

Raadsinformatiebrief



Aan : De leden van de Raad

van : Mary van Rossenberg

cc :

datum : 20 januari 2026

Kenmerk : RIV-25-10027

onderwerp : Rapport onderzoek podiumzaal en evenementenhal

Kennisnemen van: het onderzoeksrapport podiumzaal en evenementenhal van Synarchis.

Inleiding

Bij deze raadsinformatiebrief zenden we, conform afspraak, het onderzoeksrapport podiumzaal en evenementenhal toe.

Het onderzoeksrapport geeft invulling aan onderdeel 4. van de Motie vreemd MFA De Pinnenhof van 11 februari 2025. Op 1 juli 2025 heeft uw raad een geamendeerd besluit Amendement MFA De Pinnenhof genomen. In dit besluit wordt het college van burgemeester en wethouders opgedragen om verder te gaan met de uitvoering van de motie van 11 februari 2025 en onder meer de volledige resultaten van het onderzoek naar de evenementenhal beschikbaar te stellen aan de raad ter bespreking;

Op 1 juli 2025 nam uw raad een tweede geamendeerd besluit Inzet middelen tijdelijke huisvesting MFA De Pinnenhof voor heropening oude Pinnenhof, tot het nemen van de noodzakelijke maatregelen om het Pinnenhofgebouw tijdelijk veilig, toegankelijk en functioneel te maken voor maatschappelijk gebruik, ten behoeve van de tijdelijke heropening en (beperkte) instandhouding van de oude Pinnenhof.

In de RIB De Pinnenhof-Aanpak vier sporen van 30 oktober 2025 is de aanpak beschreven van het project Pinnenhof in vier sporen, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de Motie vreemd van 11 februari en de beide besluiten van de gemeenteraad van 1 juli:

1. Heropening De Pinnenhof & bibliotheekgebouw;
2. Tijdelijke huisvesting;
3. Podiumfunctie/evenementenhal;
4. Nieuwbouw De Pinnenhof.

In deze RIB van 30 oktober 2025 kondigden wij aan de rapportage van het onderzoek podiumzaal en evenementenhal in december 2025 aan te bieden aan uw raad. We gaven aan dat de inhoudelijke duiding door het college van burgemeester en wethouders op dat moment nog niet heeft plaatsgevonden. In de raadsmail van 18 december bent u geïnformeerd dat de voorliggende raadsinformatiebrief ook de bestuurlijke duiding van het college van burgemeester en wethouders bevat.

Proces opstellen onderzoeksrapport podiumzaal en evenementenhal

Voor het opstellen van het onderzoeksrapport is een gespecialiseerd bureau ingeschakeld. In april 2025 stuurden wij u de concept uitvraag voor dit onderzoek toe. Het onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau Synarchis in de periode juni-december 2025.

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst op 22 september jl. presenteerde Synarchis de tussentijdse bevindingen van het onderzoek. In deze bijeenkomst is door uw raad een aantal aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het onderzoek, zoals verwoord in de raadsinformatiebrief van 30 oktober:

- Wat is de vraag/behoefte van sportverenigingen en de vertaling hiervan naar het gebouw;
- De behoefte-inventarisatie bij lokale verenigingen en van lokale evenementen wordt geverifieerd en waar nodig aangevuld;
- Bij het Munttheater ophalen of een aanvullende ruimtebehoefte aanwezig is;
- In het rapport ingaan op de mogelijkheden voor commerciële exploitatie.

Na 22 september zijn er aanvullende interviews gehouden en is informatie geverifieerd en aanvullende informatie opgehaald bij partijen. In totaal zijn er meer dan 25 partijen bevraagd en is met meer dan 50 personen contact geweest. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het onderzoeksrapport.

Kernboodschap

Het onderzoeksrapport biedt inhoudelijke bouwstenen en argumenten voor de afweging en besluitvorming over een nieuwe podiumzaal op sportpark De Bengel. In het rapport worden drie mogelijke scenario's uitgewerkt voor het realiseren van een podiumfunctie, inclusief de organisatorische en financiële consequenties. Het onderzoeksrapport geeft invulling aan punt 4 van de Motie MFA Pinnenhof van 11 februari 2025 en is één van de vier sporen van het project Pinnenhof.

Meerwaarde van het onderzoeksrapport

Synarchis heeft als onafhankelijk adviesbureau haar kennis en ervaring vanuit de verschillende disciplines (huisvesting, bouwkosten, exploitatie, ruimtelijke ontwikkeling) samengebracht in het onderzoeksrapport.

Gedurende het onderzoek is met meer dan 25 lokale en regionale partijen gesproken. Vanuit alle relevante invalshoeken is inbreng geleverd en samengebracht in het rapport: inbreng door verenigingen en culturele partijen, sportverenigingen, ondernemers, ondernemersverenigingen en (regionale) exploitanten.

Het rapport van Synarchis geeft gestructureerde informatie op aspecten die relevant zijn bij de afweging en besluitvorming:

- Marktverkenning: Inzicht in de lokale behoefte aan een podiumzaal. Een concurrentieanalyse van vergelijkbare voorzieningen in de regio.
- Omvang en functionaliteit: Uitwerking van drie mogelijke scenario's: scenario 1: podiumzaal; scenario 2: podiumzaal + sportzaal; en scenario 3: evenementenhal.
- De ruimtelijke inpassing op het sportpark, en randvoorwaarden en de benodigde ruimtelijke procedure.
- Investeringskosten en exploitatie (jaarlasten): Een doorrekening van de investeringskosten van het nieuwe gebouw en een opzet van een exploitatie, met de bijbehorende structurele lasten.
- Organisatievorm: inzicht in de mogelijke beheervormen met voor- en nadelen.
- Ontwikkeling en realisatie: schets van de vervolgstappen met indicatieve doorlooptijden.
- Risicoparaagraaf: overzicht van de belangrijkste risico's bij ontwikkeling, realisatie en exploitatie.

Daar waar in het rapport ruimtelijke, functionele of organisatorische aspecten worden beoordeeld of een voorkeur wordt uitgesproken, zijn dat de oordelen of voorkeuren van Synarchis als onafhankelijk bureau.

Bestuurlijke duiding van het onderzoeksrapport

Het college heeft kennisgenomen van het onderzoeksrapport en is van oordeel dat het rapport bruikbare en feitelijke informatie geeft voor de afweging om een separate podiumfunctie te realiseren op het sportpark De Bengel in Nederweert. Het rapport is gestoeld op gesprekken met meer dan 25 lokale en regionale partijen. Daarbij is de omvang van de concrete behoefte (het gebruik) in beeld gebracht. De ervaring en expertise van Synarchis met vergelijkbare ontwikkelingen is ingebracht. Op basis van het rapport zien wij een aantal bevindingen en argumenten die relevant zijn voor de afweging en besluitvorming. Onderstaand zijn deze benoemd, waarbij we voor de achtergrondinformatie verwijzen naar de desbetreffende paragraaf van het rapport.

De lokale behoefte is in omvang beperkt

Het onderzoeksrapport van Synarchis geeft inzicht in de lokale behoefte aan een podiumzaal. Deze lokale behoefte bestaat uit 30 tot 38 voorstellingen en evenementen (zie paragraaf 2.4). Dit gebruik is geconcentreerd in het carnavalsseizoen en een aantal weekenden. Dit betekent dat de podiumzaal gedurende langere tijd in het jaar niet gebruikt wordt en leeg staat.

Aanvullend gebruik bovenop deze 30-38 momenten is op basis van de gesprekken met o.a. Parkmanagement Pannenberg II, Be Part Events en OVN niet concreet aan de orde. Andere vergelijkbare locaties in de omgeving (Mertholp, de Posthoorn) hebben een bezetting die 2,5 tot 5 keer zo hoog is (zie paragraaf 7 van het Synarchis-rapport).

De koppelkansen zijn onvoldoende

In het onderzoek zijn de koppelkansen met enerzijds sport en anderzijds bovenlokale evenementen onderzocht.

Om de koppelkansen met sport te onderzoeken, is de extra vraag naar sportzaalcapaciteit op de Bengelen in kaart gebracht (paragraaf 2.3.3). Op basis van de inventarisatie is er op dit moment een behoefte van circa 10 uur per week aan sportzaalcapaciteit voor de lokale verenigingen. Omdat een sportzaal aan specifieke eisen moet voldoen, is gedeeld ruimtegebruik met de podiumfunctie slechts heel beperkt mogelijk. Dit betekent dat het ruimteprogramma voor het gebouw bestaat uit een podiumzaal met daaraan toegevoegd een sportzaal. Deze kunnen vanwege akoestische eisen niet samengevoegd worden tot één grote ruimte (zie paragraaf 3.2). Vanwege de geringe bezetting van de sportzaal, en de geringe mogelijkheden voor het samentrekken van de sportzaal en de podiumzaal zijn de koppelkansen met sport onvoldoende aanwezig.

De koppelkansen met (boven)lokale evenementen zijn ook onderzocht. De lokale behoefte van grote evenementen (meer dan 500 bezoekers) is zeer beperkt (paragraaf 2.3.4).

Het aantrekken van bovenlokale evenementen is onzeker. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de concurrentie van bestaande voorzieningen in de omgeving groot is en het aantal evenementen dat door commerciële partijen wordt georganiseerd onder druk staat (paragraaf 2.1 en 2.2.).

Gemeente zal moeten investeren, het is onzeker of marktpartijen willen exploiteren

Synarchis geeft vanuit haar ervaring en expertise aan dat er bij commerciële exploitanten in beginsel geen interesse bestaat 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. (paragraaf 5.3). Vooralsnog gaan wij op basis van het onderzoek er van uit dat de gemeente aan de lat zal staan voor de investering.

Voor de exploitatie is het onzeker of een commerciële exploitant in wil stappen. Voor landelijke partijen zoals Optisport of Sportfondsen is een podiumfunctie/evenementenhal een (te) kleinschalige voorziening. Alternatief zou kunnen zijn een lokale ondernemer, waarbij dit alternatief niet voor de hand ligt als het verdienvermogen van de horeca beperkt is (paragraaf 5.3).

Op dit moment zijn er geen initiatieven vanuit verenigingen of de gemeenschap om de exploitatie op te pakken. Synarchis geeft aan dat zij de exploitatie door de gemeente als het meest kansrijk ziet. (paragraaf 5.3) Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat de exploitatie van een podiumzaal/evenementenhal geen kerntaak van de gemeente is en niet voor de hand ligt. De organisatie is hier niet op ingericht. Ook is de organisatie gericht op dienstverlening en faciliteren, en niet op het initiëren van evenementen in een concurrerende markt.

Risico's ontwikkeling, realisatie en exploitatie

Er zijn risico's aan het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van een podiumfunctie, al dan niet gekoppeld met sport of evenementen (zie paragraaf 7):

- Het gebruik kan tegenvallen doordat lokale partijen afhaken en/of de aantrekkingskracht voor bovenlokale evenementen tegenvalt;
- Hoe multifunctioneler het beoogde gebruik (geldt met name voor scenario 3: Evenementenhal) hoe groter het risico dat het aanbod niet voldoende kan worden afgestemd op de behoefte. Dit zal ertoe leiden dat partijen de accommodatie alleen gebruiken als geen volwaardig alternatief voorhanden is.
- De planvorming en ontwikkeling is complex, vergt lange doorlooptijd en er zijn risico's op bezwaar en beroepsprocedures;

- Exploitatie: indien gekozen wordt voor exploitatie door een marktpartij is onzeker of een succesvolle aanbesteding tot stand komt;
- Financiën: er is rekening gehouden met 10% onvoorzien in de stichtingskosten. Er is nog geen rekening gehouden met extra kosten ten gevolge van de netcongestie, 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.

De structurele lasten zijn fors

De investeringskosten voor het gebouw zoals door Synarchis berekend lopen uiteen van € 4,7 miljoen voor de podiumzaal (scenario 1), tot € 6,5 miljoen voor de evenementenhal (scenario 3) en € 9,6 miljoen voor de podiumzaal+sportzaal (scenario 2). (paragraaf 6.1).

De exploitatie is op basis van een aantal aannames indicatief doorgerekend. De structurele lasten komen dan uit op € 285.000 per jaar voor de podiumzaal, € 365.000 per jaar voor de evenementenhal en € 500.000 per jaar voor de podiumzaal+ sportzaal. (paragraaf 6.2).

Optimalisatie in de exploitatie is wellicht nog mogelijk, maar het overgrote deel van de jaarlasten houdt verband met de gebouwgebonden kosten, die vastliggen. De structurele lasten staan niet in verhouding tot het in het rapport geduide maatschappelijk gebruik en de maatschappelijke baten.

Bestuurlijke conclusie college van burgemeester en wethouders

Op basis van bovenstaande bevindingen en argumenten is het college van burgemeester en wethouders van mening dat de ontwikkeling, bouw en exploitatie van een separate podiumfunctie, al dan niet gekoppeld met sport of evenementen, niet realistisch is. Het college van B&W hecht waarde aan het faciliteren van de lokale behoefte naar een podiumfunctie. Dit is van betekenis voor lokale verenigingen en hun activiteiten, evenementen en kunst en cultuur. Ook draagt het bij aan het versterken van de lokale gemeenschap.

Wat betekent dit voor het vervolg?

Met het opleveren van het onderzoeksrapport podiumfunctie in evenementenhal is onderdeel 4 van de Motie vreemd van 11 februari 2025 uitgevoerd. In de RIB Massastudie Pinnenhoflocatie is over onderdeel 3 van de Motie vreemd gerapporteerd. De andere onderdelen van de Motie vreemd hebben betrekking op de uitwerking van MFA De Pinnenhof op locatie Siem-Lambertushof.

Het college van B&W erkent het belang van het faciliteren van de lokale behoefte naar een podiumfunctie. Deze lokale voorstellingen en evenementen zijn van maatschappelijke betekenis en vragen om ruimte. Dit dient meegenomen te worden in toekomstige keuzes over de nieuwe Pinnenhof.

Zoals ook opgenomen in de RIB De Pinnenhof -Aanpak vier sporen is de inzet in deze bestuursperiode gericht op het leggen van een solide basis waarmee het nieuwe college van B&W en de gemeenteraad aan zet zijn om keuzes te maken over de nieuwe Pinnenhof, in samenhang met de besluitvorming over de podiumfunctie.

Bijlagen

1. Onderzoeksrapport podiumzaal en evenementenhal, Synarchis, 11 december 2025.