Raadsvergadering d.d. 12 november 2026

Aan de raad,

Onderwerp
Definitief ontwerp en het investeringskrediet van het nieuwe Ontmoetingscentrum.

Portefeuillehouder
M.C. Slaets-Sonneveldt

Beslispunten
1. Het Definitief Ontwerp (DO) voor de nieuwbouw van het Ontmoetingscentrum vast te stellen.
2. Het begrote bedrag van €13.500.000,- beschikbaar te stellen als investeringskrediet voor de realisatie van het nieuwe Ontmoetingscentrum.

Samenvatting
In september 2023 is gestart met het project verduurzaming en herontwikkeling Ontmoetingscentrum. Samen met betrokken partijen zoals gebruikers, omwonenden en samenwerkingspartners, zijn de volgende processtappen doorlopen:
- het opstellen van een missie en visie;
- het opstellen van een programma van eisen;
- het uitwerken van diverse scenario's;
- het uitwerken van het ontwerp (van schetsontwerp via voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp).

Het Definitief Ontwerp (bijlage 1) voorziet in een duurzame en toekomstbestendige accommodatie voor de gemeente Laarbeek. Uit de bouwkostenraming (bijlage 2) blijkt dat de geraamde bouwkosten passen binnen de uitgangspunten van het project en een solide basis vormen voor de realisatie van het Ontmoetingscentrum. Daarnaast laat de exploitatiebegroting (bijlage 3) zien dat het Ontmoetingscentrum, op basis van de voorgestelde bezetting en exploitatieopzet, financieel gezond en duurzaam kan worden geëxploiteerd. Met dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd akkoord te geven op het Definitief Ontwerp en het benodigde investeringskrediet beschikbaar te stellen zodat overgegaan kan worden tot realisatie van het nieuwe Ontmoetingscentrum.

Aanleiding
Gemeente Laarbeek heeft voor haar maatschappelijk vastgoed een verduurzamingsopgave. In februari 2023 heeft de gemeenteraad de routekaart voor de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed vastgesteld. Daaruit is de herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum ontstaan.

Op 3 juli 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd om het nieuwbouwscenario verder uit te werken. Uit de scenariostudie is gebleken dat nieuwbouw op de lange termijn de meest gunstige optie is.

Op 6 november 2025 is bij de behandeling van de begroting 2026 het investeringskrediet voor het nieuwe Ontmoetingscentrum opgenomen in de begroting.

Op 13 november 2025 heeft de gemeenteraad de kaders voor het nieuwe Ontmoetingscentrum vastgesteld: een nieuw, duurzaam (ENG), toekomstbestendig en multifunctioneel gebouw op de huidige locatie met een maximaal budget van €13.500.000,-.

Het besluitvormingsproces voor de herontwikkeling van het Ontmoetingscentrum tot nu toe is uitgeschreven en bijgevoegd (bijlage 4).

Beoogd effect en/of resultaat
Een definitief besluit over het ontwerp en het investeringsbudget van het nieuwe Ontmoetingscentrum zodat tot realisatie van het plan overgegaan kan worden.

Argumenten
1.1 Het ontwerp is duurzaam.
Het project is ontstaan vanuit de verduurzamingsopgave. Naast het toepassen van duurzame installaties, zoals zonnepanelen, en het hergebruik van materialen uit het huidige Ontmoetingscentrum zijn in het gebouw ook passieve maatregelen toegepast. Met andere woorden: er worden zo min mogelijk bouwkundige installaties ingezet. Het gebouw is ENG (energieneutraal gebouw).

1.2 De gebruikers steunen het ontwerp.
Het ontwerpteam, onder aanvoering van LIAG architecten en bouwadviseurs, heeft de wensen en behoeften zoals beschreven door Spectrum vertaald in het ontwerp voor het Ontmoetingscentrum. In samenwerking met gebruikers en de samenwerkingspartners is het ontwerp uitgewerkt en voldoet het aan de opgestelde missie, visie en het programma van eisen.

1.3 Het technisch ontwerp is toekomstbestendig.
De technische installaties zijn afgestemd op een comfortabel en gezond binnenklimaat en kenmerken zich door een hoog energierendement. Het gebouw wordt gasloos uitgevoerd en maakt gebruik van duurzame technieken voor verwarming, koeling en ventilatie. Bij de keuze van installaties en materialen is nadrukkelijk rekening gehouden met betrouwbaarheid, onderhoudsvriendelijkheid en een efficiënte exploitatie gedurende de gehele levensduur van het gebouw.

1.4 Het ontwerp past bij de omgeving.
Het ontwerp sluit zorgvuldig aan bij de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de Groene Long. Door de architectonische vormgeving, materiaalkeuze en kleurstelling wordt het gebouw op natuurlijke wijze opgenomen in zijn groene omgeving. Waar mogelijk worden natuurinclusieve materialen toegepast. Daarnaast versterkt het ontwerp de aanwezige biodiversiteit door de integratie van voorzieningen voor flora en fauna, waaronder (nest)kasten voor vogels en vleermuizen. De inrichting van de directe omgeving biedt ruimte voor inheemse beplanting en draagt bij aan het creëren van voedsel-, rust- en schuilgelegenheden voor verschillende diersoorten.

Bij de totstandkoming van het ontwerp zijn omwonenden actief betrokken. Hun aandachtspunten en zorgen zijn zorgvuldig meegewogen in de verdere uitwerking van de plannen. Daarbij is specifiek gekeken naar de gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie in de omgeving. De ontvangen reacties hebben bijgedragen aan een ontwerp dat niet alleen aansluit bij de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van de locatie, maar ook rekening houdt met de belangen en leefomgeving van omwonenden.

2.1 Het ontwerp past binnen het beschikbare budget van €13.500.000,-.
In de begroting van 2026 is een bedrag van €13.500.000,- opgenomen voor de realisatie van het Ontmoetingscentrum. De bouwkostenraming laat zien dat het gebouw gerealiseerd kan worden voor €11.000.000,-. Daarmee blijven er voldoende middelen over om alle andere projectkosten te dekken. Overigens liggen de bouwkosten in lijn met vergelijkbare projecten (bijlage 5).

Post	Kosten
Gebouw (nieuwbouw)	€ 11.000.000,-
Terrein inrichting	€ 850.000,-
Sloopkosten	€ 200.000,-
Inrichting gebouw	€ 300.000,-
Inrichting theaterzaal	€ 300.000,-
Nutsvoorzieningen	€ 60.000,-
Tijdelijke huisvesting	€ 200.000,-
Totaal	**€12.910.000,-**
Budgetruimte	*€590.000,-*

2.2 Na realisatie van het nieuwe Ontmoetingscentrum wordt met de nieuwe bezetting een positieve exploitatie behaald voor de exploitant.
Op basis van de exploitatiebegroting kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen investering resulteert in een structureel sluitende en positieve exploitatie. De verwachte inkomsten uit het gebruik van de accommodatie bieden voldoende dekking voor de exploitatiekosten, waardoor een duurzaam financieel perspectief ontstaat voor de exploitant. De positieve exploitatie creëert bovendien ruimte om te investeren in kwaliteit, continuïteit en verdere ontwikkeling van de dienstverlening binnen het Ontmoetingscentrum. Daarnaast biedt een positieve exploitatie ruimte om de gemeentelijke subsidiëring van het Ontmoetingscentrum gefaseerd om te vormen. Dit aspect wordt integraal meegenomen in de verdere beleidsontwikkeling rond toekomstbestendige dorpshuizen binnen de gemeente.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten
1.1 Het ontwerp staat vast.
Het ontwerp heeft de fase bereikt waarin alle input meegenomen is en belangrijke keuzes gemaakt zijn. Dit is een logisch gevolg van een zorgvuldig ingericht proces. Gedurende het traject zijn de verschillende betrokken partijen actief betrokken, zijn alternatieven onderzocht en zijn belangen integraal afgewogen. De voorliggende keuze is daarmee niet alleen weloverwogen, maar ook breed afgestemd en bestuurlijk verantwoord.

2.1 De prijsschommelingen van grondstoffen, zoals olie, maakt de markt onvoorspelbaar.
De afgelopen maanden is als gevolg van conflicten in de wereld de prijs van grondstoffen erg aan het schommelen. De kosten in de utiliteitsbouw worden in 2026 en 2027 steeds meer

bepaald door langdurige ontwikkelingen. Na een periode met sterke prijswisselingen wordt de markt stabieler, al blijft er onzekerheid over de verdere ontwikkeling van de kosten.

2.2 De netcongestie kan extra kosten met zich meebrengen.
Het verplaatsen en het verzwaren van de bestaande aansluiting is aangevraagd en bevestigd. Voor de levering van energie zitten we momenteel in een onzekere fase, de feitelijke consequenties daarvan zijn op dit moment niet te voorspellen. Mocht onverhoopt bij de oplevering van het nieuwe Ontmoetingscentrum geen energielevering mogelijk zijn, dan zal tijdelijk een aggregaat worden geplaatst om het gebouw operationeel te houden. Hieraan zijn extra kosten verbonden. Wij zijn hierover in nauw overleg met Enexis en treffen de nodige maatregelen om de kans op dit scenario zoveel mogelijk te beperken.

2.3 De exploitatie van het nieuwe Ontmoetingscentrum kan alleen floreren als er de gemeenschap gezamenlijk het eigenaarschap draagt.
Het nieuwe Ontmoetingscentrum biedt inwoners, verenigingen en maatschappelijke organisaties een gezamenlijke plek om elkaar te ontmoeten, activiteiten te organiseren en initiatieven te ontwikkelen. Om het centrum optimaal te benutten en een breed en aantrekkelijk activiteitenaanbod te realiseren, is de betrokkenheid van de gemeenschap van groot belang. Door samen invulling te geven aan de programmering kan het Ontmoetingscentrum uitgroeien tot een bruisende ontmoetingsplek die aansluit bij de wensen en behoeften van Beek en Donk en een belangrijke bijdrage levert aan de leefbaarheid en sociale verbondenheid in het dorp.

Vervolgstappen

1. Q4 2026 – Q1 2027: het aanvragen van de Omgevingsvergunning;
2. Q4 2026 – Q1 2027: het doorlopen van de gunningsfase voor de aanbesteding van de aannemer;
3. Q1 2027: het in gebruik nemen van de tijdelijke huisvestingslocaties;
4. Q2 2027: het slopen van het huidige Ontmoetingscentrum;
5. Q3 2027 – Q4 2028: het realiseren van het nieuwe Ontmoetingscentrum.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. Boek Definitief Ontwerp (DO) Ontmoetingscentrum.
2. Bouwkostenraming nieuw Ontmoetingscentrum. (GEHEIM)
3. Exploitatiebegroting nieuw Ontmoetingscentrum.
4. Besluitvormingsproces herontwikkeling Ontmoetingscentrum.
5. Referentieobjecten nieuw Ontmoetingscentrum.

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris	burgemeester
	
J.W.M. van de Ven	L.A.G.P. van der Aa