



## Rapport

# Onderzoek podiumzaal en evenementenhal

Gemeente Nederweert

---

11 december 2025

## Inhoudsopgave

|           |                                                                |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                               | <b>2</b>  |
| 1.1       | Aanleiding                                                     | 2         |
| 1.2       | Onderzoeksopdracht                                             | 2         |
| 1.3       | Definities                                                     | 2         |
| 1.4       | Onderzoeksproces                                               | 3         |
| 1.5       | Leeswijzer                                                     | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Marktverkenning</b>                                         | <b>5</b>  |
| 2.1       | Trends en ontwikkelingen                                       | 5         |
| 2.2       | Omgevingsanalyse                                               | 6         |
| 2.3       | Analyse lokale situatie en -behoefte                           | 9         |
| 2.4       | Draagvlak/ behoefte podiumzaal en evenementenhal               | 13        |
| <b>3.</b> | <b>Uitwerking scenario's</b>                                   | <b>14</b> |
| 3.1       | Scenario 1: Podiumzaal (voor lokale behoefte)                  | 14        |
| 3.2       | Scenario 2: Podiumzaal + sportzaal (lokale behoefte)           | 15        |
| 3.3       | Scenario 3: Evenementenhal (ook bovenlokaal verzorgingsgebied) | 16        |
| <b>4.</b> | <b>Locatie en ruimtelijke inpassing</b>                        | <b>18</b> |
| 4.1       | Algemeen                                                       | 18        |
| 4.2       | Randvoorwaarden locatie                                        | 18        |
| 4.3       | Inpassing                                                      | 20        |
| <b>5.</b> | <b>Organisatie</b>                                             | <b>23</b> |
| 5.1       | Beleidsuitgangspunten                                          | 23        |
| 5.2       | Aandachtspunten                                                | 23        |
| 5.3       | Beschouwing mogelijke beheervormen                             | 23        |
| <b>6.</b> | <b>Financieel</b>                                              | <b>27</b> |
| 6.1       | Investeringskosten en kapitaallasten                           | 27        |
| 6.2       | Exploitatiebegroting en jaarlasten                             | 27        |
| 6.3       | Ontwikkeling en realisatie                                     | 29        |
| <b>7.</b> | <b>Risicoparaagraaf</b>                                        | <b>32</b> |

|                  |                                                                    |           |
|------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>8.</b>        | <b>Samenvattende conclusies</b>                                    | <b>34</b> |
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Overzicht gesprekspartners (inclusief communicatiemomenten)</b> | <b>37</b> |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Overzicht podiumzalen en evenementenhallen in de omgeving</b>   | <b>38</b> |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>Ruimtestaat per scenario</b>                                    | <b>39</b> |
| <b>Bijlage 4</b> | <b>Investeringskostenramingen</b>                                  | <b>40</b> |

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In de motie van 11 februari 2025 heeft de gemeenteraad aan het college van B&W gevraagd om de mogelijkheden voor een podiumfunctie binnen de gebiedsontwikkeling van Bengel Beweegt te onderzoeken, inclusief de financiële en organisatorische haalbaarheid.

Een aparte podiumzaal naast het gemeenschapshuis in het centrum zal de activiteiten en evenementen van Nederweertse verenigingen, zoals onder andere de muzieklessen, harmonie, carnavalsvereniging en de toneelverenigingen, accommoderen. Daarnaast zijn er kansen voor:

- combinatie met sportactiviteiten (multifunctioneel gebruik);
- lokale evenementen en feesten;
- een aanvulling met commerciële muzikoptredens, symposia, beurzen, evenementen.

De podiumfunctie zou een koppeling kunnen krijgen met de gebiedsontwikkeling Bengel Beweegt om zo synergie te creëren met sport en vrijetijdsbesteding. In 2021 is een meerjarig ontwikkelperspectief voor het gebied Bengel Beweegt opgesteld. Dit ontwikkelperspectief is gericht op een versterking van de sportieve en recreatieve functie. Onderdeel is ook het verbeteren van de bereikbaarheid van het sportpark via een nog te realiseren rotonde.



### 1.2 Onderzoekopdracht

Aan Synarchis is gevraagd de mogelijkheden voor een podiumfunctie voor Nederweertse verenigingsactiviteiten (tegen maatschappelijke tarieven) en alle geluidsgevoelige activiteiten met muziek te onderzoeken. Het onderzoek werkt de mogelijkheden uit voor een podiumfunctie binnen Bengel Beweegt, inclusief de koppelkansen en de financiële en organisatorische haalbaarheid.

Voorliggend onderzoek heeft tot doel om een onderbouwde keuze te kunnen maken over de realisatie van een podiumzaal/ evenementenhal:

1. Omvang en functionaliteit: Welke combinatie van functionaliteiten is optimaal en wat is de omvang van toe te voegen nieuwbouw?
2. Locatie en ruimtelijke inpassing: Wat zijn mogelijke locaties gegeven de functionele invulling en de effecten op de omgeving? Welke locatie heeft de voorkeur?
3. Organisatie en realisatie: Hoe kan planontwikkeling, bouw en exploitatie het beste worden georganiseerd? Wat is de rol van de gemeente?

### 1.3 Definities

In dit rapport worden de volgende begrippen als volgt gedefinieerd:

- Evenementenhal: een grote, multifunctionele hal ingericht om een breed scala aan evenementen te organiseren voor grote groepen bezoekers. Licht, geluid, audiovisuele apparatuur en horeca is ondersteunend en per evenement verschillend. De inrichting van de decoratieve inrichting van de zaal is ook specifiek en afgestemd op het evenement.
- Feestzaal: een grote ruimte, specifiek ingericht voor het houden van feesten, partijen of bijeenkomsten. Licht, geluid, audiovisuele apparatuur en horeca maakt een vast onderdeel uit van de inrichting. Er is sprake van een decoratieve inrichting waarvoor bij specifieke feesten nog accenten worden aangebracht. Een podium maakt geen (vast) onderdeel uit van de inrichting.
- Podiumzaal: een grote ruimte met een verhoogd gedeelte, een podium, bedoeld voor optredens, zoals concerten en andere podiumkunstitvoeringen. Licht geluid, en audiovisuele apparatuur zijn specifiek aangebracht en aangepast aan de specifieke activiteiten en bezoekersgroepen. De decoratieve inrichting is gericht op de optredens en mag in het zaalgedeelte niet voor afleiding zorgen.

- ❖ Poppodium: een grote ruimte met een verhoogd gedeelte waarin optredens met versterkte muziek worden gehouden. Licht geluid, en audiovisuele apparatuur zijn specifiek aangebracht en aangepast aan de specifieke muzikoptredens en bezoekersgroepen. Decoratieve inrichting in de zaal is zeer beperkt en ondergeschikt aan de optredens.
- ❖ Gymzaal: Een ruimte geschikt voor het bewegingsonderwijs, gevechts- en verdedigingssporten, gymnastiek/turnen en tafeltennis. De ruimte is voorzien van een sportvloer, ophang- en bevestigingsconstructies voor sportmateriaal en benodigde belijning.
- ❖ Sportzaal: Een dubbele gymzaal die door de aanvullende afmetingen ook geschikt is voor het in wedstrijdverband beoefenen van badminton, basketbal en volleybal, voorzien van een sportvloer, ophang- en bevestigingsconstructies voor sportmateriaal en benodigde belijning.
- ❖ Sporthal: Een zaal met de afmeting van drie gymzalen, die door de aanvullende afmetingen ook geschikt is voor het in wedstrijdverband beoefenen van handbal, hockey, korfbal en voetbal. De ruimte is voorzien van een sportvloer, ophang- en bevestigingsconstructies voor sportmateriaal en benodigde belijning.

#### 1.4 Onderzoeksproces

Het onderzoek is opgebouwd uit een fase inventariseren, een fase uitwerken en een fase vastleggen.

In de fase inventarisatie hebben we een analyse gemaakt van de (gemeentelijke) beleidsdocumenten en andere beschikbare informatie ten aanzien van podiumzalen en evenementenlocaties.

Vervolgens zijn gesprekken gevoerd met lokale stichtingen, verenigingen en andere stakeholders. Daarnaast zijn er verdiepende gesprekken gevoerd met partijen die in de omgeving van Nederweert soortgelijke accommodaties exploiteren.

Voor de vertaling naar kansen en randvoorwaarden voor de uitwerking is een werksessie met de ambtelijk, beleidsmatig en inhoudelijk, betrokkenen gehouden.

In september 2025 zijn de tussentijdse bevindingen vanuit de inventarisatie, gecombineerd met een eerste uitwerking van de scenario's, gepresenteerd aan de gemeenteraad.

Op basis van de input van de gemeenteraad is de volgende fase, de uitwerking gestart. Voor een zorgvuldige uitwerking is besloten om het aantal te bevragen partijen uit te breiden en de opgehaalde informatie door de bevroegde partijen te laten controleren en bevestigen. Totaal zijn er meer dan 25 partijen bevroegd en is met meer dan 50 personen contact geweest. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle gesprekspartners die zijn gevoerd.

De resultaten van het onderzoek zijn door onze huisvestingsadviseurs uitgewerkt naar ruimtelijk/ functionele uitgangspunten en vertaald in drie scenario's. Voor deze scenario's zijn de consequenties voor inpassing op de beoogde locatie, de benodigde organisatie en financiën in kaart gebracht. Hierbij is per thema gebruik gemaakt van de materie-deskundige adviseurs van Synarchis. Zo hebben onze bouwkostenadviseurs de investeringskosten die samenhangen met de realisatie van de podiumfunctie/ evenementenhal (gebouw gebonden kosten) in kaart gebracht. Daarnaast is de ervaring en de expertise van onze exploitatiedeskundigen ingezet voor de uitwerking naar de meeste geschikte beheervorm en de daarbij behorende globale exploitatiebegroting.

Voor toetsing van de stedenbouwkundige inpassing, zoals opgesteld door onze betrokken adviseur, de daaraan verbonden voorwaarden en risico's op de beoogde locatie heeft er een ruimtelijke scan van de beoogde ontwikkeling van de podiumfunctie plaatsgevonden vanuit de ambtelijke organisatie.

De resultaten en de daaraan verbonden risico's zijn vastgelegd in de navolgende rapportage.

#### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 treft u de resultaten van de marktverkenning op basis van de beschikbare gegevens, documenten en de gevoerde gesprekken. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een vaststelling van het (potentiële) gebruik en de behoefte aan een podiumzaal en evenementenhal.

Vanuit de behoefte zijn er drie scenario's geformuleerd die in hoofdstuk 3 aan de orde komen met een beschrijving van de functionele kenmerken. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 worden respectievelijk de locatie en ruimtelijke inpassing, de organisatorische aspecten en de financiële consequenties van de drie scenario's uitgewerkt. Risico's vanuit de marktverkenning, de ruimtelijk/ functionele scenario's, de ruimtelijke inpassing, de organisatie en de financiën komen in hoofdstuk 7 aan de orde. De rapportage sluit in hoofdstuk 8 af met de samenvattende conclusies.

## 2. Marktverkenning

Om de ruimtebehoefte en exploitatiemogelijkheden van de podiumfunctie of evenementenlocatie te definiëren moet allereerst worden gekeken naar de behoefte van de bezoekers in algemene zin. Vervolgens is het belangrijk om te onderzoeken op welke wijze in deze behoefte wordt voorzien en daarmee de concurrentiepositie ten opzichte van soortgelijke voorzieningen in de regio te bezien. In dit hoofdstuk gaan we in op trends en ontwikkelingen (paragraaf 2.1), maken we een omgevingsanalyse (paragraaf 2.2) en beschrijven we het draagvlak/ de behoefte aan een podiumzaal en evenementenhal (paragraaf 2.3).

### 2.1 Trends en ontwikkelingen

#### Cultureel landschap Limburg

Het culturele landschap in Nederland varieert sterk per provincie en gemeente. Volgens de regionale cultuurmonitor<sup>1</sup> neemt Limburg een gemiddelde positie in qua podiumkunsten. Limburg onderscheidt zich wel met het relatief grote aantal muziekbeoefenaars en een groot aantal muziekgezelschappen (in 2019 circa 300 stuks). Relatief wordt in Limburg dan ook veel subsidie aan muziek verstrekt (alleen Groningen scoort hoger).

#### Podiumgebouwen

Podiumgebouwen zijn er in allerlei soorten en maten. Het gebruik en de afmetingen hiervan zijn afhankelijk van de plaatselijke behoefte: Van schouwburgen en theaters tot zalen met een podium of mogelijkheden tot het plaatsen van podiumdelen.

De bezoekers van podiumgebouwen betreffen vooral de lokale bevolking, met uitzondering van een incidentele grootschalig evenementen/ voorstelling. De omvang van het culturele verenigingsleven bepaalt over het algemeen de behoefte aan een podium. Inzet van betrokken inwoners (vrijwilligers) zorgen ervoor dat de organisatiekosten laag kunnen blijven. Een gastvrij en professioneel team met oog voor de lokale behoefte (maatschappelijk ondernemerschap), vormt een goede aanvulling op de inzet van

vrijwilligers. Ook zonder vrijwilligers kan een podiumgebouw worden geëxploiteerd, maar tegen hogere kosten.

In de periode tot 2019 zagen we een groeiend bezoekersaantal van bijna alle soorten voorstellingen en evenementen<sup>2</sup>. Na een flinke dip tijdens en na de coronapandemie zijn de meeste bezoekersaantallen weer bijna terug op niveau.

#### Evenementenlocaties

Een verbijzondering van de podiumgebouwen zijn de evenementenlocaties. Deze gebouwen beschikken niet per definitie over een podium. Niet alle evenementen hebben behoefte aan een podium. Ook de horeca, die doorgaans een belangrijk onderdeel vormt van podiumgebouwen, is geen vast onderdeel van een evenementenlocatie. Hoewel er vaak wel behoefte is aan horeca, kan deze per evenement verschillen. Afhankelijk van het type evenement zorgt de horeca ervoor dat de organisator een positief resultaat kan boeken.

In veel gevallen zijn lokale evenementenlocaties ontstaan door herbestemming van (gemeentelijk) vastgoed. Er zijn ook evenementenlocaties die door het succes uitwijken naar nieuwe grotere locaties.

Het bereik en succes van de evenementenlocatie is in belangrijke mate afhankelijk van het 'merk'. Hoe groter het beoogde gebruik, hoe groter marketing en communicatie onderdeel moet zijn van de bedrijfsvoering. Het duurt vaak een jaar of tien voordat het 'merk' zich gevestigd heeft en zowel het publiek als commerciële organisatoren van evenementen de locatie weten te vinden.

Het aantal bezoekers en organisatoren van evenementen is ook (bijna) terug op het niveau van voor de coronapandemie. Daarbij lijkt een stagnatie op te treden. Met de stijging van de kosten aan levensonderhoud lijken de uitgaven aan vrije tijd af te nemen. Daarnaast wordt het voor de organisatoren steeds lastiger om de marge tussen de kosten en de inkomsten acceptabel te houden. Voor lokale organisatoren (veelal vrijwilligers) van evenementen vormt de landelijke aanscherping van regels voor evenementen-

<sup>1</sup> Regionale Cultuurmonitor, Boekman Stichting, M. Goedhart e.a. (2022)

<sup>2</sup> Regionale Cultuurmonitor, Boekman Stichting, M. Goedhart e.a. (2022)

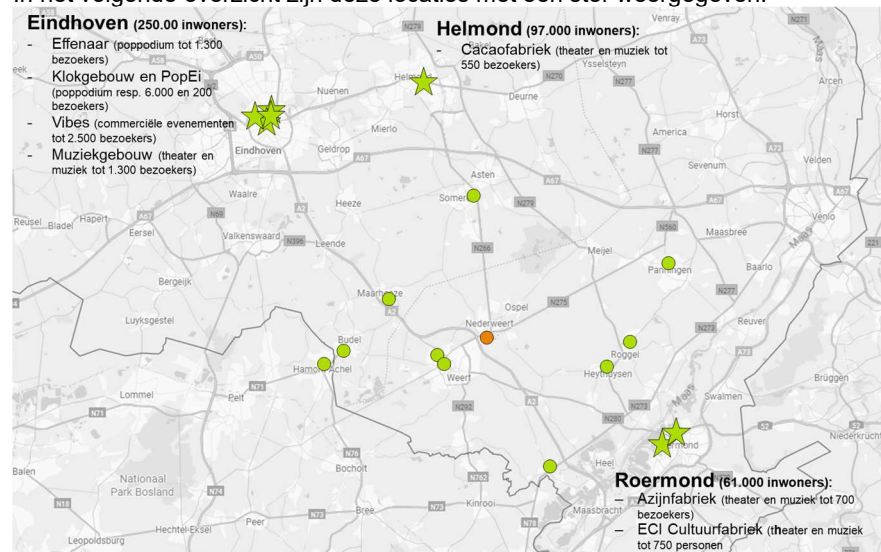
vergunningen voor groepen van 500 of meer personen, zoals vastgelegd in de algemene plaatselijke verordening, een steeds groter obstakel.

## 2.2 Omgevingsanalyse

### Bovenregionale evenementenlocaties

In een straal van 30 kilometer rondom Nederweert zijn er grotere evenementenlocaties met een meer regionale doelgroep te vinden. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze locaties in steden met meer dan 60.000 inwoners zijn en daarmee over een groter verzorgingsgebied beschikken. Hoewel deze locaties een groter bereik hebben, vormen ook hier de lokale inwoners een groot aandeel van de bezoekers, zo blijkt uit verschillende referenties<sup>3</sup>. Het is voor deze grotere evenementenlocaties, als er sprake is van een cultureel aanbod, een uitdaging om de exploitatie rond te krijgen. Daarvoor ontvangen zij subsidie van de gemeente en/of de provincie.

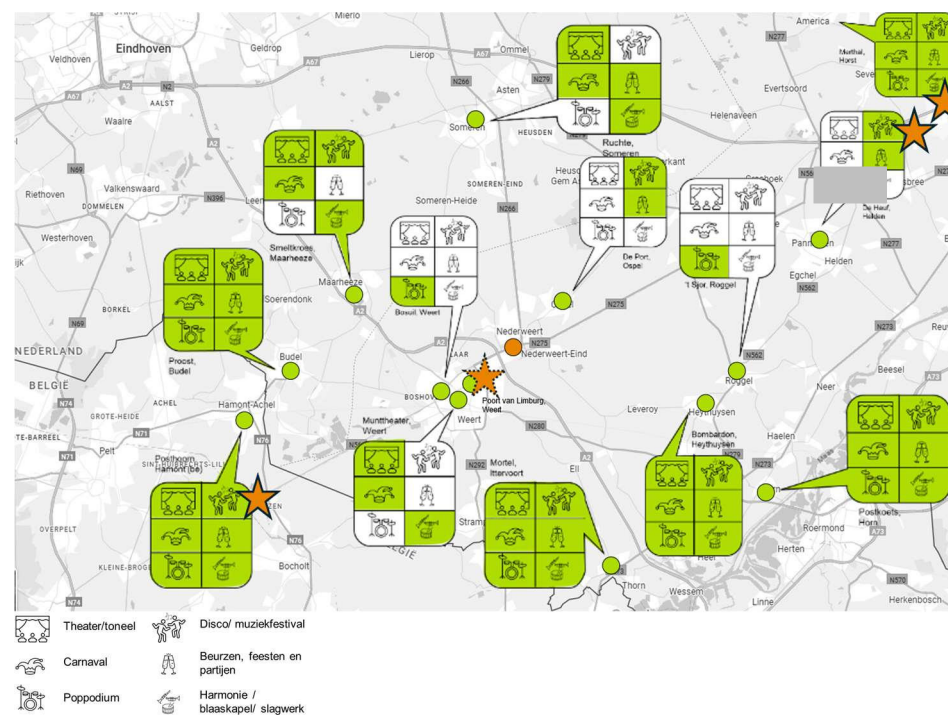
In het volgende overzicht zijn deze locaties met een ster weergegeven.



Figuur 1: Overzicht bovenregionale evenementenlocaties

### Lokale/ regionale podiumgebouwen

In een straal van 20 kilometer, binnen een half uur reisafstand, rondom Nederweert zijn er diverse podiumzalen en evenementenlocaties aanwezig. We onderscheiden 13 locaties (op de volgende kaart aangegeven met een groene bol), waarvan er 8 geschikt zijn voor evenementen tot 450 personen en er 4 een grotere capaciteit hebben (oranje ster). Voor de compleetheit is ook de voormalige locatie van Poort van Limburg meegenomen. Deze gebouwen hebben allemaal hun eigen karakteristiek en doelgroep: In het ene gebouw vindt een veelheid aan evenementen plaats en andere gebouwen, zoals poppodium De Bosuil, richten zich op een specifiek type evenement.



Figuur 2: Overzicht lokale/regionale podiumgebouwen

<sup>3</sup> O.a. Onderzoek naar Hedon Zwolle, diverse rapportages Stichting Cultuur Eindhoven en De Effenaar.

Een tweetal gebouwen (Café-zaal De Port in Ospel en Partycentrum Proost in Budel) wordt commercieel geëxploiteerd. Dansrijck in Nederweert is een feestzaal en kan daarmee voor kleinere evenementen worden ingezet, maar beschikt niet over een podium. Voor de overige gebouwen is de gemeente ofwel eigenaar en/of draagt financieel bij in de vorm van subsidie.

Naast deze podiumgebouwen zijn er in de regio diverse buurt- en dorpshuizen waar verenigingen terecht kunnen voor activiteiten waarvoor geen of een klein podium nodig is.

Bij de 4 grotere evenementenlocaties, met een ster aangegeven op de overzichtskaart, binnen een straal van 20 kilometer is nader onderzoek gedaan en zijn gesprekken gevoerd met de exploitanten over de kansen en risico's van de bedrijfsvoering en concurrentie. De uitkomsten daarvan worden hierna beschreven.

### Poort van Limburg - Weert

Deze evenementenlocatie in Weert maakt(e) onderdeel uit van een groter gebouwcomplex met woningen en een parkeergarage. Het gebouw is in 2014 gerealiseerd, maar is in 2024, na diverse pogingen vanuit de gemeente om de exploitatieresultaten te verbeteren, in de verkoop gezet.

Het uitblijven van succes werd onder andere veroorzaakt door de vormgeving van de zaal. De ruimte was niet flexibel genoeg om in te kunnen spelen op ander gebruik of kleinere groepen. Het binnenklimaat en de akoestiek liet te wensen over.

Het beoogde stad brede gebruik bleef uit. Lokale gebruikers (zoals carnavalsverenigingen) bleken toch de voorkeur te geven aan de kleinere buurthuizen. Daarnaast vormden de huurtarieven een onderwerp van discussie met de organisatoren van de evenementen.

Beheer en onderhoud van de evenementenhal werd aan het takenpakket van betrokken ambtenaren van de afdeling vastgoed toegevoegd.

Met de verkoop van het gebouw kan bedacht worden dat marktaandeel beschikbaar komt voor andere evenementenlocaties in de omgeving, waaronder een mogelijk nieuwe locatie

in Nederweert. Vanuit de gemeente Weert is echter aangegeven dat het aantal evenementen beperkt was en het karakter vooral lokaal. De sluiting van Poort van Limburg speelde daarom geen rol bij het bepalen van het potentiële gebruik van een evenementenhal in Nederweert.

### Merthal - Horst

De Merthal is een voormalige veemarkt die door de gemeente Horst aan de Maas is herbestemd tot evenementenlocatie. Het gebouw wordt geëxploiteerd door Stichting De Merthal. Dit is een groep vrijwilligers die vanuit de gemeentesubsidie ontvangt voor het onderhoud. Naast het bestuur is er een groep vrijwilligers die ondersteuning levert bij het onderhoud. Vanuit zelfwerkzaamheid en partnerschap met lokale ondernemers kan de stichting het onderhoud (kosten)efficiënt uitvoeren.

De stichting stelt ruimte aan verenigingen beschikbaar die een evenement willen organiseren. De organisator is zelf verantwoordelijk voor het licht, geluid, horeca en andere evenement gebonden voorzieningen. De ruimte is geschikt voor 1.000 bezoeker, maar is flexibel aan te passen aan het aantal gebruikers.

Tijdens het evenementenseizoen is de zaal bijna ieder weekend bezet en zo nu en dan door de weeks. Het gaat dan om bedrijfsfeesten, kleine beurzen, feesten, partijen en uitvaarten. Het aantal evenementen waarvoor een capaciteit van 500 tot 1.000 bezoekers nodig is, is beperkt tot 10 à 15 evenementen. Hiervan wordt het grootste deel door en voor lokale verenigingen georganiseerd. Deze staan wel onder druk door de aanscherping van de regelgeving. Het aantal commerciële evenementen is beperkt en wordt vooral door reeds bekende partijen georganiseerd. Groei van het aantal evenementen en aanbieders is er niet.

De Merthal heeft een stabiel gebruik opgebouwd uit voornamelijk lokale activiteiten en evenementen, waaronder een beperkt aantal grootschalige evenementen die voor een groot deel ook een lokale signatuur hebben. Voor een evenementenlocatie in Nederweert is De Merthal eerder een voorbeeld dan een concurrent. Mogelijk kan geconcentreerd worden op een klein aantal commerciële evenementen die niet door lokale partijen worden

georganiseerd (afhankelijk van hoe verbonden/ loyaal dit soort ondernemers zich voelt jegens De Merthal).

### Posthoorn – Hamont (België)

De Posthoorn is een evenementenhal en vooral poppodium, gevestigd in een voormalige kaarsenfabriek. De gemeente Hamont is eigenaar en exploitant van deze evenementenhal. Daarnaast is de gemeente exploitant van nog twee podiumgebouwen.

Tijdens het evenementenseizoen is de hal bijna iedere weekenddag bezet. Van het totale aantal evenementen zijn er ongeveer 10 waarvoor de capaciteit van 1.000 bezoekers nodig is. Ongeveer 80% van het aantal evenementen wordt door derden georganiseerd, met name lokale partijen. De maatschappelijke tarieven die aan deze partijen worden doorberekend dekken de vast lasten niet.

De overige 20% van het aantal evenementen, met name popconcerten, zijn onder verantwoordelijkheid van de eigen organisatie. Voor deze popconcerten geldt dat de ticketverkoop over het algemeen alleen de kosten voor de band en benodigde licht- en geluidsinstallaties dekt. Vanuit de horeca moeten de overige kosten worden gedekt. Bij ieder evenement is één betaalde kracht aanwezig en zijn er 45 vrijwilligers. Dit vraagt om een grote poule van vrijwilligers. Het heeft ongeveer 10 jaar geduurd voordat het 'merk' de Posthoorn op de kaart stond bij bezoekers. Tot die tijd was het nodig om te blijven investeren in marketing en de verlieslatende evenementen.

Vanuit de exploitant van de Posthoorn is aangegeven dat de grens tussen België en Nederland over het algemeen nog een grote drempel is voor bezoekers. De bezoekers van de Posthoorn komen daarmee vooral uit België. Een evenementenlocatie in Nederweert zou daarmee, volgens de exploitant, geen concurrent zijn.

### De Heuf - Panningen

De Heuf in Helden betreft een sportcentrum zoals de Bengel. Het gebouw heeft 2 sporthallen en een kantine. Het gebouw is tot 2024 in eigendom geweest van stichting de Heuf, waarin bestuursleden van Handbalvereniging Bevo HC en certificaathouders (investeerders in het gebouw) betrokken waren.

Vanwege het achterblijvende aantal (niet sport gerelateerde) evenementen, de complexiteit van het ombouwen van sporthal naar evenementenhal en daarmee een tekort op de exploitatie is de exploitatie weer overgenomen door de gemeente Peel en Maas en is besloten om vooral in te zetten op sport en bewegen. Het aantal commerciële evenementen is daarmee beperkt. Op de website van de handbalvereniging wordt de locatie nog wel aangeprezen voor trainingsstages en andere sport gerelateerde evenementen.

Afgelopen jaar hebben er nog een kleine handvol evenementen plaatsgevonden. Dit zijn allemaal commerciële evenementen die wel jaarlijks in de regio neerstrijken, maar niet altijd op dezelfde locatie. Keuze voor de locatie is afhankelijk van beschikbaarheid en biedt mogelijk kansen voor een evenementenlocatie in Nederweert.

### Aandachtspunten voor podiumzaal en evenementenhal Nederweert

Op basis van de marktverkenning is gebleken dat er verschillende locaties in de omgeving van Nederweert zijn met een diversiteit aan mogelijkheden voor evenementen. Succesvolle locaties en evenementen zijn afhankelijk van het draagvlak en betrokkenheid van lokale verenigingen en vrijwilligers. Desalniettemin is de gemeente vaak nodig om de continuïteit van het gebruik en de exploitatie te waarborgen.

Voor het organiseren van de evenementen is veel inzet nodig en is marketing en communicatie essentieel. Dit kan overgelaten worden aan de organisatoren van evenementen (maatschappelijke of commerciële organisaties), maar kan ook de verantwoordelijkheid zijn van de desbetreffende exploitant. Degene die verantwoordelijk is voor de organisatie van evenementen heeft baat bij de opbrengsten, maar draagt tegelijkertijd ook het risico.

Vanuit de exploitanten van de 4 grotere evenementenlocatie wordt aangegeven dat grote evenementen lastig te organiseren zijn (benodigde vergunningen, relatief groot risico en veel marketing en communicatie, naast de inzet van personeel).

Ook het aantal evenementen dat door commerciële partijen wordt georganiseerd staat onder druk. Voor een groot deel van de evenementen zijn de kosten minstens zo hoog als

de inkomsten vanuit ticketverkoop. Inkomsten vanuit horeca zijn nodig voor de organisator van een evenement om een positief resultaat te behalen.

### 2.3 Analyse lokale situatie en -behoefte

Voor een analyse van de behoefte is het verkennen van de lokale markt de basis. Vandaar dat met een brede vertegenwoordiging van lokale partijen is gesproken, met onderscheid tussen beoogde gebruikers en overige lokale stakeholders. Verder is nog met enkele potentiële partners gesproken.

Uit de gesprekken is een wisselend beeld naar voren gekomen ten aanzien van de koppelkansen tussen de verschillende functies van een podiumzaal en evenementenhal. De ene partij ziet een podiumzaal primair voor een lokale doelgroep, terwijl anderen kansen zien voor grootschalige evenementen met een (boven)regionale ambitie. Niet alleen de mogelijkheden en koppeling met De Bengel werd benoemd: Een aantal stakeholders ziet het liefst dat de podiumzaal onderdeel wordt van het MFA met een welzijns karakter in het centrum van Nederweert, nabij de lokale horeca.

In de volgende alinea's gaan we nader in op input per partij.



#### 2.3.1 Vast gebruik

Op basis van de gesprekken met verenigingen is dagelijks gebruik van een podiumzaal niet aan de orde: lokale verenigingen zoals Harmonie St. Joseph en toneelverenigingen de Krottepoeffers en Mengelmoes hebben beschikking over een eigen accommodatie of maken gebruik van accommodaties elders voor repetities. De carnavalsvereniging heeft

gedurende het jaar bestuursbijeenkomsten. Hiervoor volstaat een vergaderruimte en biedt het MFA in het centrum mogelijkheden.



Vanuit zowel RICK als vanuit het Muziekcollectief is er dagelijks of wekelijks behoefte aan oefenruimtes. Ten aanzien van het vaste gebruik is de behoefte van RICK en het Muziekcollectief in kaart gebracht. RICK verzorgt muziek- en cultuureducatie in Nederweert. Vanuit RICK is er behoefte om 10 tot 12 leerlingen per dag muziekonderwijs te kunnen aanbieden, door 2 docenten. Voor beide partijen is een grotere ruimte gewenst waar laagdrempelig een uitvoering kan worden gegeven voor en door leerlingen/deelnemers. Een podium is hiervoor niet nodig.



Hierbij moet worden opgemerkt dat RICK het liefst alle workshops en cursussen (zowel muziek als dans en beeldende kunst) vanuit dezelfde locatie verzorgt. Dit is niet alleen plezierig voor de docenten, maar zorgt ook voor 'kruisbestuiving' in gebruik. De combinatie tussen (klassiek) muziekonderwijs en bandjes is niet altijd voor de hand liggend.

Stichting Muziekcollectief Nederweert Live heeft behoefte aan oefenruimtes voor bandjes, aanvullend op de beschikbare ruimtes in De Bosuil. Muziekbandjes, waarvan er relatief veel in Nederweert zijn en waarvan er een aantal gebruik maakten van oefenruimtes in De Pinnenhof, oefenen nu op zolders en in schuren. Een tweetal oefenruimtes zou helpend zijn. De gebruikstijden vallen deels samen met RICK en zijn deels ook aanvullend: de

doelgroep zou later op de avond en in het weekend gebruik willen maken van de ruimtes. Hierbij wordt wel aangegeven dat bandjes doorgaans niet of nauwelijks huur kunnen betalen.

Voor dit vaste gebruik is horeca niet nodig. Wel zou het een meerwaarde zijn als een kop koffie, thee of frisdrank kan worden genuttigd.

Tabel 1: Overig gebruiksbehoefte

| Type gebruik/ruimte                          | Aantal gebruikers | Frequentie gebruik | Bijzonderheden                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oefenruimte individueel RICK                 | 2-4               | Dagelijks          | Inclusief opslag van instrumenten                                                                                                                                           |
| Oefenruimte groep RICK                       | 4-8               | Dagelijks          | Inclusief opslag van instrumenten                                                                                                                                           |
| Ontmoetingsruimte/<br>uitvoeringsruimte RICK | 5-20              | Dagelijks          | Wacht- en verblijfsruimte voor leerlingen. Mogelijkheid om laagdrempelig andere cursisten kennis te laten maken met instrument en/of op de hoogte te brengen van voortgang. |
| Oefenruimte bandjes                          | 4-6               | Dagelijks          | Wellicht gezamenlijk te gebruiken met RICK.                                                                                                                                 |

### 2.3.2 Lokale feesten en evenementen

Voor lokale feesten en evenementen, die niet op vaste/ wekelijkse basis plaatsvinden, is een zaal met podium een toegevoegde waarde. Voor de carnavalsvereniging gaat het om de bonte avonden, maar ook de recepties van de prinsen en natuurlijk het uitroepen van de jeugd- en volwassenprins. Tijdens de bonte avonden zit het publiek (ongeveer 250 personen) in de zaal.

Voor de overige evenementen van de Pinmakers is sprake van staand publiek. Hoewel er bij beide bijeenkomsten grote groepen tot 1.000 worden verwacht, is er sprake van doorloop. Voor de recepties kan worden uitgegaan van maximaal 500 bezoekers tegelijkertijd. Een (verhoogd) podium is bij alle evenementen essentieel. Het grootste deel



van de evenementen vindt dan ook plaats in het carnavalsseizoen (november tot en met februari).

Toneelvereniging de Krottepoeters heeft een tweetal voorstellingen per jaar. Beide voorstellingen hebben meerdere uitvoeringen. Voor de jeugdvoorstelling in het voorjaar wordt gerekend op 100 tot 150 personen. Voor de najaarsvoorstelling loopt dit op tot 250 personen. In voorbereiding op de voorstellingen maakt de vereniging een aantal aaneengesloten weekenden gebruik van het podium. Dit laatste vraagt daarom om goede afstemming met de overige evenementen. Ook de voorstelling van Mengelmoes wordt meerdere keren uitgevoerd. Beide verenigingen maken voor de uitvoeringen niet alleen gebruik van het podium in Nederweert. Er moet per voorstelling rekening worden gehouden met 2 tot 4 uitvoeringen in Nederweert. Het is niet zeker dat alle uitvoeringen in een nieuwe podiumzaal in Nederweert worden gehouden.

Harmonie St. Joseph heeft de beschikking over een eigen oefenruimte, maar is voor voorstellingen op zoek naar een ruimte. Belangrijk voor de uitvoeringen is een groot podium waar de volledige harmonie op plaats kan nemen. Er is jaarlijks sprake van een dergelijke uitvoering.



RICK en het Muziekcollectief hebben behoefte aan een zaal met podiumvoorzieningen. In samenwerking met de popcoördinator organiseert het muziekcollectief optredens voor lokale bandjes. Het gaat dan om 2 tot 10 voorstellingen op jaarbasis. Hiervan bereiken 2 voorstellingen maximaal 200 personen en de overige voorstellingen maximaal 50 personen.

In het voormalige Pinnenhof werden ook de jaarlijkse uitvoeringen van basisschool de Klimop gehouden. Op dit moment worden deze uitvoeringen in Dansrijck gehouden. Ook IKC De Bongerd geeft aan dat er enkele keren per jaar is behoefte heeft aan een zaal waarin 250 personen zittend een uitvoering kunnen bijwonen (o.a. kerstactiviteit en eindmusical).

Voor al deze voorstellingen is horeca gewenst. Het gaat hierbij om een uitgiftepunt voor koffie, thee, frisdrank en alcohol. Met professionele ondersteuning kunnen de verenigingen/gebruikers zelf voor vrijwillige bezetting van de horeca zorgdragen.

Tabel 2: Podiumzaal

| Type gebruik/ruimte           | Aantal gebruikers | Frequentie gebruik | Bijzonderheden                                                  |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Prinsverkiezing Pinmaekers    | 1.000             | jaarlijks          | Staand publiek                                                  |
| Prins-receptie Pinmaekers     | 500               | 2 per jaar         | Staand publiek                                                  |
| Bonte avond Pinmaekers        | 250               | 6 per jaar         | Zittend publiek                                                 |
| Toneeluitvoeringen groot      | 250               | 7-12 per jaar      | Zittend publiek                                                 |
| Toneeluitvoering klein        | 100-150           | 4 per jaar         | Twee weekenden                                                  |
| Vorbereiding toneeluitvoering | 20                | 8 per jaar         | Aansluitende weekenden, podiumgebruik + oefenen licht en geluid |
| Uitvoering scholen            | 250               | 2-5 per jaar       | Zittend publiek                                                 |
| Muziekuitvoering Harmonie     | 200               | 1 per (2) jaar     | Zittend publiek                                                 |
| Muziekuitvoeringen            | 200               | 2 per jaar         | Staand publiek                                                  |
| Muziekuitvoeringen            | 50                | 10 per jaar        | Staand publiek                                                  |

Tabel 3: Overig gebruiksbehoefte

| Type gebruik/ruimte | Aantal gebruikers | Frequentie gebruik | Bijzonderheden        |
|---------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| Berguimte meubilair | n.v.t.            |                    | Stoelenberging        |
| Uitgiftepunt horeca | 50-200            |                    | Voor iedere evenement |

### 2.3.3 Koppelkansen sport

Sportcentrum De Bengelc beschikt over 2 sporthallen, een danszaal en 4 squashbanen. Op de verdieping beschikt het complex over een grand café waaraan, dankzij een flexibele wand, een vergaderruimte voor 50 personen kan worden toegevoegd. Er is ook een kleinere vergaderruimte beschikbaar met een capaciteit van maximaal 16 personen.



Het huidige gebruiksrooster van de sporthallen biedt op werkdagen tot 17.00 uur nog volop ruimte voor uitbreiding van de activiteiten. 's Avonds is er niet of nauwelijks ruimte voor aanvullende activiteiten. Het gaat dan om enkele momenten na 21.30 uur en een enkel

moment in de vooravond op maandag. De danszaal en de squashbanen hebben nog wel volop ruimte voor uitbreiding van activiteiten.

Om de knelpunten van sportzaalcapaciteit in beeld te brengen hebben wij de vier grote gebruikers van sporthal de Bengelc geïnterviewd. Dit zijn VC Fortutas, Meos Handbal, Stichting Gympo!nt Nederweert en basketbalvereniging Jumping Giants. Vanuit VC Fortutas en MEOS Handbal, wordt aangegeven dat de huidige trainingscapaciteit onder druk staat. Er wordt een groei van het aantal inwoners voorzien. Daarmee zal (op termijn) naar verwachting ook de vraag naar binnensportcapaciteit groeien.

Vanuit Fortutas wordt het beeld bevestigd dat wordt geschetst vanuit de gemeentelijk beheerder van het sportcomplex: Het inplannen van de benodigde wedstrijd- en trainingsbehoefte is ieder jaar een puzzel, maar past het uiteindelijk precies. Dit betekent wel dat ieder gebruiker rekening moet houden met andere gebruikers. Uitbreiding van de trainingscapaciteit is daarom een wens. Bij voorkeur in of zeer nabij sportcentrum De Bengelc.

MEOS Handbal geeft aan dat er teams zijn die (totaal 30 uur per maand) naar andere dorpen moeten uitwijken voor hun trainingen. Voor deze trainingen is een sportvloer en een vrije hoogte van 7 meter gewenst. Tijdens de zomermaanden is Sportcentrum De Bengelc gesloten en moet in voorbereiding op de competities, uitgeweken worden naar een andere locatie.

De gymnastiekvereniging geeft aan dat de huidige capaciteit van sportcentrum De Bengelc knelt. Hierbij gaat het zowel om een behoefte aan extra trainingsuren als om de behoefte om toestellen te kunnen laten staan en daarmee trainingen efficiënt en effectief af te werken. Vooralsnog gaan we daarom uit van een extra wens van 2 uur.

Vanuit stichting de Bengelc Beweegt wordt Sportpark De Bengelc benoemd als potentiële locatie voor trainingsstages. De combinatie van sportvelden en binnensportvoorzieningen, alsmede de overnachtingsmogelijkheden nabij dit terrein, maken de locatie interessant voor verenigingen die op trainingsstage zijn. Voor trainingsstages in binnensportaccommodaties zijn ook de daarbij behorende voorzieningen als een sportvloer en kleed- en

wasgelegenheid gewenst. Gebruik van een sporthal is daarom meer voor de hand liggend dan het gebruik van een ruimte waar deze voorzieningen niet aanwezig zijn. Het aantal gebruiksmomenten en welke sportvoorzieningen hiervoor nodig zijn, blijkt op basis van de gesprekken niet concreet te maken.

Bij gebruik van een evenementenhal of podiumzaal als sportvoorziening moet nader worden bekeken op welke manier licht- en geluidsinstallaties kunnen worden beschermd tegen ballen.

Tabel 4: Trainingsruimte

| Type gebruik/ruimte       | Aantal gebruikers | Frequentie gebruik | Bijzonderheden                                                                          |
|---------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Training MEOS             | 20                | 8 uur/week         | Het gehele seizoen                                                                      |
| Vorbereiding seizoen MEOS | 20                | 8 uur/week         | Alleen in zomermaanden (3 weken)                                                        |
| Gymnastiek                | 15                | 2 uur/week         | Het gehele seizoen                                                                      |
| Sportevenement            | n.t.b.            | n.t.b.             | Openstellen sportcentrum De Bengel in zomermaanden als alternatief voor evenementenhal? |

#### 2.3.4 Koppelkansen evenementen

De afgelopen jaren hebben er diverse evenementen in Nederweert plaatsgevonden die wellicht ook in een evenementenhal ondergebracht zouden kunnen worden, waaronder:

- Guulkes Lakeside;
- Raadpop;
- Americana Village;
- Ni-jwieërter Pleinfestein.

Het eerstgenoemde evenement werd gehouden in Sportcentrum De Bengel, maar is alleen in 2017, 2019 en 2023 georganiseerd. Raadpop werd voor het laatst in 2022 op het terrein van De Bengel georganiseerd, in samenwerking met Stichting Bospop. Het pleinfestijn is ondertussen wel een jaarlijks terugkerend evenement dat door Be Part Events wordt georganiseerd. Hiervoor werd de laatste jaren een overdekte tent geplaatst op het

openbare sportveld van De Bengel. Het evenement Americana Village met oldtimers en muziek is ondertussen naar Heelderpeel verplaatst.

Het Munttheater heeft weliswaar behoefte aan een tweede zaal, maar laat weten dat ze (in samenwerking met de gemeente Weert) insteken op het realiseren van een grotere theatervoorziening in Weert. Mede met het oog daarop is er geen behoefte aan het gebruik van een tweede zaal bijvoorbeeld in Nederweert.

In het kader van de marktverkenning is gesproken met Be Part Events, de organisator van het pleinfestijn. Dit evenementenbureau organiseert evenementen in opdracht en heeft ook eigen concepten, zoals 3<sup>e</sup> helft XXL. Concrete aanvullende evenementen voor Nederweert, naast het pleinfestijn, kan het evenementenbureau vooralsnog niet benoemen.



Figuur 3: Aankondiging pleinfestijn Be Part Events

Door het parkmanagement Panneweg II wordt de behoefte aan het gebruik van een evenementenhal als nihil ingeschat. Voor het organiseren van symposia wordt gebruik gemaakt van locaties met een professionele uitstraling zoals hotel Rosveld of het Munttheater. Voor een personeelsfeest is een volledig georganiseerd arrangement gewenst. Voor een (incidenteel) bedrijfsfeest bijvoorbeeld een jubileum van het bedrijf wordt meestal de eigen locatie gebruikt.

De Ondernemersvereniging Nederweert wijst op de mogelijke concurrentie van een evenementenhal voor de ondernemers in het centrum.

De excentrische ligging in Nederland maakt de evenementenlocatie minder interessant voor landelijke congressen. Hoewel de gebiedsontwikkeling Ouwijk nog niet concreet is, zou hier op de langere termijn synergie kunnen ontstaan en wellicht wel behoefte aan een evenementenlocatie. De synergiemogelijkheden zijn nog niet concreet te maken.

Tabel 5: Evenementenhal

| Type gebruik/ruimte          | Aantal gebruikers | Frequentie gebruik | Bijzonderheden                         |
|------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------------|
| Commerciële evenementen      | n.t.b.            | n.t.b.             |                                        |
| Maatschappelijke evenementen | 1.000             | 1 per jaar         | Aftrap carnavalsseizoen (pleinfestijn) |

## 2.4 Draagvlak/ behoefte podiumzaal en evenementenhal

Samenvattend is op basis van de gevoerde gesprekken de volgende behoefte aan een podiumzaal concreet te maken:

Tabel 6: Behoeft podiumzaal en evenementenhal

| Type gebruik/ruimte     | Aantal gebruikers | Frequentie gebruik | Bijzonderheden                               |
|-------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------------------------|
| Evenement met podium    | 500-1.000         | 3 per jaar         | Carnaval                                     |
| Voorstelling met podium | 250               | 17-25 per jaar     | Zittend en staand (toneel, muziek, carnaval) |
| Voorstelling            | 50                | 10 per jaar        | Muziek                                       |

Tabel 7: Overige gebruiksbehoefte

| Type gebruik/ruimte         | Aantal gebruikers | Frequentie gebruik | Bijzonderheden                    |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Oefenruimte (incl. berging) | 2-4               | Dagelijks          | RICK en muziekcollectief          |
| Oefenruimte (incl. berging) | 4-8               | Dagelijks          | RICK en muziekcollectief          |
| Wachtruimte/oefenruimte     | 5-50              | Dagelijks          | Allen (inclusief uitgifte horeca) |

Daarnaast is er de volgende behoefte aan trainingsvoorzieningen vanuit de sport:

Tabel 8: Behoeft sportzaal

| Type gebruik/ruimte | Aantal gebruikers | Frequentie gebruik | Bijzonderheden             |
|---------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|
| Trainingsfaciliteit | 20                | 10 uur per week    | Voor handbal en gymnastiek |

### 3. Uitwerking scenario's

In dit hoofdstuk gaan we in op de ruimtebehoefte van de verschillende gebruikers en de vertaling ervan in een ruimteprogramma. Op basis van hetgeen in het vorige hoofdstuk is opgehaald worden 3 scenario's onderscheiden. Het eerste scenario betreft een scenario waarin een podiumzaal en oefenruimtes voor muziek wordt gerealiseerd voor de lokale behoefte. Dit scenario is gebaseerd op de behoefte van de beoogde gebruikers die is opgehaald in de marktverkenning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de behoefte aan een podiumzaal en de behoefte aan ondersteunende en aanvullende ruimtes van de gebruikers van de podiumzaal en voor muzikles en -beoefening. Met dit scenario wordt niet ingespeeld op de behoefte aan sport en bewegen of de behoefte aan zaal- en evenementenruimte met een grotere capaciteit.

Met als uitgangspunt dat koppeling met sport- en bewegen en grotere evenementen een meerwaarde kunnen vormen voor Nederweert zijn daarom een tweede en derde scenario geformuleerd. In het tweede scenario zijn de koppelkansen met betrekking tot sport en beweging ruimtelijk vertaald in een gebouw met zowel een sportzaal als een podiumzaal. In het derde scenario zijn de koppelkansen voor evenementen vertaald in een gebouw voor (boven)lokale evenementen. Hieronder worden de verschillende scenario's nader toegelicht.

#### 3.1 Scenario 1: Podiumzaal (voor lokale behoefte)

##### Omschrijving

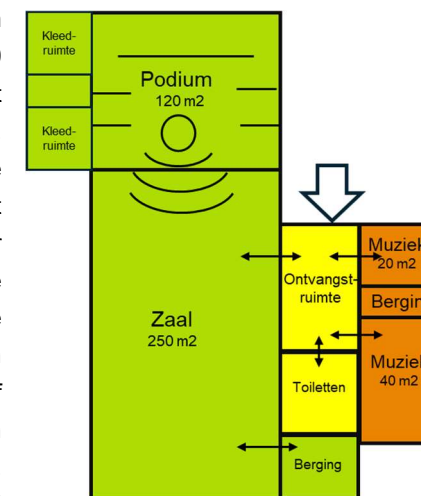
Uitgangspunt is om de podiumzaal en oefenruimtes voor muziek nabij sportcentrum De Bengel te plaatsen. Sportcentrum De Bengel beschikt over zowel een laagdrempelige horecavoorziening/ uitgiftepunt bij de entree als over een grand café op de verdieping. De behoefte aan ontvangst en horeca verschilt per activiteit. Vandaar dat er niet voor is gekozen om een foyer bij de nieuwe podiumzaal in te richten, maar een (kleine) ontvangstruimte, die in ieder geval voldoet voor het dagelijks gebruik van RICK: wacht- en verblijfsruimte voor leerlingen en ouders. In deze wachtruimte met enkele tafels en stoelen wordt daarom, op een strategische plaats voor de podiumzaal, alleen een uitgiftebalie

geplaatst. In samenwerking met het sportcentrum en/of de betreffende organisator van de voorstelling of het evenement kan de invulling van de horeca worden uitgewerkt. Om de dagelijkse gebruikers in hun behoefte tegemoet te komen is een koffie- en theeautomaat (en wellicht een frisdrankdispenser) aanwezig.

Om grote groepen personen te kunnen ontvangen moet ook rekening worden gehouden met voldoende sanitaire voorzieningen. Het uitgangspunt voor alle scenario's is 1 toilet per 50 personen plus een toilet voor minder validen. In de ruimtestaat zijn de sanitaire voorzieningen, evenals een werkkast voor schoonmaak en een tochtportaal in de ruimtebehoefte voor ontvangst opgenomen.

Bij grotere evenementen worden de tafels en stoelen vervangen door garderoberekken. Er is dus geen specifieke garderoberuimte in de ruimtestaat opgenomen.

Een podiumzaal voor lokale behoefte betekent een zaal voor 250 personen, zittend en maximaal 450 personen staand. Deze maximale capaciteit is niet voor alle voorstellingen en evenementen nodig. Op basis van de analyse van het lokale behoefte aan een podiumgebouw (zie paragraaf 2.3) is het tegelijkertijd programmeren van de zaal voor meerdere activiteiten niet nodig. Er is wel behoefte aan het realiseren van intimiteit door visuele verkleining van de ruimte, maar niet aan akoestische afscherming. Met een relatief eenvoudig constructie met gordijnen en/of panelen kan de ruimte groter of kleiner worden gemaakt. Voor multifunctioneel gebruik van de podiumzaal is een bergruimte voor meubilair noodzakelijk. Het verdient de voorkeur om de ontvangstruimte en de zaal aan elkaar te koppelen. Dit is nodig om efficiënt en effectief het uitgiftepunt te kunnen



Indeling bij optredens voor grote groepen (volledige capaciteit), inclusief podium:

- 250 personen zittend
- 400 tot 500 personen staand

Figuur 4: Visualisatie scenario 1

gebruiken, maar ook om net iets grotere groepen en juist kleinere groepen te kunnen huisvesten, zoals in figuur 4 duidelijk wordt gemaakt.

Voor zowel de carnavalsvereniging als de muziekgezelschappen is er behoefte aan een podium. Ook hiervoor geldt dat de maximale capaciteit die nodig is voor de harmonie St. [ ] niet nodig is voor de andere gezelschappen. De theaterdoeken moeten het dus mogelijk maken dat de voltallige harmonie op het podium terecht kan en dat kleinere gezelschappen ook vanuit een relatief intieme ruimte zichzelf kunnen presenteren.

Ook voor behoefte aan licht en geluid, alsmede de aansturing is er verschil tussen de voorstellingen en evenementen. Basisvoorzieningen ten aanzien van licht en geluid worden in de zaal en op het podium getroffen. Voor de aansturing worden panelen op het podium opgeslagen en per evenement op de meest geschikte plaats in de ruimte(s) geplaatst. Er is geen ruimte voor theatertechniek opgenomen.

Per evenement kan het nodig zijn om aanvullend geluid of verlichting, inclusief aansturing te kunnen plaatsen. Hiervoor worden wel ophangvoorzieningen getroffen. Verder zijn de gezelschappen zelf verantwoordelijk voor de eventuele aanvullende voorzieningen.

Voor de artiesten is er ook behoefte aan ruimte om zich te verkleden en op te frissen. Hiervoor worden 2 kleedruimtes opgenomen.

Aan de ontvangstruimte worden 2 lesruimtes gerealiseerd: Een kleine voor individuele lessen (voor 2 tot 4 personen) en een grote voor kleine groepen (6 tot 8 personen). Deze grotere ruimte kan ook worden gebruikt als oefenruimte voor bandjes. Voor de opslag van instrumenten en daarmee het multifunctioneel gebruik van de lesruimtes is er een bergruimte beschikbaar.

### Ruimtestaat

In bijlage 1 is een gedetailleerde ruimtestaat opgenomen. In dit overzicht wordt rekening gehouden met het gebruiksoppervlak (het netto vloeroppervlak). Voor het totale bruto vloeroppervlak worden opslagen voor verkeersruimte, ontwerpverlies, techniek en constructie toegevoegd. Samengevat ziet de ruimtebehoefte er als volgt uit:

Tabel 9: Ruimtebehoefte scenario 1

| Scenario 1                         | oppervlak                |
|------------------------------------|--------------------------|
| Ontvangst                          | 66 m <sup>2</sup>        |
| Podiumzaal                         | 419 m <sup>2</sup>       |
| Oefenruimtes voor muziek           | 69 m <sup>2</sup>        |
| Totaal netto vloeroppervlak        | 554 m <sup>2</sup>       |
| <b>Totaal bruto vloeroppervlak</b> | <b>698 m<sup>2</sup></b> |

## 3.2 Scenario 2: Podiumzaal + sportzaal (lokale behoefte)

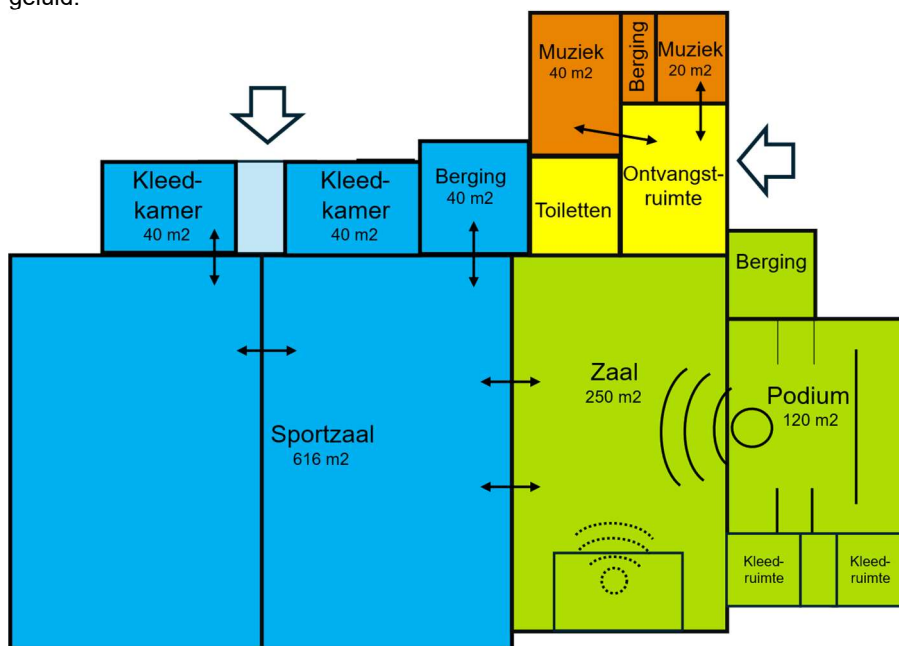
### Omschrijving

In scenario 2 wordt aan de ruimtes, zoals omschreven in scenario 1, een sportzaal (dubbele gymzaal) toegevoegd. Deze sportzaal is voornamelijk bedoeld als trainingsvoorziening. De zaal beschikt daarom over een sportvloer en benodigde belijning. De ruimte is primair bestemd voor sport, maar kan bij grotere evenementen worden betrokken bij de podiumzaal. Er moet nader worden afgestemd voor welke sporten deze ruimte wordt gebruikt. De belijning en de benodigde toestellen kunnen daarop worden afgestemd.

Een standaarduitrusting voor het bewegingsonderwijs (gymnastieklessen) is niet nodig. Op basis van het huidige bezettingsschema van sportcentrum De Bengel is immers nog voldoende capaciteit om uitbreiding voor het bewegingsonderwijs op te vangen. Er zijn dan ook kleinere kleed- en wasvoorzieningen opgenomen (1 ruimte voor heren en 1 ruimte voor dames) dan nodig zou zijn voor het onderwijs. Ook de toestellenberging is kleiner. Wel gaan we ervan uit dat dit gebouwgedeelte separaat gebruikt moet kunnen worden. Een eigen werkkast en toilet voor minder validen is daarom in dit scenario opgenomen.

In de visualisatie van scenario 2 zijn de sportgebonden ruimtes blauw weergegeven. Met het oog op het faciliteren van grootschalige evenementen, kunnen de podiumzaal en de sportzaal aan elkaar verbonden worden door het openzetten van meerdere hoge en dubbele deuren of transportdeuren. Bezoekers kunnen zich wel eenvoudig van de ene naar de andere ruimte verplaatsen. Een neerlaatbare wand is in deze versie niet toegepast, vanuit constructief oogpunt, maar vooral ook om de akoestische eisen aan de sportzaal en de podiumzaal te kunnen realiseren. Onderzocht moet worden hoe groot de transportdeuren kunnen zijn.

Bij grotere evenementen is er vanuit dezelfde deuropeningen zicht op het podium en daarmee een logischer ruimtelijk/functionele koppeling. Vanuit podiumzaal is lengte-breedteverhouding minder ideaal, vooral voor het gebruik door kleinere groepen. Overweging is om in dat geval een podium van losse podiumelementen in de podiumzaal te plaatsen. Ook voor de verlichting moeten er dan extra ophangvoorzieningen worden getroffen en extra lampen worden opgehangen. Aangezien het aantal voorstellingen waarvoor een kleinere podiumzaal (en kleiner podium) groter is, is het verstandig om in dit scenario bij de investering rekening te houden met de podiumelementen en het licht en geluid.



Figuur 5: Visualisatie scenario 2

Om de sportzaal en de podiumzaal volledig aan elkaar te koppelen (ook visueel) zijn er zowel constructief als akoestiek aanvullende en ingrijpende (en daarmee kostbare) voorzieningen nodig. In de uitwerking van dit scenario is daar niet van uitgegaan.

### Ruimtestaat

In bijlage 1 is een gedetailleerde ruimtestaat opgenomen. Zoals in de beschrijving van dit scenario is benoemd, zijn de sportzaal en ondersteunende ruimtes een aanvulling op de ruimtes zoals benoemd bij scenario 1. Voor het totale bruto vloeroppervlak worden opslagen voor verkeersruimte, ontwerpverlies, techniek en constructie toegevoegd. Samengevat ziet de ruimtebehoefte er als volgt uit:

Tabel 10: Ruimtebehoefte scenario 2

| Scenario 2                         | oppervlak                  |
|------------------------------------|----------------------------|
| Ontvangst                          | 66 m <sup>2</sup>          |
| Podiumzaal                         | 419 m <sup>2</sup>         |
| Oefenruimtes voor muziek           | 69 m <sup>2</sup>          |
| Sportzaal                          | 736 m <sup>2</sup>         |
| Totaal netto vloeroppervlak        | 1.309 m <sup>2</sup>       |
| <b>Totaal bruto vloeroppervlak</b> | <b>1.649 m<sup>2</sup></b> |

### 3.3 Scenario 3: Evenementenhal (ook bovenlokaal verzorgingsgebied)

#### Omschrijving

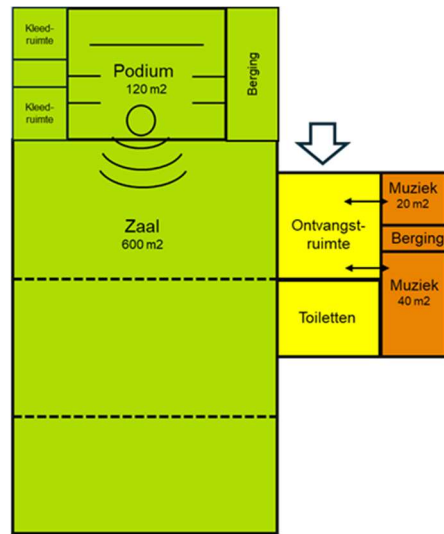
In scenario 3 wordt ingestoken op de mogelijkheid om grotere evenementen te organiseren. In dit scenario wordt er een grotere multifunctionele ruimte met een vast podium gerealiseerd dan in scenario 1. Deze ruimte is (maximaal) geschikt voor 500 zittende bezoekers of 1.000 staande bezoekers. In scenario 3 is er ruim voldoende ruimte voor de prinsenvierkezing en eventueel andere grote evenementen. Dit betekent dat de podiumzaal een slag groter wordt gerealiseerd dan in scenario 1. Ook de ruimtebehoefte voor de ondersteunende ruimtes, zoals het aantal toiletten en de ontvangstruimte wordt groter door het totaal maximaal aantal te ontvangen bezoekers.

Net als in scenario 1 zou de grote zaal met gordijnen of panelen kleiner of groter kunnen worden gemaakt. De grotere afmetingen van de zaal maken het iets minder makkelijk om de zaal intiem te maken voor kleinere gezelschappen. Daarnaast is de akoestiek en het comfort een uitdaging in de grotere evenementenhal. Ten aanzien van verstaanbaarheid en nagalmtijden heeft een grotere ruimte andere karakteristieken dan een kleinere zaal. Het leeg blijvende gedeelte zorgt voor een klankkast: Ondanks de gordijnen of panelen die

worden geplaatst, worden geluiden ook in dat lege gedeelte (richting het plafond) weerkaatst en is er kans op galm en verminderde verstaanbaarheid in het voorste gedeelte. Ook is het lastiger om de temperatuur en de ventilatie goed te realiseren. De lege ruimte zorgt ervoor dat de zaal minder snel warm wordt en ook minder snel weer gekoeld kan worden.

De grotere zaal zou ook voor bepaalde sport- en bewegingsactiviteiten van sportverenigingen kunnen worden gebruikt. Er is echter geen sprake van een sportvloer en/of bevestigingsvoorzieningen voor sporttoestellen. Het aanbrengen van deze voorzieningen heeft gevolgen voor de ruimte als podiumzaal. Hierbij moet worden gedacht aan de maatregelen die genomen moeten worden (en de tijd die hiervoor nodig is) om een podiumzaal tot sportgelegenheid om te bouwen of een grote ruimte voldoende intiem te maken voor kleine groepen.

Gebruik van de ene partij mag de gebruiksmogelijkheden van de andere partijen niet belemmeren. Er moet worden voorkomen dat er een situatie ontstaat waarbij geen van de beoogde gebruikers tevreden is met de gebruiksmogelijkheden. Dit betekent dat o.a. dat per gebruiker de inrichting moet worden geplaatst en weer afgebroken en opgeruimd, inclusief sfeerinrichting en licht- en geluidsinstallatie. Vanuit dit perspectief zou kunnen worden overwogen of voor de kleinere voorstellingen met maximaal 50 personen de wacht- en verblijfsruimte geschikt is om de gewenste intimiteit te realiseren. In dat geval is er geen podium voor handen en moet er aanvullende geluid- en lichtinstallatie in deze ruimte worden geplaatst.



500 personen zittend  
500 – 1.000 personen staand  
Figuur 6: Visualisatie scenario 3

### Ruimtestaat

In bijlage 1 is een gedetailleerde ruimtestaat opgenomen. Voor het totale bruto vloeroppervlak worden opslagen voor verkeersruimte, ontwerpverlies, techniek en constructie toegevoegd. Samengevat ziet de ruimtebehoefte er als volgt uit:

Tabel 11: Ruimtebehoefte scenario 3

| Scenario 3                         | oppervlak       |
|------------------------------------|-----------------|
| Ontvangst                          | 86 m²           |
| Podiumzaal                         | 774 m²          |
| Oefenruimtes voor muziek           | 69 m²           |
| Totaal netto vloeroppervlak        | 929 m²          |
| <b>Totaal bruto vloeroppervlak</b> | <b>1.171 m²</b> |

## 4. Locatie en ruimtelijke inpassing

### 4.1 Algemeen

Uitgangspunt is inpassing van de podiumzaal/ evenementenhal in het gebied van De Bengele. In het gebied zijn op dit moment meerdere sportfaciliteiten aanwezig:

- ✦ RKS V Merefeldia;
- ✦ Nederweerder Tennisclub '72;
- ✦ Sportcentrum De Bengele;
- ✦ Beachvolleybal;
- ✦ Skatepark;
- ✦ Schutterij St Antonius;
- ✦ Verhard veld met standaard doeltjes en baskets ten behoeve van diverse balsporten;
- ✦ Natuurgrasveld tegenover basisschool De Bongerd met doeltjes en ballenvanger.

Tegenover de hoofdentree van het sportcentrum is een gebouw met daarin Kindercentrum de Bengels met kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. Ook verzorgt Kentalis behandelingen vanuit dit gebouw voor kinderen met een gehoorverlies of taalontwikkelingsstoornis. Het gebied wordt aan de noordelijke en oostelijke zijde omsloten door woningbouw. Ten zuidwesten grenst het gebied aan de gebiedsontwikkeling Ouwijk.

Vanuit de regiegroep gebiedsontwikkeling Bengele Beweegt en Uitwijk (BBU) is aangegeven dat het de wens is om het gebied een bredere maatschappelijke functie te geven en een breed perspectief aan (maatschappelijke) activiteiten mogelijk te maken. De ontwikkeling van een podiumzaal/ evenementenhal draagt bij aan deze wens. Met de plannen voor de aanleg van de rotonde Randweg-West zijn er mogelijkheden om het terrein te ontsluiten vanaf de N275 en daarmee de bereikbaarheid te verbeteren.

Aanpassing van de rotonde Randweg-West is in voorbereiding (de exacte planning is afhankelijk van verwerving van gronden). Aansluitend op dit werk kan een nieuwe ontsluiting van het sportpark aan de westzijde gerealiseerd worden. De bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling van bezoekers van het sportpark en de podiumzaal/ evenementenhal wordt daarmee sterk verbeterd.

### 4.2 Randvoorwaarden locatie

Op de locaties zijn de randvoorwaarden van toepassing, zoals opgenomen in de omgevingswet. In het geval van sportpark De Bengele zijn de regels van toepassing, zoals verwoord in de beheersverordening Nederweert, Budschop, Eind en Ospeldijk. Het grootste deel van het terrein heeft de bestemming sport. Daarnaast zijn, rondom de bestaande bebouwing, bouwvlakken benoemd. Deze hebben de bestemming sport-multifunctioneel en de bestemming maatschappelijk. Dit betekent dat hier gebouwen mogen worden gerealiseerd die ofwel geschikt zijn voor sport ofwel voor maatschappelijke voorzieningen. In het geval van het bouwvlak sport-maatschappelijk, waarbinnen sportcentrum De Bengele en de gebouwen van de sportverenigingen zijn gerealiseerd, is horeca ondergeschikt aan de activiteiten toegestaan.



Figuur 7: Verbeelding beheersverordening

Om een podiumzaal/ evenementenhal in het gebied te realiseren, is aanpassing van deze beheersverordening nodig. De podiumzaal/ evenementenhal past niet in het Omgevingsplan (De beheersverordening is volgens het overgangsrecht nu het

Omgevingsplan). De ontwikkeling van de podiumzaal/evenementenhal kan mogelijk worden gemaakt met:

- a) een Bopa (omgevingsvergunning voor buitenplannen afwijken)
- b) wijziging van het Omgevingsplan.

Afhankelijk van de aard van het plan is optie a) of optie b) van toepassing. Om dit te kunnen beoordelen moet het plan verder uitgewerkt zijn.

De doorlooptijd voor een wijziging van het omgevingsplan is minimaal 6 maanden, exclusief de tijd voor onderzoeken en het aanleveren van alle documenten. In de praktijk is het realistisch hiervoor een jaar totaal aan te houden.

De doorlooptijd van een omgevingsvergunning Bopa kan iets korter zijn. Bij een plangebied van meer dan 1000 m<sup>2</sup> moet de raad om instemmingsadvies worden gevraagd, mogelijk wordt beslist de uitgebreide procedure te volgen.

### Archeologie

De regio Weert-Nederweert is archeologisch aandachtsgebied van de provincie Limburg. Op de archeologische waardekaart is het gebied als categorie 4 aangemerkt. Dit betekent dat er hoge verwachtingen zijn van archeologische waarden en dat deze in het gebied behouden en beschermd moeten worden. Als het nodig is om dieper dan 40 cm te graven en/of als het plangebied groter is dan 2.500 m<sup>2</sup>, is onderzoek nodig.

### Bodem

Voorafgaande aan de vergunningsaanvraag zal een bodemonderzoek plaats moeten vinden. Ten aanzien van de bodemkwaliteit betreft het geen verdachte locatie. Het terrein is, voordat het in de jaren 90 als sportpark in gebruik werd genomen, agrarisch gebied geweest.

### Geluid

Ook een geluidsonderzoek moet voorafgaand aan de vergunningsaanvraag worden uitgevoerd, inclusief de geluidbelasting ten gevolge van verkeer en parkeren. Mogelijk volgt uit dit onderzoek dat extra bouwkundige maatregelen nodig zijn.

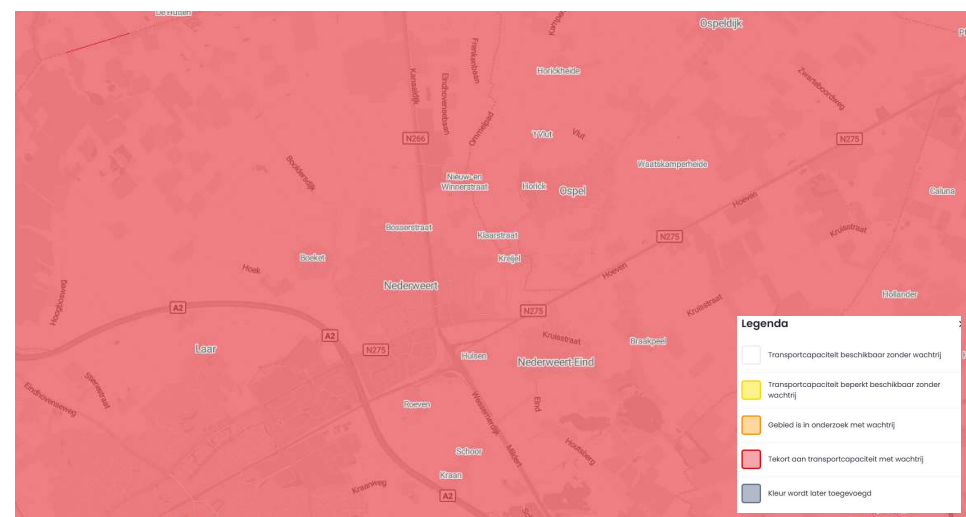
### Stikstof en geurcirkels

Ook ten aanzien van stikstof zijn onderzoeken nodig. Sarsveld en de Banen, een Natura-2000 gebied, ligt op ongeveer 3 kilometer van het plangebied. De verwachting is dat de bouwfase binnen de stikstofrichtlijnen past omdat de stikstof-uitstoot in de bouwfase beperkt is en de afstand tot NATURA-2000 gebieden ongeveer 3 kilometer is. Of de gebruiksfase ook hieraan voldoet moet nader worden onderzocht. Vooralsnog lijken er geen directe belemmeringen te zijn.

Vanuit de omliggende agrarische bestemmingen zijn er geen geurcirkels die door het gebied lopen.

### Netcongestie

De netcongestiekaart laat zien dat er geen transportcapaciteit is voor aanvullende behoefte in Nederweert. Er is sprake van een wachtlijst. Voor de teruglevering van energie wordt niet vóór 2029 een oplossing verwacht door Enexis. Voor de afname (in het geval van het podiumgebouw) lopen nog onderzoeken en kan dus geen uitspraak worden gedaan.



Figuur 8: Uitsnede netcongestiekaart

### Externe veiligheid

De nabijheid van de A2 en aardgasleiding zorgt ervoor dat externe veiligheid een aandachtspunt is. Binnen het gebied met een plaatsgebonden risico van één op de miljoen per jaar zijn woningen, scholen en ziekenhuizen niet toegestaan. In het geval van de Bengel vallen velden 4 en 5 van Merefeldia in een risicogebied van één op de 100 miljoen. Het risico in dit gebied is daarom beperkt. Voor de rest van het gebied is het risico nog kleiner.

### 4.3 Inpassing

Inpassing van nieuwe functies in het gebied betekent dat goed moet worden gekeken naar het huidige gebruik: Met de herontwikkeling moet bestaand gebruik en de bereikbaarheid van de bestaande gebruikers het uitgangspunt blijven. Het gebied wordt aan de oostzijde en zuidzijde begrenst door agrarische gronden en bedrijventerrein Ouwijk. Deze bestemmingen zijn minder kwetsbaar dan de woningen aan de noord- en westzijde van het plangebied. Voor deze woningen vormt het voorkomen van geluidshinder een aandachtspunt. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de toegankelijkheid van het gebied en het parkeren. Bij toevoeging van de podiumzaal/ evenementenhal mag de parkeerdruk niet omhooggaan.

Uitgangspunt voor de parkeerbehoefte is het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Nederweert (ingangsdatum 02-05-2024). Hierin wordt de behoefte van een evenementenhal op 8,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> genoemd. In het parkeerbeleid zijn de algemene richtlijnen van de CROW (publicatie 381) vertaald naar de situatie in Nederweert. Per parkeerplaats is voor de inpassing uitgegaan van een ruimtebehoefte van 25 m<sup>2</sup>. Dit is de benodigde ruimte voor een parkeerplaats, inclusief de ruimte om te manoeuvreren.

Bij het uitwerken van het plan moet de initiatiefnemer conform het parkeerbeleid Nederweert een parkeerplan opstellen, waar de precieze parkeerbehoefte voor het initiatief wordt bepaald.

Voor de verschillende scenario's levert dit de volgende ruimtebehoefte op:

Tabel 12: Ruimtebehoefte inpassing op locatie\*

| Scenario | Bebouwd oppervlak    | Aantal parkeerplaatsen          | Totale ruimtebehoefte |
|----------|----------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 1        | 698 m <sup>2</sup>   | 60 stuks/ 1.500 m <sup>2</sup>  | 2.200 m <sup>2</sup>  |
| 2        | 1.649 m <sup>2</sup> | 141 stuks/ 3.525 m <sup>2</sup> | 5.310 m <sup>2</sup>  |
| 3        | 1.171 m <sup>2</sup> | 100 stuks/ 2.500 m <sup>2</sup> | 3.660 m <sup>2</sup>  |

\*Ter vergelijking: een voetbalveld heeft een oppervlak van ongeveer 7.000 m<sup>2</sup>.

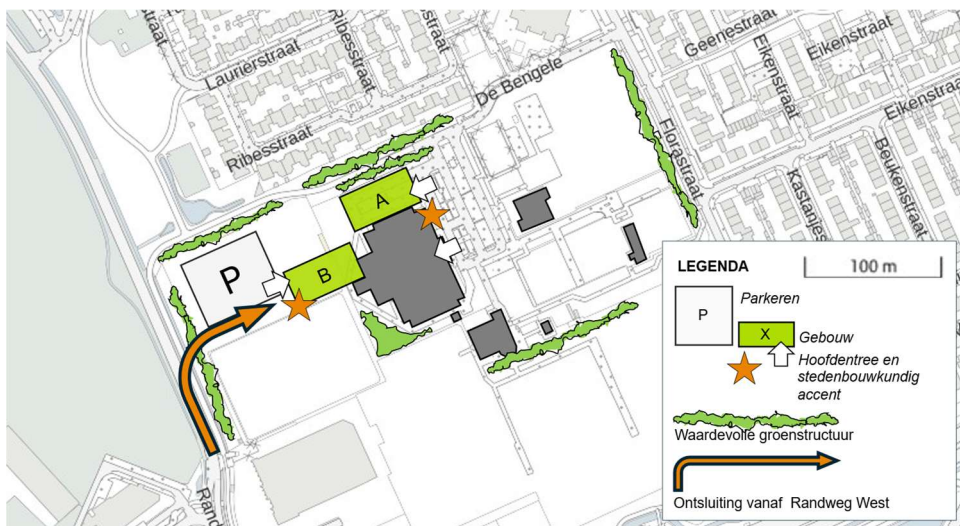
Naast de ruimtebehoefte per scenario moet ook rekening worden gehouden met een eventuele aansluiting op de rotonde Randweg West. Aansluiting op de rotonde Randweg West kan bezoekersverkeer door de naastgelegen bomenbuurt beperken. Bij deze aansluiting is behoud van de waardevolle groenstructuur van De Bengel het uitgangspunt.

Er zijn twee logische locaties te benoemen voor de nieuwbouw. Het gaat dan om:

- A: Naast het sportcentrum;
- B: Achter het sportcentrum, in aansluiting op een nieuwe ontsluiting vanaf rotonde Randweg West.



Figuur 9: Uitgangspunten inpassing podiumzaal/ evenementenhal



Figuur 10: Visualisatie mogelijke posities podiumzaal/ evenementenhal

Een positie aan de zuidzijde van Sportcentrum De Bengel (op het terrein van RKS V Merefeldia en/of de schutterij) zou betekenen dat er een volledige herpositionering van de voetbalvelden moet plaatsvinden, vooral als ook een aansluiting op de rotonde Randweg West wordt gerealiseerd. Daarnaast moet er dan een oplossing worden gevonden voor de gebouwen van de schutterij en de voetbalverenigingen en vormt het gebouw op deze positie een logistiek obstakel tussen de velden van Merefeldia.

### Locatie A

Locatie A is zou een logische locatie zijn als de podiumzaal en het sportcentrum als één gebouw wordt gezien. De entree van het nieuwe gebouwdeel kan gecombineerd worden met de hoofdentree van sportcentrum De Bengel. Een podiumzaal of evenementenhal heeft echter niet per se dezelfde look-and-feel als een sportcentrum. Als je het nieuwe gebouw een visitekaartje voor Nederweert wil realiseren, is eenzelfde architectonische

vormtaal als het sportcentrum minder gewenst. Ook vanuit het gebruik is nabijheid en toegankelijkheid vanaf de hoofdingang van het sportcentrum is niet persé nodig.

Voor de aansluiting op de ontsluiting vanuit gebiedsontwikkeling Ouwijk en de rotonde Randweg West lijkt de podiumzaal/ evenementenhal de toegang tot het gebied te blokkeren. Inpassing op deze locatie vraagt daarom om nauwkeurigheid: Karakteristiek voor De Bengel zijn de waardevolle volwassen bomenrijen in en rondom het gebied<sup>4</sup>. Bij de inpassing van de relatief grote massa op locatie A is het de vraag of er voldoende ruimte naast het gebouw over blijft om de dubbele bomenrij op deze locatie te behouden. Het alternatief is een langer en smaller gebouw. De vraag is dan zowel de nieuwe ontsluiting en de optimale breedte- en diepteverhouding van de podiumzaal (qua akoestiek en gebruik) in de ruimte tussen het sportcentrum en de dubbele bomenrij past.

Bij dit scenario moeten de parkeerplaatsen op dezelfde locatie worden gecompenseerd. Deze parkeerplaatsen komen ofwel in het gebied dat nu wordt gebruikt als multifunctioneel sportveld, skatebaan en beachvolleybalcourt, ofwel aan de westzijde van het gebouw. Vanwege de positie van het gebouw vormt een parkeerplaats aan de westzijde geen logisch geheel met de parkeerplaats aan de oostzijde. Het is de vraag of op de parkeerplaats aan de westzijde (aan de zijde van het voetbalveld) voldoende sociale controle kan worden uitgeoefend om de ruimte vriendelijk en uitnodigend te houden.

### Locatie B

Ook in het geval van locatie B kan het nieuwe gebouwdeel worden betrokken bij het bestaande sportcentrum. De entree is minder logisch bij benadering van het gebouw vanaf de Florastraat en De Bengel. Daar staat tegenover het gebouw vanaf de rotonde Randweg West een stedenbouwkundig accent en daarmee een visitekaartje voor Nederweert in het algemeen en de gebiedsontwikkeling van Bengel Beweegt in het bijzonder kan vormen. Met deze positie is het logisch om de rotonde Randweg West door te trekken naar De Bengel.

<sup>4</sup> Het betreft een waardevolle groenstructuur. Als monumentaal en waardevolle aangemerkte bomen bevinden zich niet in het beoogde te herontwikkelen gebied, maar op het terrein van De Bongerd en langs de Florastraat.

Voor locatie B is het nodig dat het vijfde voetbalveld van Merefeldia wordt gebruikt voor parkeren en voor de podiumzaal/ evenementenhal. Zoals bij locatie A benoemt, hoeft de entree van de podiumzaal/ evenementenhal hoeft niet dezelfde te zijn als die van het sportcentrum. Vanuit het verschillende gebruik en de verschillende look-and-feel is het juist aan te raden de entrees van elkaar te scheiden.

De huidige opzet van het sportcentrum maakt het mogelijk om ook aan de oostzijde een doorgang naar de podiumzaal/ evenementenhal te realiseren. De keuken- en horecafaciliteiten van het sportcentrum liggen in het midden van het gebouw. Het voetbalveld heeft een oppervlak van ruim 7.000 m<sup>2</sup>. Dit is voldoende om zowel het programma van alle drie de scenario's als de nieuwe ontsluiting op de rotonde Randweg West te realiseren.

## 5. Organisatie

In dit hoofdstuk worden allereerst beleidsuitgangspunten en enkele aandachtspunten benoemd voor de wijze waarop eigendom, beheer en exploitatie van een podiumzaal/ evenementenhal wordt georganiseerd. Vervolgens doen we op basis van een beschouwing van mogelijke beheervormen een voorstel voor de meest kansrijke beheervorm voor een podiumzaal/ evenementenhal op basis van de onderzoeksbevindingen tot dusver.

### 5.1 Beleidsuitgangspunten

Relevante beleidsuitgangspunten op het gebied van eigendom, beheer en exploitatie zijn opgenomen in het visiedocument maatschappelijke accommodaties en de strategische agenda Nederweert 2020.

In deze documenten wordt benoemd dat bij het realiseren van maatschappelijke accommodaties moet worden aangesloten bij de wijzigende behoefte vanuit de samenleving. Voor dorps- en gemeenschapshuizen speelt de gemeenschap een belangrijke rol: waaraan is behoefte: wat kunnen ze zelf organiseren en waar zijn anderen voor nodig? De gemeente investeert in leefbaarheid door het subsidiëren van maatschappelijke activiteiten en voorzieningen. Eigendom en beheer van vastgoed wordt tot een minimum beperkt.

De gemeente Nederweert beschikt op dit moment niet over specifiek beleid met betrekking tot voorzieningen zoals een podiumzaal of evenementenhal. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe omgevingsvisie, waarin de gemeente werkt aan een breed toekomstbeeld voor de fysieke leefomgeving en maatschappelijke voorzieningen in algemene zin. In deze omgevingsvisie worden uitgangspunten geformuleerd voor de leefbaarheid en groei van de gemeente. In de bouwsteen maatschappelijke voorzieningen, waar momenteel nog aan wordt gewerkt, wordt de huidige situatie vergeleken met de groeiscenario's van de gemeente.

### 5.2 Aandachtspunten

Afhankelijk van de eigen beleidsuitgangspunten is iedere gemeente vrij in de wijze waarop het eigendom, het beheer, de exploitatie en het onderhoud van accommodaties als een podiumzaal/ evenementenhal wordt geregeld. Op basis van landelijke inzichten en in algemene zin gelden de volgende aandachtspunten:

1. De organisatie van een accommodatie als een podiumzaal/ evenementenhal is nooit een doel op zich maar is een middel om maatschappelijke waarde te realiseren (denk aan: sportieve, culturele en sociale ontwikkeling, educatie, ontmoeting en verbinding). Onafhankelijk van de verdeling van taken en verantwoordelijkheden is het voor de gemeente van belang dat de maatschappelijke functie van een mogelijk nieuw te realiseren podiumzaal/ evenementenhal gewaarborgd is.
2. De organisatie van een podiumzaal/ evenementenhal stimuleert en faciliteert een activiteiten- en evenementenaanbod dat aansluit bij de wensen van gebruikers en specifieke doelgroepen en heeft oog voor en weet in te spelen op veranderende omstandigheden.
3. De organisatie van een podiumzaal/ evenementenhal is stabiel en op continuïteit gericht, biedt ruimte voor lokaal maatschappelijk ondernemerschap en maakt het mogelijk dat de accommodatie efficiënt wordt beheerd en geëxploiteerd.
4. Als sprake is van een rol en/of bijdrage van de gemeente, dan dient structureel werk gemaakt te worden van monitoring/ evaluatie van overeengekomen en geleverde prestaties ('planning & control'). In geval van een financiële bijdrage/ subsidie vanuit de gemeente is sprake van transparante geldstromen met betrekking tot de kosten en baten.

### 5.3 Beschouwing mogelijke beheervormen

Voor de organisatie van accommodaties als een podiumzaal/ evenementenhal worden de volgende 3 beheervormen onderscheiden:

- ❖ Uitbesteden aan een commerciële exploitant;
- ❖ Beheer door een stichting;
- ❖ Gemeentelijk beheer.

In het vervolg van deze paragraaf worden de verschillende beheervormen nader beschouwd.

### Commerciële exploitant

Uit oogpunt van marktwerking, ontzorgen en verwachte financiële voordelen wordt beheer en exploitatie van menig maatschappelijke accommodatie aan commerciële partijen uitbesteed. Een beperkt aantal ondernemingen heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot landelijke opererende exploitant (met name Optisport en Sportfondsen). Dit soort exploitanten gedijt vooral in complexe, risicovolle accommodaties als zwembaden en multifunctionele (sport)centra. Omdat de winst voor een groot deel wordt gehaald uit gecentraliseerde schaal- en efficiëntievoordelen is over het algemeen slechts beperkt sprake van lokaal ondernemerschap.

Bij commerciële exploitanten bestaat in beginsel geen interesse in investeren in nieuwbouw of het verwerven van eigendom van maatschappelijk vastgoed vanwege het ontbreken van economisch rendement. Van interesse is alleen sprake met gemeentelijke garantstellingen. Per saldo werkt dit vanuit gemeentelijk perspectief eerder kosten verhogend dan lasten verlagend.

Een andere vorm van commerciële exploitatie is de lokaal of regionaal opererende (horeca)ondernemer met affiniteit voor maatschappelijke en culturele activiteiten. Vooral in accommodaties met een uitgebreide horecafunctie kunnen dergelijke ondernemers zich onderscheiden.

Voor de selectie van een commerciële exploitant is een openbare (aanbestedings-) procedure vereist. Met de economisch meest voordelige partij (combinatie van prijs en kwaliteit) wordt een overeenkomst gesloten. De exploitatie is in deze vorm gericht op het maken van winst binnen de door de gemeente vastgestelde maatschappelijke kaders. Dit betekent dat contractueel goed moet worden vastgelegd welke voorwaarden de gemeente aan de exploitant stelt met betrekking tot de maatschappelijke en culturele functie van een podiumzaal/evenementenhal, zodat het winstoogmerk niet ten koste gaat van deze maatschappelijke functie.

### Stichting

Als commerciële partijen onvoldoende interesse hebben voor beheer en exploitatie van accommodaties als een podiumzaal/ evenementenhal dan ontstaat ruimte voor particulier

initiatief. Met name in geval van exploitaties waar minder risico's aan verbonden zijn en exploitaties waarbij het vooral om de maatschappelijke/ culturele waarde draait, zijn stichtingen de meest voorkomende beheervorm.

Dit kan een stichting zijn voor een specifieke accommodatie of een stichting die verantwoordelijk is voor meerdere accommodaties. Stichtingen kunnen bestaan uit een vertegenwoordiging van gebruikers of kunnen geleid worden door een onafhankelijk bestuur, dan wel een combinatie van beide (bijvoorbeeld een stichting met bestuursleden gelieerd aan gebruikers en een onafhankelijke voorzitter).

Hoewel accommodaties als een podiumzaal/ evenementenhal het meest worden beheerd en geëxploiteerd door stichtingen, staat deze beheervorm wel steeds meer onder druk. Veel stichtingsbesturen hebben problemen de kwaliteit en continuïteit van de bedrijfsvoering te waarborgen. Belangrijke oorzaken zijn gelegen in de toegenomen complexiteit en risico's die gemoeid zijn met het exploiteren van dit soort accommodaties, door gemeenten doorgevoerde bezuinigingen en niet in de laatste plaats het afnemende animo om zich structureel en langdurig als vrijwilliger in te zetten in het algemeen en als bestuurder in het bijzonder.

Als in geval van een podiumzaal/ evenementenhal voor deze beheervorm gekozen wordt dan ligt het voor de hand dat een nieuwe stichting wordt opgericht.

### Gemeente

Ten opzichte van de andere beheervormen is de directe betrokkenheid (maatschappelijk, bestuurlijk en financieel) in deze vorm het grootst. Er zijn meer mogelijkheden om te sturen op maatschappelijke waarde en doelen, maar politiek-bestuurlijke gevoeligheden liggen sneller op de loer en er is een directe verbondenheid met financiële risico's.

De landelijke trend is dat gemeenten in de meeste gevallen optreden als eigenaar van maatschappelijk vastgoed, maar steeds meer afstand nemen van beheer en exploitatie en dit niet (meer) als kerntaak beschouwen. De gemeente Nederweert volgt deze trend gedeeltelijk, in de zin dat de gemeente verantwoordelijk is voor beheer en exploitatie van de binnensportaccommodaties (ten behoeve van huisvesting bewegingsonderwijs en

sport), waaronder sportcentrum De Bengel. Omdat een podiumzaal/ evenementenhal gesitueerd zal worden bij het sportcentrum is een mogelijk scenario om beheer en exploitatie te koppelen.

### 5.3.1 Beschouwing beheervormen

Voor een zo veel mogelijk geobjectiveerde beschouwing kunnen de beheervormen op basis van landelijke inzichten worden gewaardeerd op de volgende aspecten:

1. Investerings in een podiumzaal/ evenementenhal en subsidies/vergoedingen worden gelegitimeerd door de maatschappelijke functie van een dergelijke accommodatie. Vanuit een publiek (politiek gewogen) belang faciliteert de gemeente maatschappelijke en culturele organisaties en draagt de accommodatie bij aan een aantrekkelijk leefklimaat in Nederweert.
2. Gegeven de maatschappelijke en culturele waarde van een podiumzaal/ evenementenhal moet er sprake zijn van een toekomstbestendige wijze van beheer en exploitatie, gericht op stabiliteit en continuïteit.
3. Een efficiënte bedrijfsvoering is noodzakelijk voor een adequate inzet van gemeenschapsgeld.
4. In een veranderende, concurrerende vrijetijdsmarkt is het zaak om door (lokaal) ondernemerschap het aanbod van en de dienstverlening binnen de accommodatie af te stemmen op ontwikkelingen in wensen en behoeften.
5. Afhankelijk van de beheervorm kan de gemeente meer of minder afstand behouden tot de (financiële) risico's die verband houden met beheer en exploitatie van de accommodatie.
6. Voor toekomstbestendig beheer en exploitatie van een podiumzaal/ evenementenhal is draagvlak onder belanghebbenden (samenleving, gebruikers en gemeente) van groot belang.

#### Commerciële exploitant

Als van de exploitant van een podiumzaal/ evenementenhal wordt verwacht dat ondernemerschap wordt getoond bij het binnenhalen van zoveel mogelijk evenementen, dan is een commerciële exploitant een voor de hand liggende optie. Hoewel uit de marktverkenning niet is gebleken dat de commerciële mogelijkheden voor een podiumzaal/ evenementenhal ruimschoots aanwezig zijn, kunnen er ondernemers zijn die daar andere

ideeën bij hebben. Op basis van een aanbesteding zal dit moeten blijken en zal duidelijk worden welke financiële voorwaarden commerciële partijen verbinden aan beheer en exploitatie van een podiumzaal/ evenementenhal. Aandachtspunt daarbij is dat kaders moeten worden meegegeven voor de maatschappelijke en culturele functie van een podiumzaal/ evenementenhal. Welke ruimte krijgt een exploitant om lokale verenigingen/organisaties plaats te laten maken voor commercieel interessantere evenementen en welke tarieven mag/moet hij hanteren?

Grote vraag is of commerciële exploitanten geïnteresseerd zijn in beheer en exploitatie van een relatief kleinschalige accommodatie als een podiumzaal/ evenementenhal. Het is onze ervaring dat dat grote landelijke exploitanten als Optisport en Sportfondsen vooral interesse zullen hebben als daaraan het perspectief wordt verbonden van een groter bestand aan accommodaties (denk aan sportcentrum Bengel). Meer kansen zijn naar onze mening met lokaal/ regionaal georiënteerde ondernemers waarbij dan ook de horeca in sportcentrum De Bengel betrokken zou moeten worden (koppelkansen).

#### Stichting

Zoals eerder betoogd is de trend dat vanuit de samenleving minder draagvlak bestaat om zich structureel te verbinden aan organisaties die geheel of voor een belangrijk deel uit vrijwilligers bestaan, zoals stichtingen. De betrokkenheid en de kwalificaties van een stichtingsbestuur zijn bepalend voor de inrichting van een efficiënte bedrijfsvoering en het managen van (financiële) risico's. Belangrijk vraagstuk daarbij is of een stichting met louter vrijwilligers kan werken of dat toch professionele medewerkers aangetrokken moeten worden voor beheer en exploitatie van de accommodatie. Of een nieuw op te richten stichting tot stand kan komen is zeer onzeker en daarmee is het ongewis of een stichting de stabiliteit en continuïteit kan waarborgen van een podiumzaal/ evenementenhal.

#### Gemeente

Op basis van algemeen landelijke inzichten 'scoort' de gemeente als beheervorm niet goed op (lokaal) ondernemerschap en (financiële) risico's. De gemeentelijke organisatie is in de regel meer gericht op dienstverlening en faciliteren, dan op het initiëren van nieuwe activiteiten en evenementen in een concurrerende markt. Financiële tegenvallers in de exploitatie komen in deze beheervorm direct voor rekening van de gemeente. Als de

bedrijfsvoering van een podiumzaal/ evenementenhal zou worden gekoppeld aan die van het sportcentrum, dan zijn de stabiliteit, continuïteit en efficiëntie van de bedrijfsvoering in principe goed te waarborgen.

Als gekozen wordt voor deze beheervorm, dan moet sprake zijn van een faciliterende organisatie waarin huurders een grote mate van eigen verantwoordelijkheid dragen en de organisatie en de financiële risico's van evenementen in handen ligt van het particulier initiatief (denk aan: verenigingen en partijen als Be Part Events).

### **Meest kansrijke beheervorm**

Een podiumzaal/ evenementenhal is niet te beschouwen als een dorps- of gemeenschapshuis waar de gemeenschap direct een belangrijke rol heeft te vervullen. Het is ook geen accommodatie waar de gemeente vanuit haar eigen beleid een kerntaak heeft, omdat er geen sprake is van onderwijshuisvesting of huisvesting voor het bewegingsonderwijs. Wij zien geen draagvlak vanuit het particulier initiatief om zorg te dragen voor realisatie en eigendom van een podiumzaal/ evenementenhal zonder financiële bijdrage van de gemeente.

Vanuit onze expertise en ervaring, alsmede de bevindingen van dit onderzoek achten wij gemeentelijk beheer het meest kansrijk. Uit het onderzoek tot dusver is geen draagvlak gebleken voor uitbesteding aan een commerciële exploitant of oprichting van een stichting voor beheer en exploitatie van een podiumzaal/ evenementenhal. Voordeel van de gemeente als beheerder/ exploitant is dat sprake is van geïntegreerd beheer van een multifunctioneel sport/cultuur/evenementen centrum De Bengel. Voorkomen wordt dat 'twee kapiteins op één schip' veel tijd moeten steken in afstemming over beheer en exploitatie. Vanuit geïntegreerd beheer is het ook makkelijker om in de toekomst taken uit te besteden, bijvoorbeeld op het gebied van horeca, onderhoud, schoonmaak en marketing.

Als faciliterende organisatie is het wel zaak om samenwerking te zoeken met partners die de markt kennen en zorgen voor aanvullende programmering op het vaste gebruik van een podiumzaal/ evenementenhal (denk bijvoorbeeld aan organisaties als Be Part Events en eventueel ook Poppodium De Bosuil).

Wij kunnen ons voorstellen dat er in de definitiefase van het project (zie paragraaf 6.3) behoefte is om de mogelijkheden van een commerciële exploitant (of wellicht een stichting) verder te verkennen. Dit kan door een marktconsultatie te organiseren waarin geïnteresseerde exploitanten worden uitgenodigd om mee te denken over de markt en gebruiksmogelijkheden van een podiumzaal/ evenementenhal en over de mogelijkheden en beperkingen van een commerciële exploitatie in combinatie met de horeca van sportcentrum De Bengel.

Het is op dit moment niet mogelijk om inzicht te geven in de financiële gevolgen van een keuze voor een commerciële exploitatie van een podiumzaal/ evenementenhal. Dit kan pas worden vastgesteld nadat een aanbesteding is doorlopen. Op voorhand is dus ook niet te zeggen wat het verschil is tussen een commerciële exploitatie en een exploitatie vanuit de bestaande gemeentelijke organisatie. Als er al interesse is vanuit commerciële partijen, dan zullen de verschillen tussen inschrijvingen behoorlijk uiteen lopen. Dit verschil wordt veroorzaakt door de volgende aspecten:

- De inschatting van de verhuuropbrengsten/opbrengsten uit evenementen;
- De visie op de benodigde personele inzet en de daarmee gemoeide personeelskosten (fullservice of zelfredzaamheid verenigingen en overige standaard gebruikers);
- De opslag voor winst en risico voor de commerciële exploitant.

De interesse bij commerciële exploitanten zal groter zijn als de horeca van sportcentrum De Bengel erbij betrokken wordt (of wellicht zelfs beheer en exploitatie van het totale sportcentrum). De interesse zal ook groter zijn als geen belemmeringen worden opgelegd ten aanzien van het maatschappelijke gebruik (dus als cultuur en sport moeten wijken als er commercieel interessantere activiteiten/evenementen georganiseerd kunnen worden).

## 6. Financieel

### 6.1 Investeringskosten en kapitaallasten

In het volgende overzicht zijn de investeringskosten weergegeven van de 3 scenario's die in hoofdstuk 3 zijn beschreven:

- Scenario 1: Podiumzaal (voor lokale behoefte);
- Scenario 2: Podiumzaal + sportzaal (voor lokale behoefte);
- Scenario 3: Evenementenhal (ook voor bovenlokaal verzorgingsgebied).

Tabel 13: Overzicht investeringskosten per scenario

| Scenario | investeringskosten<br>(incl. BTW) | afschrijvings-<br>termijn<br>(jaren) | rente-<br>percentage | kapitaallasten<br>gemeente<br>(lineair) |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| 1        | € 4.737.000                       | 40                                   | 0,00%                | € 118.425                               |
| 2        | € 9.641.000                       | 40                                   | 0,00%                | € 241.025                               |
| 3        | € 6.481.000                       | 40                                   | 0,00%                | € 162.025                               |

Bij de raming van de investeringskosten is rekening gehouden met alle kosten die door de gemeente als opdrachtgever gedragen moeten worden (inclusief licht, geluid en eventuele sportinventaris). De afschrijvingstermijn en het rentepercentage zijn conform de uitgangspunten van de gemeente Nederweert. Een onderbouwing van de investeringskostenraming met toelichting op de verschillende posten is opgenomen in bijlage 4.

In de investeringsraming is geen rekening gehouden met extra kosten die optreden in verband met de netcongestie. Deze kunnen in dit stadium moeilijk geraamd worden.

Ook is nog geen rekening gehouden met de investeringskosten voor de ontsluiting vanaf de rotonde Randweg West naar sportpark de Bengelen, het aanleggen van extra parkeerplaatsen en het aanpassen van de openbare ruimte.

Een subsidiescan kan uitwijzen of er subsidiemogelijkheden zijn. Een dergelijke scan valt buiten de scope van dit onderzoek.

### 6.2 Exploitatiebegroting en jaarlasten

In het volgende overzicht zijn de exploitatiebegrotingen en de jaarlasten weergegeven van de 3 scenario's.

Tabel 14: Configuratie scenario's

| Configuratie          | Scenario 1         | Scenario 2           | Scenario 3           |
|-----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Programma             | ➤ podiumzaal       | ➤ podiumzaal         | ➤ evenementenhal     |
|                       |                    | ➤ sportzaal          |                      |
| Bruto vloeroppervlak  | 698 m <sup>2</sup> | 1.649 m <sup>2</sup> | 1.171 m <sup>2</sup> |
| Investing (incl. btw) | € 4.737.000        | € 9.641.000          | € 6.481.000          |

Tabel 15: Exploitatieoverzicht per scenario

| Scenario                                                   | 1          | 2          | 3          |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Baten</b>                                               |            |            |            |
| verhuur                                                    | € 33.750   | € 52.500   | € 56.600   |
| horeca (extra omzet in sportcentrum)                       | € 20.000   | € 30.000   | € 20.000   |
| inkoop horeca (40% van de omzet)                           | € -8.000   | € -12.000  | € -8.000   |
| <b>totaal baten:</b>                                       | € 45.750   | € 70.500   | € 68.600   |
| <b>Lasten</b>                                              |            |            |            |
| personeel (respectievelijk 1,0, 1,5 en 1,0 fte facilitair) | € 55.000   | € 82.500   | € 55.000   |
| energie                                                    | € 40.000   | € 57.000   | € 69.000   |
| schoonmaak                                                 | € 15.000   | € 20.000   | € 15.000   |
| dagelijks onderhoud                                        | € 29.500   | € 52.500   | € 40.000   |
| belastingen en verzekeringen                               | € 10.000   | € 10.000   | € 10.000   |
| overig                                                     | € 5.000    | € 5.000    | € 5.000    |
| <b>totaal lasten:</b>                                      | € 154.500  | € 227.000  | € 194.000  |
| <b>Saldo exploitatie</b>                                   | € -108.750 | € -156.500 | € -125.400 |
| <b>Kapitaallasten</b>                                      | € 118.000  | € 241.000  | € 162.000  |
| <b>Dotatie planmatig onderhoud</b>                         | € 59.000   | € 105.000  | € 80.000   |
| <b>Jaarlast</b>                                            | € 285.750  | € 502.500  | € 367.400  |

## Toelichting:

- De baten zijn berekend met als aanname dat sprake is van een facilitaire organisatie. Vanuit de organisatie worden niet zelf activiteiten en evenementen georganiseerd, maar wordt de accommodatie in gebruik gegeven/ verhuurd aan verenigingen en marktpartijen die zelf verantwoordelijk zijn voor de organisatie.

In de volgende overzichten zijn de aantallen activiteiten/ evenementen en tarieven weergegeven op basis waarvan de verhuuropbrengsten zijn berekend.

Tabel 16: Gebruik per scenario

| Scenario                                   | 1   | 2   | 3   |
|--------------------------------------------|-----|-----|-----|
| <b>Gebruik (in dagdelen)</b>               |     |     |     |
| ➤ activiteiten en evenementen verenigingen |     |     |     |
| ➤ podiumzaal (33 x 2 dagdelen)             | 66  | 66  | 66  |
| ➤ podium (10 x 2 dagdelen)                 | 20  | 20  | 20  |
| ➤ evenementenhal (3 x 3 dagdelen)          | 0   | 0   | 9   |
| ➤ activiteiten en evenementen commercieel  |     |     |     |
| ➤ podiumzaal (15 x 2 dagdelen)             | 30  | 30  | 30  |
| ➤ podium (5 x 2 dagdelen)                  | 10  | 10  | 10  |
| ➤ evenementenhal (6 x 3 dagdelen)          | 0   | 0   | 18  |
| aantal dagdelen:                           | 126 | 126 | 153 |
| ➤ sportzaal (verenigingen; in uren)        |     | 416 | 208 |
| ➤ oefenruimtes voor muziek (RICK)          |     |     |     |
| ➤ leslokaal groot                          | 280 | 280 | 280 |
| ➤ leslokaal klein                          | 200 | 200 | 200 |

Tabel 17: Tarieven

| Tarieven per dagdeel      | commercieel | verenigingen | per uur |
|---------------------------|-------------|--------------|---------|
| ➤ podiumzaal (250 m2)     | € 250,00    | € 125,00     |         |
| ➤ podium (120 m2)         | € 140,00    | € 70,00      |         |
| ➤ sportzaal (616 m2)      |             |              | € 45,00 |
| ➤ evenementenhal (600 m2) | € 600,00    | € 300,00     |         |
| ➤ leslokaal groot (40 m2) |             | € 40,00      |         |
| ➤ leslokaal klein (20 m2) |             | € 20,00      |         |

## Toelichting:

- De aantallen activiteiten/ evenementen zijn afgeleid van de uitkomsten van de marktverkenning. Voor wat betreft de commerciële activiteiten en evenementen is een aanname gedaan (de helft van het verenigingsgebruik in scenario's 1 en 2 en een verdubbeling van het aantal evenementen in scenario 3). Uitgangspunt is dat in de evenementenhal (scenario 3) ook trainingen van sportverenigingen kunnen plaatsvinden, hoewel de omstandigheden daarvoor niet optimaal zijn (vloer, inrichting). Vanwege het multifunctionele gebruik van de evenementenhal zal het sportgebruik regelmatig moeten wijken. Daarom is het aantal gebruiksuren gehalveerd ten opzichte van het aantal uren in gebruiksuren in een volwaardige sportzaal (scenario 2).
- Gemeente Nederweert heeft geen tarievenbeleid voor (podium)zalen in gemeenschapshuizen, daarom is voor dit onderzoek een aanname gedaan. De tarieven zijn afgeleid van de tarieven die momenteel voor de binnensportaccommodaties in Nederweert gelden en deels ook van de tarieven die voorheen in Pinnenhof werden gehanteerd (met indexering en met inachtneming van de kwaliteitsverbetering als gevolg van nieuwbouw). De eenduidigheid in de voorgestelde tarieven zit in de systematiek dat voor de leslokalen het dagdeeltarief is gebaseerd op € 1,00 per m<sup>2</sup> gebruikruimte. De dagdeeltarieven voor de podiumzaal, het podium en de evenementenhal bedragen € 0,50 per m<sup>2</sup> gebruikruimte. Het tarief van de sportzaal is gelijk aan 2/3 van het tarief van een sporthal. De commerciële tarieven zijn het dubbele van de maatschappelijke tarieven die aan verenigingen (of andere organisaties zonder winstoogmerk) worden berekend.
- Met betrekking tot de horecabaten is uitgegaan van een extra omzet in de bestaande horeca van het sportcentrum. Omzet die verband houdt met specifieke evenementen en door organisatoren zelf wordt geregeld, is buiten het overzicht gehouden. Naast de omzet is rekening gehouden met een marktconforme inkoop van 40%.
- De personeelslasten hebben betrekking op de extra inzet die nodig is vanuit de beheerders van het sportcentrum.
- De kosten van energie, schoonmaak, belastingen en verzekeringen zijn berekend op basis van referentiegegevens. De post dagelijks onderhoud bedraagt 0,5% van de bouwkosten (kengetal).
- Op basis van de baten en lasten is sprake van een negatief exploitatiesaldo, variërend van € 109.500 (scenario 1) tot € 157.000 (scenario 2) en € 126.000 in scenario 3. Het

exploitatiesaldo is onderdeel van de gemeentelijke jaarlasten. Het grootste deel van de jaarlasten heeft betrekking op de kapitaallasten en de jaarlijkse gemiddelde dotatie voor planmatig onderhoud. Dit alles leidt tot een jaarlast voor de gemeente van ongeveer € 285.000 voor scenario 1 (podiumzaal), oplopend tot ruim € 500.000 voor scenario 2 (podiumzaal + sportzaal) en ongeveer € 370.000 voor scenario 3 (evenementenhal).

*De kapitaallasten en dotatie planmatig onderhoud zijn gebouwen gebonden en worden niet beïnvloed door de beheervorm. Het exploitatiesaldo wordt wel beïnvloed door de beheervorm. De keuze voor gemeentelijk beheer leidt in combinatie met sportcentrum De Bengel tot efficiënt beheer. Als geopteerd zou worden voor een commerciële exploitatie dan is op voorhand niet te begroten wat daarvan de financiële consequenties zijn. Dat zal blijken uit een te doorlopen aanbesteding en is mede afhankelijk van de randvoorwaarden die de gemeente stelt aan het maatschappelijk gebruik c.q. de ruimte die een marktpartij krijgt voor commercieel gebruik.*

### 6.3 Ontwikkeling en realisatie

Met besluitvorming over de haalbaarheid van de podiumzaal wordt de eerste stap gezet richting realisatie en de uiteindelijk in gebruik name. In deze paragraaf gaan we nader in op de volgende stappen en overwegingen daarbij.

#### Initiatiefase

In de initiatiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden van het project verkend en vastgesteld. Voorliggende rapportage maakt hiervan onderdeel uit. Uiteindelijk is het belangrijk dat in het startdocument de randvoorwaarden ten aanzien van geld en kwaliteit worden vastgesteld, maar dat ook de projectorganisatie, de planning en de risico's aan de orde komen. Ook de wijze waarop de betrokkenen zoals de beoogde eindgebruikers, maar ook de omwonenden en diverse gebruikers van het plangebied worden geïnformeerd en het participatietraject wordt ingestoken, wordt in deze fase vastgelegd.

In deze fase wordt het globale programma van de podiumzaal vastgelegd. Op basis hiervan kunnen de benodigde onderzoeken, zoals benoemd in de paragrafen 4.2 en 4.3 worden opgestart en daarmee de benodigde stappen in de vergunningsprocedure worden

voorbereid. Hiermee kunnen eventuele risico's vroegtijdig worden gesignaleerd en, waar mogelijk, beheersmaatregelen worden omschreven.

Afhankelijk van besluitvorming omtrent de haalbaarheid van de podiumzaal moet worden bezien of de gemeenteraad de startnotitie en de uitgangspunten voor nadere uitwerking moet vastleggen, of dat kan worden volstaan met een collegebesluit.

*Doorlooptijd: 6 maanden*

#### Definitiefase

Vanuit de in de initiatiefase vastgelegde randvoorwaarden wordt in de definitiefase het project nader uitgewerkt. In het geval van de podiumzaal/ evenementenhal betekent dit dat er een programma van eisen worden opgesteld waarin de ruimtelijk-functionele en bouwtechnische eisen aan het gebouw worden vastgesteld. In deze fase worden er gesprekken gevoerd met de beoogde eindgebruikers. De visie op het gebruik van het gebouw wordt nader uitgewerkt en vertaald in een ruimtestaat, vlekkenplannen en liefst ook referentiebeelden. Voor de inpassing op locaties B en C is integratie met het bestaande sportcentrum het uitgangspunt. In de visie op het gebruik van het gebouw en de onderlinge relaties tussen ruimtes moet de aansluiting op het bestaande sportcentrum in dat geval worden meegenomen. Mocht, uit de eerste verkenningen voor het programma van eisen, blijken dat integratie van de twee gebouwdelen niet noodzakelijk of wenselijk is, heeft dat gevolgen voor het ontwerp- en uitvoeringsproces en de precieze locatie van de podiumzaal. Op basis van het programma van eisen lijkt het daarom verstandig om de locatie nader uit te werken, in samenspraak met de direct betrokkenen.

Toetsing van het geformuleerde eisen, zoals vastgelegd in de startnotitie, maken ook onderdeel uit van deze fase. Een kostenraming en uitwerking in een planning is daarom onderdeel van het op te leveren fasedocument. Hoewel de raad en het college wel geïnformeerd moeten blijven over de voortgang, is nadere besluitvorming of bijsturing alleen nodig en gewenst als er sprake is van afwijking van de vooraf gestelde randvoorwaarden

*Doorlooptijd: 6 tot 12 maanden*

### Ontwerpfase

Na de definitiefase kan het daadwerkelijk ontwerp van de podiumzaal worden opgestart. In het geval van integratie van en aansluiting op het bestaande sportcentrum kan het voorontwerp op worden gesteld door een architect, maar moet in de vervolgfasen worden ingezet op een integraal ontwerpteam om daarmee zo vroeg mogelijk de expertise van een constructeur en een installatieadviseur te betrekken. Voor een podiumzaal is het ook belangrijk om specifieke kennis ten aanzien van de akoestiek en podiumtechniek in dit integrale ontwerpteam te betrekken. Vooral als het gewenst is om de zaal voor kleinere en grotere gezelschappen in te zetten, vraagt dit nadere aandacht.

Voor de doorlooptijd moet niet alleen rekening worden gehouden met het daadwerkelijk uitwerken van het ontwerp, maar ook met het contracteren (aanbesteden) van de in te schakelen adviseurs.

Tijdens deze fase kunnen de nadere onderzoeken ten behoeve van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Het is belangrijk dat deze onderzoeken zijn afgerond en dat afstemming met de omwonenden over de beoogde plannen heeft plaatsgevonden voordat met de aanbesteding aan uitvoerende partijen plaatsvindt. De (onzekerheden over de ) start van de werkzaamheden heeft consequenties voor de hoogte van de inschrijvingen.

Tijdens deze fase wordt het gemeentebestuur geïnformeerd over de voortgang van het proces.

*Doorlooptijd: 9 tot 12 maanden*

### Aanbestedingsfase

Het moment waarop een aannemer wordt betrokken bij de planvorming en uitvoering is afhankelijk van de mate van integratie van het nieuwe gebouw en de installaties met het bestaande sportcentrum.

Voor sportgebouwen is er veel ervaring opgedaan met projecten waarbij een aannemer ook (een deel van) de ontwerpverantwoordelijkheid op zich neemt. Bij deze projecten zijn

de prestatie-eisen aan de verschillende gebouwdelen bekend en betreft de ontwerpuitdaging vooral een logistieke. In het geval van een podiumzaal spelen er echter veel meer specifieke gebruikseisen een rol, waardoor het belangrijk is om het ontwerp zorgvuldig uit te werken. Voor de aannemer is uitwerking van het ontwerp te risicovol om een deel van de verantwoordelijkheid op zich te nemen. Daar staat tegenover dat het voor de gemeente als opdrachtgever belangrijk is dat er sprake is van goede coördinatie van en afstemming tussen de verschillende werkzaamheden.

Op basis van het voorontwerp is het belangrijk een afweging te maken over de mogelijkheden om een deel van de ontwerpverantwoordelijkheid bij de gemeente als opdrachtgever weg te halen en bij de uitvoerende partijen neer te leggen, of mogelijkheid tot betrokkenheid van lokale partijen en daarmee het opdelen in percelen. Deze afweging is niet alleen afhankelijk van de benodigde en beschikbare (specifiek) kennis en expertise van (lokale) partijen, maar ook van de marktsituatie op dat moment: Is er ook capaciteit voorhanden om een complexe opgave beet te pakken, of is het verstandiger om de opgave op te delen in kleinere, beter behapbare percelen.

Vanuit het gemeentelijk inkoopbeleid moet bij werken met een waarde van 1,5 tot de Europese drempelwaarde (circa 5,5 miljoen euro) voor werken een nationale aanbestedingsprocedure worden gevolgd. Dit zou betekenen dat voor scenario 1 een nationale aanbesteding van toepassing is. Voor de overige scenario's is een Europese aanbestedingsprocedure van toepassing. Voor dergelijke procedures gelden regels ten aanzien van doorlooptijden en te doorlopen stappen. Voor een nationale aanbestedingsprocedure zijn de doorlooptijden iets korter en de regels minder strikt.

*Doorlooptijd: 6 maanden*

### Uitvoering

De doorlooptijd van de realisatiefase is afhankelijk van de grootte en de complexiteit van het project. Voor scenario 1 gaan we uit van een doorlooptijd van ongeveer 15 maanden, terwijl deze voor scenario 2 en 3 oplopen naar 18 tot 24 maanden.

### Totale doorlooptijd

Zoals onderstaande tabel laat zien, tellen de hiervoor genoemde stappen op tot een doorlooptijd van 3,5 tot 5 jaar.

Tabel 18: Doorlooptijd ontwikkeling en uitvoering

| Doorlooptijd      | Minimaal<br>(maanden) | Maximaal<br>(maanden) |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Initiatief        | 6                     | 6                     |
| Definitie         | 6                     | 12                    |
| Ontwerp           | 9                     | 12                    |
| Aanbestedingsfase | 6                     | 6                     |
| Uitvoeringsfase   | 15                    | 24                    |
| <b>Totaal</b>     | <b>42</b>             | <b>60</b>             |

## 7. Risicoparagraaf

In dit hoofdstuk worden de risico's benoemd die verband houden met de ontwikkeling van een podiumzaal/ evenementenhal. Daarbij wordt de volgorde aangehouden van de voorgaande hoofdstukken.

### Gebruik/ marktverkenning

Een podiumzaal is, qua omvang van het gebouw, voldoende voor de lokale behoefte. Het aantal lokale voorstellingen en evenementen waarmee rekening gehouden kan worden beperkt zich tot circa 30 per jaar. Het accent van het gebruik ligt in het carnavalsseizoen. Dit is respectievelijk ongeveer 40% en 20% van het aantal evenementen in De Merthal en de Posthoorn. Door een aantal lokale partijen is echter aangegeven dat ze nog niet zeker weten of ze de locaties waar ze nu hun voorstellingen en evenementen organiseren willen inruilen voor een nieuw te realiseren podiumzaal/ evenementenhal onderbrengen. De lokale verenigingen hebben geen behoefte aan de podiumzaal als ruimte voor de wekelijkse repetities.

Het organiseren van evenementen, vooral met een bovenlokale ambitie en voor grote aantallen bezoekers staat landelijk onder druk. Investerings in marketing en communicatie (zowel de personele inzet als de reclame-uitingen) over een langere periode (enkele jaren) is nodig om naamsbekendheid en daarmee voldoende animo te genereren. Of daarmee het benodigd aantal bezoekers wordt behaald om break-even te draaien of zelfs winst te genereren is de vraag en voor een belangrijk deel afhankelijk van bijkomende horecabaten.

Het is verder de vraag of met de organisatie van met name commerciële evenementen de lokale bevolking voldoende wordt bediend, of dat vooral mensen van buiten Nederweert 'profiteren' van de lokale investeringen. Daarnaast is er vanuit lokale horeca-ondernemers de angst dat een evenementenlocatie voor concurrentie zorgt.

### Scenario's

In scenario 1 (podiumzaal voor lokale behoefte) kunnen bijna alle evenementen waarvoor een podium nodig is worden gehouden. Voor een drietal evenementen (carnaval) is aanpassing van de locatie of van de activiteit zelf nodig.

Met scenario 2 (podiumzaal + sportzaal voor lokale behoefte) is het de vraag of optimaal geprofiteerd kan worden van de koppelkansen tussen sport, cultuur en evenementen. Aan de benodigde sportzaal worden andere eisen gesteld dan aan een podiumzaal. Landelijk en ook momenteel in Nederweert worden binnensportaccommodaties sporadisch ingezet voor evenementen. Belangrijkste redenen zijn het aanpassen van de inrichting van een sportzaal aan de specifieke eisen van een evenement, de kwetsbaarheid van de sportvloer, de impact op het reguliere (sport)gebruik en soms ook de gehanteerde huurtarieven. Verder is het in dit scenario een uitdaging om de locatie en zichtbaarheid van het podium bij een combinatie van de podiumzaal en de sportzaal optimaal te krijgen.

In scenario 3 (evenementenhal, ook voor bovenlokaal verzorgingsgebied) is het vanuit multifunctionaliteit bezien de uitdaging om de evenementenhal ook voldoende geschikt te maken als podiumzaal en als sportzaal. Zo is er ten aanzien van de akoestiek en aankleding voor de 3 grotere lokale evenementen en overige grotere bovenlokale evenementen idealiter een andere inrichting nodig dan voor de kleinere lokale optredens. Als sportzaal zal de evenementenhal mogelijk dienst kunnen doen als 'basic' trainingshal zolang geen volwaardige binnensportaccommodatie beschikbaar is. Het risico is dat sprake is van 'one size fits no one' en dat partijen de accommodatie alleen gebruiken als een volwaardiger alternatief niet voorhanden is.

### Ruimtelijke inpassing

Met de inpassing van een podiumzaal/ evenementenhal binnen De Bengel moet het huidige gebruik worden aangepast. Een stikstofdepositieberekening moet worden uitgevoerd als de plannen verder worden uitgewerkt. Hoewel de verwachting is dat de gebruiksfase van de podiumzaal/ evenementenhal binnen de toegestane waarden valt, is een dergelijk onderzoek nodig om zekerheid te verschaffen.

Voor de inpassing van de podiumzaal/ evenementenhal moet de omgevingsvergunning worden vernieuwd. Bezwaren van omwonenden vormen een risico in dit proces. Hiervoor is een zorgvuldig participatietraject nodig. Ten aanzien van de reguliere proceduretermijnen moet daarom rekening worden gehouden met minimaal een half jaar extra doorlooptijd (ten behoeve van gespreksvoering of ten behoeve van bezwaren).

Vanuit de opgave ten aanzien van de netcongestie is de kans reëel dat het meerdere jaren gaat duren voordat in een aansluiting kan worden voorzien. Dit betekent dat of de planontwikkeling moet worden uitgesteld of dat extra voorzieningen moeten worden getroffen (bijvoorbeeld het plaatsen van een mobiele stroomgenerator).

### Organisatie

Exploitatie en beheer van een podiumzaal/ evenementenhal behoort niet tot de kerntaken van de gemeente. Toch beschouwen wij vanuit onze expertise en ervaring en de bevindingen van dit onderzoek tot dusver gemeentelijk beheer de meest kansrijke beheervorm. Voordeel is dat in die vorm het beheer aan kan sluiten bij het gemeentelijk beheer van sportcentrum De Bengel. Dit beperkt de risico's met betrekking tot de maatschappelijke functie en de stabiliteit en continuïteit van de bedrijfsvoering, maar legt wel het risico van eventuele financiële tegenvallers direct bij de gemeente. Bij een voorkeur voor een commerciële exploitatie of beheer en exploitatie door een stichting achten wij de kans reëel dat daarvoor vanuit particulier initiatief onvoldoende draagvlak is.

### Financieel

In de investeringskostenraming voor de 3 scenario's voor een podiumzaal/ evenementenhal is rekening gehouden met een post onvoorzien van 10%. Een dergelijke opslag is in deze fase van de planontwikkeling minimaal nodig. In de raming is geen rekening gehouden met netcongestie, ontsluiting, extra parkeerplaatsen en het aanpassen van de openbare ruimte.

Het grootste deel van de jaarlasten houdt verband met gebouw gebonden kosten, die zijn gebaseerd op actuele referenties en kengetallen (bron: Synarchis) en daarmee goed te voorspellen zijn (een laag risicoprofiel hebben).

Met als uitgangspunt de gemeente als beheerder van een podiumzaal/ evenementenhal kan worden uitgegaan van een beperkte personeelsinzet (efficiënt in de combinatie met sportcentrum De Bengel) en voor relatief beperkte baten (de beheerder als facilitaire organisatie). Hierbij de kanttekening, zoals eerder bij de marktverkenning gemaakt, over de (on)zekerheid of beoogde gebruikers ook daadwerkelijk gebruik gaan maken van de podiumzaal/ evenementenhal. In de beheervorm met een commerciële exploitant zijn

mogelijk iets hogere huuropbrengsten in te boeken, maar daar staan een grotere risico's tegenover: een tegenvallende belangstelling van marktpartijen of het risico dat de exploitant het hoofd niet boven water houdt.

### Ontwikkeling en realisatie

Met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van een podiumzaal/ evenementenhal is er een onzekerheid van bijna 2 jaar tussen het realiseren van scenario 1 en het realiseren van de grotere scenario's 2 en 3. Dit heeft te maken met het aantal betrokken partners en de complexiteit van de opgave.

Los van de onzekerheden ten aanzien van de benodigde vergunningen en aansluitingen vragen marktpartijen (ontwikkelaars en aannemers) ook om zekerheden om een (scherpe) aanbieding te kunnen opstellen. Om het risico op vertraging in de aanbestedingsprocedure of tijdens de bouw te beperken (zie paragraaf 6.3) is het verstandig om de verschillende stappen volgtijdelijk te doorlopen.

## 8. Samenvattende conclusies

In dit hoofdstuk sluiten we af met de samenvattende conclusies:

### Marktverkenning

Om het gebruik van een nieuwe podiumzaal of evenementenhal in Nederweert in beeld te brengen is een marktverkenning uitgevoerd. Trends en ontwikkelingen zijn beschreven en aanbod en gebruik van lokale/ regionale podia en bovenregionale evenementenlocaties zijn in beeld gebracht. Met diverse lokale stakeholders zijn (verdiepende) gesprekken gevoerd om de lokale behoefte aan een podiumzaal of evenementenhal vast te stellen. Hierbij is ingegaan op het mogelijke gebruik van de podiumzaal, als de koppelkansen ten aanzien feesten en evenementen. Ook is gekeken naar de behoefte aan extra sportzaalruimte, omdat verenigingen aangeven onvoldoende terecht te kunnen in de 2 sporthallen van sportcentrum De Bengel en dat de verwachting is de bevolking van Nederweert zal groeien.

Samengevat heeft de marktverkenning geleid tot de volgende bepaling van de behoefte:

| Podiumzaal en evenementenhal | Aantal gebruikers | Frequentie gebruik | Bijzonderheden                             |
|------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------------------|
| Voorstelling                 | 50                | 10 per jaar        | Muziek                                     |
| Evenement met podium         | 500-1.000         | 3 per jaar         | Carnaval                                   |
| Voorstelling met podium      | 250               | 17-25 per jaar     | Zitten en staan (toneel, muziek, carnaval) |

| Overige gebruikersbehoefte  | Aantal gebruikers | Frequentie gebruik | Bijzonderheden           |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| Oefenruimte (incl. berging) | 2-4               | Dagelijks          | RICK en muziekcollectief |
| Oefenruimte (incl. berging) | 4-8               | Dagelijks          | Idem                     |
| Wachtruimte/oefenruimte     | 5-50              | Dagelijks          | Idem                     |

| Sportzaal             | Aantal gebruikers | Frequentie gebruik | Bijzonderheden        |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| Trainingsfaciliteiten | 20                | 10 uur per week    | Handbal en gymnastiek |

De ervaring met exploitaties van evenementenlocaties in de omgeving (Hamont en Panningen) leert dat groei van het aantal evenementen mogelijk is. Het kost echter tijd om een naam op te bouwen, is afhankelijk van de betrokkenheid van lokale verenigingen en kost veel inspanning van degenen die verantwoordelijk zijn (de exploitant of de organisatoren van evenementen). Daarbij staat de organisatie van commerciële evenementen onder druk. De kosten stijgen en kunnen moeilijk opgevangen worden door steeds hogere entreprijzen.

### Scenario's

Op basis van de uitkomsten van de marktverkenning zijn 3 scenario's uitgewerkt:

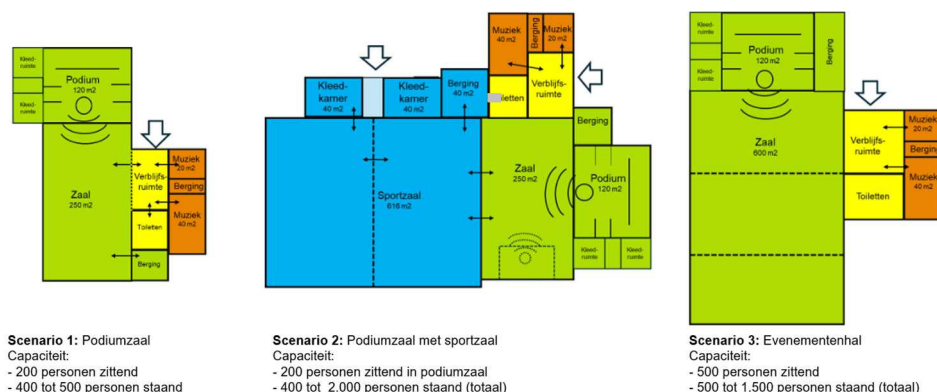
1. Een podiumzaal (voor lokale behoefte).
2. Een podiumzaal + sportzaal (voor lokale behoefte).
3. Een evenementenhal (ook gericht op een bovenlokaal verzorgingsgebied).

Een podiumzaal (scenario 1) is qua omvang van gebouw voldoende voor de lokale behoefte. Scenario 1 speelt in op deze lokale behoefte aan een podiumzaal tot groepen van maximaal 250 personen zittend (450 personen staand) met de mogelijkheid om de zaal te verkleinen.

In scenario 2 wordt de podiumzaal uitgebreid met een volwaardige sportzaal waarmee de capaciteit voor de binnensport wordt uitgebreid. Door de podiumzaal en de sportzaal te verbinden ontstaat er een grotere ruimte die voor evenementen kan worden ingezet.

Voor grotere evenementen is scenario 3 de meer optimale variant. Hier kunnen groepen van maximaal 600 personen zittend (1.000 personen staand) worden verwelkomd. Ook hier kan de zaal worden verkleind, maar met beperkingen op het gebied van akoestiek, ventilatie en temperatuur. In de multifunctionele evenementenhal kunnen in beginsel ook bepaalde trainingen van binnensportverenigingen worden gefaciliteerd waarvoor geen sportvloer nodig is, maar de beschikbaar van de hal, de kwaliteit van de vloer en de inrichting zullen als beperkend worden ervaren.

In alle scenario's is rekening gehouden met lokalen voor muzieklessen en oefenruimte. In de volgende figuur zijn de 3 scenario's gevisualiseerd.



Figuur 11: Visualisatie scenario's

### Locatie en ruimtelijke inpassing

Als locatie van een podiumzaal/ evenementenhal is het gebied van De Bengel in beeld met inachtneming van alle van toepassing zijnde randvoorwaarden (waaronder de omgevingswet). Op basis van een beknopte locatiestudie zijn 2 logische locaties benoemd, gevisualiseerd in de volgende figuur:

- A. Naast en direct aansluitend op het bestaande sportcentrum,
- B. Achter en direct aansluitend op het bestaande sportcentrum.

Voor beide locaties is het nodig dat het huidige gebruik van het gebied wordt aangepast.

| Scenario                               | 1                    | 2                    | 3                    |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Configuratie                           | Podiumzaal           | Podiumzaal Sportzaal | Evenementenhal       |
| Bruto vloeroppervlak                   | 698 m <sup>2</sup>   | 1.649 m <sup>2</sup> | 1.171 m <sup>2</sup> |
| Totale ruimtebehoefte (incl. parkeren) | 2.200 m <sup>2</sup> | 5.310 m <sup>2</sup> | 3.660 m <sup>2</sup> |



Figuur 12: Visualisatie ruimtelijke inpassing

### Organisatie

Voor de organisatie van accommodaties als een podiumzaal/ evenementenhal kunnen de volgende 3 beheervormen worden onderscheiden:

- ❖ Uitbesteden aan een commerciële exploitant;
- ❖ Beheer door een stichting;
- ❖ Gemeentelijk beheer.

Voor een zoveel mogelijk geobjectiveerde beschouwing op basis van landelijke inzichten zijn de 3 beheervormen vergeleken op aspecten als maatschappelijke functie, stabiliteit en continuïteit, efficiënte bedrijfsvoering, (lokaal) ondernemerschap, financiële risico's en draagvlak. Op basis van onze expertise en ervaring, alsmede de bevindingen van het onderzoek tot dusver vinden wij gemeentelijk eigendom en beheer van een podiumzaal/ evenementenhal de meest kansrijke vorm. Hiermee is sprake van geïntegreerd beheer van een multifunctioneel sport/cultuur/evenementen centrum De Bengel. Uitgangspunt bij deze vorm is een faciliterende organisatie die samenwerking zoekt met partners die zorgen voor aanvullende programmering op het vaste gebruik. De gemeente heeft dan niet de revenuen, maar loopt ook niet de risico's van deze extra activiteiten en evenementen. Daar

komt bij dat de gemeente als beheerder/ exploitant ook niet de organisatie daarop hoeft in te richten (marketing/acquisitie/programming/techniek).

Om de mogelijkheden van een commerciële exploitant te verkennen zou een marktconsultatie georganiseerd kunnen worden. Geïnteresseerde partijen kunnen dan meedenken over de markt en gebruiksmogelijkheden van een podiumzaal/ evenementenhal in combinatie met de horeca van sportcentrum De Bengel. De eventuele financiële voordelen van een commerciële exploitatie zijn op voorhand niet in te schatten. Als er al interesse is vanuit marktpartijen dan zullen de verschillen naar verwachting groot zijn en pas blijken na het doorlopen van een aanbesteding.

### Financieel

De 3 scenario's financieel uitgewerkt in investeringskosten, kapitaallasten, een exploitatiebegroting en de jaarlasten. Een totaaloverzicht is opgenomen in het volgende overzicht.

Tabel 19: Financieel overzicht

| Scenario                       | 1           | 2           | 3           |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Investeringskosten (incl. btw) | € 4.737.000 | € 9.641.000 | € 6.481.000 |
| Gebouw gebonden kosten         |             |             |             |
| ❖ Kapitaallasten               | € 118.000   | € 241.000   | € 162.000   |
| ❖ Dotatie planmatig onderhoud  | € 59.000    | € 105.000   | € 80.000    |
| ❖ Saldo exploitatie            | € -108.750  | € -156.500  | € -125.400  |
| ❖ Jaarlast                     | € 286.500   | € 503.000   | € 368.000   |

### Risico's

Er zijn risico's verbonden aan de ontwikkeling van een podiumzaal/ evenementenhal. Deze risico's houden verband met alle onderwerpen die hiervoor beschreven zijn:

- ❖ Gebruik/ marktverkenning: Het aantal lokale voorstellingen en evenementen waarmee rekening gehouden kan worden beperkt zich tot circa 30 per jaar. Door een aantal lokale partijen is echter aangegeven dat ze nog niet zeker weten of ze de locaties waar ze nu hun voorstellingen en evenementen organiseren willen inruilen voor een nieuw te realiseren podiumzaal/ evenementenhal. Dit betekent dat het aantal begrote

activiteiten, voorstellingen en evenementen kan tegenvallen. Afhankelijk van het type evenementen worden mogelijk meer mensen van buiten Nederweert dan de inwoners van Nederweert zelf bediend.

- ❖ Scenario's: hoe multifunctioneler het beoogde gebruik (geldt met name scenario 3: evenementenhal, ook voor bovenlokaal verzorgingsgebied) hoe groter het risico dat het aanbod niet voldoende kan worden afgestemd op de behoefte. Dit zal er toe leiden dat partijen de accommodatie alleen gebruiken als geen volwaardig alternatief voorhanden is.
- ❖ Ruimtelijke inpassing: toevoeging van een podiumzaal/ evenementenhal binnen De Bengel kan niet zonder aanvullend onderzoek en vernieuwing van de omgevingsvergunning. Dit kan gepaard gaan met bezwaren en zal naar alle waarschijnlijkheid leiden tot een aanvullende opgave als gevolg van netcongestie.
- ❖ Organisatie: als meest kansrijke variant voor de organisatie van een podiumzaal/ evenementenhal is geadviseerd om aan te sluiten bij sportcentrum De Bengel (gemeentelijk beheer). Dit heeft als voordeel dat stabiliteit en continuïteit van de bedrijfsvoering goed geborgd kan worden, maar vergroot het risico voor de gemeente als sprake is van financiële tegenvallers.
- ❖ Financiën: in de investeringskostenraming is een post onvoorzien van 10% opgenomen, hetgeen minimaal nodig is in dit stadium van de planontwikkeling. Er is nog geen rekening gehouden met de investeringskosten voor de ontsluiting vanaf de rotonde Randweg West naar sportpark de Bengel, het aanleggen van extra parkeerplaatsen en het aanpassen van de openbare ruimte. Hiervoor is nadere planuitwerking nodig. Met de voorgestelde beheervorm is gekozen voor een facilitaire organisatie, waarin de organisatie van risicovolle evenementen en daarmee ook de kosten en opbrengsten uit horeca tijdens deze evenementen bij particuliere organisatoren wordt gelaten.
- ❖ Ontwikkeling en realisatie: afhankelijk van de scenariokeuze neemt de complexiteit van de ontwikkeling toe en daarmee de risico's van een langere doorlooptijd.

## Bijlage 1 Overzicht gesprekspartners (inclusief communicatiemomenten)

### Beoogde gebruikers:

- Muziekcollectief, [ ] en [ ] (24-06-2025);
  - Popcoördinator gemeente Nederweert, [ ] (07-10-2025);
  - RICK, [ ] (25-06-2025);
  - Harmonie St. Joseph, [ ] (24-07-2025);
  - VV De Pinmaekers, [ ] (25-08-2025).
- [ ]
- Krottepooffers, [ ] (09-10-2025);
  - De Mengelmoes, [ ] (13-10-2025).
- Sportverenigingen (inzake de koppelkansen):
  - Handbalvereniging Meos, [ ] (30-09-2025 en 07-10-2025);
  - Volleybalvereniging Fortutas, [ ] (30-09-2025);
  - Stichting Gympo!nt Nederweert, [ ] en [ ] (07-10-2025);
  - Basketbalvereniging Jumping Giants, [ ] (07-10-2025).
- Basisscholen:
  - De Bongerd, [ ] ( );
  - De Klimop, [ ] (20-10-2025).

### Overige (lokale) partijen:

- Roan + Van Grimbergen, [ ] en B. [ ] (25-06-2025 en 20-10-2025);
- Ondernemersvereniging Nederweert, [ ] (24-06-2025);
- Ria Joosten Evenementen en Catering, [ ] (19-08-2025);
- Stichting Bengel Beweegt, [ ] en [ ] (25-06-2025);
- Stichting Pinnenhof, [ ] (25-06-2025);

- Parkmanagement Pannenweg II, [ ] en [ ] (29-09-2025);
- Feest- en danszaal Dansrijck, [ ] (28-10-2025);
- Be Part Events, [ ] (24-06-2025);
- Poppodium de Bosuil, [ ] (04-07-2025);
- Munttheater Weert, [ ] (14-10-2025);
- Gemeente Weert, [ ] en [ ] (19-08-2025 en 9-10-2025).

### Afstemming (bovenlokale) evenementenlocaties<sup>5</sup>:

- Merthal Horst, [ ] (05-08-2025 en 17-09-2025) ;
- Poort van Limburg, Gemeente Weert, [ ] (25-06-2025 en 17-09-2025);
- Posthoorn te Hamont, [ ] (12-09-2025).

<sup>5</sup> Voor de analyse van de exploitatie van De Heuf in Panningen is gebruik gemaakt van de informatie (de onderzoeken) die zijn gepubliceerd bij de overdracht van het gebouw aan de gemeente.

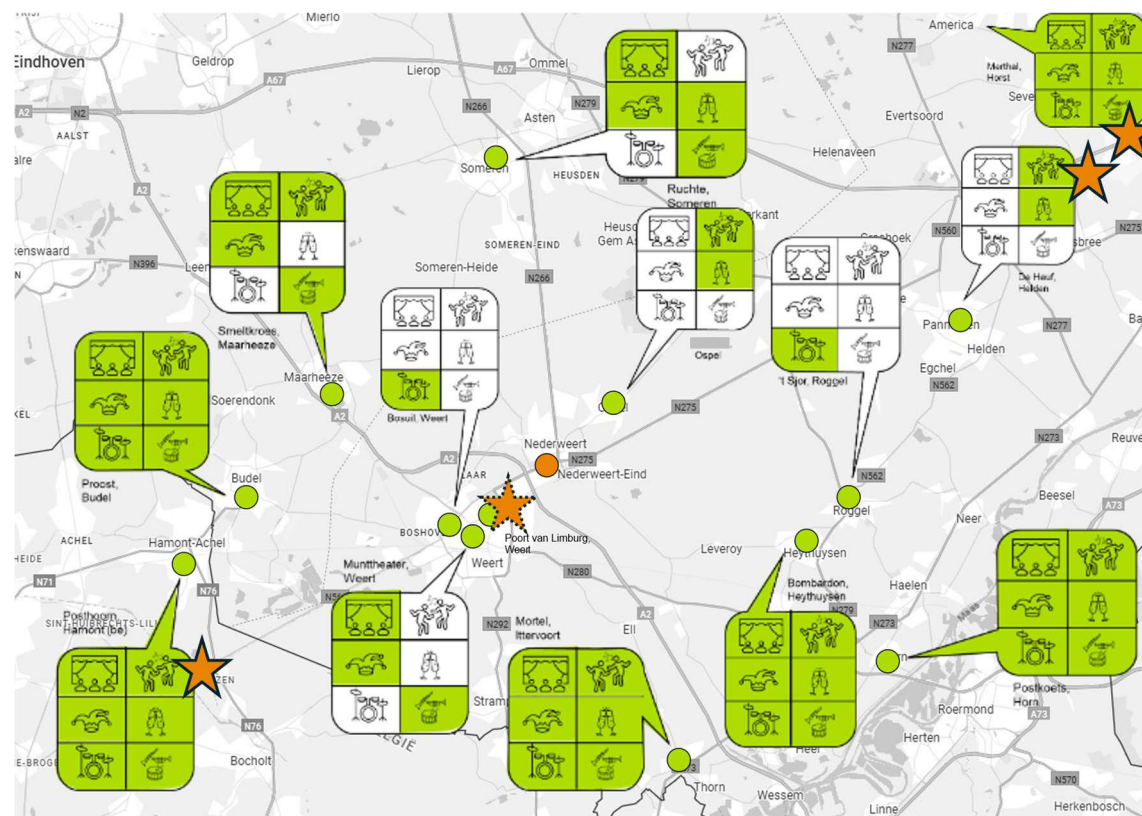
## Bijlage 2 Overzicht podiumzalen en evenementenhallen in de omgeving

### ❖ Lokaal:

- Feest- en danszaal Dansrijck: zalencentrum zonder podium.

### ❖ Regionaal:

- Bosuil, Weert (< 5 km): poppodium tot 800 personen, 130x per jaar;
- Munttheater, Weert (< 5 km): podiumvoorziening tot 450 personen, 284x per jaar;
- Café-zaal De Port, Ospel (<5 km): café – zalencentrum tot 300 personen, per januari 2025 heropend;
- Smeltkroes, Maarheeze (<15 km): podiumvoorziening tot 350 personen, 20x per jaar;
- 't Sijor, Roggel (<15 km): poppodium tot 200 personen, activiteiten vanuit jongerenwerkgroep Roggel;
- De Ruchte, Someren (<15 km): podiumvoorziening tot 350 personen, diversiteit aan ruimtes, meer dan 80 activiteiten per jaar;
- De Heuf, Helden (<20 km): sportcomplex te gebruiken voor evenementen tot 1.000 personen, ca 100 evenementen, waarvan de meeste sportief;
- Bombardon, Heythuysen (<20 km): podiumvoorziening tot 700 personen, diversiteit aan ruimtes, meer dan 190 activiteiten per jaar;
- CC De Mortel, Ittervoort (<20 km): podiumvoorziening tot 300 personen, diversiteit aan ruimtes, ca 30 evenementen per jaar, naast wekelijks programma;
- Partycentrum Proost, Budel (<20 km): evenementenlocatie tot 1000 personen, diversiteit aan ruimtes, naast feesten en partijen vooral carnaval;
- Postkoets, Horn (<20 km): podiumvoorziening tot 700 personen (koppeling grote zaal, foyer en podium), diversiteit aan ruimtes;
- Posthoorn, Hamon (be) (<20 km): evenementenlocatie tot 1.300 personen, ca 20x per jaar.



## Bijlage 3 Ruimtestaat per scenario

| Ruimteprogramma                               | Scenario 1:<br>Podiumgebouw voor lokale behoefte |                |            | Scenario 2:<br>Podiumgebouw met sportzaal |                |              | Scenario 3:<br>Evenementenhal |                |              |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|------------|-------------------------------------------|----------------|--------------|-------------------------------|----------------|--------------|
|                                               | m² per ruimte                                    | aantal ruimten | m² totaal  | m² per ruimte                             | aantal ruimten | m² totaal    | m² per ruimte                 | aantal ruimten | m² totaal    |
| <b>Ontvangst</b>                              |                                                  |                |            |                                           |                |              |                               |                |              |
| Tochtportaal                                  | 3                                                | 1              | 6          | 3                                         | 1              | 3            | 6                             | 1              | 6            |
| Werkkast                                      | 2,0                                              | 1              | 2          | 3,0                                       | 1              | 3            | 2,0                           | 1              | 2            |
| Ontvangst-/ wachruimte                        | 40,0                                             | 1              | 40         | 40,0                                      | 1              | 40           | 60,0                          | 1              | 60           |
| Toiletgroep                                   | 1,5                                              | 10             | 15         | 1,5                                       | 20             | 30           | 1,5                           | 10             | 15           |
| Miva toilet                                   | 3                                                | 1              | 3          | 3                                         | 2              | 6            | 3                             | 1              | 3            |
| <i>Subtotaal ontvangst</i>                    |                                                  |                | 66         |                                           |                | 82           |                               |                | 86           |
| <b>Podiumgebouw</b>                           |                                                  |                |            |                                           |                |              |                               |                |              |
| Podiumzaal                                    | 250                                              | 1              | 255        | 255                                       | 1              | 255          | 600                           | 1              | 600          |
| Kleedruimte artiesten                         | 12                                               | 2              | 24         | 12                                        | 2              | 24           | 12                            | 2              | 24           |
| Bergruimte meubilair                          | 20                                               | 1              | 20         | 20                                        | 1              | 20           | 30                            | 1              | 30           |
| Podium inclusief coulissen                    | 120                                              | 1              | 120        | 120                                       | 1              | 120          | 120                           | 1              | 120          |
| <i>Subtotaal podiumgebouw</i>                 |                                                  |                | 419        |                                           |                | 419          |                               |                | 774          |
| <b>Sportzaal</b>                              |                                                  |                |            |                                           |                |              |                               |                |              |
| Sportzaal                                     | 616                                              | -              | -          | 616                                       | 1              | 616          | 616                           | -              | -            |
| Bergruimte materiaal verenigingen             | 20                                               | -              | -          | 20                                        | 2              | 40           | 20                            | -              | -            |
| Kleed- en wasruimte                           | 40                                               | -              | -          | 40                                        | 2              | 80           | 40                            | -              | -            |
| Werkkast                                      | 3                                                | -              | -          | 3                                         | 1              | 3            | 3                             | -              | -            |
| <i>Subtotaal sportzaal</i>                    |                                                  |                | -          |                                           |                | 739          |                               |                | -            |
| <b>Muziekschool en oefenruimtes</b>           |                                                  |                |            |                                           |                |              |                               |                |              |
| en oefenruimte klein                          | 20                                               | 1              | 20         | 20                                        | 1              | 20           | 20                            | 1              | 20           |
| Opslag instrumenten                           | 1                                                | 9              | 9          | 1                                         | 9              | 9            | 1                             | 9              | 9            |
| en oefenruimte groot                          | 40                                               | 1              | 40         | 40                                        | 1              | 40           | 40                            | 1              | 40           |
| <i>Subtotaal muziekschool en oefenruimtes</i> |                                                  |                | 69         |                                           |                | 69           |                               |                | 69           |
| <b>Totaal netto oppervlak (NVO)</b>           |                                                  |                | <b>554</b> |                                           |                | <b>1.309</b> |                               |                | <b>929</b>   |
| <b>Opslagen</b>                               |                                                  |                |            |                                           |                |              |                               |                |              |
| Vekeersruimte                                 | 8%                                               | 1              | 44         | 8%                                        | 1              | 105          | 8%                            | 1              | 74           |
| Ontwerpverlies                                | 3%                                               |                | 17         | 3%                                        |                | 39           | 3%                            |                | 28           |
| Meterkast                                     |                                                  |                | inclusief  |                                           |                | inclusief    |                               |                | inclusief    |
| Technische ruimte                             | 5%                                               | 1              | 28         | 5%                                        | 1              | 65           | 5%                            | 1              | 46           |
| Constructie                                   | 10%                                              |                | 55         | 10%                                       |                | 131          | 10%                           |                | 93           |
| <i>Totaal overige ruimten</i>                 |                                                  |                | 144        |                                           |                | 340          |                               |                | 242          |
| <b>Totaal bruto vloeroppervlak (BVO)</b>      |                                                  |                | <b>698</b> |                                           |                | <b>1.649</b> |                               |                | <b>1.171</b> |

## Bijlage 4 Investeringskostenramingen

In de volgende overzichten zijn de investeringskostenramingen van de 3 scenario's opgenomen.

| Omschrijving                            | Scenario 1         | Scenario 2         | Scenario 3         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Grondkosten en infra                    | € 0                | € 0                | € 0                |
| Infrastructuur                          | PM                 | PM                 | PM                 |
| Bouwkosten                              | € 2.634.996        | € 5.287.293        | € 3.689.259        |
| Interieur                               | € 265.375          | € 486.750          | € 265.375          |
| Projectbegeleiding en overige honoraria | € 375.487          | € 753.439          | € 525.719          |
| Leges en welstand                       | € 32.041           | € 69.367           | € 49.262           |
| Overige bijkomende kosten               | € 37.450           | € 55.647           | € 41.424           |
| Renten en prijsstijgingen               | € 213.637          | € 591.322          | € 298.227          |
| Onvoorzien (10%)                        | € 356.000          | € 724.000          | € 487.000          |
| <b>Stichtingskosten exclusief BTW</b>   | <b>€ 3.914.986</b> | <b>€ 7.967.818</b> | <b>€ 5.356.266</b> |
| Stichtingskosten inclusief BTW          | € 4.737.133        | € 9.641.059        | € 6.481.082        |

In het vervolg van deze bijlage wordt een toelichting gegeven op de verschillende posten

### Grondkosten en infrastructuur

Er zijn geen kosten opgenomen voor de aankoop en het bouwrijp maken van de grond. De grond is eigendom van de gemeente. Uitgangspunt is dat deze 'om niet' en bouwrijp wordt ingebracht in het project. Locatie gebonden kosten, zoals sloopkosten en andere kosten om het gebouw bouwrijp te maken, eventuele aanpassingen van de bestaande infrastructuur en de terreininrichting is afhankelijk van de specifieke locatie en is vooralsnog niet meegenomen.

In de post infrastructuur moeten de kosten voor de verharding (verharding om het gebouw), groenvoorzieningen, fietsparkeerplaatsen en overige terreininrichting worden opgenomen rondom de nieuwe podiumzaal/ evenementenhal. Deze zijn vooralsnog niet meegenomen,

omdat aansluiting op de bestaande infrastructuur nog niet in kaart kan worden gebracht. Daarnaast zou er eventueel sprake kunnen zijn van dubbelgebruik, aangezien de piekmomenten van de podiumzaal verschillen van de piekmomenten van het sportcomplex.

### Bouwkosten

De bouwkosten zijn gebaseerd op actuele kengetallen van podiumgebouwen vanuit het Bouwkostenkompas, zoals opgesteld door de BDB. Deze getallen zijn aangevuld met actuele gegevens van Synarchis vanuit ramingen en aanbestedingen van soortgelijke projecten. Op basis van de ruimtestaat zijn de investering voor de bouwkosten uitgesplitst in bouwkundig, installaties, losse en vaste inrichting. Vooral voor wat betreft de inrichting van de podiumzaal/ evenementenhal zijn er specifieke voorzieningen nodig zoals de licht en geluidsinstallaties en de bijbehorende ophangconstructies, maar ook de toneeldoeken. Daarnaast moet rekening worden gehouden met meubilair zoals tafels en stoelen en bijvoorbeeld het uitgiftemeubel. Voor de podiumzaal en voor de muzieklessen is ook rekening gehouden met de akoestische eisen. De plaatsing van de podiumzaal/ evenementenhal nabij de woningen langs De Bengel mag immers niet leiden tot geluidsoverlast. Geluidsoverdracht tussen de ruimtes waar muziekles gegeven wordt is ook ongewenst.

Uitgangspunt is de realisatie van een duurzame podiumzaal/ evenementenhal met als randvoorwaarden:

- ❖ All-electric gebouw (aardgasloos) en bijna energieneutraal (BENG);
- ❖ GPR=7 (gemiddeld).

Deze uitgangspunten zijn een afgeleide van het koersdocument Energietransitie, zoals de gemeenteraad in april 2023 heeft vastgesteld.

### Interieur

Dit betreft de losse en vaste inrichting van de podiumzaal/ evenementenhal, inclusief de daarbij behorende advieskosten.

### Projectbegeleiding en overige honoraria

Onder deze kosten worden de begeleidingskosten verstaan. Dit betreft de kosten voor het begeleiden van de voorbereiding, aanbesteding, ontwerp en realisatie. De interne uren van de gemeente zijn hierin niet meegenomen.

Onder honoraria vallen de kosten voor de architect, constructeur, adviseur installaties, adviseur akoestiek en bouwfysica, et cetera.

### Leges en welstand

Ten behoeve van het doorlopen van de vergunningsprocedure zijn de kosten voor leges en welstand opgenomen.

### Overige bijkomende kosten

De overige bijkomende kosten betreffen onder andere de aansluiting van de nutsvoorzieningen en promotiekosten. De opstartkosten van de exploitatie zijn niet meegenomen.

### Prijsstijgingen

In deze investeringsbegroting wordt prijspeil oktober 2025 gehanteerd. Op basis van de planning zijn de (vermoedelijke) prijsstijgingen doorgerekend tot een oplevering in mei 2028. Voor de indexering wordt een prijskostenstijging van 3,75% per jaar gehanteerd. Dit is het langjarige gemiddelde over de laatste 10 jaar.

### Onvoorzien

Er is een post onvoorzien opgenomen ter hoogte van 10% van de bouwkosten. Dit past bij het prille stadium waarin de planontwikkeling verkeert.

### SPUK

In geval van nieuwbouw van een sportzaal (scenario 2) kan mogelijk een beroep worden gedaan op de Specifieke Uitkering Sport. Daar is vooralsnog geen rekening mee gehouden.



**Beleidsontwikkeling**



**Beheer & exploitatie**



**Huisvestingsadvies**



**Projectmanagement**