VOORSTEL AAN DE RAAD:

NR.: RI-25-01043

Onderwerp: Resultaten Verkenning MFA De Pinnenhof	Agendapunt	**5.**
	Raadsvoorstel-nummer	**2025-41**

Voorstel:

1. Kennis te nemen van de resultaten verkenning MFA De Pinnenhof op locatie Siem-Lambertushof
2. Op basis van de verkenning te constateren dat realisering van MFA De Pinnenhof op de Pinnenhof-locatie de voorkeur heeft.
3. Te besluiten om MFA De Pinnenhof te realiseren op de Pinnenhof-locatie.
4. Het college opdracht te geven een plan uit te werken voor MFA De Pinnenhof op de Pinnenhof-locatie met de kaderstelling, ter besluitvorming door de raad eind september/begin oktober 2025.

Burgemeester en wethouders van Nederweert,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. J.C.T. (Johan) Bakens	B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Dieteren	Team	: P+K
		Auteur	: M. van Rossenberg
Datum	: 10 juni 2025		
Bijlage(n)	: Bijlagen		

Rapportage bij: Realisatie MFA De Pinnenhof

Voorstel

1. Kennis te nemen van de resultaten verkenning MFA De Pinnenhof op locatie Siem-Lambertushof
2. Op basis van de verkenning te constateren dat realisering van MFA De Pinnenhof op de Pinnenhof-locatie de voorkeur heeft.
3. Te besluiten om MFA De Pinnenhof te realiseren op de Pinnenhof-locatie.
4. Het college opdracht te geven een plan uit te werken voor MFA De Pinnenhof op de Pinnenhof-locatie met de kaderstelling, ter besluitvorming door de raad eind september/begin oktober 2025.

Inleiding

Startpunt

Roan Holding B.V. en Grimbergen Architecten hebben begin van dit jaar een visie gepresenteerd. De visie omvat de realisatie van een Multi Functionele Accommodatie (MFA), zonder podiumfunctie op locatie Siem-Lambertushof én de positionering van een podiumfunctie/evenementenhal bij De Bengele. Het college stelde op 4 februari jl aan de gemeenteraad voor om de samenwerkingsmogelijkheden met initiatiefnemer voor het realiseren van een MFA op locatie Siem-Lambertushof te verkennen en voor de realisatie van de podiumfunctie/ evenementenhal een apart traject te starten (RIV-25-00921). Het college gaf daarbij het volgende mee:

Een aanvulling van Lambertushof met een sociaal-maatschappelijke functie zoals het MFA zou zowel onderscheidend als complementair kunnen zijn aan de functie van het horecaplein aan de andere kant van de Kerkstraat. Bovendien zou De Pinnenhof op een nieuwe locatie de mogelijkheid bieden tot woningbouw op de achterblijvende locatie. Initiatiefnemer gaf bovendien aan snelheid te kunnen maken in de verdere planontwikkeling en realisatie wat de visie extra interessant maakt. Initiatiefnemer geeft in zijn visie aan dat er in de voorgestelde MFA plek is voor alle gebruikers van de toekomstige Pinnenhof (RI-22-00805). Initiatiefnemer wil meewerken aan een verkenning en inzage geven in de ruimtelijke mogelijkheden in het gebouw (passen alle gebruikers erin, grootte van de zaal et cetera) en de kostenberekeningen.

Het college is de initiatiefnemer bijzonder erkentelijk voor de constructieve intentie en houding om met een nieuwe visie voor een MFA van betekenis te willen zijn voor de verenigingen en gemeenschap van Nederweert. Het college waardeert het wanneer initiatiefnemers opstaan en inzet tonen voor hun eigen gemeente. Het college dankt Roan Holding B.V. en Grimbergen Architecten dan ook voor de gedane inspanningen en voorstellen.

Scope MFA

Vanaf het moment dat uw raad (op 16 maart 2021) besloot tot overname en doorontwikkeling van Gemeenschapshuis De Pinnenhof is er in nauwe samenwerking met verenigingen, maatschappelijke en culturele partners gewerkt aan de ontwikkeling naar MFA. In het traject dat volgde is er door de toekomstige gebruikers de volgende missie geformuleerd:
MFA De Pinnenhof is een organisatie die laagdrempelig en betaalbaar onderdak biedt aan verenigingen en sociaal maatschappelijke en culturele organisaties. En samen met en voor huurders en bezoekers activiteiten ontplooit voor de inwoners van Nederweert en de directe omgeving. Het is een centrale ontmoetingsplaats voor jong en oud waar iedereen welkom is en zich thuis voelt zonder enig onderscheid te maken en waar iedereen met respect wordt behandeld. Ontmoeting, verbinding, (zelf)ontplooiing, creativiteit en gezelligheid zijn de belangrijkste kernbegrippen op basis waarvan activiteiten met een hoge diversiteit geïnitieerd, gefaciliteerd en georganiseerd worden (juli 2021).

Het voorstel tot loskoppelen van de podiumfunctie van de MFA (RIV-25-00921) leidde tot de volgende definitie van MFA De Pinnenhof: *Een MFA waar gebruikers een thuis vinden, waar verenigingen activiteiten kunnen ontplooien, waar bibliotheek en maatschappelijke partners gevestigd zijn en samenwerken en waar inwoners terecht kunnen voor ontmoeting en ondersteuning.* De motie Vreemd aan de orde van de dag, die ten grondslag ligt aan deze verkenning alsook het verzoek van raadsleden om bij de verkenning uit te gaan van de hetgeen bij gebruikers is opgehaald voor de variant van 8 oktober 2024, sluit hier naadloos op aan.

Uitgangspunten verkenning

Op 11 februari 2025 heeft uw raad het college, via een motie Vreemd aan de orde van de dag verzocht om op basis van de visie van Roan Holding B.V., de haalbaarheid van MFA De Pinnenhof op locatie Siem-Lambertushof (Plan A) inzichtelijk te maken. Daarbij gaf u aan dat op het moment dat de raad constateert dat deze optie niet haalbaar is, de raad zal besluiten om de oorspronkelijke locatie van De Pinnenhof aan de Kapelaniestraat als terugvaloptie (Plan B) uit te werken. In beide gevallen gaat het om een MFA zonder podiumfunctie.

Dictum motie Vreemd aan de orde van de dag van 11 februari 2025.

Verzoekt het college:
- Plan A als uitgangspunt te nemen voor de verdere planvorming, waarbij de haalbaarheid wordt onderzocht en de financiële en ruimtelijke gevolgen inzichtelijk worden gemaakt.
- Een verkenning uit te voeren naar de benodigde procedures, financiële impact en ontwikkelkansen van deze variant.
- De ontwikkelmogelijkheden van de huidige Pinnenhof-locatie voor woningbouw nader uit te werken, rekening houdende met de Woondeal, en hierover een separaat advies aan de raad voor te leggen.
- De mogelijkheden voor een podiumfunctie binnen de gebiedsontwikkeling van Bengele Beweegt te onderzoeken, inclusief de financiële en organisatorische haalbaarheid.
- In overleg te treden met gebruikers en maatschappelijke partners om de functionele inrichting van de nieuwe MFA op de beoogde locatie af te stemmen.
- Als de raad constateert dat Plan A niet haalbaar is, Plan B als terugvaloptie uit te werken en de raad hierbij actief te informeren over de consequenties en vervolgstappen.

Met dit raadsvoorstel doet het college verslag van het proces en de resultaten van de, op uw verzoek uitgevoerde verkenning van Plan A. Uitgangspunt is daarbij de hierboven beschreven scope.
Op 19 mei jl zijn de tussenresultaten van de verkenning gepresenteerd. Inmiddels is de rapportage afgerond en als bijlage opgenomen bij dit raadsvoorstel.

Advies college
Op basis van de eindrapportage van de verkenning heeft het college de volgende afweging gemaakt:
Het college is voorstander van een volwaardig en volledig MFA: waar alle inwoners (jong en oud) van Nederweert terecht kunnen voor ontmoeting, ontspanning, cultuur, ondersteuning en (preventieve) zorg. Een plek waar ruimte is voor activiteiten voor en door inwoners en waar verenigingen een duurzaam thuis vinden.

Maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, individualisering en een toenemende beroep op vrijwilligers en mantelzorgers vragen om toekomstbestendige, betaalbare en laagdrempelige voorzieningen waar inwoners terecht kunnen voor advies, hulp en ondersteuning. Hervormingen in de zorg door kostenstijgingen en personeelstekorten maakt het des te meer noodzakelijk om in te zetten op preventie en vroegsignalering om zwaardere (en duurdere) hulp te voorkomen.

Een volwaardig MFA brengt inwoners, vrijwilligers en professionals samen onder één dak en geeft daarmee een positieve impuls aan de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeenschap. Investeren in een MFA doen wij voor nu en tegelijkertijd willen we ruimte bieden voor de toekomst. Niet alles wat in de toekomst gaat gebeuren kunnen we nu al voorzien. Daarom is het belangrijk is dat er in het gebouw gelegenheid is om samen dingen te doen die je van tevoren niet had bedacht, en om in te kunnen spelen op ideeën en concrete (zorg)vragen van inwoners. Dat vraagt om een multifunctionele en flexibele indeling van het gebouw.

Als gemeente hebben we groei-ambities. Uw raad heeft in die context, het belang van voorzieningen meermaals bevestigd in de gesprekken over de omgevingsvisie. U vraagt daarbij aandacht voor behoud en groei van voorzieningen op maat in de alle kernen van Nederweert.

Bovenstaande inzichten zijn voor het college van belang bij de verkenning naar een MFA op locatie Siem-Lambertushof (Plan A). Deze verkenning begon met een analyse van Boels Zanders naar een juridisch houdbare ontwikkel- en realisatiestrategie. Helaas blijkt de beschikbare route om allerlei redenen ingewikkeld en lang. Daarnaast blijkt uit de ruimtelijk-functionele verkenning dat het niet mogelijk is om alle gewenste verenigingsactiviteiten op deze locatie te realiseren, zonder concessies te doen aan de uitvoering daarvan. Ook is er onvoldoende ruimte voor maatschappelijke partners en legt het rijksmonument beperkingen op aan de toegankelijkheid en bruikbaarheid, voor, onder meer mensen met een beperking. Deze knelpunten zijn uitvoerig beschreven in de rapportage.

Kijken naar de twee locaties: Siem-Lambertushof (Plan A) en de Pinnenhof-locatie (Plan B) is het college van mening dat in potentie op beide locaties een MFA gerealiseerd kan worden. Wel verschillen beide locaties in de mogelijkheden die er zijn in omvang, ruimtelijke en inhoudelijke invulling, kruisbestuiving tussen organisaties en maatschappelijke impact. Vanwege in het bijzonder het belang van toekomstbestendigheid, snelheid van realisatie en een bredere en completere ruimtelijke en inhoudelijke invulling, acht het college de Pinnenhof-locatie de meest geschikte keuze. Op deze locatie, die eigendom is van de gemeente, kan een volwaardig MFA worden gerealiseerd binnen een overzichtelijk ontwikkel- en aanbestedingstraject.

Samenvattend constateert het college dat de Pinnenhof-locatie de beste voorwaarden biedt voor de realisatie van een toekomstgericht, flexibel en breed inzetbaar MFA. Daarom stelt het college aan uw raad voor om aan de slag te gaan met de verdere uitwerking en realisatie van de MFA op de Pinnenhof-locatie.

Beoogd effect
Realisatie van een toekomstbestendige Multifunctionele accommodatie in Nederweert, waarin alle beoogde partners van MFA De Pinnenhof kunnen worden gehuisvest.

Argumenten
Onderstaand wordt in een aantal argumenten (1.1 t/m 1.3 en 2.1 en 2.2) verduidelijkt wat de juridische en ruimtelijke knelpunten zijn van de ontwikkeling/realisatie van een MFA op Locatie Siem Lambertushof. Vervolgens wordt toegelicht (argument 3.1 t/m 3.4) waarom de Pinnenhof-locatie meer mogelijkheden biedt om te komen tot een volwaardig MFA.

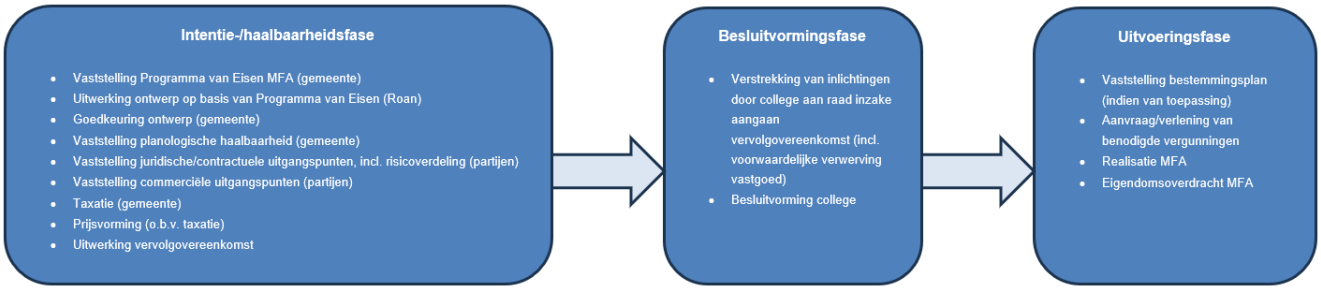
1.1 Een juridisch houdbare ontwikkel- en realisatiestrategie
De ontwikkeling van een MFA op locatie Siem-Lambertushof betreft een ontwikkeling van een MFA en twee appartementen. De locatie en panden zijn niet in eigendom van gemeente. Initiatiefnemer heeft een visie met een kostenberekening gepresenteerd, ervan uitgaande dat hij het MFA volgens deze visie zou ontwikkelen en/of bouwen. Startpunt van de verkenning is de gewenste eindsituatie, namelijk dat de gemeente eigenaar is van de MFA en Roan Holding B.V. eigenaar van de appartementen.

Voor deze ontwikkeling is een publiek-private samenwerkingsconstructie noodzakelijk. Boels Zanders heeft geadviseerd hoe de gemeente deze ontwikkeling van locatie Siem-Lambertushof, gegeven de wetgeving en jurisprudentie met betrekking tot aanbesteding en staatssteun, kan vormgeven.

De regelgeving met betrekking tot aanbesteding maakt dat bindende afspraken tussen en gemeente over de realisatie van de MFA niet mogelijk zijn. Hierin zou namelijk een overheidsopdracht voor de uitvoering van werken besloten liggen. Boels Zanders adviseert een ontwikkelstrategie als volgt.

Gemeente en Roan Holding B.V. sluiten een overeenkomst zonder dat daarin een overheidsopdracht besloten ligt. Dit betekent dat Roan Holding B.V. de vrijheid heeft om af te zien van het ontwikkelen en realiseren van de MFA. Echter indien Roan Holding uit eigen beweging wel de MFA ontwikkelt en realiseert, kunnen en worden er in een overeenkomst afspraken tussen gemeente en Roan Holding B.V. gemaakt. Deze afspraken betreffen onder andere het programma van eisen van de op te leveren MFA, de ontwerpfase van de MFA, de goedkeuring van het ontwerp van de MFA, de taxatie, het proces van prijsvorming en de koop van de MFA. Gemeente dient de verwervingsprijs te baseren op een onafhankelijke taxatie om te voorkomen dat er sprake is van mogelijke staatssteun. Boels Zanders adviseert om bij dit scenario de MFA in ruwbouw van Roan Holding B.V. af te nemen. Gemeente zal dan zelf de afbouw van de MFA meervoudig onderhands aanbesteden en zelf laten uitvoeren.

Weergegeven in een schematisch overzicht:



Dit betekent een traject, waarbij vele aspecten tussen gemeente en Roan Holding B.V. moeten worden geregeld, eerst in een intentieovereenkomst en daarna in een vervolgovereenkomst.

Naar aanleiding van het advies van Boels Zanders is de vraag gesteld om ook te verkennen of de koop van het bestaande vastgoed door de gemeente aan de start van het ontwikkeltraject een eenvoudiger oplossing mogelijk maakt. Hierover heeft Boels Zanders een aanvullend advies uitgebracht. In essentie blijft ook in dit scenario een complexe publiek-private samenwerking nodig, met overeenkomsten. De gemeente dan zelf (via aanbesteding) de MFA laten bouwen, echter het gebouw omvat de MFA en de appartementen. Een splitsing van het bouwbestek moet dan gemaakt worden. Daarover moeten aan de voorkant goede afspraken worden gemaakt om lacunes of afstemmingsproblemen (technisch, garantiestelling, aansprakelijkheid) te voorkómen. Bestaand vastgoed kan door de gemeente pas worden aangekocht na taxatie en met inachtneming van de

wetgeving met betrekking tot staatssteun. Indien de gemeente eerst alle eigendom volledig naar zich toehaalt om vervolgens appartementsrechten (de bovenbouw) aan Roan Holding B.V. terug te leveren, zullende DIDAM-regels van toepassing zijn. Vanwege de Didam-regels, ligt het in juridische zin echter méér voor de hand dat initiatiefnemer de eigendom splitst in appartementsrechten, de appartementsrechten voor de bovenbouw aan zich houdt en uitsluitend de appartementsrechten voor de MFA aan de gemeente levert.
In dit scenario moeten afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst en vervolgovereenkomst tussen gemeente en Roan Holding B.V. Dit scenario is niet eenvoudiger en ook niet sneller qua doorlooptijd.

1.2 Inpasbaarheid van gebruikers en functies op locatie Siem-Lambertushof.
De totale beschikbare ruimte van pand Siem, de aanbouw en Lambertushof is samen circa 1150 m². Een aantal ruimten (verdieping en kelder) van pand Siem zijn niet toegankelijk voor mensen met een beperking. In de ruimtelijke verkenning zijn deze ruimten niet meegenomen voor de invulling van structurele activiteiten. Deze ruimten zijn wel beschikbaar voor incidentele activiteiten, voor clubs en mensen die geen mobiliteitsbeperking hebben.

De ruimtelijk-functionele verkenning wijst uit dat de volgende gebruikers/functies in te passen zijn in locatie Siem-Lambertushof:

Gebruiker	**Ruimte MFA locatie SIEM**
Bridgeclub (structurele activiteit)	zaal
KBO (structurele activiteiten)	huiskamer en zaal
Haak-Breicafé	huiskamer en bibliotheek
LKV	zaal- vergaderruimte
Heemkundevereniging	zaal - vergaderruimte
Huiskamer st. Joseph	huiskamer
Gunnerij	huiskamer
EHBO Nederweert	zaal -vergaderruimte
Hartslag Nederweert	zaal - vergaderruimte
Nina	zaal
Eetpunt	keuken en huiskamer
Repaircafe	huiskamer
Bibliotheek	bibliotheek (door MFA heen)
RICK - cultuur	creatieve ruimte
Nederweerter Fotoclub	Vergaderruimte-creatieve ruimte

Bij dit overzicht is uitgegaan van de structurele (vaak wekelijkse) activiteiten. Er is niet uitgegaan van het inpassen van de grote incidentele activiteiten (denk bijvoorbeeld aan een bridgetoernooi, kerstviering, zomerfeest). Hiervoor zou de podiumfunctie/evenementenhal een optie kunnen zijn.

De ruimtelijk-functionele verkenning wijst uit dat:
- De maatschappelijke partners (Algemeen Maatschappelijk Werk, Centrum voor Jeugd en Gezin, PSW, Consultatiebureau en het samenwerkingsverband Same Ein) niet zijn in te passen;
- Bij een zaalruimte van 120 m² blijft ruimte over voor vergaderruimte, spreekkamers en een creatieve ruimte. Een grotere zaal zou meer flexibiliteit geven voor onder andere de bridgeclub en de KBO. Echter indien de zaal groter wordt gemaakt, zullen andere ruimten (b.v. de vergaderruimte) kleiner worden of vervallen.
- Er is zeer beperkt ruimte voor de gewenste flexibiliteit en het kunnen accommoderen van nieuwe activiteiten.

1.3 Doorlooptijd realisatie MFA op basis van juridisch advies
Op basis van het juridisch advies en de inventarisatie van de procedures is een globale planning gemaakt van de doorlooptijd van ontwikkeling en realisatie. Uitgangspunten voor deze planning zijn:
- Alle betrokken partijen werken constructief mee;
- Er komen geen grote technische/financiële tegenvallers naar boven;
- Uit de ruimtelijke onderzoeken komen geen obstakels naar voren;
- De advisering van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed kan vlot plaatsvinden;
- Expertise die moet worden ingehuurd is direct beschikbaar;
- Waar stappen parallel aan elkaar kunnen worden uitgevoerd, wordt dat ook gedaan.

De realisatie van de MFA komt dan uit op begin 2028. De globale fasering is als volgt:
Fase 1: Kaderstelling en Intentieovereenkomst (augustus-november 2025);
Fase 2. Haalbaarheidsfase (december 2025 –november 2026);
Fase 3: Besluitvorming Haalbaarheidsfase (december-januari 2027);
Fase 4: Realisatie (februari 2027 –januari 2028).

2.1 Risico's in de uitvoering
De juridisch houdbare ontwikkel- en realisatiestrategie is complex. Een stelsel van afspraken en vele stappen zijn noodzakelijk om binnen de juridische kaders te blijven. Daarbij is deze route niet 100% risicoloos.
Voor een ontwikkeling die op zichzelf niet heel groot is, moet een zwaar traject worden opgetuigd. Er is een omvangrijke inzet van (juridische) externe expertise noodzakelijk, hetgeen doorlooptijd en geld kost.

De visie van de initiatiefnemers startte met de verwachting van een snelle doorlooptijd. Vanwege de noodzakelijke complexe publiek-private samenwerking (met bijbehorend stappenplan) èn de consequenties die volgen uit de ruimtelijke scan (planontwikkeling van een Rijksmonument op een archeologisch waardevolle locatie), is een snelle doorlooptijd niet aan de orde.

De doorlooptijd van ontwikkeling en realisatie, zonder tegenvallers, komt uit op begin 2028.

De ontwikkeling van locatie Siem-Lambertushof kent een aantal risico's op vertraging die specifiek gerelateerd zijn aan deze locatie:
- bij de verwerving van bestaand vastgoed;
- bij de uitwerking van de publiek-private afspraken;
- bij de inzet van externe (juridische) expertise;
- bij de advisering door Rijksdienst Cultureel Erfgoed;
- bij vergunningverlening.

2.2 Er zijn zorgen over de MFA locatie Siem-Lambertushof bij verschillende toekomstige gebruikers
Diverse toekomstige gebruikers hebben hun bezorgdheid uitgesproken over de MFA op locatie Siem-Lambertushof. Zij maken zich zorgen over de toegankelijkheid, de beschikbare ruimte, het niet samen onder één dak huisvesten, de toekomstbestendigheid en het moment waarop de MFA gerealiseerd zal zijn. Een aantal zorgen zijn weliswaar herkenbaar maar mogelijk (deels) nog op te lossen in een verdere uitwerking.

3.1 De Pinnenhof-locatie biedt ruimte voor een volwaardig en toekomstbestendig MFA.
Alle partners van de MFA: verenigingen en maatschappelijke partners kunnen op de Pinnenhof-locatie gehuisvest worden. Daarmee kan een volledig MFA worden gerealiseerd. En dat is belangrijk want Nederweert wil groeien: bij een toename van woningen en woongebieden horen ook passende voorzieningen. Duurzame voorzieningen zijn belangrijk om de leefbaarheid en de sociale cohesie op peil te houden.

MFA De Pinnenhof is een voorziening waar alle inwoners (jong en oud) van Nederweert terecht kunnen voor ontmoeting, ontspanning, cultuur, ondersteuning en (preventieve) zorg. Een plek waar ruimte is voor activiteiten voor en door inwoners en waar verenigingen een duurzaam thuis vinden.

In de nieuwe MFA De Pinnenhof komen inwoners, vrijwilligers en professionals op een natuurlijke wijze samen onder één dak. Bezoekers en gebruikers lopen door elkaar, waardoor het niet uitmaakt of je voor een gesprek met maatschappelijk werk komt of voor een activiteit. Dit zorgt voor een levendige omgeving, waar inwoners spontaan en laagdrempelig binnen durven te komen en waar ondersteuning dichtbij en toegankelijk is. Op deze manier wordt optimaal inhoud gegeven aan preventie en vroegsignalering: doordat professionals aanwezig zijn, kan bij signalen snel geschakeld worden naar passende ondersteuning (bij voorkeur van de voorliggende voorzieningen als een eetpunt, activiteiten, maatje enzovoorts). Zorg en ondersteuning kan hierdoor worden uitgesteld of zelfs voorkomen.

Ook professionals onderling kunnen direct met elkaar afstemmen en gebruik maken van elkaars expertise en voorliggende voorzieningen. Het met elkaar gehuisvest zijn optimaliseert de contacten en samenwerking tussen alle partners. Dit past geheel in de beweging naar de voorkant, zoals landelijk beleid voorschrijft, zoals de Hervormingsagenda Jeugd, Integraal Zorgakkoord, Gezond en Actief Leven Akkoord, de Wet Stelsel Openbare Bibliotheken (in wording) en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Dit met de bedoeling dat iedereen mee kan doen en zo lang mogelijk thuis kan blijven wonen. Bovendien draagt de toevoeging van vaste, dagelijkse, professionele gebruikers ook bij aan de inkomstenkant van de MFA en dat is belangrijk om de kosten voor verenigingen zo laag mogelijk te kunnen houden.

3.2 De ontwikkel- en realisatiestrategie op de Pinnenhof-locatie is overzichtelijk.
De terugvaloptie MFA (Plan B) op de Pinnenhof-locatie is nog niet uitgewerkt. Op basis van de eerder uitgewerkte plannen (MFA plan d.d. 8 oktober 2024 en MFA-schets d.d. 27 januari 2025) is informatie beschikbaar, waardoor op een aantal aspecten een vergelijking kan worden gemaakt tussen een MFA op locatie Siem-Lambertushof en een MFA op de Pinnenhof-locatie:

- De locatie Pinnenhof is eigendom van de gemeente. Gemeente ontwikkelt en bouwt op deze locatie.
- Voor de locatie Pinnenhof zijn geen verwervingen nodig en geen complexe juridische constructie voor een publiek-private samenwerking;
- Op de locatie Pinnenhof is geen sprake van een Rijksmonument.
- Er zijn al (milieu) onderzoeken verricht op locatie die zekerheid geven dat de ontwikkeling mogelijk is en kunnen worden gebruikt bij de vergunningaanvraag.

Vergelijking van de ontwikkelstrategie tussen MFA locatie Siem-Lambertushof en de MFA locatie Pinnenhof

Aspecten	**MFA locatie Siem-Lambertushof**	**Nieuwbouw MFA locatie Pinnenhof**
Ontwikkel- en realisatiestrategie	complex	eenvoudig
Sprake van een Rijksmonument	ja	nee
Archeologisch onderzoek en mogelijk vervolgstappen	ja	nee
(Milieu)onderzoeken aanwezig	nee	ja
Kosten planontwikkeling	hoog	minder hoog
Risico op vertraging	hoog	minder hoog

3.3 Realisatie van de MFA op de Pinnenhof-locatie gaat sneller en er zijn minder risico's op vertraging.
Voor de ontwikkeling en realisatie op de Pinnenhof-locatie zijn de volgende stappen noodzakelijk:

- Opstellen schetsontwerp, plan van aanpak en planning, investeringsraming;
- Besluitvorming kaderstelling (omvang gebouw, investering);
- (Europese) Aanbesteding bouwteam en bouwteamovereenkomst;
- Uitwerken ontwerp;
- Aanneemovereenkomst;
- Vergunningenprocedure;
- Sloop en bouw.

De planvorming heeft een doorlooptijd van 12 maanden, gevolgd door een bouwtijd van 12 maanden.
Voor deze ontwikkeling zijn er de gebruikelijke risico's op vertraging zoals op elke ander bouwproject. Er zijn geen aanvullende risico's op vertraging zoals genoemd onder punt 2.1..

3.4 Een nieuwbouw MFA op de Pinnenhof-locatie is optimaal toegankelijk
Op de Pinnenhof-locatie is er sprake van nieuwbouw, waarbij optimaal rekening kan worden gehouden met de toegankelijkheid van het gebouw voor mindervaliden. Dit is belangrijk in verband met de vergrijzing, de ouderen-doelgroep is een belangrijke doelgroep voor de MFA. De MFA is toekomstbestendig, ook op het vlak van de toegankelijkheid.

Kanttekeningen
1.1 De financiële aspecten zijn nog niet uitgewerkt
De financiële verkenning van MFA locatie Siem-Lambertushof is niet aanwezig.
De terugvaloptie MFA op de Pinnenhof-locatie is nog niet uitgewerkt. Er zijn op dit moment geen financiële ramingen beschikbaar. Op basis van alle aspecten die wel zijn verkend (ontwikkelstrategie, risico's, inpasbaarheid van gebruikers, doorlooptijd, risico's op vertraging) is een afweging tussen beide locaties mogelijk.

1.2 De scan met de scenario's voor woningbouw en grondopbrengsten op locatie Pinnenhof is nog in uitvoering.
Daarover wordt uw raad separaat geïnformeerd.

Uitvoering
Hoewel het college op beide locaties potentie ziet voor het realiseren van een MFA ziet het college meer mogelijkheden voor een volwaardig en volledig MFA op de Pinnenhof-locatie. Om die reden stelt het college aan de raad voor aan de slag te gaan met de realisatie van een MFA op die locatie (Plan B).

Als uw raad het voorstel van het college volgt, dan betekent dit dat er een plan wordt uitgewerkt voor de MFA (zonder podiumfunctie) op de Pinnenhof-locatie met de volgende elementen:

- Ruimteprogramma en omvang van de MFA (zonder podiumfunctie);
- Ruimtelijke inpassing op locatie (schetsontwerp);
- Plan van aanpak en planning;
- Raming investeringskosten en stichtingskosten;
- Verkenning van de exploitatie.

Dit plan kan ter besluitvorming (kaderstelling) worden voorgelegd aan uw raad in september/oktober 2025. Een datum voor raadsbehandeling is nog niet gepland.

Communicatie en participatie
Verenigingen, maatschappelijke partners en de bibliotheek worden geïnformeerd over het raadsbesluit de stappen en het tijdspad. Hetzelfde geldt voor de omwonenden van de MFA locatie.

Financiële gevolgen
Zie Kanttekening 1.1.

Bijlagen

1. Resultaten Verkenning MFA locatie Siem-Lambertushof.
2. Bijlagen bij Verkenning MFA locatie Siem-Lambertushof.

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat:

De verkenning naar de MFA op locatie Siem-Lambertushof is uitgevoerd;
In potentie zou zowel op de locatie Siem-Lambertushof als de Pinnenhof-locatie een MFA gerealiseerd zou kunnen worden;
Beide locaties verschillen in mogelijkheden;
De Pinnenhof-locatie de beste voorwaarden biedt voor de realisatie van een toekomstgericht, flexibel en breed inzetbaar MFA.

Gezien het voorstel nr.2025-41 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 juni 2025

Besluit

1. Kennis te nemen van de resultaten verkenning MFA De Pinnenhof locatie Siem-Lambertushof
2. Op basis van de verkenning te constateren dat de MFA De Pinnenhof op locatie Siem-Lambertushof niet haalbaar is.
3. Te besluiten om MFA De Pinnenhof te realiseren op de Pinnenhof-locatie.
4. Het college opdracht te geven een plan uit te werken voor MFA De Pinnenhof op de Pinnenhoflocatie met de kaderstelling, ter besluitvorming door de raad eind september/begin oktober 2025.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 juli 2025 ,

De raadsgriffier, De voorzitter,

L. (Loes) Janssen B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak