Resultaten verkenning MFA De Pinnenhof locatie Siem-Lambertushof

5 juni 2025
M.C. van Rossenberg, projectleider MFA De Pinnenhof

Inhoud

1. Aanleiding en vraagstelling 2
2. De ontwikkeling MFA locatie Siem-Lambertushof. 3
3. Uitgangspunten voor de verkenning 3
4. Juridisch houdbare ontwikkel- en realisatiestrategie. 4
5. Ruimtelijk-functionele verkenning 5
   5a. Toegankelijkheid van pand Siem ten behoeve van de MFA 5
   5b. Ruimtelijke inpassing activiteiten en gebruikers van de MFA 6
6. Vergunningenprocedure 9
7. Omgevingsscan 11
8. Doorlooptijd ontwikkeling en realisatie 12
9. Financiële verkenning 13

1. Aanleiding en vraagstelling

Roan Holding B.V. en Grimbergen Architecten hebben begin 2025 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 (bijlage 1).

In de Raadsinformatiebrief van 4 februari jl. werd een nadere duiding gegeven van de ontwikkelkansen van MFA De Pinnenhof met daarnaast een aparte podiumfunctie op een andere locatie. (RIV-25-00921).

Daarna heeft de raad via een Motie verzocht het plan A (MFA locatie Siem-Lambertushof) op haalbaarheid te onderzoeken.

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.

In deze rapportage leest u de resultaten van de verkenning voor plan A: MFA locatie Siem-Lambertushof.

2. De ontwikkeling MFA locatie Siem-Lambertushof.

Voor de ontwikkeling van de MFA locatie Siem-Lambertushof zijn de volgende gronden, opstallen en toestemmingen benodigd:

- Pand Siem (Kerkstraat 56) en kadastraal perceel Nederweert, sectie A, nrs. 2611.
- Lambertushof 34 Nederweert, sectie A, nummer 4790. Dit pand zal verworven moeten worden.
- Voor het gewijzigde gebruik van Lambertushof 34 en het doorbreken van de gevel is toestemming nodig van de VVE Lambertushof.





De eindsituatie (na gereedkomen MFA) is als volgt:

- Gemeente is eigenaar van Lambertushof 34 (onderdeel van de MFA) en is deelnemer in de VVE Lambertushof.
- Gemeente is eigenaar van de MFA-appartementsdeel Kerkstraat 56, en deelnemer in de nieuw op te richten VVE Kerkstraat 56.
- Roan Holding B.V. (of bij verkoop appartementen 2 private eigenaren) is eigenaar van de 2 nieuwe appartementen Kerkstraat 56.
- Het toevoegen van een colonnade aan de Lambertushof is een mogelijkheid, afhankelijk van de wensen en afspraken met de VVE Lambertushof.





3. Uitgangspunten voor de verkenning

Voor de verkenning hanteren we de volgende uitgangspunten:

- De input voor de ruimtelijke verkenning is het activiteitenoverzicht MFA dat al beschikbaar was van het MFA plan van 8 oktober 2024.
- Uitgangspunt is locatie Siem-Lambertushof met de beschikbare ruimte.
- Pand Siem is een rijksmonument en dat geeft op aantal punten restricties om bouwkundige aanpassingen toe doen.

In de verkenningen worden geen afspraken gemaakt met de externe partijen, verenigingen en maatschappelijke partners. De uitkomsten van de verkenning van MFA locatie Siem-Lambertushof worden aan de raad gepresenteerd en voorgelegd, opdat de raad een besluit kan nemen over het al dan niet realiseren van MFA Locatie Siem-Lambertushof.

4. Juridisch houdbare ontwikkel- en realisatiestrategie.

Na de presentatie van de visie van Roan Holding B.V. en van Grimbergen Architecten zijn interne en externe (juridisch) deskundigen geraadpleegd. Vraagstelling is hoe in een publiek-private samenwerking het plan snel ontwikkeld en gerealiseerd kan worden. Dat leidde niet direct tot oplossingen, vanwege de wettelijke kaders aangaande aanbesteding en staatssteun.

Daarna is aan Boels Zanders advocaten opdracht gegeven om te verkennen en adviseren over de mogelijke juridisch houdbare ontwikkel- en realisatiestrategie/strategieën. De vraagstelling was: geef aan welke juridisch houdbare ontwikkel- en realisatiestrategie/strategieën wèl mogelijk is/zijn.

In bijlage 2 is het juridisch advies van Boels Zanders d.d. 8 mei 2025 bijgevoegd. In bijlage 3 is het aanvullend juridisch advies van Boels Zanders d.d. 23 mei 2025 bijgevoegd.

De conclusie van het advies is dat een eenvoudige oplossing niet voorhanden is. Het advies geeft aan dat er een juridisch houdbare ontwikkelstrategie is. Een stelsel van afspraken en vele stappen zijn noodzakelijk om binnen de juridische kaders te blijven. Deze route is overigens niet 100% risicoloos.

De regelgeving m.b.t aanbesteding maakt dat bindende afspraken tussen initiatiefnemer (Roan Holding BV) en gemeente over de realisatie van de MFA niet mogelijk zijn. Hierin zou namelijk een overheidsopdracht voor de uitvoering van werken besloten liggen.

Het advies schetst twee mogelijke scenario's. Het eerste scenario is dat Roan Holding B.V. de MFA ontwikkelt en realiseert en de Stichting De Pinnenhof de MFA koopt van Roan Holding B.V.. Gezien de financiële positie van de Stichting is dit scenario niet reëel.

Het tweede scenario is dat gemeente en Roan Holding B.V. een overeenkomst sluiten 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 B.V. 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.

Dit tweede scenario betreft een complex juridisch traject met de volgende stappen:

- *Intentie-/haalbaarheidsfase, bij voorkeur vast te leggen in een intentieovereenkomst;*
- *Opstellen Programma van Eisen MFA (gemeente);*
- *Uitwerking ontwerp op basis van Programma van Eisen (Roan);*
- *Goedkeuring ontwerp (gemeente);*
- *Toets planologische haalbaarheid (gemeente);*
- *Vaststelling juridische/contractuele uitgangspunten, incl. risicoverdeling (partijen);*
- *Vaststelling commerciële/financiële uitgangspunten (partijen);*
- *Taxatie (gemeente);*
- *Prijsvorming (o.b.v. taxatie);*
- *Uitwerking vervolgovereenkomst;*
- *Sluiten vervolgovereenkomst;*
- *Vergunningentraject- onherroepelijke omgevingsvergunning;*
- *Bouw ruwbouw MFA (Roan);*
- *Eigendomsoverdracht ruwbouw MFA;*

- *Aanbesteding afbouw MFA, gevolgd door afbouw (gemeente);*
- *MFA gereed.*

Elke stap is maatwerk voor dit project, er is geen blauwdruk voorhanden. Dit betekent dat gemeente (en ook Roan Holding B.V.) rekening moeten houden met een omvangrijke tijdsinvestering. De gemeente heeft niet alle deskundigheid on huis en zal externe juridische en bouwtechnische deskundigheid hiervoor moeten inhuren. Het juridisch advies geeft aan dat voor de haalbaarheidsfase rekening moet worden gehouden met een doorlooptijd van minimaal 9 tot 12 maanden.

Het juridisch advies is aan de initiatiefnemers ter beschikking gesteld en toegelicht. De initiatiefnemers hebben als reactie hierop aangegeven dat de bouw van de MFA niet noodzakelijkerwijs door Roan Holding B.V. hoeft plaats te vinden. Wanneer de gemeente eerst zelf de panden verwerft, kan zij de bouw van de MFA aanbesteden. Roan Holding B.V. realiseert de appartementen op de MFA.

Wanneer gemeente beide panden aan de voorkant verwerft, zal de gemeente in haar voornemen om appartementsrechten één op één aan Roan Holding B.V. te verkopen conform de DIDAM-regels moeten publiceren en moeten motiveren waarom Roan Holding B.V. de enige serieuze gegadigde is die voor verwerving van die appartementsrechten in aanmerking komt. Vanwege de Didam-regels, adviseert Boels Zanders dat het in juridische zin méér voor de hand ligt dat Roan Holding B.V. het eigendom splitst in appartementsrechten, de appartementsrechten voor de bovenbouw aan zich houdt en uitsluitend de appartementsrechten voor de MFA aan de gemeente levert. De Didam-regels blijven dan namelijk buiten schot. Vervolgens zou de gemeente de MFA kunnen ontwikkelen en Roan Holding B.V. kan de appartementen ontwikkelen en bouwen. Dit betekent dat een splitsing plaats moet vinden in de bestekken, omdat MFA en appartementen samen één gebouw vormen. Hiermee worden een aantal risico's geïntroduceerd: mogelijke lacunes, onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden in de bestekken, afstemmingsissues, aansprakelijkheidsdiscussies, issues in relatie tot de garanties die aannemers al dan niet bereid zijn te verstrekken, verschillen in uitvoeringskwaliteit, het ontbreken van integraal risicobeheer, vergunnings- en verzekeringsissues.
In dit scenario zijn evenzeer de stappen nodig zoals die ook in het advies van 6 mei 2025 (scenario 2) zijn verwoord. Er is sprake van een intentiefase en een haalbaarheidsfase met een intentieovereenkomst en een vervolgovereenkomst gemeente-Roan Holding B.V. Dit betekent dat in dit scenario geen sprake is van een vereenvoudiging of een versnelling ten opzichte van het scenario 2 van het advies van 6 mei 2025, terwijl in technische zin (splitsing bestekken) een extra risico wordt geïntroduceerd.

5. Ruimtelijk-functionele verkenning

De ruimtelijk-functionele verkenning omvat twee onderdelen:

a) De toegankelijkheid van pand Siem ten behoeve van de MFA;
b) De inpassing van alle gebruikers -de scope – van de MFA.

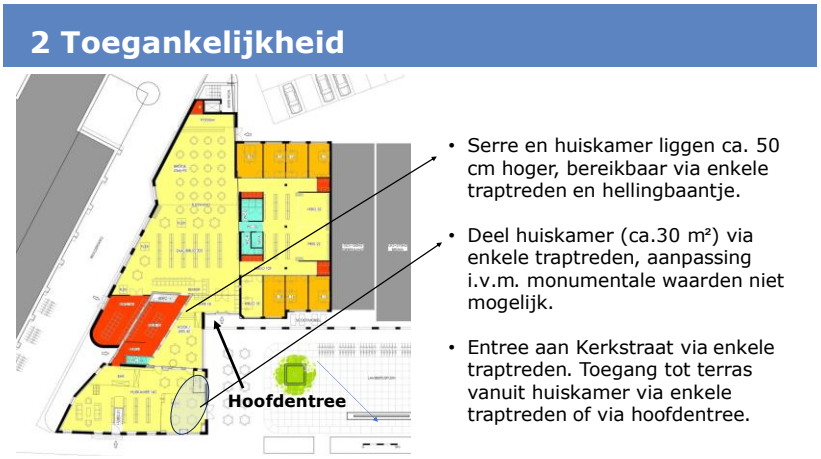
5a. Toegankelijkheid van pand Siem ten behoeve van de MFA

In dit stadium is op hoofdlijnen de toegankelijkheid van de gebouwdelen verkend. In de ontwerpfase komen meer aspecten zoals de bereikbaarheid en de bruikbaarheid (aan de hand van de inrichting) aan de orde. Daar is nu nog niet naar gekeken.

De bevindingen t.a.v. de toegankelijkheid zijn:
- Door de hoofdentree aan de Lambertushof ontstaat een goed toegankelijke entree voor de MFA op het niveau van de openbare ruimte;
- De huiskamer, serre en keuken liggen circa 50 cm hoger dan de ruimten gelegen aan de Lambertushof. Deze worden toegankelijk gemaakt vanaf de entree via enkele traptreden en een hellingbaan.
- Een deel van de huiskamer (circa 30 m2) is niet toegankelijk voor mindervaliden i.v.m. enkele traptreden. Vanwege de monumentale status mag hier niets aan veranderd worden;

- De ruimten op de verdieping van pand Siem (zaal, kantoor, bergruimte, toiletten) en in de kelder (bergruimte, toiletten, wijnkelder) zijn niet toegankelijk voor mensen met een mobiliteitsbeperking, doordat zij uitsluitend via (een) trap(pen) toegankelijk zijn.

Technisch is het mogelijk om een lift te maken in pand Siem naar de verdieping. Ook zou een lift gemaakt kunnen worden naar de kelder, dit betreft dan wel een tweede lift in pand Siem. Een toetsing of een lift voldoet aan de regels m.b.t. (brand)veiligheid en aanpassen van het rijksmonument heeft in de verkenning niet plaatsgevonden.
De optie van de liften is verder niet uitgewerkt, omdat de kosten niet opwegen tegen de baten:
- De kosten van een lift (investering èn onderhoudskosten) zijn relatief hoog;
- Een lift toegankelijk voor mindervaliden neemt ruimte weg in de huiskamer, mede vanwege benodigde ruimte voor draaicirkels etc.
- De extra ruimten die worden ontsloten met de lift zijn beperkt in omvang. De zolderverdieping is ruim 100 m², en kent beperkingen t.a.v. de daglichttoetreding waardoor ook niet alle functies hier gepositioneerd kunnen worden.



5b. Ruimtelijke inpassing activiteiten en gebruikers van de MFA

Proces ruimtelijke verkenning

Bij de presentatie van de visie hebben de initiatiefnemers aangegeven dat er in de voorgestelde MFA plek is voor alle gebruikers van de toekomstige Pinnenhof.
Samen met de initiatiefnemers, het stichtingsbestuur de Pinnenhof en Bibliocenter is de ruimtelijk-functionele verkenning gestart. Op basis van de beschikbare lijst van gebruikers en activiteiten van MFA De Pinnenhof is verkend welke functies en gebruikers inpasbaar zijn in de MFA locatie Siem-Lambertushof. Alle activiteiten gerelateerd aan de podiumfuctie en geluidsbelastende muziekactiviteiten zijn buiten beschouwing gelaten. Deze worden meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek naar de podiumfunctie/evenementenhal.

Initiatiefnemers hebben naar aanleiding van de eerste gesprekken een optimalisatie gemaakt van de MFA-ruimte in de aanbouw. Door de entree van de appartementen naar de achterzijde te verplaatsen, ontstaan meer ruimte in de aanbouw voor de MFA. De consequentie is dat niet drie, maar twee appartementen op de MFA gerealiseerd worden.

Omdat duidelijk werd dat niet alle gebruikers en activiteiten inpasbaar zijn in de MFA locatie Siem-Lambertushof, kon de ruimtelijke verkenning niet worden afgerond met een vlekkenplan waarin alle partners een plek krijgen in de MFA. Het was daarom ook niet opportuun met alle gebruikers de afstemming te zoeken over het vlekkenplan.

Initiatiefnemers en gemeente hebben de mogelijke opties om aanvullen het naastgelegen winkelpand aan de Lambertushof te verwerven, of de verdieping (1 appartement) bij de MFA te betrekken, overwogen. Deze opties bieden echter ruimtelijk ook nog onvoldoende mogelijkheden voor de huisvesting van alle MFA-partners en zijn daarom niet verder verkend.

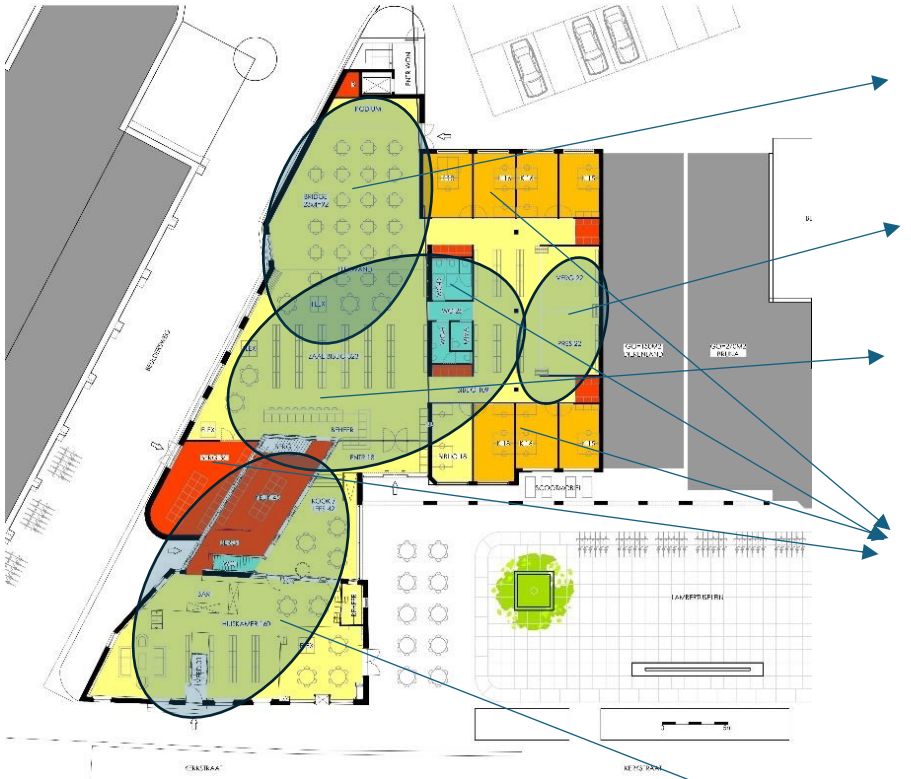
Op 2 juni 2025 hebben de initiatiefnemers in een presentatie aan de gemeente aanvullende alternatieve opties gepresenteerd:

- Het aanbrengen van een lift naar de verdieping van pand Siem en een lift naar de kelder van pand Siem, om de ruimten op de verdieping respectievelijk de kelder toegankelijk te maken voor mindervaliden, en beter te benutten als bergruimte.
- Het elders huisvesten van alle maatschappelijke partners (AMW, CJG, PSW, Consultatiebureau en partners Same Ein) bijvoorbeeld in het voormalig bibliotheekpand.

Op het aanbrengen van liften zijn wij onder punt 5a. al ingegaan. De variant van het geheel elders (op een derde locatie) huisvesten van alle maatschappelijke partners valt buiten de vraagstelling van de motie vreemd, en daarom is deze variant niet verder verkend. Voor de volledigheid is de presentatie van de initiatiefnemers bijgevoegd als bijlage 4.

<u>Bevindingen ruimtelijk inpassing</u>
De totale beschikbare ruimte van pand Siem, de aanbouw en Lambertushof is samen circa 1150 m² Gebruiksoppervlak. De (zaal)ruimten op de verdieping van pand Siem worden niet ingezet voor structurele activiteiten en zijn daarom niet meegenomen als structurele ruimte voor de MFA. De ruimten van MFA Siem-Lambertushof zijn begrensd door de bestaande bebouwing en de grootte van de kavel. Met andere woorden het gebouw is leidend. We kijken welke structurele activiteiten en gebruikers in te passen zijn. Uitgangspunt is dat de ruimten op de verdieping van pand Siem niet worden ingezet voor structurele activiteiten va het MFA. De ruimten kunnen ingezet worden als surplus en/of voor commerciële verhuur.

De plattegrond met globale indeling geeft aan welke activiteiten/ruimten er mogelijk zijn op de locatie. De precieze indeling is nog niet gemaakt, en daar kan mee geschoven worden. Het gaat nu om de vraag welke activiteiten en gebruikers er in totaliteit in passen. Het maken van een optimale indeling (welke functies komen waar) zou samen met de architect en de gebruikers in een volgende stap aan de orde zijn.



Zaal 120 m²
- Bridge (80 personen)
- Lezingen, EHBO,
- KBO, Heemkunde
- LKV-Vrouwenvereniging

Vergaderruimte (45 m²)
- Vergaderen
- Cursussen

Bibliotheek (ca. 380 m²)
- Collectie bibliotheek
- Kinderhoek
- Innamepunt
- Kantoor
- Verkeersruimte

Overige ruimten (ca. 175 m²)
- Entree-garderobe
- Bar-balie bieb
- Bergruimte meubilair en verenigingen
- Toiletten
- Verkeersruimte

Overige ruimten (ca. 75 m²)
- Creatieve ruimte (50 m²)
- 2 spreekkamers (25 m²)

Huiskamer/serre/keuken (ca. 250 m²)
- Huiskamer
- Inloop
- Eetpunt
- Leestafel bieb
- Repaircafé

De bevindingen van deze verkenning zijn:
- Huiskamer en gerelateerde activiteiten (huiskamerinloop, maatschappelijk koken en eten, repaircafé, breicafé, leestafel bibliotheek etc.) kunnen plaatsvinden in de huiskamer/serre/keuken van het pand Siem (ruimten circa 250 m²)
- In de aanbouw en Lambertushof 34 is voor diverse activiteiten (bridge, lezingen, EHBO, KBO, Heemkunde, activiteiten vrouwenvereniging) een zaal nodig. Een zaal van circa 120 m² is nodig om de structurele activiteiten zoals o.a. het bridgen (met circa 80 personen) onder te brengen.
- De bibliotheek heeft ruimte voor de collectie, een balie/innamepunt en enkele werkplekken nodig. Het ruimtebeslag -inclusief verkeersruimten- is circa 380 m2. De collectie van de bibliotheek is ruimtelijk verweven in de MFA.
- Voor de overige ruimten (entree en garderobe, toiletten, bar (voor zaal) evt. gecombineerd met de balie van de bibliotheek, bergruimte voor het meubilair van de zaal, bergruimte voor verenigingen, verkeersruimte) is circa 175 m² benodigd.
- Voor de structurele activiteiten van De Pinnenhof is een vergaderruimte/leslokaal nodig, een creatieve ruimte voor onder andere tekenlessen van het Rick en nog 1 à 2 spreekkamers.

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

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	zaal -vergaderruimte

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, KBO-vieringen of feesten, lezingen met meer dan 100 bezoekers.). Hiervoor zou de podiumfunctie/evenementenhal een optie kunnen zijn.

Uit de ruimtelijk-functionele analyse volgt dat de maatschappelijke partners van de MFA niet ruimtelijk in te passen zijn. Dit zijn de volgende partners:
- Algemeen Maatschappelijk Werk (AMW);
- Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG);
- Consultatiebureau;
- PSW;
- Het samenwerkingsverband Same Ein.

De maatschappelijke partners samen hebben samen een ruimtebehoefte van circa 250 m² gebruiksoppervlak. Nodig zijn kantoorruimten met privacy, spreekkamers (beveiligde opstelling), ruimten voor het consultatiebureau en vergaderruimte. Onderdelen van dit ruimteprogramma (spreekkamers, grote vergaderruimte) en algemene voorzieningen zoals entree, toiletten en horeca kunnen gedeeld worden met de andere partners in de MFA.

Daarnaast zijn er de volgende bevindingen over de ruimtelijke inpassing:

- 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 slecht zeer beperkt ruimte voor nieuwe activiteiten of groei van activiteiten (toenemende ledenaantallen of bezoekersaantallen).

Vergelijking met MFA De Pinnenhof en MFA plan 8 oktober 2024
Het huidige gebouw van MFA De Pinnenhof en het huidige bibliotheekpand samen zijn circa 2400 m² Bvo (bruto vloeroppervlak). Het MFA plus bibliotheek, maar zonder grote zaal en podium, is circa 2070 m² Bvo.

Het MFA plan van 8 oktober 2024 was in totaal 2250 m² Bvo. Het MFA plan zonder grote zaal en podium was 1875 m² Bvo. De grote zaal was opdeelbaar en was bedoeld om ook structurele activiteiten van o.a. de bridgevereniging en de KBO te accommoderen. Vanwege het dubbelgebruik van grote zaal en podium kan deze dus niet in zijn geheel vervallen in de MFA. In het MFA plan waren enkele kleinere ruimten opgenomen voor (geluidbelastende) muziek-activiteiten. Deze zouden in de splitsing wel overgaan naar de podiumfunctie/evenementenhal.

Zoals hierboven vermeld is het gebruiksoppervlak (Go) van MFA Siem-Lambertushof circa 1150 m². Het Go is een maatvoering van een gebouw, waarbij de wanden, kolommen en delen van de verkeersruimten niet zijn meegenomen. De precieze verhouding tussen Go en Bvo van MFA Siem-Lambertushof is niet bekend. Uitgaande van een factor 1,2 voor de verhouding Bvo/Go, is de MFA Siem-Lamertushof circa 1380 m² Bvo.

6. Vergunningenprocedure

De ontwikkeling van de MFA en een tweetal appartementen vindt plaats op het perceel Kerkstaart 56 te Nederweert en een deel van aanpalend pand in de plint van de Lambertushof, kadastraal bekend als Nederweert, sectie A, nrs. 2611 en 4790.
De locatie is gelegen midden in de kern van Nederweert tussen diverse functies. Het planvoornemen voorziet in de volgende functies:

- Huiskamer en ontmoetingsruimte met horeca;
- Bibliotheek;
- Ruimten voor verenigingsactiviteiten;
- Kantoorruimten en spreekkamers voor maatschappelijke partners – Welzijnswerk (PSW), Centrum Jeugd en gezin, Zorggroep.
- Wonen op verdieping in nieuwe appartementen.

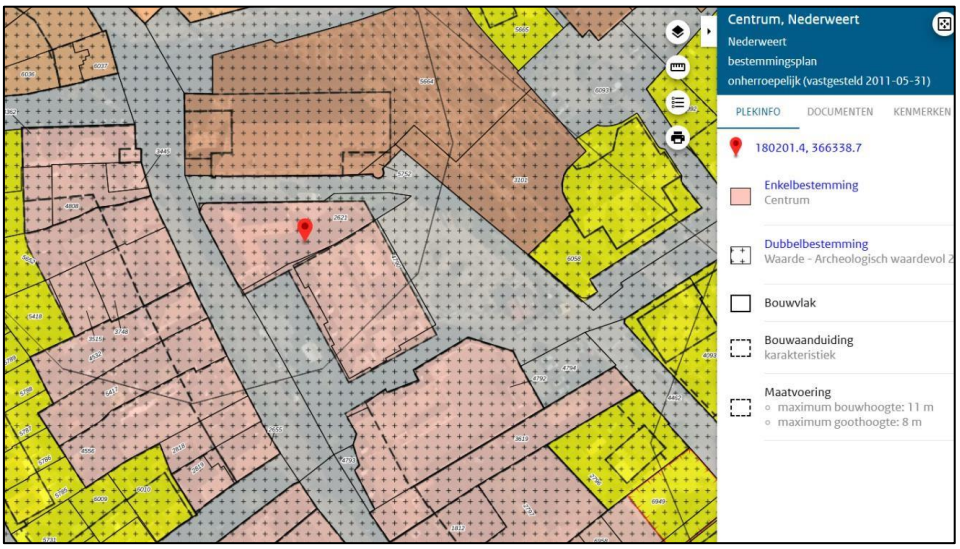
Het plangebied heeft in het vigerende omgevingsplan kent de bestemming ‘Centrum’ en ‘Verkeer’. Omdat binnen de bestemming ‘Verkeer’ zowel het gebruik van een MFA als de bebouwing van de voorziene MFA niet zijn toegelaten, is een afwijkingsvergunning noodzakelijk.

Binnen de bestemming ‘Centrum’ zijn de volgende functies rechtstreeks toegelaten:
De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
b. maatschappelijke voorzieningen;
c. kantoren met en zonder baliefunctie;
d. bedrijven, voor zover deze voorkomen in de categorieën A en B van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten Centrum;
e. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
f. horeca categorieën 1 en 2;
g. dienstverlening en zorgverlenende dienstverlening;
h. wonen op de verdieping;
i. wonen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
j. aan-huis-gebonden beroep, uitsluitend in het hoofdgebouw;
k. voorzieningen voor cultuur en ontspanning

l. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
m. parkeervoorzieningen;
n. groenvoorzieningen;
o. speelvoorzieningen;
p. tuinen, erven en verhardingen;
q. voorzieningen voor openbaar nut:
r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:
s. de instandhouding en bescherming van gemeentelijke en rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'



De MFA met beschreven functies hierboven past binnen deze doeleindenomschrijving van de bestemming 'Centrum'. Binnen de bestemming 'Verkeer' past de MFA (vanzelfsprekend) niet qua functie en dient er afgeweken te worden.

- De functie wonen op verdieping is rechtstreeks toegelaten, maar woningen toevoegen ten opzichte van de bestaande situatie is niet rechtstreeks mogelijk. Ook hiervoor dient derhalve afgeweken te worden.
- Binnen de bestemming 'Centrum' wordt ook afgeweken van de maximale goothoogte van 8 meter.
- Naast de bouwactiviteiten (omgevingsplan en technisch) is er ook een ruimtelijke omgevingsvergunning (afwijken regels omgevingsplan) noodzakelijk.

Locatie Siem-Lambertushof ligt in een welstandsgebied conform de vigerende welstandsnota Nederweert 2020. De gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit – i.c. adviescommissie fysieke leefomgeving Leudal- zal over het ontwerpadvies uitbrengen.

<u>Rijksmonument</u>
Het pand Siem is een Rijksmonument (Rijksmonumentenregister nummer 526837)**.** Het ontwikkelen van de MFA is vergunningplichtig op grond van Artikel 5.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet:

"een activiteit inhoudende het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht".

De procedure bij het aanpassen van een Rijksmonument (conform artikel 4.32 Omgevingsbesluit) is op basis van artikel 10.24 Omgevingsbesluit uitgebreid (afdeling 3.4 Awb is van toepassing).
Dit betekent dat eerst een ontwerpbesluit (ligt vervolgens 6 weken voor zienswijzen ter inzage) genomen moet worden en vervolgens een definitief besluit (bij geen zienswijzen vaak binnen ca. 2 weken na afloop van de zienswijzentermijn).
De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) adviseert in het vergunningentraject. Een positief advies is noodzakelijk om een vergunning te verkrijgen.

Wij hebben in deze fase de RCE om een preadvies gevraagd (bijlage 5). Het preadvies van de RCE als volgt:

- Voer een actueel bouwhistorisch onderzoek met waardestelling uit;
- Voer een archeologisch onderzoek uit;
- Zorg ervoor dat de monumentale waarden en de archeologische waarden goed geborgd worden in het plan;
- Stuur aan op een hoge architectonische kwaliteit;
- Betrek de RCE tijdig in het ontwerpproces.

Vanwege de wijziging van het Rijksmonument pand Siem zal de RCE in het ontwerptraject enkele keren kritisch meekijken en advies uitbrengen. Rekening moet worden gehouden met een langere doorlooptijd in het ontwerptraject en mogelijk hogere kosten door aanpassingen die duurder uitvallen. Daarnaast is er sprake van een uitgebreide vergunningenprocedure, met ontwerpbesluit. De totale extra doorlooptijd wordt ingeschat op circa 6 maanden.

Archeologie.
De locatie is gelegen in het oudste deel van de kern Nederweert en heeft op basis van de archeologische beleidskaart een zeer hoge archeologische waarde (categorie 2). In deze gebieden is er een onderzoek plicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m². Er zal derhalve onderzoek moeten worden uitgevoerd. Indien er archeologische vondsten aan de orde zijn, betekent dat aanvullende stappen in het kader van het conserveren en/of het opgraven van deze vondsten. De gevolgen in tijd en geld zijn sterk afhankelijk van de eventuele vondsten.

	Categorie 2: archeologisch zeer waardevol gebied



7. Omgevingsscan

In de haalbaarheidsfase is een scan gemaakt of bepaalde aspecten de verdere ontwikkeling of vergunbaarheid van het plan blokkeren. Het betreft een scan op hoofdlijnen op basis van de beschikbare informatie en expert judgement. Er is geen onderzoek uitgevoerd in deze fase.

Aspect	Uitwerking verkenning	Toelichting
Rijksmonument	Vanwege een mogelijk kritisch punt is PCE om een preadvies gevraagd.	Preadvies RCE geeft aan dat plan kan worden uitgewerkt.
Archeologie	Beleidskaart archeologie: archeologisch zeer waardevol gebied	Risico op archeologische vondsten. Kan leiden tot langere doorlooptijd en kosten.
Parkeren	Geen kritisch punt	Op basis van het vorig jaar vastgestelde parkeerbeleid voldoen we aan de norm.

Beschermde soorten	Geen kritisch punt	Verwachting dat zich geen beschermde soorten bevinden op het perceel. Omvang is gering, perceel is verhard.
Stikstof	Geen kritisch punt	Op basis van de geringe omvang van de bouwactiviteiten en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied wordt de drempelwaarde naar verwachting niet overschreden.
Bodemkwaliteit	Geen kritisch punt	Op basis van de bodemkwaliteitskaart is geen ernstige bodemverontreiniging te verwachten.
Water	Geen kritisch punt	Gescheiden waterafvoer mogelijk.
Geluid	Geen kritisch punt.	Geluid naar de omgeving van activiteiten en van installaties kan met technische maatregelen worden beperkt.
Netcongestie	Geen kritisch punt	pand Siem heeft grootzakelijke aansluiting plus huisaansluiting Lambertushof samen voldoende vermogen.

Uit de omgevingsscan zijn, op basis van de informatie die nu beschikbaar is, geen aspecten naar voren gekomen die de ontwikkeling onmogelijk maken.

Bij de planontwikkeling dienen de volgende onderzoeken uitgevoerd te worden:
- Bodemonderzoek;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai t.b.v. de geluidsgevoelige functies;
- Stikstofonderzoek;
- Waterinfiltratie/watertoets;
- Verkeers-/parkeertoets;
- Quick-scan flora en fauna;
- Archeologisch onderzoek.

8. Doorlooptijd ontwikkeling en realisatie

Conform het juridisch advies moet voor het ontwikkelen en realiseren van MFA locatie Siem een proces worden doorlopen met een flink aantal stappen, die deels parallel, maar deels ook volgtijdelijk moeten plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de doorlooptijd van het ontwerptraject (met de RCE) en de vergunningenprocedure.

Onderstaand zijn de stappen benoemd met de doorlooptijd. Als uitgangspunt is genomen besluitvorming door de raad in juli 2025. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van onderstaande planning:
- 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 RCE-advisering kan vlot plaatsvinden;
- Expertise die moet worden ingehuurd is direct beschikbaar;
- Waar stappen parallel aan elkaar kunnen worden uitgevoerd, wordt dat ook gedaan.

Planning doorlooptijd ontwikkeling en realisatie:

Fase 1: Intentieovereenkomst (augustus-november 2025)
- Kaderstelling MFA (welke gebruikers, duurzaamheidsambitie);
- Procesafspraken;
- Rol/risicoverdeling;
- Intentieovereenkomst;

- Besluitvorming college en raad.

Fase 2. Haalbaarheidsfase (december 2025 –november 2026)
- Programma van eisen;
- Verwerving pand en goedkeuring VVE
- Uitwerking ontwerp met de gebruikers;
- Goedkeuring ontwerp;
- Onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing;
- Vergunningaanvraag
- Taxatie;
- Prijsvorming;
- Contractuele afspraken

Fase 3: Besluitvorming Haalbaarheidsfase (december-januari 2027)
- Overeenkomst gemeente –Roan Holding B.V.
- Besluitvorming college en raad.

Fase 4: Realisatie (februari 2027 –januari 2028)
- Start na onherroepelijke omgevingsvergunning;
- Bouwen ruwbouw MFA;
- Overdracht MFA naar gemeente;
- Afbouw door gemeente (na aanbesteding).

9. Financiële verkenning

De initiatiefnemers hebben financiële berekeningen gemaakt voor het plan dat zij begin 2025 hebben gepresenteerd.
Vooruitlopend op duidelijkheid ten aanzien van de rollen in de gehele ontwikkeling (wie verwerft, wie ontwikkelt de MFA, wordt het bouwbestek MFA en appartementen gesplitst of niet etc.) kon de financiële verkenning niet uitgevoerd worden.

Er is een scan in voorbereiding, waarin een verkenning wordt gemaakt van de mogelijke opbrengsten van woningbouw op de Pinnenhof-locatie. De resultaten hiervan worden separaat aan de raad aangeboden.

Bijlagen:

1. Presentatie initiatiefnemers Ontwikkeling nieuwe Pinnenhof d.d.januari 2025.
2. Juridisch advies Boels Zanders d.d. 8 mei 2025.
3. Aanvullend juridisch advies Boels Zanders d.d. 23 mei 2025.
3. Presentatie initiatiefnemers d.d. 2 juni 2025.
4. Preadvies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed d.d. 28 april 2025.