gesprekken gevoerd met een aantal belanghebbende partijen. De inzichten en leerpunten die hieruit voortkomen zijn in dit hoofdstuk samengevat. De inzichten zijn (deels) meegenomen in de onderzochte varianten.

3.1 Werkbezoek theaters

Op 31 januari 2025 zijn een drietal theaters in Nederland bezocht door de raads werkgroep Nieuw Theater. In deze raads werkgroep zijn onder andere: een aantal raadsleden, de portefeuillehouder Cultuur, enkele afgevaardigden van Stichting WestlandTheater de Naald, een adviseur van Theateradvies BV en enkele leden van de ambtelijke projectgroep van het nieuwe theater vertegenwoordigd. De volgende drie theaters zijn bezocht:

1. Theater De Stoep in Spijkenisse.
2. Theater Zuidplein in Rotterdam.
3. Theater De Kom in Nieuwegein.

Tijdens de rondgang in de drie theaters is een toelichting gegeven door de daar aanwezige bedrijfsleiding/theaterdirectie en is door de adviseur van Theateradvies BV een toelichting gegeven over de theatertechniek. In deze paragraaf zijn de belangrijkste inzichten uit het werkbezoek beschreven. Een uitgebreid verslag van dit werkbezoek is terug te vinden in bijlage 3.

Inzichten/leerpunten:

- De inhoudelijke programmering en de opdracht die vanuit de subsidieovereenkomst aan het theater is meegegeven, is van invloed op de daarvoor benodigde functies, de omvang en de vormgeving van het gebouw.
- Het theater De Stoep uit Spijkenisse laat zien dat het waardevol is om enige overcapaciteit te hebben in het ontwerp. De Stoep kan vanwege deze overmaat op later moment (10 jaar na oplevering) het aantal stoelen uitbreiden en haar mogelijkheden vergroten.
- Theater Zuidplein laat zien dat de gebruiksmogelijkheden en multifunctionaliteit kunnen worden vergroot, wanneer hier vooraf rekening mee wordt gehouden in het ontwerp.
- Alle drie de theaters laten zien dat de ontvangst- en foyerruimte ook kan functioneren als ontmoetingsplek. Bijvoorbeeld voorafgaand aan of aansluitend op een activiteit in het theater (Spijkenisse) of breder voor recreatieve doeleinden (Nieuwegein en Rotterdam).
- De theaters in Rotterdam en Nieuwegein beschikken over aanvullende multifunctionele ruimten die worden benut voor andere culturele activiteiten en/of zakelijke verhuur. Dit kan waardevol zijn voor de opgave in Westland.
- De verhouding tussen professioneel- en amateurvoorstellingen ligt bij de bezochte theaters anders dan in Westland (meer professionele voorstellingen). Vanuit desbetreffende theaters is kenbaar gemaakt dat deze verhouding ook verband houdt met het overige culturele aanbod, zoals bijvoorbeeld bioscopen en cultuurvoorzieningen voor amateuractiviteiten / voorstellingen.

3.2 Referentiestudie theaters

Naast het werkbezoek is ook deskresearch verricht naar middelgrote theaters in Nederland. Daarbij is aan een onafhankelijk adviseur (Culturele Zaken advies, zie bijlage 4) gevraagd om referentieonderzoek te verrichten naar de volgende theaters:

- Theater De Stoep Spijkenisse (nieuwbouwtheater).
- Theater Zuidplein Rotterdam (nieuwbouwtheater).
- Theater De Kom Nieuwegein (nieuwbouwtheater).

- Theater De Veste Delft (voorgenomen nieuwbouwtheatertheater).
- Theater, bibliotheek en bioscoop DNK Assen (nieuwbouwcomplex met bioscoopfunctie).
- Theater Castellum Alphen aan den Rijn (nieuwbouwtheater met bioscoopfunctie).
- Eventuele andere relevante nieuwbouwtheaters.

Gevraagd is om het volgende te onderzoeken:

1. Feitelijke analyse en een beschrijving van desbetreffende theaters.
2. Benoem leerpunten, wat werkt goed, wat kan beter.
3. Geef context, wat is vergelijkbaar, wat niet en waarom.

Inzichten/leerpunten:

- Houd rekening met eventuele groei in toekomst, breng enige overmaat aan in het ontwerp om dit mogelijk te maken (Spijkenisse).
- Breng flexibiliteit aan in het gebouw en in de theatertechniek. Dit vergroot de gebruiksmogelijkheden (Rotterdam-Zuid).
- Denk goed na over de positionering van foyer en multifunctionele cultuuruimten in het gebouw, ook in relatie tot de buitenruimte (Nieuwegein).
- Denk vooraf goed na over de gewenste programmering en het gebruik. Als dit vooraf niet goed wordt bepaald, kan het op later moment tot problemen leiden (Delft).
- Toevoegen van woningen aan de bouwopgave kan een financieel gunstig effect met zich meebrengen (Assen).
- Denk tijdig na over de toekomstige exploitatie, na realisatie van een nieuw theater zijn de sturingsmogelijkheden beperkt (Alphen a/d Rijn).
- Nieuwbouw van een theater via een integrale aanpak, gecombineerd met een bredere gebiedsontwikkeling, kan schaal- en financiële voordelen met zich meebrengen (Oss).
- Westland krijgt te maken met een aanzienlijke bevolkingsgroei in de komende decennia. Het is te voorzien dat hierdoor ook de behoefte naar verblijfs- en ontmoetingsruimtes in het Westland zal toenemen. Houd rekening met dit perspectief tijdens het ontwerpen/realiseren van een nieuw theatergebouw.
- Alle onderzochte theaters kennen tijdens hun levenscyclus meerdere verbouwingen. Dit laat zien dat gemeenten veranderen, de bevolking verandert en dat de technische eisen aan de gebouwen veranderen. Dit pleit ervoor, om in de ontwikkeling van theatergebouwen op voorhand al rekening te houden met toekomstige wijzigingen en aanpassingen aan het gebouw. Bouw flexibel en modulair.

3.3 Gesprekken met stakeholders

Het bestaande theater wordt gebruikt door diverse organisaties in het culturele veld. Eind 2024-begin 2025 zijn gesprekken gevoerd met diverse gebruikers van de huidige Naald. Er is gesproken over het huidige gebruik en over de behoefte en kansen ten aanzien van een nieuw theatergebouw. In deze paragraaf zijn de belangrijkste inzichten benoemd.

Inzichten/leerpunten:

- Ketenpartner Stichting WestlandTheater De Naald: Een nieuw theater is noodzakelijk om de culturele opdracht (professioneel theater, amateurvoorstellingen en educatie, film) te kunnen blijven uitvoeren. Het huidige gebouw is fysiek op en kent daarnaast veel gebreken m.b.t. de exploitatie. Een nieuw modern theater geeft de Westlander de komende decennia de mogelijkheid om:
 - Professionele theatervoorstellingen te blijven bezoeken.
 - Te voorzien in de vraag aan amateurvoorstellingen en educatie.

- De succesvolle filmproducties te blijven aanbieden.
- Een nieuwe plek te creëren die ook voorziet in zakelijke verhuur.

Het theater merkt daarbij op dat al jaren “nee” verkocht moet worden aan diverse lokale initiatieven vanwege ruimtegebrek. Als voorbeeld 2023. Er is toen 69x een aanvraag ontvangen die niet gehonoreerd kon worden. Het ging om 69 aanvragen, voor totaal 97 dagen, met in totaal 132 activiteiten. Het ging om activiteiten als: dansvoorstellingen (Dance for you, DOS Monster, Domingos), zang en muziek (Phoenix Vocals, Westlandse Harmonie, Fusica), maar ook om bijvoorbeeld de start van het varend corso, ISW onderneemt en om bijeenkomsten van de gemeente Westland zelf.

- Ketenpartner Bibliotheek Westland: de huidige locatie van de bibliotheek is niet ideaal gelegen. De locatie is lastig te vinden en ligt net buiten het centrum. Daarnaast wordt het huidige gebouw te klein voor de bezoekersaantallen en activiteiten in de bibliotheek. De bibliotheek is daarom voornemens om de locatie in Naaldwijk te moderniseren. Deze voorziening is sterk gedateerd en toe aan een renovatie. De bibliotheek ziet samenwerkingskansen en staat welwillend tegenover het onderzoeken van een samenwerking met andere cultuurpartners. Daarbij wordt opgemerkt dat er momenteel al veel projecten lopen, wat veel vergt van de compacte organisatie.
- Ketenpartner Cultuurweb: Uitdaging in het Westland is het vasthouden van talent. Jong cultureel talent vliegt uit naar de stad en komt veelal niet terug. Daarmee wordt de aanwas van docenten en artistiek begeleiders voor toekomstige generaties gemist. Het is belangrijk om dat talent aan het Westland te binden. Een nieuw theater kan daar een rol in spelen. Cultuurweb verzorgt regelmatig activiteiten voor het onderwijs in het theater. Het wordt steeds moeilijker om hier een plek te krijgen. In het nieuwe theater kan de extra zaal hier mogelijk voor worden aangewend.
- Amateur/cultuurverenigingen: Het is belangrijk dat er voldoende podiumvoorzieningen voor (amateur)voorstellingen beschikbaar zijn. Diverse partijen vragen aandacht voor de aankleding/inrichting van de podia in een nieuw theater. Het huidige theater voorziet niet in alle benodigde apparatuur en voorzieningen, waardoor verenigingen veel tijd kwijt zijn aan - en extra kosten maken voor hun voorstelling. Sommige partijen noemen een repetitie/oefenruimte in het gesprek. Repeteren in het theater wordt door hen als waardevol gezien, mits het betaalbaar blijft.
- BIZ/MKB Naaldwijk: Theater draagt bij aan levendigheid en zorgt voor sommige ondernemers (horeca) voor meer klandizie. Voldoende parkeergelegenheid voor de auto en fiets wordt gezien als belangrijk aspect. Gevraagd is om de horeca in het theater niet te laten concurreren met de lokale horeca.

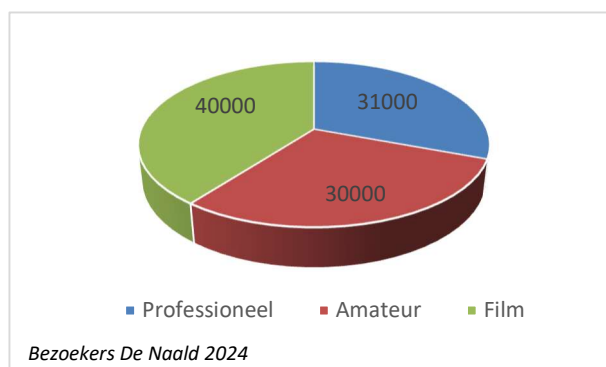
4. Nul- en projectalternatieven

De volgende projectalternatieven zijn onderzocht voor een nieuw theater. Daarbij dient de bestaande situatie als referentie.

4.1 Het huidige WestlandTheater De Naald

Aan de Stokdijkkade 3 in Naaldwijk ligt het huidige WestlandTheater De Naald. Dit betreft een klein theater met twee zalen, de grootste zaal heeft 430 stoelen en de kleinste zaal 107 stoelen. Het theater verzorgt in opdracht van de gemeente de volgende activiteiten:

- I. Professioneel theater (115 voorstellingen met 31.000 bezoekers in 2024).
- II. Amateurvoorstellingen, theatereducatie en talentontwikkeling (200 activiteiten/110 voorstellingen met 30.000 bezoekers in 2024).
- III. Film (900 filmvertoningen/72 titels met 40.000 bezoekers in 2024).



Daarnaast vinden er soms zakelijke verhuringen plaats. Vanuit de gemeente is sinds de verzelfstandiging in 2014 aan het theater opgedragen om ongeveer 50% professioneel- en 50% amateurproducties te verzorgen. Dit verzorgt het theater vanuit een omgebouwd voormalig kerkelijk centrum. In 1985 is het theater in dit gebouw gevestigd. In 2009 is het gebouw gerenoveerd. Het blijft echter een suboptimale oplossing en inmiddels is het huidige theater een sterk verouderd gebouw met oude techniek. Het huidige theater heeft op dit moment te maken met de volgende gebreken.

Gebreken in de exploitatie:

- Beperkt aantal zitplaatsen. Vanwege (max) 2 rolstoelplaatsen en techniekplaatsen zijn doorgaans 400 verkoopbare stoelen beschikbaar in de grootste zaal en 100 in de kleinste zaal.
- Bij een filmvoorstelling in de grootste zaal zakt dit aantal naar 316 verkoopbare stoelen vanwege de zichtlijnen.
- Het aantal zakelijke verhuringen is beperkt, dit gebouw is hiervoor minder aantrekkelijk.
- Animo voor professionele theatervoorstellingen en culturele verhuur is hoog, deze zijn snel uitverkocht. Het wordt steeds uitdagender om professionele voorstellingen naar het theater te halen, de zaalcapaciteit is hiervoor te klein. Dit heeft een negatieve impact op de exploitatie (vershraling aanbod).
- Er is vanuit de amateurproducties veel vraag naar een podium. In 2024 is totaal 75 keer een voorstelling afgewezen vanwege ruimtegebrek. Desbetreffende partijen moeten uitwijken naar andere locaties in de omgeving/ regio.
- Het theater heeft een kleine foyer, dit geeft een beperking t.a.v. de horeca inkomsten en verhuur mogelijkheden.
- Ruim 900 filmvoorstellingen per jaar (ca 2/3 per dag) beperken de mogelijkheden de kleinste zaal voor andere activiteiten te gebruiken.

Gebreken aan het gebouw:

- De grootste zaal beschikt niet/ nauwelijks over zij- en achtertoneel en heeft een te lage en te ondiepe toneeltoren die kleiner is dan de kleine zalen uit de bezochte referenties.



- De toneeltoren heeft geen rollenzolder. Dit bemoeilijkt het onderhoud en brengt extra uitdagingen met zich met m.b.t. de Arbowetgeving.
- De nooduitgang in de grootste zaal mond uit in het naastgelegen kerkelijk centrum.
- De capaciteit van de foyer is beperkt. Navraag leert dat de foyer ruimte biedt aan 300 personen en daarmee kleiner is dan de capaciteit van de grootste zaal. Verkeersstromen doorkruisen elkaar, gelijktijdig pauzeren van de grootste en de kleinste zaal is hierdoor niet mogelijk.
- Er is geen inpandige laad- en losvoorziening voor trailers.
- Er is te weinig kleedruimte beschikbaar.
- Er is geen inspeelruimte/ oefenstudio.
- Er is weinig bergruimte voor (theater)techniek, horeca en kantoor.
- De kleinste zaal heeft nauwelijks zijtoneel. De opkomst geschiedt nu (deels) via de verblijfruimte van de artiesten.
- De kleine zaal beschikt niet over rolstoelplekken en is daardoor slecht toegankelijk voor minder-validen.
- Er is sprake van een slechte akoestiek in het gebouw dat niet ten goede komt aan de kwaliteit van het geluid. Er zijn geluidslekken tussen de zalen, vanuit de zalen naar de foyer en van buiten naar de zalen (en visa versa).
- Het gebouw heeft hoge energielasten vanwege de beperkte isolatie en 40 jaar oude klimaat-installaties. In het gebouw is onvoldoende ruimte voor verduurzaming, de technische ruimtes zijn hiervoor te klein.
- Het gebouw is voorzien van verouderde techniek met daaruit voortvloeiende beperkingen.

In 2019 is onderzocht welke maatregelen en investeringen benodigd zijn om het huidige theater te kunnen gebruiken tot aan 2040. De kosten hiervoor zijn destijds geschat op afgerond € 14 miljoen euro excl. BTW, prijspeil 2018.¹⁰ Hiervan is ongeveer € 500.000 excl. BTW uitgevoerd (trekkenwand en podiumvloer), waardoor afgerond € 13,5 miljoen excl. BTW overblijft. Geïndexeerd naar Q1-2025 komt dit uit op ongeveer € 18 miljoen excl. BTW.¹¹ Een dergelijke renovatie borgt de bedrijfszekerheid. De gebouwelementen en theatertechniek kan weer 20 jaar mee. Alle vermelde gebreken zullen echter blijven bestaan. Er is een negatief effect op de exploitatie van het theater, naar verwachting zal hierdoor de jaarlijkse subsidielast toenemen. Dit door het theater ingeschatte negatieve effect is ondervangen door de bijstelling van de subsidiebijdrage in maart 2025. De herziene subsidie is gebruikt als uitgangspunt voor exploitatieschetsen in deze businesscase.

¹⁰ Zie onderzoek PBTA uit 2019.

¹¹ Prijsindex utiliteitsbouw van bouwkostencompas, verschil 2018 – 2025.

4.2 Variantenstudie

In deze paragraaf zijn een aantal varianten/oplossingsrichtingen voor een toekomstig theater uitgewerkt. De varianten worden eerst op diverse onderdelen met elkaar vergeleken in een tabel. Daarna is een toelichting gegeven over deze varianten.

Vergelijking grote zaal met 600 stoelen

	Grote zaal 600	Huidige theater De Naald	Variant A1 Twee zalen (600/150)	Variant A2 Twee zalen (600/250) en multifunctionele foyer	Variant B Drie zalen (600/250/150)	Variant C Drie zalen (600/250/150) & multifunctionele cultuuruimten
Kenmerken	Toelichting	Zie paragraaf 4.1. Voormalige kerkelijk centrum dat is getransformeerd naar theaterfunctie, met twee zalen en een foyer.	Een theaterzaal van 600 stoelen en een zaal van 150 stoelen primair voor filmvoorstellingen.	Een grote theaterzaal van 700 stoelen en een theaterzaal van 250 stoelen. Multifunctionele foyer. Primair voor theater, secundair voor film en popconcerten.	Twee theaterzalen en een zaal primair voor filmvoorstellingen.	Een vergelijkbaar theater als in variant B, maar met extra multifunctionele cultuuruimte(n).
	Oppervlakte gebouw (BVO)	ca. 2.900 m ²	ca. 5.500 m ²	ca. 6.145 m ²	ca. 6.600 m ²	ca. 7.800 m ²
	Capaciteit theaterzalen	400/100 stoelen	600/150 stoelen	600/250 stoelen	600/250/150 stoelen	600/250/150 stoelen
	Capaciteit overige zalen	dansstudio (ca. 100m ²), wereldwinkel (ca. 10m ²)	n.v.t.	multifunctionele foyer	n.v.t.	(max) ca. 800m ²
	Cultureel profiel	conform bestaand	conform bestaand	meer professionele / zakelijke verhuur ^{*6}	conform bestaand	conform bestaand
	Groei capaciteit	-	□	+	+	+
Programmering	Professioneel theater	-	++	++	++	++
	Amateurvoorstellingen	-	-	+	++	++
	Repetities	-	□	□	□	++
	Filmvoorstellingen	-	□	++	++	++
	Zakelijke verhuur	-	□	+	+	++
€	Investerings theater ^{*1,2}	€ 18 miljoen	€ 50,99 miljoen	€ 58,98 miljoen	€ 60,87 miljoen	€ 67,52 miljoen
	Kapitaallast ^{*3}	€ 1,44 miljoen	€ 2,55 miljoen	€ 2,95 miljoen	€ 3,04 miljoen	€ 3,38 miljoen
	Benodigde subsidie theater ^{*4}	€ 1,54 miljoen	€ 1,67 miljoen	€ 1,73 miljoen	€ 1,78 miljoen	€ 1,78 miljoen
MJB	Benodigd ^{*5}	€ 2,98 miljoen	€ 4,22 miljoen	€ 4,68 miljoen	€ 4,82 miljoen	€ 5,16 miljoen
	Beschikbaar	€ 1,54 miljoen	€ 1,54 miljoen	€ 1,54 miljoen	€ 1,54 miljoen	€ 1,54 miljoen
	Verschil (beschikbaar - benodigd)	-€ 1,44 miljoen	-€ 2,68 miljoen	-€ 3,14 miljoen	-€ 3,28 miljoen	-€ 3,62 miljoen

^{*1} Investeringsbedragen excl. BTW, prijspeil 1-1-2025. Prijsstijgingen t/m 2030 opgenomen bij de nieuwbouwvarianten en inclusief bouw-/woonrijp maken.

^{*2} Noodzakelijk onderhoud renovatie tot 2040, exclusief bijkomende kosten.

^{*3} Uitgaand van afschrijftermijn van 20 jaar (bestaand) en 50 jaar (nieuwbouw) en een rentepercentage van 3,0%.

^{*4} Voor variant A2 is het gemiddelde genomen van de benodigde subsidie van de varianten A1 en B. Naar verwachting valt de subsidie binnen de bandbreedte tussen A en B.

^{*5} Uitgangspunt bij benodigde exploitatiebijdrage is dat huren bijdrage gebruikerslasten en saldoneutraal zijn.

^{*6} Een meer zakelijk profiel resulteert naar schatting in € 80.000 exploitatieverbetering. Dit is omwille van de vergelijkbaarheid niet verwerkt.

Vergelijking grote zaal met 700 stoelen

Naar aanleiding van de voorkeur van het college, namelijk een theater met 700 stoelen, is een vergelijking gemaakt op basis van een grote zaal met 700 stoelen. Een grote zaal met 700 voegt circa 300m² vloeroppervlak toe ten opzichte van een zaal met 600 stoelen.

		Huidige theater	Variant A1	Variant A2	Variant B	Variant C
	Grote zaal 700	De Naald	Twee zalen (700/150)	Twee zalen (700/250) en multifunctionele foyer	Drie zalen (700/250/150)	Drie zalen (700/250/150) & multifunctionele cultuurr ruimten
Kenmerken	Toelichting	Zie paragraaf 4.1. Voormalige kerkelijk centrum dat is getransformeerd naar theaterfunctie, met twee zalen en een foyer.	Een theaterzaal van 700 stoelen en een zaal van 150 stoelen primair voor filmvoorstellingen.	Een grote theaterzaal van 700 stoelen en een theaterzaal van 250 stoelen. Multifunctionele foyer. Primair voor theater, secundair voor film en popconcerten.	Twee theaterzalen en een zaal primair voor filmvoorstellingen.	Een vergelijkbaar theater als in variant B, maar met extra multifunctionele cultuurr ruimte(n).
	Oppervlakte gebouw (BVO)	ca. 2.900 m ²	ca. 5.800 m ²	ca. 6.445 m ²	ca. 6.900 m ²	ca. 8.100 m ²
	Capaciteit theaterzalen	400/100 stoelen	700/150 stoelen	700/250 stoelen	700/250/150 stoelen	700/250/150 stoelen
	Capaciteit overige zalen	dansstudio (ca. 100m ²), wereldwinkel (ca. 10m ²)	n.v.t.	multifunctionele foyer	n.v.t.	(max) ca. 800m ²
	Cultureel profiel	conform bestaand	conform bestaand	meer professionele / zakelijke verhuur * ⁶	conform bestaand	conform bestaand
	Groeicapaciteit	-	+	++	++	++
Programmering	Professioneel theater	-	++	++	++	++
	Amateurvoorstellingen	-	-	+	++	++
	Repetities	-	□	□	□	++
	Filmvoorstellingen	-	□	++	++	++
	Zakelijke verhuur	-	□	+	+	++
€	Investerings theater * ^{1,2}	€ 18 miljoen	€ 53,1 miljoen	€ 61,09 miljoen	€ 62,98 miljoen	€ 69,63 miljoen
	Kapitaallast * ³	€ 1,44 miljoen	€ 2,66 miljoen	€ 3,06 miljoen	€ 3,15 miljoen	€ 3,48 miljoen
	Benodigde subsidie theater * ⁴	€ 1,54 miljoen	€ 1,63 miljoen	€ 1,69 miljoen	€ 1,74 miljoen	€ 1,74 miljoen
MJB	Benodigd * ⁵	€ 2,98 miljoen	€ 4,29 miljoen	€ 4,75 miljoen	€ 4,89 miljoen	€ 5,22 miljoen
	Beschikbaar	€ 1,54 miljoen	€ 1,54 miljoen	€ 1,54 miljoen	€ 1,54 miljoen	€ 1,54 miljoen
	Verschil (beschikbaar - benodigd)	-€ 1,44 miljoen	-€ 2,75 miljoen	-€ 3,21 miljoen	-€ 3,35 miljoen	-€ 3,68 miljoen

*1 Investeringsbedragen excl. BTW, prijspeil 1-1-2025. Prijsstijgingen t/m 2030 opgenomen bij de nieuwbouwvarianten en inclusief bouw-/woonrijp maken.

*2 Noodzakelijk onderhoud tot 2040, exclusief bijkomende kosten.

*3 Uitgaand van afschrijftermijn van 20 jaar (bestaand) en 50 jaar (nieuwbouw) en een rentepercentage van 3,0%.

*4 Voor variant A2 is het gemiddelde genomen van de benodigde subsidie van de varianten A1 en B. Naar verwachting valt de subsidie binnen de bandbreedte tussen A en B.

*5 Uitgangspunt bij benodigde exploitatiebijdrage is dat huren bijdrage gebruikerslasten en saldoneutraal zijn.

*6 Een meer zakelijk profiel resulteert naar schatting in € 80.000 exploitatieverbetering. Dit is omwille van de vergelijkbaarheid niet verwerkt.



Kenmerken en programmering

De beschreven varianten vallen onder de categorie 'middelgroot podium'. De professionele programmering in een dergelijk theater is sterk afhankelijk van de gunfactor van theaterbureaus en impresario's. Deze 'boekers' managen de artiesten en zijn daarmee de belangrijkste strategische partner van het theater. Theaters concurreren met elkaar om de gunst van de boekers. Om de gunfactor te behouden moet je als theater aantrekkelijk blijven. Zaalgrootte, kwaliteit (service) en beleving zijn hiervoor de allesbepalende factoren. Zo bepaalt de zaalcapaciteit wat de artiest (en de boeker) kan verdienen. Een aantoonbaar trackrecord qua programmering is essentieel. Het is zaak dat een theater voortdurend de concurrentiestrijd kan blijven aangaan en de eigen 'unique selling points' steeds bij de boekers over het voetlicht weet te brengen. Anders gaan voorstellingen van grote artiesten naar andere steden en andere zalen, waarmee de exploitatie wordt geschaad. Voorgaande heeft o.a. gevolgen voor de grootste zaal. In alle varianten is een minimum van 600 verkoopbare stoelen het uitgangspunt. Dit wordt beschouwd als ondergrens om aantrekkelijk te zijn voor de meeste professionele voorstellingen. In de 2^e vergelijking is, naar aanleiding van de collegevoorzitter, een theater met 700 in plaats van 600 stoelen opgenomen.

Zoals zichtbaar in bovenstaande tabel wordt een nieuw theater per definitie groter dan het huidige WestlandTheater De Naald. Ook wanneer wordt voorzien in een vergelijkbaar theater met twee zalen. Dit verschil ontstaat met name vanuit:

- de functies die in het huidige theater De Naald niet of nauwelijks aanwezig zijn, zoals: voor-/ zij-/ achtertoneel, kleedruimten, studioruimte, (artiesten) foyerruimte, expositieruimte, zaalsluizen, facilitaire ruimten, technische ruimten, etc.
- de richtlijnen en voorschriften die gelden voor een nieuw (theater)gebouw.
- een grotere capaciteit (meer stoelen).

Een theaterzaal van 600-700 stoelen

Een zaal met 600-700 stoelen, volledige kap en zijtonelen. Primair voor de professionele theaterprogrammering, secundair voor de hele grote amateurproducties. De grootte van de zaal kan dan voldoen aan de publieksvraag voor de brede populaire programmering, is exploitabel te maken voor wat betreft de uitkoopsommen én voldoet aan de technische eisen die optredende gezelschappen stellen aan een gemiddeld theater. Alle nieuwbouwvarianten beschikken over een dergelijke zaal.

700 in plaats van 600 stoelen

De omvang van een theaterzaal is cruciaal bij het binnenhalen van professionele theaterproducties, omdat het direct invloed heeft op de financiële en praktische haalbaarheid van een voorstelling. Impresariaten en theaterproducenten kijken naar de zaalcapaciteit om te bepalen of een productie rendabel is en technisch uitvoerbaar.

Een iets grotere zaalcapaciteit kan een groot verschil maken voor het binnenhalen van professionele theaterproducties. Om die reden is onderzoek verricht naar de meerkosten en opbrengsten van een zaal met 700 stoelen (i.p.v. 600). De aanvullende investeringskosten voor een zaal met 100 extra theaterstoelen is geraamd op € 2,11 miljoen excl. BTW (zie bijlage 6 (geheim)). Op basis van de exploitatieschetsen (bijlage 7) kunnen deze 100 extra stoelen ongeveer €38.000 per jaar opleveren. Een dergelijke uitbreiding in aantal stoelen levert gedurende de theoretische levensduur van het theater van 50 jaar ongeveer € 1,88 miljoen op en verdient zichzelf hiermee deels terug. Daarnaast biedt een zaal van 700 stoelen meer ruimte voor groei van het theater.

Een zaal met 250 stoelen op een inschuiftribune.

In de varianten A2, B en C is een zaal toegevoegd met 250 stoelen met een inschuifbare tribune. Deze zaal is uitgerust met een podium inclusief bijbehorende ruimten en met de benodigde theatertechniek. Daarmee is deze ruimte, naast kleinere professionele producties, geschikt voor (amateur)bespeeling, educatie en talentontwikkeling, grotere filmtitels, voor popconcerten en verhuur aan de zakelijke markt.

Deze zaal wordt zodanig uitgevoerd dat deze geschikt is voor popconcerten (inschuifbare tribune, goede geluid- en lichtinstallatie, goede akoestische isolatie, mogelijkheid voor bar in de zaal).

Een zaal met 150 stoelen

In variant A1, B en C is een zaal opgenomen met 150 stoelen. Deze zaal heeft een vergelijkbare insteek als de kleinste zaal uit de huidige De Naald, primair te benutten voor filmvoorstellingen en secundair te benutten voor opkomende artiesten, seminars en lezingen.

Foyer

Iedere variant beschikt over foyerruimte(n) voor ontvangst/pauzeren/verblijven. Uitgerust met natte horecafuncties (drank). Deze ruimte wordt multifunctioneel gebruikt voor exposities en ingezet bij zakelijke verhuur. Daarnaast kan de foyer als 'verbinding' fungeren richting de buitenruimte. Een volwaardige droge horeca (eten) is niet onderzocht. In variant A2 is de foyer iets groter dan in varianten A1, B, C en biedt de mogelijkheid deze flexibel in te zetten en delen. Dit kan vanwege een flexibele wandconstructie. Hiermee kan een compacte goedkopere extra ruimte worden gecreëerd voor kleinere voorstellingen of verhuringen. Optioneel kan aan afsluitbare ruimte een inschuifbare tribune worden toegevoegd waarmee hij de ruimte ook geschikt kan worden gemaakt voor film.

Toelichting per variant

Aan de verschillende varianten is een score toegekend op de aspecten:

- Groeicapaciteit.
- Professioneel theater.
- Amateurvoorstellingen (en educatie).
- Repetities.
- Filmvoorstellingen.
- Zakelijke verhuur.

Variant A1 – twee zalen met 600-700 en 150 stoelen

Een nieuwe grote en goed uitgeruste zaal met 600-700 verkoopbare stoelen resulteert in een goede score op aspect 'professioneel theater'. In deze variant verbetert de situatie nauwelijks voor amateurvoorstellingen. Dit komt doordat de grootste zaal voor de meeste amateurvoorstellingen te groot en kostbaar is en de kleinste zaal in deze variant niet is ingericht met theatertechniek (net als in de huidige De Naald) en primair gebruikt worden voor film. Hier is veel vraag naar en daarnaast levert deze activiteit veel op.

Voor alle overige aspecten is een matige score toegekend. Vanwege een modern en hedendaags ontwerp/inrichting verbetert de situatie iets ten opzichte van de huidige situatie, maar niet veel. Er is geen extra 'roosterruimte', het is niet mogelijk om meer voorstellingen te verzorgen, de huidige krapte blijft (zie 3.3 - 97 dagen met totaal 132 activiteiten afgewezen in 2024).

Variant A2 twee zalen met 600-700 en 250 stoelen en een flexibel inzetbare foyer

Deze variant combineert een aantal aspecten uit Variant A1, B, C. Professioneel theater is wederom geborgd via een zaal met 600-700 stoelen. De tweede zaal betreft een veelzijdige zaal met 250 stoelen en een inschuiftribune, net als in variant B en C. Deze ruimte is geschikt voor (amateur)bespeling, educatie en talentontwikkeling, grotere filmtitels, voor popconcerten en verhuur aan de zakelijke markt. Ondanks dat het dezelfde ruimte betreft als in variant B en C, is een iets lagere score toegekend aan amateurvoorstellingen. Dit omdat bij de inrichting en vormgeving meer wordt ingezet op professioneel theater en zakelijke verhuur. Een zakelijker theaterprofiel (meer professioneel theater en zakelijke verhuur) heeft een financieel gunstig effect op de exploitatie van het theater.

De foyer is ongeveer 300m² groter dan in varianten A1, B, C en biedt hierdoor de mogelijkheid deze flexibel in te zetten en delen via een flexibele wandconstructie af te scheiden. Hiermee kan een compacte goedkopere extra ruimte worden gecreëerd voor kleinere voorstellingen of verhuringen.

Variant B – drie zalen met 600-700, 250 en 150 stoelen

Deze variant scoort hoger op vrijwel alle genoemde aspecten. Professionele theatervoorstellingen zijn geborgd via de zaal met 600-700 stoelen. Doordat er meer zalen beschikbaar zijn (3 i.p.v. 2) is er meer 'roosterruimte' en kunnen er meer voorstellingen/activiteiten plaatsvinden. Toevoegen van een goed uitgeruste zaal met 250 stoelen maakt het mogelijk om de huidige capaciteitstekorten te verhelpen en het biedt ruimte voor groei. De kleinste zaal met 150 stoelen wordt primair ingezet voor film. En het heeft een gunstig effect op de exploitatie van het theater.

Variant C – drie zalen met 600-700, 250 en 150 stoelen en aanvullende multifunctionele cultuuru ruimten

Een vergelijkbare variant als B, maar met grotere mogelijkheden voor zakelijke verhuur en repetities. Dit komt doordat de aanwezige multifunctionele ruimten hiervoor benut kunnen worden. Daarbij wordt opgemerkt dat dubbelgebruik voor 'repetities en educatie' en 'zakelijke verhuur' niet samengaat. Dit komt vanwege:

- Planning en flexibiliteit: een culturele activiteit (bijv. muzikles) heeft doorgaans een repeterend patroon (bijv. iedere maandag) en legt daarmee een 'claim' op de ruimte waardoor deze niet meer beschikbaar is voor bijvoorbeeld een vergadering.
- Sfeer en inrichting: een ruimte die ingericht is voor creatieve activiteiten komt niet altijd overeen met de uitstraling voor professionele activiteiten en visa versa.

Financiën

Voor de varianten A1, B en C is een ruimtestaat uitgewerkt (zie bijlage 5) met hierin alle noodzakelijke functies voor de desbetreffende variant. Variant A2 combineert onderdelen uit deze drie varianten. Het ruimtebeslag is ingeschat en aan de kostenberekening toegevoegd. Op basis van deze ruimtestaten zijn de daarbij behorende investeringskosten doorgerekend (zie bijlage 6 (geheim)). Gezien de prominentie van dit gebouw is uitgegaan van een architectonisch markant gebouw met een gevelafwerkingen van een hoge kwaliteit.

Hetzelfde geldt voor de exploitatie. Op basis van het huidige culturele profiel is een exploitatieschets gemaakt (zie bijlage 7) voor een theater met twee zalen en een theater met drie zalen. Voor variant C, een theater met drie zalen en aanvullende multifunctionele ruimte, is geen apart berekening gemaakt. Dit komt omdat er nog te veel onduidelijkheden zijn over het gebruik van de multifunctionele zalen. Voor variant A2 is nog geen exploitatieschets gemaakt. De exploitatielasten van deze variant zullen naar verwachting ergens tussen variant A1 en variant B uitkomen.

Voor iedere variant is aangegeven hoeveel aanvullende subsidie benodigd is. Dit is verder toegelicht in paragraaf 5.1.2.

Parkeren

Als gevolg van de nieuwbouw van het theater ontstaat er een extra behoefte aan parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie welke dient te worden gerealiseerd binnen het plan. Als gevolg van de nieuwbouw verdwijnen er ook bestaande parkeerplaatsen. Deze dienen te worden gecompenseerd. De extra parkeervraag die ontstaat als gevolg van de nieuwbouw van het theater is afhankelijk van de te kiezen variant. Vanwege mogelijkheden tot dubbelgebruik zijn er geen extra parkeerplaatsen benodigd voor een eventueel toe te voegen cultuurfunctie. Dit betekent bijvoorbeeld dat voor variant B en C een even groot aantal extra parkeerplaatsen is aangehouden. Het parkeren is verder toegelicht in paragraaf 5.3.8.



5. Financiële en ruimtelijke haalbaarheid

Dit hoofdstuk gaat verder in op de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van een nieuw theatergebouw.

5.1 Financiële haalbaarheid

Investering Theater	huidige begroting	renovatie	A	A2	B	C
Investering nieuwbouw		€ 18.000.000	€ 53.098.000	€ 61.090.000	€ 62.981.000	€ 69.626.000
Afschrijving Renovatie 20 jaar, nieuwbouw 50 jaar		€ 900.000	€ 1.061.960	€ 1.221.800	€ 1.259.620	€ 1.392.520
Rentelast bij 3,0%	€ 0	€ 540.000	€ 1.592.940	€ 1.832.700	€ 1.889.430	€ 2.088.780
Kapitaallast	€ 0	€ 1.440.000	€ 2.655.000	€ 3.055.000	€ 3.149.000	€ 3.481.000
Exploitatiebudget						
Subsidie	€ 1.536.000	€ 1.540.000	€ 1.629.000	€ 1.686.000	€ 1.743.000	€ 1.743.000
Huren en bijdrage gebruikerslasten	€ -157.000	€ -157.000	€ -157.000	€ -157.000	€ -157.000	€ -157.000
Belastingen en verzekeringen * ¹	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
Saldo	€ 1.404.000	€ 1.408.000	€ 1.497.000	€ 1.554.000	€ 1.611.000	€ 1.611.000
Mutaties						
Mutatie ten opzichte van de huidige exploitatie	€ 0	€ 4.000	€ 93.000	€ 150.000	€ 207.000	€ 207.000
Kapitaallast * ¹	€ 0	€ 1.440.000	€ 2.655.000	€ 3.055.000	€ 3.149.000	€ 3.481.000
Mutatie ten opzichte van huidige begroting	€ 0	€ -1.444.000	€ -2.748.000	€ -3.205.000	€ -3.356.000	€ -3.688.000

*¹ bestaande huur-, belastingen en verzekeringen aangehouden, deze zullen afwijken bij nieuwbouw

*² huidige theater De Naald heeft geen boekwaarde

Bovenstaande tabel vergelijkt de varianten op basis van een grote zaal met 700 stoelen. De tabel wordt hierna per onderdeel nader toegelicht.

5.1.1 Investering

Bouwkostenadviseur BBN heeft een investeringskostenraming gemaakt van de verschillende nieuwbouwvarianten (paragraaf 4.2). De volledige raming treft u in de bijlage 6. De geraamde investeringskosten zijn excl. BTW, prijspeil 1 januari 2025.

De investeringskostenraming is opgesteld aan de hand van de ook door BBN opgestelde ruimtesta-ten (bijlage 5), inclusief de voorkeur vanuit het college. De uitkomsten van deze raming zijn in de onderstaande tabel samengevat. Ter vergelijking is ook de nulvariant toegevoegd. In de nulvariant wordt uitgegaan van een renovatie van het huidige theater, zie paragraaf 4.1 voor een toelichting over deze renovatie. De kosten daarvan een dergelijke renovatie zijn in 2019 geraamd door adviesbureau PBTA en met behulp van een inflatiecorrectie naar het prijspeil 1 januari 2025 gebracht.

Investering theater

De investering omvat de bouwkosten en bijkomende kosten.

- De bouwkosten bestaan uit de directe kosten inclusief gebouwinstallaties, de theatertech-niek en coördinatie daaromtrent, nadere planuitwerking, bouwplaats kosten, algemene kos-ten, winst en risico en verzekering.
- De bijkomende kosten omvat honoraria, leges, interieur, prijsstijgingen, onvoorzien en in-terne kosten gemeente. De posten prijsstijgingen en onvoorzien vormen ongeveer 50% van de bijkomende kosten. Renten en grondkosten zijn niet opgenomen in de bijkomende kos-ten. In de raming is rekening gehouden met een prijsstijging van 3,0% tot en met 2030.

- In de totale investeringskosten van de varianten uit de tabel (excl. renovatie) is ook het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 350.000 en ingeschatte kosten voor bouw en woonrijpmaken van € 880.000 meegenomen.

Totaal investeringskosten

De som van bouwkosten en bijkomende kosten. Dit totaal omvat niet de meerkosten voor een grotere grote zaal.

Minderkosten grote zaal 600 stoelen

Als alternatief is een grotere grote zaal mogelijk met 600 in plaats van 700 stoelen. De minderkosten daarvan zijn in alle nieuwbouwvarianten gelijk en bedragen €2,11 miljoen. De kapitaallast zal dan verminderen met €42.200, en de rentelasten in het 1^e jaar met €63.300

Kapitaallasten

De investeringen in een nieuw theater leiden tot afschrijvingslasten en rentelasten, die samen de kapitaallasten vormen. Dit uitgaand van een financiering door de gemeente. Voor de afschrijving wordt dan een termijn van 50 jaar gehanteerd bij nieuwbouw en 20 jaar bij renovatie. De rentelasten zijn bepaald aan de hand van 3,0% rente. De gepresenteerde rentelast betreft het eerste jaar. De rentelast neemt jaarlijks af.

5.1.2 Exploitatie

In het voorjaar van 2024 maakte adviseur Blueyard in opdracht van bureau TheaterAdvies¹² een schets van de toekomstige exploitatie van een nieuw te bouwen theater, gebaseerd op de in een ruimtestaat gevatte opzet met drie zalen (in dit rapport Variant B). Begin 2025 is Blueyard door de gemeente gevraagd om op basis van deze schets nog twee alternatieve varianten uit te rekenen, namelijk:

- Een variant met twee zalen in plaats van drie met 600 en 150 stoelen (in dit rapport variant A1).
- Een theater met drie zalen van 600, 250 en 150 stoelen.
- Een theater met drie zalen van 700, 250 en 150 stoelen.
- De toegevoegde variant A2 is niet onderzocht. Deze zal naar verwachting qua exploitatie uitkomen tussen varianten A1 en B.

Op basis van de exploitatieschetsen van adviseur Blueyard (zie bijlage 7), ontstaat het volgende beeld:

	Werkelijke subsidie De Naald	Subsidiebehoefte Twee zalen 600/150	Subsidiebehoefte Drie zalen 600/250/150	Subsidiebehoefte Drie zalen 700/250/150
Prijspeil 2023	€ 1.269.000	€ 1.561.870	€ 1.668.630	€ 1.633.411
Prijspeil 2025	€ 1.536.000* ¹	€ 1.666.650	€ 1.780.577	€ 1.742.996

*¹ De subsidie per 1 januari 2025 bedroeg €1.416.000. Het college heeft besloten deze te herzien en de subsidie met €120.000 te verhogen, 25 maart 2025.

Ten opzichte van de verstrekte (herziene) subsidie 2025 geeft dit het volgende beeld:

Theater met twee zalen (600/150)	-	€ 130.655 negatief.
Theater met drie zalen (600/250/150)	-	€ 244.577 negatief.
Theater met drie zalen (700/250/150)	-	€ 206.996 negatief.

¹² Dit rapport van firma Theateradvies bv, 4Advies en Blueyard van d.d. 6 mei 2024, is op 18 juni 2024 aan de gemeenteraad verstrekt.

Bijzonderheden:

- De huurlasten in de nieuwe situatie zijn in deze schetsen niet meegenomen, omdat dit in deze projectfase onmogelijk zijn vast te stellen. De lasten zijn onder andere afhankelijk van
 - de hoogte van de investering.
 - de hoogte van de eventuele onrendabele top die de gemeente wil accepteren.
 - het gemeentelijk beleid ten aanzien van huurbepaling (kostendekkend of niet, wat is 'kostendekkend' etc.).
 - het gemeentelijk beleid ten aanzien van de subsidiëring van de huur.Hetzelfde geldt voor subsidie specifiek ter dekking van de huur. Deze is niet meegenomen.
- De exploitatieschets kent een prijspeil 2023 en is dus berekend als ware het nieuwe theater al in 2023 operationeel is. Dit komt mede omdat het rapport gedeeltelijk op de exploitatie van het huidige theater is gebaseerd, waarvan op het moment van schrijven alleen een goedgekeurde jaarrekening 2023 beschikbaar is. De exploitatieschets is vervolgens aan de hand van een inflatiecorrectie naar prijspeil 2025 gebracht.
- Deze schetsen zijn vanwege het nog zeer vroege stadium van de gedachten- en besluitvorming niet meer dan wat het woord zegt: 'schetsen'. Ze geven een idee van de toekomstige mogelijkheden van een nieuw gebouw en min of meer van de bedragen die daarmee gemoeid zijn. De schijnbare nauwkeurigheid van de getallen, tot op de euro precies, is verraderlijk: die is het gevolg van de rekenmethode en modellen. Er is voor gekozen die bedragen toch zo te laten zien en niet afgerond op bijvoorbeeld duizendtallen. Dit omwille van de herleidbaarheid.
- In de exploitatieschets is bij de varianten met drie zalen gerekend met 33 zakelijke evenementen per jaar, waarvan sommige met een bezetting van meerdere zalen (totaal 73 verhuurde dagdelen). Volgens de steller van het rapport is dit een 'voorzichtig uitgangspunt' en ligt hier een kans voor aanmerkelijk meer zakelijke verhuring.¹³

5.1.3 Gebiedsontwikkeling Verdilaan en grondexploitatie

Deze rapportage richt zich op de mogelijkheden voor een nieuw theatergebouw. Zoals eerder geschetst is het nieuwe theater onderdeel van een groter plan om het hele (Verdi)gebied te ontwikkelen. Het is daarmee onderdeel van een breder financieel kader. Omdat de gemeente gedeeltelijk grondeigenaar is van het gebied is er mogelijk sprake van een grondexploitatie. Het stedenbouwkundige plan voor de totale gebiedsontwikkeling Verdilaan en het bijbehorende financiële kader komen op een later moment aan de orde.

5.1.4 Subsidies

Geadviseerd wordt om in een volgende projectfase onderzoek te doen naar mogelijke subsidies. Er is hiernaar nog geen onderzoek verricht.

¹³ Steller heeft ervaring met zakelijke verhuur. Betreft een voormalig directeur Concert- en congresgebouw Doelen Rotterdam, directeur a.i. Deventer Schouwburg, zakelijk manager a.i. Internationaal Theater Amsterdam en directeur Anton Philipszaal (voorloper theater Amare De Haag).

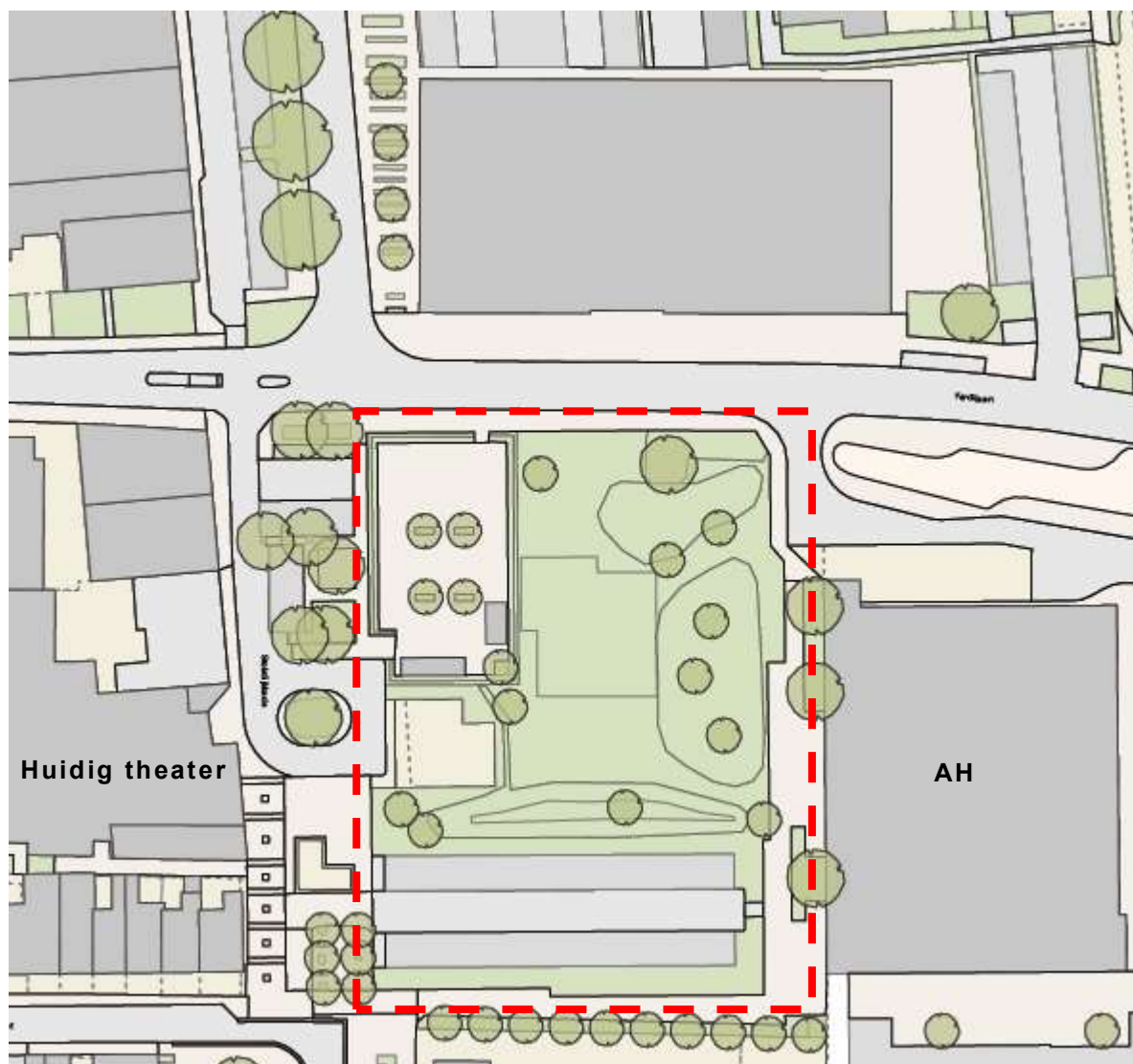


5.2 Ruimtelijk/planologische haalbaarheid

5.2.1 Bouwlocatie

De primaire bouwlocatie, het terrein van het voormalige gemeentehuis, is in zijn geheel eigendom van de Gemeente Westland. Het terrein bestaat uit delen van de percelen D11592 en D9267.

Ten noorden van het perceel is het huidige theater gesitueerd. Het eigendom is daar verdeeld onder gemeente Westland en enkele particulieren. Het belendende terrein ten zuiden van de locatie is eigendom van Ahold Vastgoed.



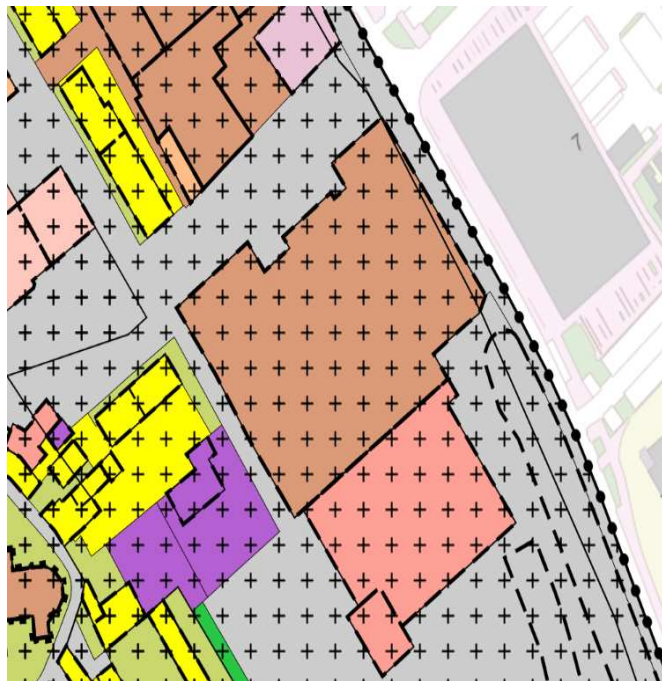
Figuur 1: Bouwlocatie

Momenteel zijn er diverse functies op de locatie gevestigd. Er is een bewaakte fietsenstalling met een klein gebouw voor de beheerder en een tijdelijk pauzeonderkomen voor buschauffeurs ongericht. Ook zijn er parkeerplaatsen, een speeltuin en een buitensportplaats (calisthenics) gevestigd. De randen zijn parkachtig ingericht.



5.2.2 Omgevingsplan

Binnen bestemmingsplan Naaldwijk Centrum is de bouwlocatie aangewezen voor "Maatschappelijk" en deels voor "Verkeer – Verblijfsgebied". Het perceel kent een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". Daarbij geldt binnen de bestemming Maatschappelijk een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 90 procent.



De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, religieuze en levens-beschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, wegen, voet- en fiets-paden, parkeervoorzieningen en water.

Vastgesteld kan worden dat alhoewel de bestemming grotendeels maatschappelijk is, geen van de projectalternatieven past binnen de hoogtemaatvoering en waarschijnlijk ook deels buiten het functiegebied zal vallen. Wonen past niet in de bestemming. Een aanpassing van het omgevingsplan is daarom noodzakelijk in alle varianten.

Figuur: Uitsnede bestemmingsplan Naaldwijk Centrum.

5.2.3 Welstandsnota Westland 2016

De welstandsnota uit 2016 geeft aan dat het centrum van Naaldwijk in de afgelopen jaren is verstedelijkt. Het oude dorp is onder meer rond de kerk nog goed herkenbaar, maar het centrum is op meerdere plaatsen vernieuwd, o.a. met winkelcentrum De Tuinen en de bebouwing langs de Secretaris Verhoeffweg, als de meest in het oog springend voorbeelden.

Enkele bedrijfsgebouwen, de supermarkten, het gemeentehuis en het theater 'de Naald' getuigen van de centrumfunctie van Naaldwijk. Deze grootschalige panden hebben veelal herhaling in opbouw en gevels, maar juist bij de meest recente gebouwen is in onder meer de massaopbouw en gevelarchitectuur aansluiting gezocht bij de meer kleinschalige bebouwing in de omgeving. Waar de detaillering van de oudere complexen in het algemeen enigszins sober is, zijn de nieuwere vaak rijker uitgevoerd. Eigentijdse materialen als plaatmateriaal en puin komen voor, maar juist met baksteen is in de laatste jaren veelal aangesloten op de traditionele centrumbebouwing. Het centrum is een gebied met veel winkels en voorzieningen. Vaak is daarvoor de begane grond afwijkend vormgegeven met etalages en entreepartijen met daarboven reclame. Bij sommige oudere panden is daarbij de gevelindeling uit evenwicht geraakt. Bij de meeste nieuwere panden is de begane grond van het begin af aan ingericht voor een publieksfunctie.

Naaldwijk centrum is van groot belang voor het Westland. Hier zijn winkels en centrale voorzieningen te vinden, maar ook het cultuurhistorisch belang is niet te onderschatten. Het is dus een gebied waar behoudt en ontwikkeling op elkaar moeten worden afgestemd. Het centrum is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht een harmonieus samengaan van sferen en functies

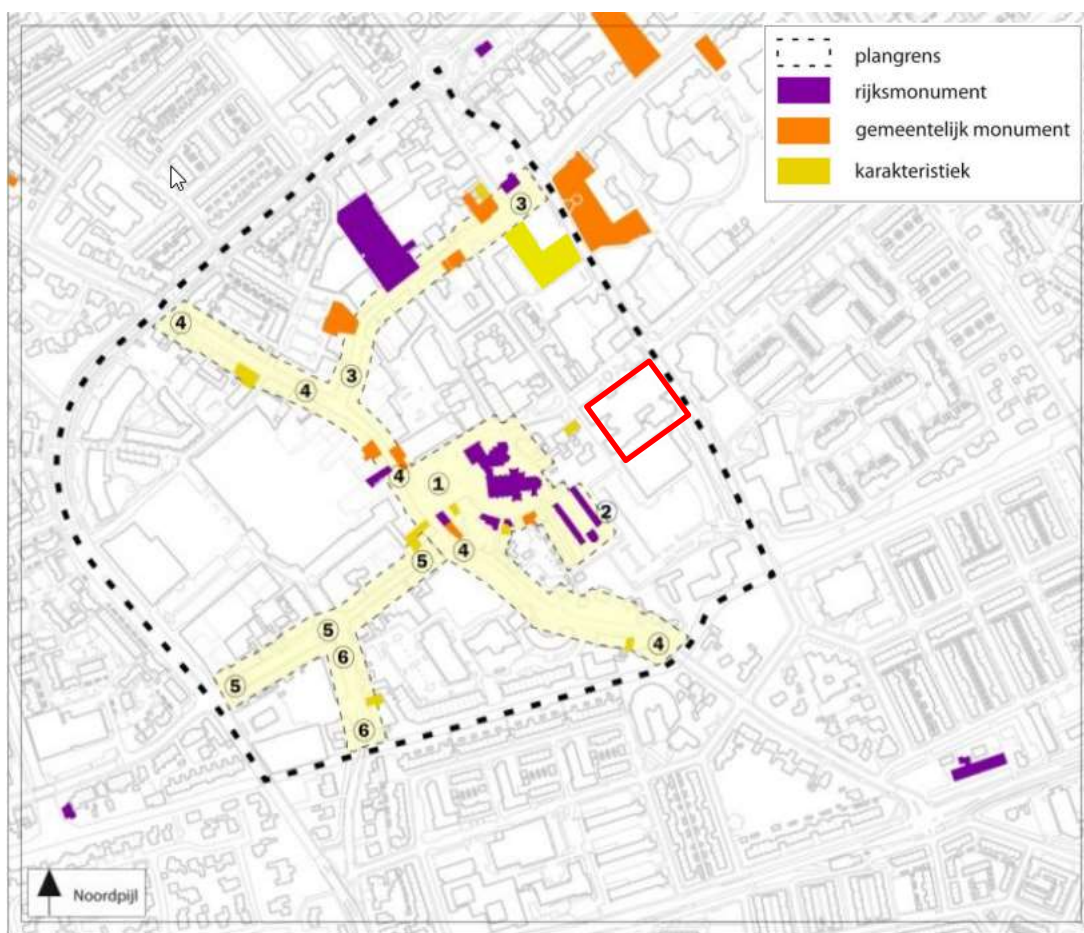


met een combinatie van oude en nieuwe bebouwing. In de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de afstemming van de maat en schaal van de gebouwen onderling en aan een zorgvuldige architectonische uitwerking met inbegrip van het gebruik van materiaal en kleur. Traditie en vernieuwing moeten hand in hand kunnen blijven gaan.

5.3 Beeldkwaliteitsplan karakteristieke gebieden centrum Naaldwijk

In het centrum van Naaldwijk zijn zes karakteristieke gebieden aangewezen, die een bijzondere samenhang tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte kennen. Daardoor ontstaat een bijzondere beeldkwaliteit. In de gebieden vinden we ook minder kwalitatief hoogwaardige panden of ruimtelijke inrichting. Uitgangspunt is om deze mindere gebouwen of gebieden te verbeteren op het moment dat zij onderdeel uitmaken van een nieuwe ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van een nieuw theater zijn vooral de gebieden “Heilige Geest Hofje” (2) en “Omgeving Wilhelminaplein en omgeving Oude kerk” (1) van belang. De nieuwbouw van het theater is niet binnen deze gebieden gelegen, maar ligt er vlakbij. De hoge aanwezige kwaliteit van beide gebieden wordt vooral kwetsbaar geacht voor eventuele bouwontwikkelingen in de directe nabijheid, die in de tweede lijn het beeld kunnen gaan domineren.



Figuur: Karakteristieke gebieden en locatie nieuw Theater.

Opvallend in de huidige structuur is dat de historische kern aan de oostzijde een duidelijke begrenzing ontbeert. Vanaf de Verdilaan is de historische kern hierdoor nauwelijks te ervaren. De kerktoeren is wel zichtbaar, maar is niet gekoppeld aan een duidelijke routing vanaf de oostzijde. In dit gebied wordt het beeld hoofdzakelijk gedomineerd door auto's, bussen en de supermarkt (Albert



Heijn). De duidelijke opbouw van Naaldwijk met een centrale winkelkern waaromheen woongebieden gesitueerd zijn kan versterkt worden door het plangebied rondom de Verdilaan te ontwikkelen.

In het verleden liep er een vaart over de Stokdijkkade en in het verlengde van de Havenstraat achter de huidige Albert Heijn. Het Havenplein was de haven van Naaldwijk.



Figuur: oorspronkelijke haven Naaldwijk.

5.3.1 Bodemgesteldheid

Begin april 2025 vinden sonderingen plaats op het bouwterrein en omliggend gebied. De inzichten uit deze sonderingen geven informatie over de bodemgesteldheid en kunnen invloed hebben op de investeringsramingen.

5.3.2 Bodemkwaliteit

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ATKB.

Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek niet noodzakelijk geacht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan voor vrijkomende grond alleen indicatief een uitspraak worden gedaan over de toepassingsmogelijkheden. De grond in depots is ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse Industrie.

Op basis van de verkregen resultaten wordt de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik, namelijk het realiseren van een theater.

5.3.3 Archeologie

In het kader van de Gebiedsontwikkeling Verdilaan is een archeologische bureaustudie uitgevoerd door IDDS Archeologie¹⁴. Van de bouwlocatie voor het nieuw theater is bekend of wordt verondersteld dat deze diep verstoord is. Dit houdt in dat mogelijke archeologische resten tot enkele meters onder maaiveld, met de bouwen en sloop van het voormalige gemeentehuis al zijn vernietigd. IDDS adviseert daarom deze locatie archeologisch vrij te geven.

5.3.4 Ecologie

Er is een Eco-effectscan¹⁵ uitgevoerd voor het bouwterrein, de locatie van het voormalige gemeentehuis. Uit dit rapport volgen een aantal aanbevelingen/conclusies.

- Het plangebied bevindt zich op ongeveer 2,6 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen'. Negatieve effecten van de werkzaamheden op het Natura 2000-gebied kunnen niet worden uitgesloten.
- Het plangebied bevindt zich op ongeveer 1,4 km van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op het NNN kunnen worden uitgesloten. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.
- Er zijn gerichte adviezen uitgebracht in kader van soortenbescherming, gericht op de wijze en periode waarop werkzaamheden moeten plaatsvinden en gericht op te nemen preventieve maatregelen.

Per 1 juli 2025 een wijziging in het besluit bouwwerken leefomgeving waarin natuur inclusief bouwen is opgenomen. Het wordt dan voor nieuwe bouwwerken een verplichting om verblijfsplaatsen te creëren voor bescherming van diersoorten.

5.3.5 Stikstofdepositie

Verkennde stikstofdepositieberekeningen¹⁶ zijn gemaakt van de beoogde werkzaamheden en de gebruiksfase aan de Verdilaan in Naaldwijk. Het project is nog in de beginfase en daarom is de nog niet bekend wat er precies gaat komen. Op basis van de huidige inschattingen die gemaakt zijn voor de berekeningen in dit rapport, is er in elke bouwjaar en in de gebruiksfase een stikstofdepositie op Natura 2000 gebied. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken wordt geadviseerd om te kijken naar:

- De inschatting van de planning (wanneer wordt wat gebouwd en hoelang gaat dat duren).
- De inschatting van machines (welke machines worden hoe lang ingezet).
- Nagaan of de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase te reduceren is door gebruik te maken van elektrische machines.
- Met de huidige inschatting van verkeersbewegingen in de gebruiksfase is er een stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Om de stikstofdepositie te voorkomen zal het aantal verkeersbewegingen gereduceerd moeten worden. Advies is om een verkeersonderzoek te laten uitvoeren om een beter beeld te krijgen van de te verwachten verkeersbewegingen.

Op basis van deze inzichten is het noodzakelijk om vervolgonderzoek uit te voeren.

¹⁴ Archeologisch bureauonderzoek Verdigebied Naaldwijk (rapport 3051), IDDS Archeologie, januari 2025

¹⁵ Eco Effectscan Verdigebied (rapport 24277/AQT301FF/SRB), Aqua-Terra Nova, 19 november 2024

¹⁶ Stikstofdepositieberekening Verdilaan (rapport 24277AQT302N RSj), Aqua-Terra Nova, 4 november 2024,



5.3.6 Duurzaamheid

In de doorrekening van de investeringskosten is uitgegaan van het zogenoemde duurzaamheidsniveau 'Bijna Energie Neutraal Gebouw'.

5.3.7 Verkeer

Een grotere theatervoorziening zal leiden tot meer verkeersbewegingen. De verwachting is dat deze extra verkeersbewegingen buiten de spitsperioden plaatsvinden. Daarom worden hierdoor geen extra problemen verwacht. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal hier verder aandacht aan worden besteed. Hetzelfde geldt voor het fietsparkeren. Hier wordt eveneens aandacht aan besteed in de uitwerking van het stedenbouwkundige plan.

5.3.8 Parkeren

Parkeren in het gebied vindt plaats op parkeerterreinen en via straat parkeren. In de directe omgeving zijn diverse parkeerplaatsen gesitueerd. Een deel daarvan valt binnen de zone voor de blauwe schijf. Het parkeerterrein van de Albert Heijn is privaat eigendom, maar op dit moment wel openbaar toegankelijk. De parkeerdruk in de bestaande situatie op de maatgevende momenten is dermate hoog, dat er geen reestreimte is om een eventuele extra parkeervraag op te vangen. Daarbij is uitgegaan van de parkeerplaatsen in eigendom van de gemeente en rekening gehouden met maximaal aanvaardbare loopafstanden.

Gevolgen nieuw theater:

Als gevolg van de nieuwbouw van het theater ontstaat er een extra parkeervraag ten opzichte van de bestaande situatie. Deze extra parkeervraag dient te worden gefaciliteerd binnen het bouwterrein. Als gevolg van de nieuwbouw verdwijnen er ook bestaande parkeerplaatsen. Deze dienen eveneens te worden gecompenseerd. Concreet:

- Op de voorziene bouwlocatie van het nieuwe theater zijn momenteel 53 parkeerplaatsen gesitueerd. Deze 53 parkeerplaatsen hebben op dit moment een verschillend parkeerregime: 42 plaatsen hebben geen parkeerregime, 7 plaatsen liggen in de blauwe zone en 4 plaatsen zijn voor mindervaliden.
- De extra parkeervraag die ontstaat als gevolg van de nieuwbouw van het theater is afhankelijk van de te kiezen variant. Vanwege mogelijkheden tot dubbelgebruik zijn er geen extra parkeerplaatsen benodigd voor een eventueel toe te voegen cultuurfunctie. Dit betekent dat voor variant B en C een even groot aantal extra parkeerplaatsen benodigd is.

Het bouwkegel biedt geen ruimte om te voorzien in een theater én een bovengrondse parkeergarage. De theaterzalen zijn van dusdanige omvang dat parkeren alleen onder of bovenop de zalen mogelijk is. Dit laatste is kostbaar, neem veel ruimte in en resulteert in een hooggelegen parkeeroplossing. Daarom is uitgegaan van een ondergrondse parkeergarage.

<i>Bij varianten grote zaal met 700 stoelen</i>	Aantal pp te compenseren	Schatting aantal pp extra te realiseren	Schatting totaal aantal te realiseren pp ten behoeve van nieuw theater
Variant A1	53	108	161
Variant A2	53	150	203
Variant B en C	53	183	236

De parkeerplaatsen die verdwijnen vanwege het nieuwe theater worden op dit moment ook gebruikt door bewoners. Het is niet wenselijk dat er in de toekomst voor deze bewoners geen parkeerplek is op drukke momenten of dat bezoekers van het theater in de woonwijken parkeren. Daarom is het noodzakelijk om in de vervolgfase van de planvorming onderzoek te doen naar het

toekomstig functioneren van het parkeren in het gehele oostelijk deel van het centrum. Op basis dit onderzoek kan ook de omvang van de parkeeroplossing worden bepaald.

5.3.9 Groen en water

De omgeving heeft op het moment een verhoogd risico voor wateroverlast en hittestress. Op dit moment is de beoogde locatie voor het theater een groene plek met een positief effect op hittestress en wateropvang. Door de komst van het theater valt de groene plek weg en wordt het risico versterkt. Dit betekent dat hiervoor oplossingen moeten worden gevonden tijdens het ontwerpproces, zodat dit risico kan worden gemitigeerd. Binnen de bouwlocatie is geen ruimte om nieuw groen te realiseren. Dit groen moet in de omgeving van de locatie worden gevonden, binnen de gebiedsontwikkeling Verdilaan.

Op basis van de hemelwaterverordening is bij nieuwbouw of bij functiewijziging van bouwwerken een waterberging verplicht. Voor elke m² bebouwde oppervlakte geldt een opvang van 50 liter. De nieuwbouw van het theater heeft een bebouwd oppervlak groter dan 3.600m². Dat geeft een benodigde waterberging van tenminste 180.000 liter. De exacte oppervlakte is op dit moment nog niet bekend.

Naast de waterberging moet, volgens de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland, nieuw oppervlaktewater worden gerealiseerd door de toename van verharding op het bouwterrein. Aangezien het bouwterrein vrijwel volledig wordt bebouwd is dit op eigen terrein niet mogelijk en moet deze compensatie binnen het plangebied van de gebiedsontwikkeling Verdilaan worden gezocht.

6. Conclusies en risico's

6.1 Conclusies

1. De Westlandse bevolking groeit en daarmee ook de vraag naar voorzieningen.

Westland behoort met het huidige inwoneraantal tot de rij van 30 grootste steden van Nederland. De gemeente zal volgens de bevolkingsprognoses de komende decennia doorgroeien tot ongeveer 138.000 inwoners. Een bevolkingstoename van ruim 19% ten opzichte van 2025. Met het oog op deze bevolkingstoename zal ook de druk op het voorzieningenniveau van de gemeente toenemen. Het is verstandig om bij nieuwbouw van een voorziening rekening te houden met deze demografische ontwikkeling zodat er een toekomstbestendige oplossing ontstaat. Dit geldt ook voor het podiumkunstenaanbod van de gemeente, dat in de jaren '80 is ontstaan vanuit een voormalig kerkelijk centrum en door de jaren heen is getransformeerd naar theater- en filmvoorziening.

2. Een nieuw theater geeft gunstige economische neveneffecten.

Naast de directe economische effecten, zoals werkgelegenheid en de toegevoegde waarde van de sector, kan de culturele en creatieve sector ook op andere manieren bijdragen aan de economie. De creatieve sector speelt een belangrijke rol in de aantrekkelijkheid van steden en regio's. Niet alleen vanuit cultureel oogpunt, maar ook vanuit economisch perspectief. Het kan onder andere invloed hebben op lokale grondprijzen, het vestigingsklimaat, het toerisme en imago van de gemeente. Het CPB concludeert dat het culturele aanbod in een stad de gemiddelde grondprijzen van alle wijken in die stad verhoogt en meer in wijken van waaruit die culturele voorzieningen het best te bereiken zijn. Internationaal onderzoek toont aan dat de sociale en culturele voorzieningen invloed hebben op het vestigingsklimaat van bedrijven. Van de 29 factoren die invloed hebben op de beslissing van een bedrijf om zich op een locatie te vestigen, stonden sociale en culturele voorzieningen op de zevende plaats (na kosten gerelateerd aan de locatie, zakelijke faciliteiten, bestaande en beschikbare arbeidsmarkt en transportatie mogelijkheden). Zie paragraaf 2.3.

3. Het huidige theater is aan vervanging toe.

WestlandTheater de Naald voorziet nu in de vraag naar podiumkunsten in Westland. Het betreft een klein theater, dat in 1985 is ontstaan door een voormalig kerkelijk centrum om te bouwen tot theatergebouw. Een sterk verouderd theater met naast fysieke gebreken en oude techniek ook de nodige functionele beperkingen. Er ontbreken veel ruimten en voorzieningen die in een hedendaags theater zijn terug te vinden (zie paragraaf 4.1). Dergelijke voorzieningen kunnen niet worden toegevoegd via onderhoud of renovatie. Het aantal zalen en stoelen van De Naald sloot in de jaren '80 en '90 waarschijnlijk goed aan op de vraag vanuit de markt. Inmiddels kan het theater niet meer voorzien in de grote vraag. Professionele producties zijn snel uitverkocht, verzoeken vanuit amateurverenigingen of voor zakelijke verhuur worden met regelmaat geweigerd omdat er onvoldoende ruimte beschikbaar is.

4. Er zijn geen alternatieve theatervoorzieningen met een voldoende omvang binnen Westland.

Vanuit het lokale verenigingsleven is behoefte aan aanvullende podiumruimte voor het houden van voorstellingen. Er is buiten De Naald geen dergelijke voorziening aanwezig in het Westland. Vanwege de beperkte capaciteit van De Naald wordt momenteel vaak uitgeweken naar andere plaatsen zoals: Den Haag en Rotterdam.

5. Varianten A2, B en C sluiten aan bij de ambitie die Westland heeft.

Met vaststelling van de Cultuurkoers 2030 is als ambitie bepaald zoveel mogelijk Westlanders in aanraking laten komen met cultuur en om cultuur (nog) meer te verweven in de Westlandse



samenleving. Cultuur wordt gezien als basis en instrument voor een prettige leefomgeving, onderwijs, zorg en welzijn. De gemeente zet daarbij in op een theater dat voorzien in volgende cultuuractiviteiten:

- a. professioneel theater.
- b. amateurvoorstellingen en educatie/talentontwikkeling.
- c. film.

Varianten A2, B en C maken het mogelijk deze om dit op adequate wijze te borgen. De huidige capaciteitstekorten kunnen worden ondervangen en het biedt ruimte om een grotere vraag in de toekomst vanuit een groeiende bevolking te ondervangen.

	Variant A1	Variant A2	Variant B	Variant C
Grote zaal 700	Twee zalen (700/150)	Twee zalen (700/250) en multifunctionele foyer	Drie zalen (700/250/150)	Drie zalen (700/250/150) & multifunctionele cultuuruurruimten
Cultureel profiel	conform bestaand	meer professionele / zakelijke verhuur	conform bestaand	conform bestaand
Groecapaciteit	+	++	++	++
Professioneel theater	++	++	++	++
Amateurvoorstellingen	-	+	++	++
Repetities	□	□	□	++
Filmvoorstellingen	□	++	++	++
Zakelijke verhuur	□	+	+	++

6. Een nieuw theater vereist een investering en aanvullende subsidiëring

De volgende tabel geeft de investeringskosten weer (bedragen excl. BTW) met een grote zaal van 700 stoelen. Daarnaast zijn de kapitaallasten weergegeven, bij volledige financiering door de gemeente.

Investering Theater	huidige begroting	renovatie	A	A2	B	C
Investering nieuwbouw		€ 18.000.000	€ 53.098.000	€ 61.090.000	€ 62.981.000	€ 69.626.000
Afschrijving Renovatie 20 jaar, nieuwbouw 50 jaar		€ 900.000	€ 1.061.960	€ 1.221.800	€ 1.259.620	€ 1.392.520
Rentelast bij 3,0%	€ 0	€ 540.000	€ 1.592.940	€ 1.832.700	€ 1.889.430	€ 2.088.780
Kapitaallast	€ 0	€ 1.440.000	€ 2.655.000	€ 3.055.000	€ 3.149.000	€ 3.481.000
Exploitatiebudget						
Subsidie	€ 1.536.000	€ 1.540.000	€ 1.629.000	€ 1.686.000	€ 1.743.000	€ 1.743.000
Huren en bijdrage gebruikerslasten	€ -157.000	€ -157.000	€ -157.000	€ -157.000	€ -157.000	€ -157.000
Belastingen en verzekeringen * ¹	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
Saldo	€ 1.404.000	€ 1.408.000	€ 1.497.000	€ 1.554.000	€ 1.611.000	€ 1.611.000
Mutaties						
Mutatie ten opzichte van de huidige exploitatie	€ 0	€ 4.000	€ 93.000	€ 150.000	€ 207.000	€ 207.000
Kapitaallast * ¹	€ 0	€ 1.440.000	€ 2.655.000	€ 3.055.000	€ 3.149.000	€ 3.481.000
Mutatie ten opzichte van huidige begroting	€ 0	€ -1.444.000	€ -2.748.000	€ -3.205.000	€ -3.356.000	€ -3.688.000

*¹ bestaande huur-, belastingen en verzekeringen aangehouden, deze zullen afwijken bij nieuwbouw

*² huidige theater De Naald heeft geen boekwaarde

Een grote zaal met 600 in plaats van 700 stoelen resulteert in een lagere investering van €2.11 miljoen excl. BTW minder. Dit geeft een jaarlijkse lagere afschrijving van € 42.200 en een lagere rentelasten in het 1^e jaar met € 63.300.

7. Een parkeeroplossing is nodig wanneer een nieuw theater wordt gebouwd.

De parkeerdruk in het 'Verdigebed' is op de maatgevende momenten dermate hoog, dat er geen restruimte is om een eventuele extra parkeervraag op te vangen. Zonder parkeeroplossing is het niet mogelijk om een theater te realiseren.

In het stedenbouwkundige plan wordt onderzocht welke parkeeroplossingen mogelijk zijn. Naast aandacht voor de aantallen parkeerplaatsen en parkeeroplossing is het noodzakelijk om onderzoek te doen naar het toekomstig functioneren van het parkeren in het gehele oostelijk deel van het centrum inclusief de beoogde nieuwe parkeeroplossing. Als gevolg van dit onderzoek en als gevolg van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, kan het wenselijk dan wel noodzakelijk zijn dat er extra parkeeroplossingen moeten worden toegevoegd.

8. Een nieuw theatergebouw is onlosmakelijk verbonden aan de gebiedsontwikkeling Verdilaan.

De nieuwbouw van het theater betreft een belangrijk, beeldbepalend, groot (en hoog) gebouw dat veel invloed zal hebben op haar omgeving. Daarbij komt met de nieuwbouw het huidige perceel van De Naald vrij, waar een nieuwe invulling aan moeten worden gegeven. Een goede inpassing in een stedenbouwkundig plan voor het gehele Verdigebed is van belang. Aandacht is nodig voor de aansluiting van het theatergebouw en de gehele gebiedsontwikkeling op het historisch centrum.

Diverse aspecten m.b.t. de nieuwbouw van het theater, in alle varianten, zijn niet oplosbaar binnen het bouwkegel. De bouw van het theater gaat ten koste van het huidige groen en geeft een wateropgave. Deze opgaven kunnen niet binnen de grenzen van het bouwplot worden opgelost aangezien dat vrijwel volledig wordt bebouwd. Ook de aspecten verkeer en parkeren zijn van belang. Vastgesteld kan worden dat het parkeren voor het nieuwe theatergebouw in haar omgeving niet kan worden opgelost. Een parkeeroplossing is nodig op de kavel zelf, onder het theater of elders. Wanneer niet in een parkeeroplossing wordt voorzien is dit plan niet haalbaar. De nieuwbouw van het theater is een logische start van de gebiedsontwikkeling rond de Verdilaan. Door hier te bouwen komen ander kavels vrij en ontstaat een schuifpuzzel.

De bouw van het theater biedt kansen de kwaliteit van het gebied daarom heen een kwaliteitsimpuls te geven. De begane grond van het theater kan onderdeel vormen van de buitenruimte, bijvoorbeeld door één ontwerp te maken (binnen en buiten) dat goed op elkaar aansluit en in elkaar overloopt. De bezoeker wordt op een natuurlijke wijze van buiten naar binnen getrokken en andersom. De Stokdijkade zal tussen nieuwbouw en huidige theater sowieso moeten worden heringericht. Het ligt in de rede om ook het Havenplein daarbij te betrekken dat hier direct op aansluit. Zo kan een hoogwaardige buitenruimte worden gecreëerd, die aansluit op het centrumgebied.

9. De ontwikkeling van het Verdigebed geeft verdienvermogen.

Wanneer het gehele Verdigebed tot ontwikkeling wordt gebracht ontstaat ook verdienvermogen. Eerste verkenningen laten zien dat in het gebied ruimte is voor 400-500 woningen. Deze kunnen in bijdragen aan de ontwikkeling van het openbare gebied en de parkeeroplossingen. Ook kan ruimte worden gevonden voor functies als onderwijs en zorg. Zo kunnen meerdere maatschappelijke vraagstukken worden aangepakt in het gebied.

10. Er zijn variaties op de varianten mogelijk.

De varianten geven op hoofdlijnen een beeld van de mogelijkheden. Enige mate van mix & match kan wenselijk zijn, welke keuze dan ook gemaakt wordt.

- **Culturele ruimten.** In Variant C zijn culturele ruimten opgenomen met een gezamenlijke omvang van ongeveer 800m². Voor iedere variant (dus ook A1, A2 en B) kan het waardevol zijn om aanvullende zaalruimten in overweging te nemen. Het werkbezoek, de referentieanalyse en de gesprekken met belanghebbenden (zie H3) geven hier aanleiding toe.
- **Zakelijke ruimten.** Naast culturele ruimte kan ook voorzien worden in zalen voor zakelijke verhuur, zoals conferenties. Tijdens het werkbezoek (zie paragraaf 3.1) is hierop gewezen. Daarnaast wordt dit ook geadviseerd door de steller van het exploitatieonderzoek, die een bewezen trackrecord heeft op dit gebied (zie paragraaf 5.1.2).
- **Horeca.** In alle varianten wordt uitgegaan van een beperkte natte horeca in de foyer. Dit komt overeen met de horeca in het huidige theater. Nader onderzoek kan worden gedaan naar de toevoeging een volwaardige (droge en natte) horecavoorziening.
- **Overige functies.** Binnen het bouwkvavel is in principe volume aanwezig voor overige functies op de verdiepingen van de nieuwbouw. Daarbij kan op basis van eerste schetsen tot wel 8.000m² aan functies worden toegevoegd. Onderzoek naar de toevoeging van passende functies kan worden overwogen. Hierbij kan gedacht worden aan kantoorruimte, bedrijfsruimte, verblijfsrecreatie en dergelijke.

11. Flexibel, modulair en multifunctioneel bouwen verbeterd de toekomstbestendigheid.

Een multifunctioneel theater kan geschikt gemaakt worden voor zowel spraak, muziek, theater en concerten. Dit is mogelijk door vroegtijdig rekening te houden (in het programma van eisen en ontwerp) met het multifunctionele karakter. Dit voorkomt ook kostbare investeringen op later moment. Een mate van overcapaciteit biedt de mogelijkheid om groei op te vangen en in te spelen op toekomstige veranderingen. Het zijn waardevolle leerpunten die vanuit andere referenties zijn meegegeven.

6.2 Risico's

Netcongestie

In een groot deel van Nederland en ook in enkele buurgemeenten is sprake van netcongestie. Als gevolg hiervan kunnen geen nieuwe zware aansluitingen meer worden verkregen. Westland Infra Netbeheer heeft eind 2022 een vooraankondiging structurele congestie voor teruglevering gedaan. Dit betekent dat een aantal van onze klanten in Westland en Midden-Delfland te maken heeft met de grenzen van de mogelijkheden op ons net.

Water en klimaat

Uit de stresstesten voor water en klimaatadaptatie komt naar voren dat er in en rondom de Verdilaan veel hittestress plaatsvindt. In de strategie klimaatadaptatie 2021-2024 heeft de gemeente Westland uitgesproken deze gebieden aan te pakken en voor 2040 hittebestendig te hebben ingericht. Het is raadzaam om bij de uitwerking van een stedenbouwkundig planrekening te houden met het terugdringen van de hittestress.

Hemelwaterverordening

Tijdens de raadsvergadering van 11 oktober 2023 is de hemelwaterverordening Westland vastgesteld. Dat betekent dat per 1 januari bij alle nieuwbouwplannen over privaat terrein 50 mm hemelwater (gerekend over bebouwd oppervlak) aan waterberging moet worden geborgen op eigen terrein, voordat het op de riolering mag worden afgevoerd. Hoe men dit realiseert is aan de initiatiefnemer zelf. Doel is om wateroverlast bij hevige neerslag binnen de gemeente (privaat en openbaar) te voorkomen. Ook bij ontwikkeling van een nieuw theatergebouw is dit een aandachtspunt.

Aanvullende bouwkostenstijgingen en onvoorziene kosten

In de investeringsramingen is rekening gehouden met prijsstijgingen. Deze kunnen hoger uitvallen vanwege hardere kostenstijging of vanwege vertraging in het proces (besluitvorming, bezwaarprocedures, etc.). Daarnaast kan verdere planuitwerking leiden tot nieuwe kosten.

Stijging exploitatiekosten

Op basis van de jaarrekening 2023 en marktgegevens is een exploitatieschets gemaakt van de verschillende varianten. Kosten en inkomsten zouden anders kunnen uitpakken, ten voordele of ten nadele.

Renteontwikkelingen

In de berekening is 3,0% rente als uitgangspunt gehanteerd. De rente is volatiel en kan anders uitpakken.

Parkeeroplossing is voorwaardelijk

Een adequate parkeeroplossing is voorwaardelijk voor de realisatie van een nieuw theatergebouw. In de uitwerking van het voorlopige stedenbouwkundige plan worden de oplossingsmogelijkheden voor parkeren onderzoek en gerapporteerd.

7. Bijlagen

Dit rapport bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 - Situatiekening (Bureau Kroner Architecten).
- Bijlage 2 - Profiel theaterprogrammering De Nieuwe Naald (WestlandTheater De Naald).
- Bijlage 3 - Verslag werkbezoek raadswerkgroep.
- Bijlage 4 - Referentieonderzoek (Culturele Zaken).
- Bijlage 5 - Ruimtestaten varianten (BBN)
- Bijlage 6 - Investeringskostenraming varianten (BBN) - GEHEIM
- Bijlage 7 - Exploitatieschetsen (Blueyard)