

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Besluit investeringskader nieuw theatergebouw

BESLISPUNTEN

1. Een financieel investeringskader van maximaal € 62.981.000 in het meerjareninvesteringsplan (MIP) op te nemen, voor het realiseren van een nieuw theatergebouw, waarbij de exacte invulling nog nader wordt uitgewerkt in samenspraak met stichting Westland-Theater de Naald.
2. Een deel van dit bedrag, ter grootte van € 5.575.000, beschikbaar te stellen als voorbereidingskrediet en bijbehorende rentelasten oplopend tot € 167.000 in 2029 te verwerken in het financieel meerjarenperspectief.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 Het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van maximaal € 62.981.000 maakt het mogelijk om een toekomstbestendige en breed gedragen cultuurvoorziening voor Westland te realiseren.
- 1.2 Het maximaliseren van het investeringsbudget biedt financiële helderheid en kaders voor verdere uitwerking.
- 2.1 Met het voteren van een voorbereidingskrediet wordt tijdige voortgang geborgd.

Risico's/kanttekeningen:

- 1.1 Er is op dit moment nog geen financiële dekking voor deze investering.
- 1.2 Aanvullende bouwkostenstijgingen en onvoorziene kosten.
- 1.3 Een parkeeroplossing is voorwaardelijk voor de realisatie van een nieuw theater.
- 2.1 Het uitwerken van de exploitatieopzet leidt tot onnodige kosten wanneer er geen definitief besluit volgt voor een nieuw theatergebouw.

RAADSVORSTEL

AANLEIDING

WestlandTheater De Naald heeft zijn grenzen bereikt qua leeftijd en kansen voor voorstellingen. Het is tijd voor een volgende stap: een bruisend, duurzaam en toekomstgericht theater waar cultuur leeft en mensen samenkomen. Cultuur krijgt een nieuw thuis in Westland voor jong en oud. Een plek waar theater, film, cabaret en muziek samenkomen – van intieme voorstellingen tot verrassende muzikale avonden. Om dit in de toekomst in gemeente Westland mogelijk te maken, stellen wij u voor om te investeren in een duurzaam, modern en toekomstbestendig theatergebouw. Een beeldbepalend gebouw dat ook over 50 jaar nog inspireert en het Verdigebied in Naaldwijk versterkt.

Op 7 mei 2025 heeft de portefeuillehouder cultuur de voorkeursvariant van het college toegelicht aan de raadswerkgroep Nieuw Theater. Voor deze bijeenkomst was de gehele gemeenteraad uitgenodigd. Met de aanwezige raadsleden is gesproken over de collegevoorkeur. Een ruime meerderheid van de fracties heeft op deze avond aangegeven dat zij een theater met drie zalen overweegt. Dit vanuit de argumentatie dat dit extra mogelijkheden biedt en vanwege de relatief beperkte meerinvestering van circa 3% ten opzichte van de voorkeursvariant van het college. Uw raad heeft de portefeuillehouder cultuur gevraagd dit signaal mee te nemen naar het college.

Wij hebben op 20 mei 2025 besloten om uw raad via dit raadsvoorstel een investeringskader van maximaal € 62.981.000 voor te leggen. Dit bedrag komt overeen met het in de businesscase geraamde bedrag voor een theater met drie zalen. Tevens hebben wij besloten om samen met stichting WestlandTheater de Naald de exploitatiemogelijkheden verder uit te werken. Een document waarin de focus ligt op het verder uitwerken van het programmeringskader, de omvang, de vernieuwende elementen zoals een poppodium, efficiëntie, betaalbaarheid en op compactheid. Dit gebaseerd op de al ontwikkelde varianten uit de businesscase die op 17 april 2025 aan de raad is gedeeld. Het bedrag staat met het investeringskader vast, de invulling van bijvoorbeeld het theaterprofiel en het aantal zalen wordt samen met de stichting nog vormgegeven.

Deze nadere uitwerking zal na het zomerreces in september 2025 worden opgeleverd. Dan wordt u eveneens geïnformeerd de stand van zaken van het stedenbouwkundige plan en over de manier waarop belanghebbenden en inwoners worden betrokken.

DOELSTELLING

Het doel is om enerzijds financiële middelen te reserveren zodat het realiseren van een nieuw theatergebouw mogelijk wordt en om anderzijds samen met het theaterbestuur een zo optimaal mogelijk theaterprogramma en exploitatieopzet uit te werken dat inspeelt op de toekomstige capaciteitsbehoefte, vernieuwende functies bevat en past binnen een investeringsbudget van maximaal € 62.981.000.

ARGUMENTATIE

1.1 Het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van maximaal € 62.981.000 maakt het mogelijk om een toekomstbestendige en breed gedragen cultuurvoorziening voor Westland te realiseren.

RAADSVORSTEL

Dit maximale budget biedt de ruimte om een theater te ontwikkelen dat aansluit bij de groeiende en diverse culturele vraag in Westland en voorziet in de noodzakelijke technische, functionele en exploitatie-eisen die horen bij een moderne voorziening voor de komende decennia.

1.2 Het maximaliseren van het investeringsbudget biedt financiële helderheid en kaders voor verdere uitwerking.

Het stelt het college, de raad en betrokken partners in staat om binnen vooraf bepaalde financiële randvoorwaarden de plannen verder te concretiseren, waarbij afwegingen gemaakt kunnen worden op inhoud, kwaliteit en exploitatie.

2.1 Met het voteren van een voorbereidingskrediet wordt tijdige voortgang geborgd.

Het voorkomt vertraging en stelt de betrokkenen in staat om door te gaan naar verdere planuitwerking.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1.1 Er is op dit moment nog geen financiële dekking voor deze investering.

Binnen de huidige gemeentelijke begroting is op dit moment geen ruimte beschikbaar om een investering van deze omvang te dekken. Dit betekent dat dekking zal moeten worden gezocht.

1.2 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.).

1.3 Een parkeeroplossing is voorwaardelijk voor de realisatie van een nieuw theater.

De parkeerdruk in het 'Verdigebed' is op de maatgevende momenten dermate hoog dat er geen reestruimte is om een eventuele extra parkeervraag op te vangen. Voor het verkrijgen van de bouwvergunning voor nieuwbouw van de cultuurvoorziening dienen er additionele parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Zonder parkeeroplossing wordt geen bouwvergunning verstrekt. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt onderzocht welke parkeeroplossingen mogelijk zijn en hoe dit zich verhoudt tot het parkeren in het gehele centrumgebied van Naaldwijk. Op basis van dit onderzoek kan het type en de omvang van de uiteindelijke parkeervoorziening worden bepaald.

2.1 Het uitwerken van de exploitatieopzet leidt tot onnodige kosten wanneer er geen definitief besluit volgt voor een nieuw theatergebouw.

De raad wordt voorgesteld om te besluiten over een investeringskader. Zolang er geen definitieve besluitvorming is en bijvoorbeeld in een latere fase alsnog wordt besloten om af te zien van nieuwbouw, moeten de gemaakte voorbereidingskosten alsnog ten laste van de gemeentebegroting worden gebracht zonder dat deze leiden tot realisatie van het theater.

FINANCIËN

Investerings

RAADSVORSTEL

De ramingen van de investeringsbedragen zijn gebaseerd op de verschillende varianten die door adviesbureau BBN zijn opgesteld. Er wordt met dit voorstel besloten om de investering te maximaliseren op variant B, een theater met drie zalen met 700, 250 en 150 stoelen. Bovenop deze investeringsbedragen is rekening gehouden met het voorbereidingskrediet van € 350.000 dat de raad ter beschikking heeft gesteld en een inschatting voor de kosten van sloop, bouw- en woonrijpmaken van € 880.000. Het gemaximaliseerde investeringskrediet voor een nieuw theatergebouw komt daarmee uit op maximaal € 62.981.000.

Daarbij is in de raming rekening gehouden met prijsstijgingen tot aan het einde van de verwachte bouw. De globale doorlooptijd is ingeschat op 3,5 jaar voorbereiding en 2- 2,5 jaar uitvoering.

Op de locatie van het nieuwbouwtterrein zijn in het verleden investeringen gedaan. De boekwaarde hiervan bedraagt per 1-1-2025 € 181.000. Voor de afschrijving van deze investeringen is een reserve maatschappelijk nut beschikbaar. Als door de nieuwbouw de investeringen moeten worden afgewaardeerd kan de beschikbare reserve hiervoor worden ingezet.

Exploitatielasten

In de businesscase die op 16 april door het college is behandeld en op 17 april aan de gemeenteraad is gedeeld, zijn exploitatieschetsen opgenomen op basis van het rapport van Blueyard. Er wordt nu voor gekozen om deze schetsen samen met Stichting WestlandTheater De Naald verder te verkennen en uit te werken, met als doel de meest optimale oplossing ter besluitvorming voor te leggen. De exploitatieschetsen die door firma Blueyard zijn gemaakt fungeren als referentiekader. De uiteindelijke exploitatieschets kunnen hieraan worden getoetst.

Parkeren

Parkeren maakt onderdeel uit van de totale gebiedsontwikkeling Verdilaan en wordt te zijner tijd aan u voorgelegd.

Vorbereidingskrediet

Op dit moment heeft uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 350.000. Per 31 december 2024 is hiervan € 68.000 besteed. Voor de voorkeursvariant is nog een bedrag nodig van € 129.000 om te komen tot afgerond Programma van Eisen.

Via het meerjareninvesteringsplan (MIP) dat in juli aan uw raad ter besluitvorming wordt voorgelegd wordt aan uw raad gevraagd dit extra voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Bij positieve besluitvorming is in de komende jaren krediet benodigd voor de voorbereiding (ontwerp, aanbesteding) tot aan start bouw en de realisatie van de bouw.

De globale doorlooptijd is ingeschat op 3,5 jaar voorbereiding en 2- 2,5 jaar uitvoering. Rekening houdend met het proces zijn de kredieten benodigd in de periode 2025 – 2031.

Een indicatie van de fasering van het krediet is onderstaand opgenomen.

RAADSVORSTEL

Onderdeel	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Beschikbaar voorbereidingskrediet	68.000	282.000							350.000
Aan te vragen voorbereidingskrediet via MIP		90.000	387.000	2.512.000	2.586.000				5.575.000
Reservering in MIP						22.830.000	22.830.000	11.396.000	57.056.000
	68.000	372.000	387.000	2.512.000	2.586.000	22.830.000	22.830.000	11.396.000	62.981.000

In het financieel perspectief van de kadernota 2025 is rekening gehouden met de extra rentelasten voor het aan te vragen aanvullende voorbereidingskrediet. De rentelasten lopen op tot € 167.000 in 2029. De rentekosten bedragen 3% over de gerealiseerde kosten per 1 januari van enig boekjaar. De kosten van afschrijving gaan in nadat het gebouw in gebruik is genomen.

Als de investeringen in de voorbereiding niet leiden tot een nieuw theater, moet voor de boekwaarde éénmalige dekking worden gevonden.

Een indicatie van de financiële effecten zijn opgenomen in de businesscase. Voor de nieuwbouwvarianten zijn de structurele lasten maximaal € 3,7 miljoen hoger dan de huidige begroting. Deze middelen zijn nodig na ingebruikname van een nieuw theater.

Wij doen in de kadernota 2025 een voorstel om in de komende jaren een bedrag te gaan toevoegen aan een reserve waaruit (een deel) van de kapitaallasten van een nieuw theater kunnen worden gedekt.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

WestlandTheater De Naald heeft zijn grenzen bereikt qua leeftijd en kansen voor voorstellingen. Het is tijd voor een volgende stap: een bruisend, duurzaam en toekomstgericht theater waar cultuur leeft en mensen samenkomen. Cultuur krijgt een nieuw thuis in Westland voor jong en oud. Een plek waar theater, film, cabaret en muziek samenkomen – van intieme voorstellingen tot verrassende muzikale avonden. Om dit in de toekomst in gemeente Westland mogelijk te maken, wil de raad investeren in een duurzaam, modern en toekomstbestendig theatergebouw. Een beeldbepalend gebouw dat ook over 50 jaar nog inspireert en het Verdigebied in Naaldwijk versterkt.

Op 7 mei 2025 heeft een openbare raadswerkgroep plaatsgevonden over het nieuwe theater. Tijdens deze raadswerkgroep heeft een meerderheid van de raad zich heeft uitgesproken voor 3 zalen. Daarom stelt het college aan de raad voor om een bedrag van maximaal € 62.981.000 op te nemen in de begroting. De raad heeft hiermee ingestemd en besloten om dit bedrag op te nemen in de begroting. Het is toereikend om een theater passende bij de ambities van het college, de raad en het theaterbestuur te realiseren. De komende periode worden de plannen verder uitgewerkt. Hierbij is er aandacht voor programmering, vernieuwende ideeën (zoals een poppodium), een slimme indeling en een sterk cultureel programma. Na de zomer volgt een definitieve keuze.

EXTERN OVERLEG

In samenwerking met stichting WestlandTheater De Naald wordt een verdere uitwerking gegeven aan de businesscase die op 17 april 2025 aan de raad is gedeeld.

RAADSVORSTEL

VERVOLGTRAJECT

In samenwerking met stichting WestlandTheater De Naald een exploitatieopzet uit te werken met als elementen het gebruik, de inrichting en de mogelijkheden tot exploitatie van het theatergebouw. Dit gebaseerd op de al ontwikkelde varianten uit de businesscase die op 17 april 2025 aan de raad is gedeeld. Deze nadere uitwerking is in september 2025 gereed. De eerder aan uw raad gecommuniceerde planning uit de raadsinformatiebrief van 10 april 2025 inzake planontwikkeling de Nieuwe Naald blijft van toepassing. Ter volledigheid nogmaals de tijdslijn die wij op 10 april 2025 aan u hebben gecommuniceerd:

- 2 juni 2025 – Agendering raadsvoorstel theater in commissie MO
- 9 juli 2025 – Agendering kadernota met paragraaf nieuw theater, raadsvoorstel en besluit theater met voorbereidingskrediet.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

M.L.M. Weerts

B.R. Arends