

Transformatie Bibliotheek Brunssum

Conclusie fase 0:

Geactualiseerde raming verhuizing Bibliotheek Brunssum

Onderbouwing van investering en ontwerpkeuzes

Kerkstraat 42, Brunssum

Bouwteam: Bibliotheek Mijn Streek, Ontwerpbureau Triomf,
Bremen Bouwadviseurs



A stylized map of Brunssum, Netherlands, with various colored regions. A prominent yellow area in the center-left is outlined in grey, indicating the location of the library project. An orange path winds through the map. In the top center, there is a small icon of a building with a staircase, representing the library's new location.

Inleiding

In het hart van Brunssum, op een prominent kruispunt, krijgt een leegstaand winkelpand een nieuwe bestemming. De bibliotheek komt naar de Kerkstraat 42 en wordt daar een eigentijdse derde plek: een laagdrempelige ontmoetingsplek voor alle generaties, met ruimte voor lezen, leren, ontmoeten en digitale ondersteuning. Een versterking van het centrum en de bibliotheek, voor Brunssum

Fase 0 van het plan is afgerond en vertaald naar een concrete, onderbouwde raming met actuele cijfers. Dit stuk vat die uitkomst samen.

De gemeente steunt de verplaatsing als impuls voor het centrum en voor de sociale basis. Dat het nieuwe pand kleiner is dan de huidige vestiging en er veel aan moet gebeuren is een opgave en een kans. De kern van het ontwerp is om ook in die kleinere ruimte een volwaardige eigentijdse bibliotheek te realiseren, die desondanks de beperkingen beter aansluit bij de huidige brede activiteiten en ruimte biedt aan groei en samenwerking.

Uitgangspunten en ontwerpkeuzes

Drie keuzes liggen ten grondslag aan het ontwerp en houden kwaliteit en kosten in balans. De eerste is een sober maar duurzame installatie. Alle installaties worden vervangen vanuit een no-nonsense insteek: uniforme vloerverwarming, aanvullende koeling alleen in de multifunctionele ruimte en eenvoudige zonwering op de begane grond. Geen overbodige techniek, wel duurzaam en toekomstbestendig. Om dezelfde reden is bij de gevel gekozen voor een eenvoudige één-op-één vervanging in plaats van een volledig glazen gevel, wat ruim € 130.000 scheelt.



De tweede keuze is een slimme en flexibele inrichting. De inrichting is de huid van de bibliotheek het deel dat de Brunssummer ervaart en de bibliotheek echt tot derde plek maakt. Door te kiezen voor een flexibele en deels multifunctionele inrichting kunnen meer functies in minder vierkante meters worden ondergebracht.

De derde keuze is optimaal gebruik van de ruimte. Een grote open ruimte op de begane grond en de multifunctionele ruimte op de eerste etage benutten beide verdiepingen maximaal, met minimaal vaste wanden. Samen zorgen deze keuzes ervoor dat het functieverlies ten opzichte van de huidige, grotere vestiging beperkt blijft. Een duidelijke routing en verbinding met boven zorgen voor een intuïtief gebruik.

Onderbouwing van de cijfers

De grootste post is bouw en installaties. De installaties vormen daarvan het zwaartepunt en worden volledig vervangen. Het haalbaarheidsonderzoek schatte deze te laag in, op € 387.000. De onafhankelijke second opinion van Geurts wees daarop en raamde € 602.000. De huidige raming van Bremen komt op € 534.000 aan directe kosten, dus onder de second opinion. De keuze voor een sobere gevel verlaagt de bouwkosten verder.



De inrichting komt op € 650.000, ofwel € 800 per m². Dat is vergelijkbaar met ambitieniveau 'midden' uit de haalbaarheidsstudie (€ 800 tot € 900 per m²): een mix van hergebruik en nieuw, met een nieuwe publieksbalie, kinderhoek en studie-eilanden en een redelijke afwerking. Het niveau 'laag' (€ 450 per m²) gaat uit van vooral hergebruik en basale zitplekken, het niveau 'hoog' (€ 1.000 tot € 1.100 per m²) van vrijwel alles nieuw met maatwerk en een hospitality-uitstraling.

De inrichting is het onderdeel dat de bezoeker ervaart en dat de bibliotheek tot derde plek maakt. Triomf kiest samen met de bibliotheek voor een interieur dat aansluit bij de beleving van deze tijd en alle generaties aanspreekt. Een interieur dat op onderdelen doelgroep specifiek is en in **samenhang** een coherente sfeer heeft. Dat vraagt een **slimme** combinatie van maatwerk, inkoop en hergebruik.



Hergebruik

Hergebruik is in de praktijk mogelijk beperkt tot circa 20%, doordat veel van het huidige meubilair niet meer voldoet in staat en uitstraling. Uit de oude Koempelclub kunnen wel passende elementen een nieuwe plek krijgen. Afgezet tegen de scenario's uit de haalbaarheidsstudie landt de inrichting daarmee op een tussenscenario, tussen 'volledig nieuw' en '40 tot 50 procent hergebruik'.

Scenario inrichting	€ per m ²	bij 820 m ² bvo
1. Alles nieuw	€ 900 tot 1.000	€ 740.000 tot 820.000
2. 40 tot 50% hergebruik	€ 550 tot 650	€ 450.000 tot 535.000
3. 70 tot 80% hergebruik	€ 350 tot 450	€ 285.000 tot 370.000

De geraamde inrichting van € 650.000 ligt tussen scenario 1 en 2. De kosten sluiten daarmee aan op de eerdere inschattingen; het verschil is dat het haalbare hergebruik lager ligt en het ambitieniveau hoger.

Nieuw ten opzichte van de eerdere ramingen is een post van € 25.000 voor het doorlopen van de BOPA-procedure door een extern bureau. Deze planologische procedure is nodig omdat de bibliotheekfunctie een afwijking van het omgevingsplan vraagt, en eerder niet is begroot.

De ontwikkeling van het plan kende in de afgelopen tijd drie momenten: Bruto, inclusief gevel en sloop, kwam het haalbaarheidsonderzoek op € 1,80 miljoen, de second opinion op € 2,18 miljoen en de huidige raming op € 2,61 miljoen. De actuele raming past in die lijn en bevestigt vooral dat de installaties eerder te laag waren ingeschat. Daarbovenop komt nu ook een bijgestelde inschatting als het gaat om de inrichting. In de eerdere raadsstukken werd het totaal getoond ná aftrek van de gevel (€ 1,57 miljoen). Dit is een aanzienlijk verschil, maar een grotere investering in de verbouwing van deze omvang rechtvaardigt wat ons betreft ook een vergelijkbare investering in de inrichting. Het is immers de inrichting die onze gebruikers de ervaring gaat geven die wij voor ogen hebben en die ons werk mogelijk en effectief maakt. Het interieur is een cruciale factor achter het succes van de bibliotheek van de toekomst. Een levendige, inspirerende en verbindende derde plek.



Huurvoorwaarden en exploitatie

De verplaatsing rust op een huurconstructie. De verhuurder draagt de pandgebonden investering via een afbouwbijdrage en de bibliotheek huurt het pand, waarbij de gemeente mogelijk garant staat voor een vestigingstermijn van minimaal vijftien jaar.

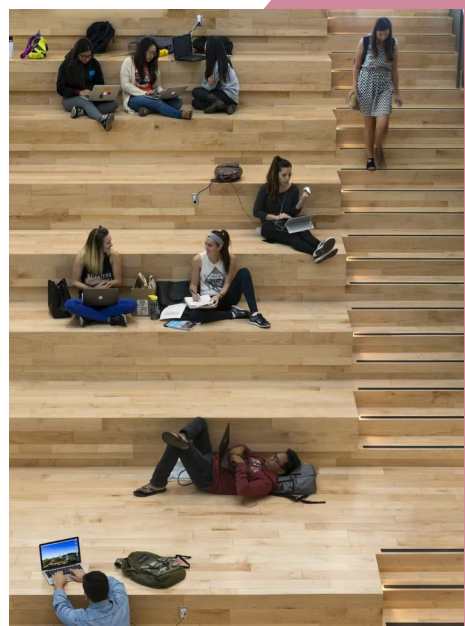


Binnen dezelfde huurprijs komt circa 25 m² extra ruimte beschikbaar. Die extra meters maken de voorgestelde indeling mogelijk, die bespaart op installatie- en verbouwingskosten, en vangen tegelijk een deel van het verschil met de huidige, grotere vestiging op.

Eenmalig aanvullend is een waarborgsom van € 17.393,75 nodig voor de verhuurder, die vanuit onze bestemmingsreserve zal moeten worden gefinancierd.

De verhuurder draagt € 75.000 bij aan de gevelrenovatie. Dat geeft concrete invulling aan het uitgangspunt dat de gevel bij de eigenaar ligt en verlaagt de investering die in de huur wordt terugverdiend.

De verbouwingsperiode wordt verruimd. In plaats van de eerdere vier maanden huurvrij is nu negen maanden verbouwingsruimte afgesproken, toegang vanaf oktober, met ingang van het huurcontract op 1 juli 2026. De bibliotheek betaalt pas huur vanaf 1 juli 2027, wat ruimte geeft om de verbouwing zorgvuldig uit te voeren. De oorspronkelijke huurprijs van 57.500 zal bij aanvang huur worden geïndexeerd volgens CPI maatstaaf met het peil voor juli 2027 (momenteel 2,2%)



Investerings Bibliotheek

Naast deze voorwaarden levert de bibliotheek zelf een bijdrage aan de totstandkoming.

Allereerst via de bijdrage uit de bestemmingsreserve van €144.000,-
Vervolgens via Fondsenwerving. De ambitie is om via een Leader-subsidie een aanvullende bijdrage van maximaal € 100.000 binnen te halen, waarmee het beroep op publieke middelen verder wordt beperkt. Andere aanvullende bijdragen worden nog onderzocht, onder andere het BPD Cultuurfonds, VSB en mogelijk andere wegen zoals sponsoring en crowdfunding. Voor een maximaal totaal van €300.000,-.

Hiermee zou het benodigde bedrag in de vorm van een
eenmalig subsidie uitkomen op **€2.239.030**



Financieel overzicht

Investeringsoverzicht	Bedrag (excl. btw)
Bouw en installaties (incl. staartkosten)	€ 1.368.669
Advies, ontwerp en begeleiding (10%)	€ 229.000
BOPA-procedure (extern bureau)	€ 25.000
Inrichting en inventaris	€ 650.000
ICT en AV	€ 57.000
Verhuizing	€ 29.000
Communicatie en opening	€ 10.000
Waarborgsom Huur	€ 17.394
Onvoorzien (10%)	€ 227.967
Subtotaal, alle kosten	€ 2.614.030
Af: gevel, bijdrage eigenaar	-/- € 75.000
Af: bijdrage bibliotheek uit reserve en fondsenwerving	-/-300.000
Totaal na aftrek bijdrage eigenaar en bibliotheek	€ 2.239.030

De gevel kost € 90.902 aan directe kosten, inclusief opslagen circa € 116.000. De verhuurder draagt hiervan € 75.000 bij; het resterende deel blijft in het projecttotaal. Onvoorzien evenals advies, ontwerp en begeleiding is berekend als 10% over alle kosten. De volledige bouwkostenraming van Bremen is opgenomen als bijlage.

Planning

De planning loopt van het voorjaar van 2026 tot de zomer van 2027. Na de kick-off en de nulmeting van het pand is het wensenpakket afgestemd. De stukken voor de bestuurlijke besluitvorming worden in juni 2026 aangeleverd, gevolgd door een go/no-go in het college in juli 2026. Het voorlopig ontwerp loopt van juli tot half september 2026 en mondt uit in de besluitvorming door de gemeenteraad op 15 september 2026.

Na het raadsbesluit volgt het definitief ontwerp, van half september tot begin december 2026, parallel aan de omgevingsvergunning die loopt van oktober tot begin december 2026.



Aansluitend wordt het werk uitgevraagd en start de realisatie op 1 december 2026, met sloop, bouw, de afbouw door Triomf en de verhuizing inclusief ICT. De oplevering is voorzien rond augustus 2027, wat aansluit op de ingang van de huurovereenkomst op 1 juli 2027.

Het bouwteam onderzoekt of de sloop naar voren kan worden gehaald. Daarmee kan de verbouwing in een aaneengesloten periode van circa vijf maanden, indicatief van oktober tot maart, worden uitgevoerd. Dat verkort de doorlooptijd en geeft meer zekerheid in de aanloop naar de oplevering. De meest actuele versie van de planning is opgenomen als bijlage.

“Het was de initiële ambitie van de Bibliotheek en het projectteam om al in het voorjaar open te kunnen. Uit de fase-nul bevindingen blijkt dat echter niet realistisch. Zelfs met een verdichting van de huidige planning - als alles sneller gaat dan verwacht - zou de bibliotheek ‘pas’ in juni/juli open kunnen. Dan is het echter logischer om te kiezen voor een officiële opening na de zomervakantie, bij de start van het nieuwe culturele/schooljaar. Met de planning die er nu ligt kiezen we voor een solide timing en een goed momentum voor opening.”

Tot slot

De bewuste lijn in deze raming is om op de installaties en de gevel sober te blijven en juist meer te investeren in de inrichting. Dat is een afweging, geen overschrijding. De bouwkundige en installatietechnische kant is functioneel en duurzaam, zonder overbodige luxe. De inrichting is daarentegen het deel dat bepaalt of de bibliotheek in een kleinere ruimte toch een volwaardige, eigentijdse derde plek wordt die alle generaties Brunssumers aanspreekt en de beoogde groei in bezoek waarmaakt.

De hogere inrichtingsinvestering, € 650.000 tegenover € 312.000 in de eerdere ramingen, volgt uit twee dingen: hergebruik is beperkt tot circa 20% en de ambitie ligt op een hedendaagse uitstraling die de functie van derde plek waarmaakt. Juist door sober te bouwen ontstaat de ruimte om te investeren waar het verschil voor inwoners en voor het centrum wordt gemaakt. Zo wordt het verlies aan vierkante meters opgevangen met kwaliteit en flexibiliteit in de inrichting.

In de onderhandeling met verhuurder is gekozen voor stabiliteit op de lange termijn die aan de voorkant een hogere eenmalige bijdrage vraagt. Zo blijft de exploitatie stabiel en is er duidelijkheid voor de langere termijn.

Het kostenplaatje dat er nu ligt maakt een toekomstbestendige bibliotheek mogelijk: een plek die verbindt, activeert en inspireert. Een frisse start vanuit een gezond ambitieniveau, met optimaal gebruik van de beschikbare ruimte en installaties die kwalitatief, sober en duurzaam zijn. Zo ontstaat een plek waar programma's tot leven komen en waar zowel inwoners als de gemeenschap worden versterkt.

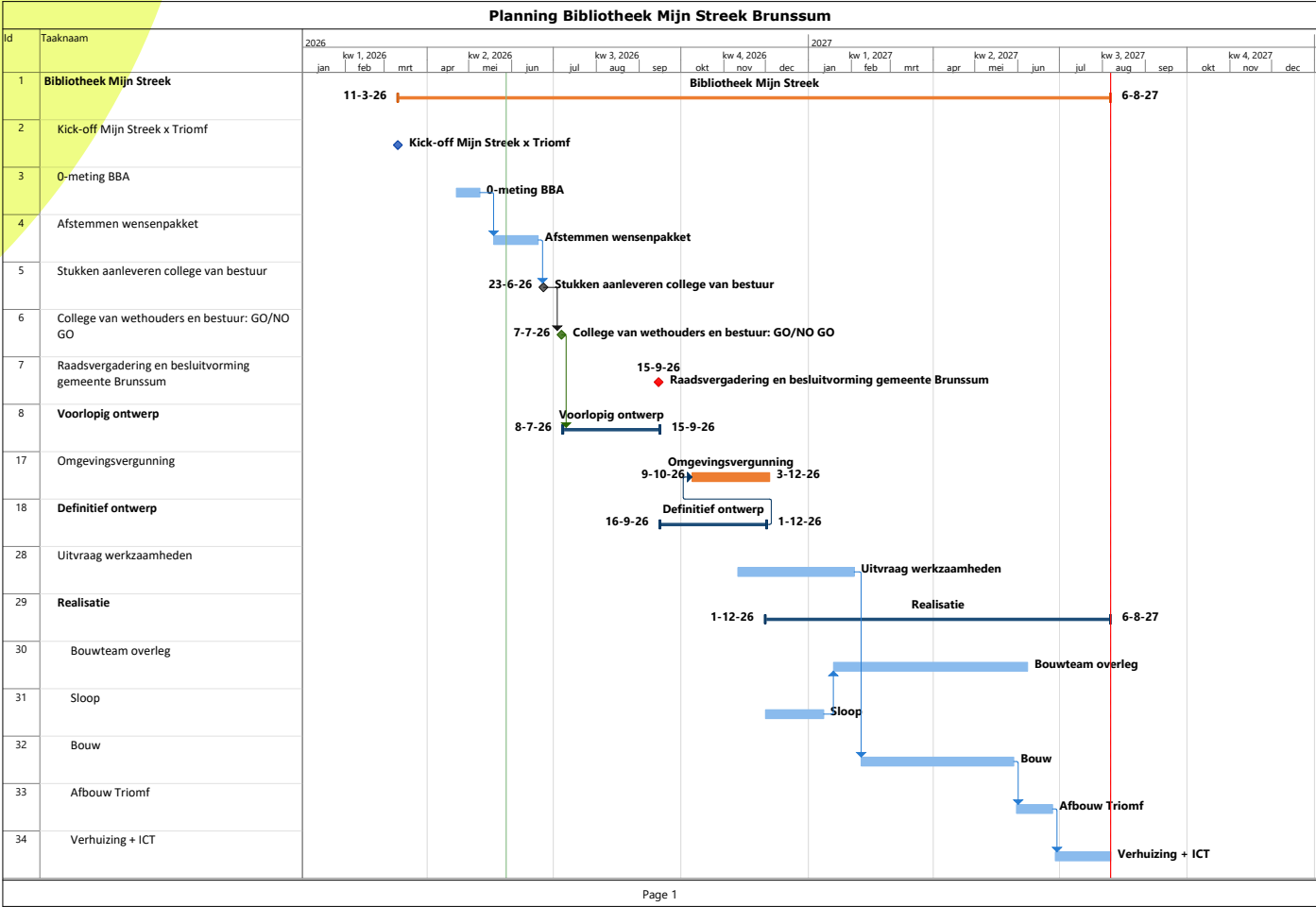
Bijlage 1: kostenraming Bremen Bouwadviseurs

Totaalblad versie 1.2, SO-fase, 15 juni 2026. De ramingsbedragen in dit stuk zijn hieraan ontleend.

Samenvatting begroting conform NEN 2699				sloop		bouwkundig		installaties		terrein		TOTAAL						
code	elementengroepen	890 kosten / m² bvo	m² bvo	totaal- kosten	890 kosten / m² bvo	totaal- kosten	890 kosten / m² bvo	totaal- kosten	890 kosten / m² bvo	totaal- kosten	890 kosten / m² bvo	totaal- kosten						
A2	SLOOPKOSTEN	77,04		68.569	-	-	-	-	-	-	77,04	68.569						
A2A	sloopwerk	77,04		68.569	-	-	-	-	-	-	77,04	68.569						
A3	INFRASTR. VRZ.	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-						
A3A	grondwerken/verhardingen/rotering/groenaanleg	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-						
B1	BOUWKUNDIGE WERKEN	-		-	425,68	378.857	-	-	-	-	425,68	378.857						
B1A	fundering	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-						
B1B	skelet	-		-	3,93	3.500	-	-	-	-	3,93	3.500						
B1C	daken	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-						
B1D	gevel	-		-	102,14	90.902	-	-	-	-	102,14	90.902						
B1E	binnenwanden	-		-	149,51	133.064	-	-	-	-	149,51	133.064						
B1F	vloeren	-		-	95,73	85.201	-	-	-	-	95,73	85.201						
B1G	trappen en hellingen	-		-	14,33	12.750	-	-	-	-	14,33	12.750						
B1H	plafonds	-		-	60,04	53.440	-	-	-	-	60,04	53.440						
B2	INSTALLATIES	-		-	55,84	49.700	600,00	534.000	-	-	655,84	583.700						
B2A	w-installaties	-		-	-	-	325,00	289.250	-	-	325,00	289.250						
B2D	e-installaties	-		-	-	-	275,00	244.750	-	-	275,00	244.750						
B2G	transport	-		-	25,84	23.000	-	-	-	-	25,84	23.000						
B2H	voorzieningen	-		-	30,00	26.700	-	-	-	-	30,00	26.700						
B3	VASTE INRICHTINGEN	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-						
B3A	vaste inrichtingen	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-						
B4	TERREIN	-		-	-	-	-	-	-	-	16,85	15.000						
B4A	terrein	-		-	-	-	-	-	16,85	15.000	16,85	15.000						
totaal directe kosten Mijn Streek Bibliotheek excl. BTW				€	77	€	482	€	428.557	600	€	534.000	17	€	15.000	1.175	€	1.046.126
B5	STAARTKOSTEN																	
B5A	NADER TE DETAILLEREN																	
	nadere planuitwerking	10,00	%	7,70	6.857	48,15	42.856	-	-	1,69	1.500	57,54	51.213					
	nadere planuitwerking, W- en E installaties	15,00	%	-	-	-	-	90,00	80.100	-	-	90,00	80.100					
B5B	ALGEMENE UITVOERINGSKOSTEN																	
	alg. uitvoeringskosten	5,00	%	4,24	3.771	26,48	23.571	34,50	30.705	0,93	825	66,15	58.872					
B5D	ALGEMENE BEDRIJFSKOSTEN (AK)																	
	algemene kosten (A2, B1, B2, B3, B4 en B5B)	7,00	%	6,23	5.544	38,93	34.649	50,72	45.136	1,36	1.213	97,24	86.542					
B5E	WINST & RISICO																	
	winst & risico (A2 t/m B4, B5B en alg. kosten)	3,00	%	2,86	2.542	17,85	15.889	23,26	20.698	0,62	556	44,59	39.686					
D	BIJKOMENDE KOSTEN																	
	CAR-verzekering, incl assurantiebelasting	0,45	%	0,44	393	2,76	2.455	3,59	3.198	0,10	86	6,89	6.131					
totaal directe en indirecte kosten Mijn Streek Bibliotheek excl. BTW				€	99	€	616	€	547.977	802	€	713.838	22	€	19.180	1.538	€	1.368.669

Bijlage 2: planning

Planning bibliotheek Mijn Streek Brunssum, versie 2 (28 mei 2026).



Bijlage 3: Plattegrond



Begane grond	
Verkeersruimte	95 m²
Natte cellen	16 m²
Kinderhoek	55 m²
Publieksruimte	315m²
café	65 m²
Spreekkamers	57 m²
Meetruimte	3 m²
Bergingen	14 m²

1e verdieping	
Verkeersruimte	25 m²
Natte cellen	6
Kantoorruimte	35 m²
Multifunctionele ruimte	100 m²
Technische ruimte	20 m²
Bergingen	13 m²

PROJECT	Bibliotheek Brunssum	PROJ.NR	#26012
OPDRACHTGEVER	Bibliotheek Mijn Streek		
LOCATIE	Kerkstraat 42, 6441 BE Brunssum		

TEKENAAR	Thom Hollar	FORMAAT	A3
DATUM	05/06/2026	SCHAAL	1:200