

Aan

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

2024-173205

Van

Het college/ Wethouder Blansjaar

Datum

18 december 2024

Onderwerp

Raadsmemo Stand van zaken Poppodium Boerderij

Bijlagen**1. Inleiding**

Bij de bespreking van het [Raadsvoorstel](#) Ontwikkeling Stadslobby in de Commissie Samenleving van 2 december 2024 is aangegeven dat u voor het einde van het jaar nadere informatie ontvangt over de voortgang van het project nieuwbouw Poppodium Boerderij.

In dit memo wordt, in aanvulling op het raadsvoorstel met de aanvraag van het voorbereidingskrediet voor de haalbaarheidsfase voor nieuwbouw Poppodium Boerderij (verder te noemen Boerderij) een toelichting gegeven op de aanleiding en stand van zaken van de nieuwbouw voor Boerderij.

2. Aanleiding

Boerderij is een toonaangevend poppodium. Boerderij trekt naast bezoekers uit Zoetermeer ook regionaal, landelijk en zelfs internationaal bezoekers. Om de goede positie van Boerderij te behouden, is voor Boerderij schaalvergroting en verdere professionalisering noodzakelijk. De capaciteit van de zaal (maximaal 750 bezoekers) is te klein en de huidige huisvesting is niet geschikt voor nieuwe ontwikkelingen. Het college is daarom van mening dat nieuwe huisvesting voor Boerderij past in de ambities die het college heeft met Zoetermeer 2040 en de Cultuurvisie 2030.

In de periode tussen 2019 en 2021 zijn er vanuit de gemeente verschillende locatiestudies gedaan. Het college heeft in het coalitieakkoord (2022) vastgelegd dat voor Boerderij en coffeeshop Casa nieuwbouw gerealiseerd wordt aan de Amerikaweg. In het coalitieakkoord zijn ook middelen in de begroting opgenomen per 2026 om de subsidie aan Boerderij te kunnen verhogen.

In 2024 heeft de gemeente in samenspraak met Boerderij een bedrijfsplan opgesteld. Het plan is gericht op de door Boerderij gewenste uitbreiding naar een grote zaal voor maximaal 1.300 bezoekers waarvan 250 zitplaatsen. Daarnaast een kleine zaal voor 400 bezoekers en een Podiumcafé voor 200 bezoekers. De plannen voor de nieuwbouw voor Boerderij worden nu opgepakt volgens de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken. Het college heeft in november 2024 de projectopdracht vastgesteld en de aanvraag van het voorbereidingskrediet voor het verder uitwerken van de haalbaarheidsfase ligt nu voor ter besluitvorming.

We informeren u graag over een aantal zaken:

- verkenning varianten voor nieuwbouw Boerderij (paragraaf 3);
- het bedrijfsplan met de onderbouwing van de toekomstige exploitatie (paragraaf 4);
- ruimtelijke randvoorwaarden en mogelijkheden (paragraaf 5);
- het proces en de planning (paragraaf 6).

3. Verkenning varianten voor nieuwbouw Poppodium Boerderij

Nieuwbouw van een poppodium is een grote investering voor de gemeente. In de begroting is weliswaar een verhoging van de subsidie van circa € 0,6 mln. naar circa € 1,2 mln., per jaar opgenomen, maar met gestegen bouwkosten, de toenemende exploitatiekosten voor Boerderij en het ravijnjaar in het vooruitzicht, heeft het college bij de vaststelling van de projectopdracht besloten dat er in de haalbaarheidsfase drie varianten worden onderzocht. Deze varianten richten zich met name op de kosten die nieuwbouw met zich meebrengt. In de drie varianten is het programma steeds hetzelfde.

Coffeeshop Casa en oefenruimtes die bij Boerderij zitten, komen terug in de nieuwbouw en worden ook bij alle drie de varianten meegenomen. In alle drie de varianten wordt de huisvesting van Casa zorgvuldig geregeld. Uitgangspunt voor de oefenruimtes is dat Boerderij, de in de subsidieregeling afgesproken capaciteit voor oefenruimtes, continueert.

Dit betreft de volgende varianten:

- a. Nieuwbouw: op de kavel tussen het huidige pand en Gymworld;
- b. Een goedkopere nieuwbouw -variant: andere poppodia, zoals in Zwolle, zijn ook zo gebouwd met simpelere, goedkopere materialen. Toch ziet het er aan de buitenkant aantrekkelijk uit en het functioneert uitstekend;
- c. Aanbouw en verbouw bestaande pand. Om te voorkomen dat Boerderij geruime tijd gesloten moet worden wegens verbouwing, zal bij deze optie eerst een nieuwe grote zaal (1.300 bezoekers) worden gebouwd naast het huidige pand. Als de nieuwe zaal in gebruik genomen wordt, kan vervolgens de verbouwing van het huidige pand en de aansluiting tussen de twee gebouwdelen gerealiseerd worden. In het huidige pand komt dan de kleine zaal. Het pand wordt dan ook grondig aangepast zodat de duurzaamheid en toegankelijkheid voor minder validen verbeterd.

Deze varianten verschillen uiteraard in kosten die ze met zich meebrengen. Onderzoek moet uitwijzen wat er binnen de kaders van de voor Boerderij beschikbare subsidie past. Voorts verschillen de varianten in ruimtegebruik en duurzaamheid. Het zal duidelijk zijn dat bij de variant 'aanbouw en verbouw bestaande pand' langs de Amerikaweg ruimte overblijft voor andere functies terwijl bij volledige nieuwbouw de kavel langs de Amerikaweg volledig benut wordt.

Naar aanleiding van de recente berichten is netcongestie een belangrijk risico dat in de haalbaarheidsfase wordt meegenomen.

Een eerste verkenning met een vlekkenplan en bouwkosten van deze varianten loopt. Daarnaast zijn ook grondkosten, de afschrijving van het huidige pand en de kosten van installaties etc. zaken die verder uitgewerkt moeten worden om een financieel beeld te krijgen voor het gehele project.

4. Bedrijfsplan Boerderij

Boerderij heeft in samenwerking met de gemeente een bedrijfsplan opgesteld. In dit bedrijfsplan wordt toegelicht hoe de organisatie van Boerderij in de nieuwe situatie de programmering voor zich ziet en hoe ze voldoende publiek aantrekt om met succes de beoogde nieuwbouw te exploiteren. Met de nieuwe grote zaal wordt het mogelijk om artiesten die nu niet (meer) komen voor een optreden voor 750 bezoekers, naar Zoetermeer te halen.

Uitgangspunt van het bedrijfsplan is dat het aantal activiteiten wordt uitgebreid van 156 activiteiten in 2023 naar 280 activiteiten in 2028. Het programma wordt uitgebreid met 'indoor festivals', grote en 'upcoming' Nederlandse artiesten, educatie activiteiten en talentontwikkeling samen met het onderwijs en de muziekscholen in de stad. Voor de talentontwikkeling is het ook van belang dat bij nieuwbouw de oefenruimtes die nu in het pand van Boerderij zitten weer terugkomen.

De groei van het aantal bezoekers dat wordt geraamd gaat van de circa 50.000 in 2023 naar circa 114.000 in 2028. Een dergelijke sterke groei van het aantal activiteiten en het bezoekersaantal vraagt niet alleen een uitbreiding van de huisvesting maar ook een schaalvergroting van de organisatie.

Gezien de investeringen die de gemeente zal doen, is een gedegen onderbouwing van de haalbaarheid van deze enorme groeiambitie belangrijk. Recent is daarom een onderzoeksbureau benaderd om een 'second opinion' te geven op de cijfers uit het bedrijfsplan en de gemeente te adviseren over de haalbaarheid van nieuwbouw in de omvang zoals Boerderij dat voorstelt.

5. Ruimtelijke randvoorwaarden en mogelijkheden

Planologische gevolgen

De huidige bestemming van de vrije kavel aan de Amerikaweg is 'gemengde doeleinden'. Cultuur en ontspanning en horeca passen in deze bestemming. Dit betekent dat nieuwbouw voor Boerderij planologisch geen ingrijpende wijziging van het beleid betekent. In de haalbaarheidsfase wordt uitgezocht welke planologische procedure noodzakelijk is. Daarbij worden ook milieu-aspecten zoals geluid en ecologie meegenomen. Om vertraging te voorkomen, start in januari 2025 het ecologisch onderzoek.

Indien gekozen wordt voor nieuwbouw zal, uitgaande van de grote zaal voor 1.300 bezoekers, een kleine zaal voor 400 bezoekers, een podiumcafé, oefenruimtes en huisvesting voor Casa, de hele vrije kavel tussen de huidige Boerderij en Gymworld vol gebouwd worden. Bij de variant 'aanbouw en verbouw bestaande pand' wordt een nieuwe grote zaal gebouwd en het bestaande pand verbouwd. Daardoor blijft er op de kavel tussen Gymworld en Boerderij ruimte over voor eventuele andere bestemmingen.

Parkeren

Groei van de capaciteit van Boerderij betekent ook een groei van de parkeerbehoefte. In de huidige situatie is bij uitverkochte concerten al sprake van een tekort aan parkeerplaatsen direct bij Boerderij. Er wordt dan veel gebruik gemaakt van parkeerterreinen aan de andere kant van de Voorweg die op een korte loopafstand liggen.

Gymworld wordt ook in de avonden gebruikt. Medegebruik van de parkeerplaatsen onder Gymworld zal waarschijnlijk dus slechts gedeeltelijk mogelijk zijn. Het huidige parkeerbeleid kent geen specifieke parkeernormen voor een poppodium. De parkeerbehoefte zal uitkomen rond de 400 parkeerplaatsen, welke op dit moment niet aanwezig zijn.

Om tot een goede oplossing voor de parkeren in de nieuwe situatie te komen zal nader onderzoek, onder andere parkeertellingen, worden verricht.

6. Proces en planning

Na vaststelling van het coalitieakkoord is met poppodium Boerderij gesproken over verkenningen wat te doen in de aanloop naar nieuwbouw voor het poppodium. Een eerste businessplan is in samenwerking met Boerderij opgesteld. Na een eerste periode waarin we veel te maken hebben gehad met veel personele wisselingen (zowel ambtelijk als bestuurlijk), zijn vanaf de zomer 2024 de teugels strak getrokken en is de Zoetermeerse werkwijze projectmatig werken ingevoerd en zijn we gaan herstellen.

Onderstaand geven we weer welke acties we inmiddels hebben afgerond. Ook voor 2024 zijn overigens al een aantal zaken afgerond, zoals eerste kostenberekeningen van de verschillende varianten. Voor alle acties geldt dat deze in nauwe samenwerking met Boerderij zijn of worden opgepakt.

November 2024 start opdrachtverlening onderzoek bouwkosten
November 2024 start second opinion bedrijfsplan Boerderij

Planning 2025

Januari 2025	Thema-avond voor de raad over de varianten voor de nieuwe huisvesting Boerderij
Februari 2025	Raadsbesluit voorbereidingskrediet haalbaarheidsfase
Juni/juli 2025	Raadsbesluit keuze voor een van de drie varianten
Juli 2025	Start deel 2 haalbaarheidsfase: uitwerken voorkeursvariant
Q4 2025	Afronding haalbaarheidsfase

Dit project vraagt om een strakke planning, om definitieve gunning van een ontwerp in de eerste helft van 2026 mogelijk te maken. We spannen ons maximaal in om deze planning te halen, maar we constateren dat er aantal tijdrovende processen noodzakelijk zijn, waarbij onze invloed klein is. De termijnen van aanbesteding spelen hierbij een cruciale rol.

Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Auteur	: Desiree Kluyver
Email	: d.g.kluyver@zoetermeer.nl
Telefoonnummer	: +31793468887