

## Haalbaarheidsonderzoek Multi Functionele Accommodatie (MFA) Vierlingsbeek

**“Een gedragen dynamiek – een samenhangende visie – een robuuste basis”**

**Opdrachtgever**  
Stichting Dorpsraad Vierlingsbeek



**Auteur**  
Laride B.V.  
Bastion 58  
5509 MJ VELDHOVEN  
tel. 040-2348000

Projectnummer: 503.20  
Datum: 28-12-2020  
Opgesteld door: ir. Berend Swinkels, Directeur  
Stefan van der Korput BBA, Vastgoedconsultant

*Alle informatie in deze rapportage is zorgvuldig opgesteld door of namens, dan wel tot stand gekomen op initiatief en voor rekening van Laride B.V. en moet als vertrouwelijk worden beschouwd. Niets uit deze rapportage mag, zonder uitdrukkelijke toestemming van Laride B.V., worden gedupliceerd, dan wel aan derden ter inzage worden verstrekt.*

## INHOUDSOPGAVE

<b>VOORWOORD</b> .....	<b>4</b>
<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>5</b>
<b>1 INLEIDING</b> .....	<b>10</b>
1.1 Wat er aan vooraf ging .....	10
1.2 Vraagstelling .....	11
1.3 Randvoorwaarden .....	12
1.4 Beschikbare informatie .....	12
1.5 Doelstelling .....	12
<b>2 PROJECTORGANISATIE</b> .....	<b>14</b>
2.1 Projectorganisatie .....	14
2.2 Betrokkenen .....	14
2.3 Werkwijze .....	15
<b>3 UITGANGSPUNTEN</b> .....	<b>16</b>
3.1 Inleiding .....	16
3.2 Wat is de Multi Functionele Accommodatie (MFA) Vierlingsbeek? .....	16
3.3 Stakeholders .....	16
3.3.1 De Joffershof .....	17
3.3.2 Zalencentrum annex café en hotel Concordia .....	19
3.3.3 Potentiële koper Concordia .....	19
3.3.4 Plus Verbeeten .....	20
3.3.5 Stichting Koningskerkje .....	20
3.3.6 Stichting JOC/Gryphus .....	22
3.3.7 Stichting Laurentius Vierlingsbeek .....	23
3.3.8 Basisschool Laurentiushof .....	24
3.3.9 Gemeente Boxmeer .....	25
3.3.10 Klankbordsessie I .....	26
3.4 Wat maakt het MFA? .....	27
3.5 Ruimtelijk programma van eisen .....	28
3.6 Technisch programma van eisen .....	29
3.7 Functioneel programma van eisen .....	29
3.8 Potentiële locaties .....	30
<b>4 SCENARIO'S</b> .....	<b>31</b>
4.1 Inleiding .....	31
4.2 Uitgangspunten scenario's .....	31
4.3 Scenario's .....	32
4.4 Scenario 1: Verbouwing Joffershof .....	32
4.5 Scenario 2: MFA Concordia .....	34
4.6 Scenario 3: MFA Laurentius .....	36
4.7 Scenario 4: Nieuwbouw MFA .....	37



4.8	Beoordeling scenario's .....	37
4.8.1	Verbouwing Joffershof.....	38
4.8.2	MFA Concordia .....	38
4.8.3	MFA Laurentius .....	38
4.8.4	Nieuwbouw MFA.....	39
4.9	Klankbordsessie II .....	39
<b>5</b>	<b>VERVOLG .....</b>	<b>40</b>
5.1	Inleiding .....	40
5.2	Verbeelding MFA Vierlingsbeek .....	40
5.3	Eigendom .....	40
5.4	Beheer, onderhoud en exploitatie .....	41
5.5	Bouwheerschap .....	42
5.6	Overall-planning .....	42
5.7	Risicoanalyse .....	43
<b>6</b>	<b>FINANCIËN .....</b>	<b>45</b>
6.1	Inleiding .....	45
6.2	Stichtingskosten .....	45
6.3	Dekkingsmiddelen.....	45
6.4	Restant ongedekt tekort .....	47
6.5	Samenvatting.....	48
<b>BIJLAGEN</b>		
Bijlage 1: Migratiecijfers gemeente Boxmeer		
Bijlage 2: Amendement		
Bijlage 3: Presentaties klankbordsessies		
Bijlage 4: Activiteiten naar ruimtestaat		
Bijlage 5: Potentiële locaties		
Bijlage 6: Uitgangspunten definitie scenario's		
Bijlage 7: Impressie MFA Vierlingsbeek		
Bijlage 8: Planning		
Bijlage 9: Financiën		

## **VOORWOORD**

Dit haalbaarheidsonderzoek naar een Multi Functionele Accommodatie (MFA) Vierlingsbeek is het resultaat van een samenwerking met de stuurgroep MFA Vierlingsbeek en de klankbordgroep MFA Vierlingsbeek.

Wij hebben ondanks alle beperkende COVID-perikelen erg veel betrokkenheid en dynamiek van de betrokkenen en aanwezigen tijdens de klankbordsessies ervaren. Wij leggen met deze haalbaarheidstudie het resultaat van onze inzet van denken aan u voor.

Dit doen wij in de overtuiging dat er een realistisch, samenhangend en concreet haalbaarheidsonderzoek voorligt waarmee een gedragen keuze kan worden gemaakt voor een MFA Vierlingsbeek met toekomstperspectief. Hiermee kan voor de middellange termijn een duurzame invulling worden gegeven aan de beoogde ambities en ontwikkelingen in Vierlingsbeek.

We zijn veel dank verschuldigd aan de stuurgroep MFA Vierlingsbeek en de klankbordgroep MFA Vierlingsbeek voor hun hulp bij dit haalbaarheidsonderzoek. Zonder hen was dit resultaat niet in deze relatief korte periode tot stand gekomen.

Veldhoven, 28 december 2020

Berend Swinkels  
Stefan van der Korput

## **SAMENVATTING**

### **Hoofdstuk 1: Inleiding**

- Laride is na de zomer van 2020 in opdracht van de dorpsraad Vierlingsbeek gestart om de ambitie voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) Vierlingsbeek nader te onderzoeken en verder uit te werken. Een MFA Vierlingsbeek, dat het ontmoetingspunt van de gemeenschap moet worden en tegelijkertijd onderdak biedt aan een veelheid van sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten voor jong en oud.
- Als we het over de MFA Vierlingsbeek hebben, bedoelen we een MFA voor de inwoners van Vierlingsbeek maar ook Groeningen. De inwoners van Groeningen zijn voor wat betreft voorzieningen grotendeels georiënteerd op Vierlingsbeek (winkels, school, verenigingen). De MFA Vierlingsbeek is dus voor de inwoners van Vierlingsbeek en Groeningen. Voor nadere informatie verwijzen we u naar bijlage 1 met de migratiecijfers gemeente Boxmeer.
- In dit haalbaarheidsonderzoek staat als vertrekpunt de vraag centraal hoe er binnen de gestelde kaders (amendement) voor wat betreft een MFA tot de beste, meest duurzame, samenhangende, maakbare en betaalbare oplossing kan worden gekomen voor de middellange termijn waar ook (een zo groot mogelijk) draagvlak voor is vanuit de gemeenschap en die tegelijkertijd (zo veel mogelijk) recht doet aan ieders identiteit.

### **Hoofdstuk 2: Projectorganisatie**

- De dorpsraad Vierlingsbeek is opdrachtgever voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek voor een MFA Vierlingsbeek.
- De stuurgroep MFA Vierlingsbeek voert de regie en de klankbordgroep MFA Vierlingsbeek geeft gevraagd en ongevraagd advies op basis van terugkoppelingen met input vanuit de gemeenschap.
- De uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek vindt plaats aan de hand van verkregen informatie van de eerdere regiegroep, stakeholders, klankbordsessies en via deskresearch.

### **Hoofdstuk 3: Uitgangspunten**

- De stakeholders conformeren zich op voorhand aan het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek.
- De activiteiten zijn vertaald naar een ruimtelijk programma van eisen (PvE) voor de MFA Vierlingsbeek en bedraagt in totaal 1.150 m<sup>2</sup> BVO.
- Er zijn potentiële locaties onderzocht om een MFA Vierlingsbeek te kunnen realiseren.
- Gedurende de eerste klankbordsessie op 16 september 2020 zijn de eerste tussentijdse resultaten van het haalbaarheidsonderzoek aan de gemeenschap gepresenteerd.

### **Hoofdstuk 4: Scenario's**

Er zijn in dit haalbaarheidsonderzoek vier scenario's gedefinieerd:

- Scenario 1: Verbouwing Joffershof, in feite de keuze om geen MFA Vierlingsbeek te realiseren.
- Scenario 2: MFA Concordia
- Scenario 3: MFA Laurentius
- Scenario 4: Nieuwbouw MFA

Op basis van gedefinieerde beoordelingscriteria zijn deze scenario's getoetst. Aansluitend is een totaalscore geformuleerd:

Beoordelingscriteria	Scenario 1 Verbouwing Joffershof	Scenario 2 MFA Concordia	Scenario 3 MFA Laurentius	Scenario 4 Nieuwbouw MFA
Locatie	0	+	+	0
Locatiebeschikbaarheid	+	-	+	0
Verkeerskundig	-	+	+	+
Functioneel	0	+	+	+
Duurzaamheid	0	0	0	+
Planning	+	0	+	-
Toekomstperspectief	-	0	+	0
Draagvlak	-	+	+	+
Financieel	0	0	+	-
Totaal				

Tabel: Overzicht beoordeling scenario's

Onderstaand worden in beknopte vorm de conclusies weergegeven op basis van de verschillende scenario's:

#### Verbouwing Joffershof

De verbouwing Joffershof geeft veel beperkingen naar de toekomst. Een verdergaande samenwerking met andere gebruikers, als voorwaarde voor de beoogde renovatie en uitbreiding, is niet of nauwelijks onderzocht. De sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten blijven versnipperd. Van een opmaat naar een toekomstige combinatie met een IKC en JOC/Gryphus is in dit scenario geen sprake, er is geen plek om dat (op termijn) te kunnen realiseren.

#### MFA Concordia

MFA Concordia is onder voorbehoud verkocht en in die zin niet meer aan de orde.

#### MFA Laurentius

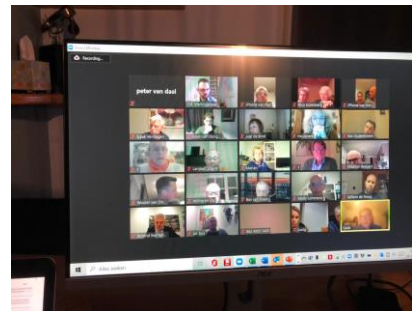
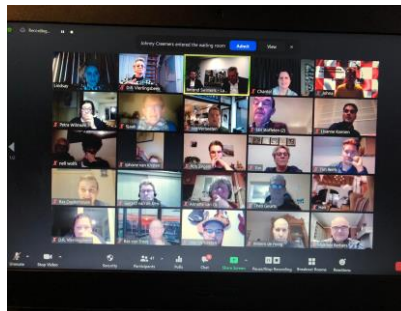
MFA Laurentius ligt logischerwijs als oplossing voor de hand. MFA Laurentius biedt een integraal toekomstperspectief voor Vierlingsbeek. In een overgangssituatie blijft de Joffershof zeker een rol spelen. Mogelijk kan de beschikbare (leegstaande) ruimte bij Supermarkt Plus tijdelijk extra ruimte bieden.

#### Nieuwbouw MFA

Voor wat betreft een nieuwbouw MFA is er niet direct een specifieke locatie voorhanden. Het perspectief in de planning is ongewis. De investeringskosten zijn het hoogst. Op basis van deze overwegingen zien we dit niet als een reëel scenario.

## Klankbordsessie II

De tweede reeks klankbordsessies op 23 en 24 november 2020 hebben vanwege de COVID-maatregelen volledig digitaal plaatsgevonden via Zoom. De overgrote meerderheid (92%) gaf daarbij aan dat de voorkeur uitgaat naar een MFA Vierlingsbeek conform scenario 3 oftewel MFA Laurentius mede vanwege het integrale toekomstperspectief.



Impressies: Tweede klankbordsessie via Zoom

## Hoofstuk 5 Vervolg

### Verbeelding

Onderstaand heeft Diederendirrix Architectuur & Stedenbouw een impressie gemaakt hoe het nieuwe MFA Vierlingsbeek er aan het Vrijthof eruit zou kunnen zien.



Impressie: MFA Vierlingsbeek aan het Vrijthof door Diederendirrix Architectuur & Stedenbouw d.d. november 2020

### Eigendom

In geval van een MFA Vierlingsbeek wordt nadrukkelijk, doch onder voorwaarden geopteerd voor een eigendomssituatie, waarbij SLV c.q. alle obligatiehouders (of een andere entiteit uit oogpunt van fiscaliteit/functionaliteit) eigenaar is en blijft.





## Hoofdstuk 6: Financiën

Van de verschillende scenario's zijn de financiën uitgewerkt:

Nr.	Omschrijving	Scenario			
		1	2	3	4
		De Joffershof Verbouwing Stichting Joffershof	MFA Concordia	MFA Laurentius	Nieuwbouw MFA
1	<i>Stichtingskosten</i>				
34	<b>Totaal stichtingskosten (incl. btw)</b>	€ 1.706.521	€ 4.217.166	€ 2.841.760	€ 4.273.065
35	<i>Dekkingsmiddelen</i>				
55	<b>Totaal dekkingsmiddelen (incl. btw)</b>	€ -350.000	€ -2.175.881	€ -2.575.881	€ -2.175.881
56	<b>Saldo resterend ongedekt tekort (incl. btw), afgerond</b>	€ 1.360.000	€ 2.040.000	€ 270.000	€ 2.100.000

Overzicht financiën scenario's

Op basis van de geraamde stichtingskosten en de verwachte dekkingsmiddelen resteert een ongedekt tekort. In geval van een MFA Vierlingsbeek ter plaatse van de Laurentiuskerk gaat het om een bedrag van € 270.000,- In de andere scenario's gaat het om een significant groter bedrag.

## 1 INLEIDING

### 1.1 Wat er aan vooraf ging

Naar aanleiding van een door de dorpsraad Vierlingsbeek georganiseerde verenigingsbijeenkomst op 4 juni 2019, is in september 2019 door de dorpsraad Vierlingsbeek een regiegroep ingesteld met de opdracht om voor het einde van het jaar 2019 een onderbouwd advies en plan van aanpak voor een toekomstbestendig MFA Vierlingsbeek aan te leveren.

Op 25 november 2019 is het advies van de regiegroep aan 225 dorpsbewoners gepresenteerd. Dit advies was gebaseerd op de door de regiegroep eerder gevoerde gesprekken met de meeste betrokken geledingen, waarvan verslagen zijn opgemaakt.



Gemeenschap Vierlingsbeek d.d. 25 november 2020

Het advies van de regiegroep is vrijwel unaniem door de aanwezige dorpsbewoners omarmd, inhoudende:

1. De beoogde renovatie en uitbreiding van de Joffershof voldoet niet aan het beeld van een toekomstbestendig MFA Vierlingsbeek. Het is het niet reëel om met deze optie het plan voor een MFA Vierlingsbeek als zodanig door de gemeente Boxmeer af te laten vinken.
2. Voor een toekomstbestendig MFA is een onderzoeksbudget van € 50.000 noodzakelijk. Dit om onafhankelijk en professioneel nader te laten onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een MFA Vierlingsbeek. Dit onderzoek is inclusief concreet plan met financiering en exploitatie. Ook de integratie van de basisschool, kinderopvang, zorg voor met name ouderen (inloop, opvang en ontmoeting) en een gymzaal dienen onderdeel uit te maken van dit onderzoek.

Voorafgaand aan de besluitvorming over een krediet voor een professioneel onderzoek heeft de regiegroep haar werkzaamheden beëindigd.

Op 2 juli 2020 stelt de gemeenteraad van Boxmeer een krediet beschikbaar voor een professioneel haalbaarheidsonderzoek naar een MFA Vierlingsbeek. Het besluit is vervat in een amendement d.d. 2 juli 2020 met randvoorwaarden (zie **bijlage 2**).



Na votering van voornoemd krediet is door de dorpsraad Vierlingsbeek voor het vervolgtraject een stuurgroep MFA Vierlingsbeek en een klankbordgroep MFA Vierlingsbeek, als twee-eenheid, geformeerd.

Op 16 juli 2020 spreekt de stuurgroep MFA Vierlingsbeek voor het eerst met Laride over de impact van het amendement, over een voorgestelde aanpak en het tijdsplan voor het vervolgtraject. Laride wordt als onafhankelijke deskundige door de stuurgroep MFA Vierlingsbeek gecontracteerd om de haalbaarheidsstudie naar een MFA in Vierlingsbeek uit te voeren. De stuurgroep MFA Vierlingsbeek veronderstelt dat er meerdere mogelijkheden (scenario's) denkbaar zijn voor een MFA Vierlingsbeek en dat elk scenario verschillende kansen, belangen en uitdagingen met zich mee zal brengen. Een duurzame, samenhangende maar vooral gedragen oplossing is van belang voor de gemeenschap van Vierlingsbeek.

Wanneer over de gemeenschap Vierlingsbeek wordt gesproken kan dit niet los gezien worden van de gemeenschap van Groeningen. De gemeenschap van Groeningen heeft, zo hebben wij begrepen, recht op een eigen "ontmoetingsplek" indien de huidige voorziening "De Zandpoort", die in particuliere handen is, vervalt door bijvoorbeeld verkoop en/of andere doelbestemming. Dat neemt niet weg dat voor de overige sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten de inwoners van Groeningen voor 90% gebruik maken van voorzieningen in Vierlingsbeek. De wens voor een MFA Vierlingsbeek laat een dergelijke voorziening in Groeningen onverlet en doet daar geen enkele afbreuk aan. De MFA Vierlingsbeek staat ten dienste van de gemeenschap van Vierlingsbeek en Groeningen.

## 1.2 Vraagstelling

De aanleiding voor het haalbaarheidsonderzoek wordt als volgt geduid:

- A. Op 25 november 2019 toont de gemeenschap zich geen voorstander van de beoogde renovatie en uitbreiding van de Joffershof.
- B. Het ontbreekt aan een samenhangende visie.  
De dorpsraad Vierlingsbeek wil het rijke sociale, culturele en maatschappelijke leven graag borgen in bij voorkeur één duurzaam en toekomstbestendig MFA, analoog aan een beoogde clustering, zoals de gemeente Boxmeer beleidsmatig voorstaat.
- C. Er is sprake van een versnipperd landschap aan (gedateerde) voorzieningen.  
Op dit moment is sprake van een redelijk versnipperd "landschap" aan voorzieningen en zorgen omtrent de houdbaarheidsdatum en de instandhouding (op termijn) van een aantal (gedateerde) voorzieningen in Vierlingsbeek.

De stuurgroep MFA Vierlingsbeek formuleert de vraagstelling, die om invulling vraagt met professionele ondersteuning als volgt:

*'Hoe komen we (wel of niet) binnen de gestelde kaders (amendement) voor wat betreft een MFA tot de beste, meest duurzame, samenhangende, maakbare en betaalbare oplossing (scenario) voor de langere termijn waar ook (een zo groot mogelijk) draagvlak voor is vanuit de gemeenschap en die tegelijkertijd (zo veel mogelijk) recht doet aan ieders identiteit?'*

### 1.3 Randvoorwaarden

Voor het haalbaarheidsonderzoek gelden de volgende randvoorwaarden:

- **Amendement:** in het amendement is aangegeven dat integratie/koppeling van onder meer de basisschool, kindcentrum en de peuterspeelzaal vooralsnog geen voorwaarde in het onderzoek is. Desondanks is als "Stip op de horizon" / ideaalbeeld / de optimalisatie van een MFA toch ook voorzichtig gekeken naar een dergelijke integratie op termijn binnen een MFA. Voor JOC/Gryphus geldt een "status aparte".
- **Stakeholders:** door de regiegroep is veel voorwerk verricht. Omwille van de tijdsdruk is nu aanvullend ingestoken op afstemming met de stakeholders.
- **Planning:** gezien de COVID-maatregelen en de feitelijke start in september 2020 en de beoogde opleverdatum is de periode om het haalbaarheidsonderzoek uit te voeren beperkt.
- **Financiën:** uitgangspunt voor het haalbaarheidsonderzoek is een realistisch, haalbaar, maakbaar en betaalbaar scenario, zowel voor wat betreft de oprichting als de exploitatie. De beheer- en exploitatiekosten zijn daarbij net zo relevant als de investeringskosten, dit zal in de vervolgfase verder worden uitgewerkt. Daarom dient er in alle gevallen sprake te zijn van een haalbare businesscase in deze fase.

### 1.4 Beschikbare informatie

Voor de uitwerking van ons haalbaarheidsonderzoek is gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- De door de regiegroep beschikbaar gestelde gegevens uit het voortraject.
- Input gesprek d.d. 16 juli 2020 met de stuurgroep MFA Vierlingsbeek als nadere oriëntatie, op basis van het amendement van gemeenteraad te Boxmeer d.d. 2 juli 2020 voor wat betreft het faciliteren van een onderzoek naar de (on-)mogelijkheden van een MFA Vierlingsbeek.
- Locatiebezoeken, bezichtiging gebouwen en input vanuit gesprekken met stakeholders.
- Gesprek met gemeente Boxmeer (op ambtelijk niveau).
- De input uit de gehouden klankbordsessies.
- Deskresearch.

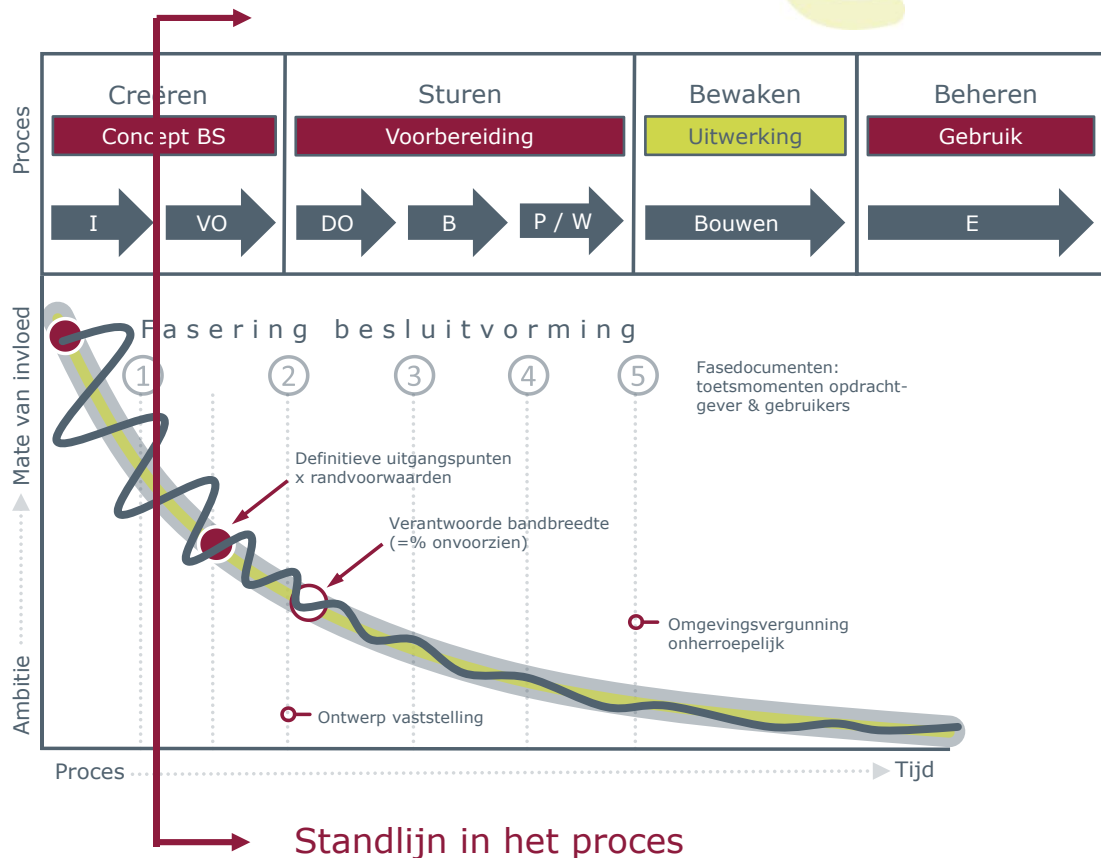
### 1.5 Doelstelling

Het doel van dit haalbaarheidsonderzoek is om in eerste aanleg te komen tot een door de gemeenschap breed gedragen scenario voor een MFA Vierlingsbeek. Aansluitend zullen de bevindingen op basis van dit haalbaarheidsonderzoek aan de gemeente Boxmeer worden voorgelegd.

Indien de gemeente Boxmeer in positieve zin anticipeert op dit haalbaarheidsonderzoek zal tegelijkertijd een bijbehorend (passend) krediet moeten worden gevoteerd voor de opvolgende ontwikkeling en realisatie.

Enkel op basis van een positieve beschikking en bijbehorend krediet kan een verdere uitwerking volgen en start het ontwikkel- en realisatietraject voor de MFA Vierlingsbeek.

Naarmate het proces vordert en de uitgangspunten met betrekking tot het te volgen proces zijn vastgesteld, wordt de mate van invloed steeds kleiner zoals is weergegeven in onderstaande figuur. Voor dit project bevinden we ons momenteel in de initiatief-/ haalbaarheidsfase waarbij de mate van invloed nog relatief hoog is.



Figuur: Invloed in de tijd, huidige fase initiatief/haalbaarheid

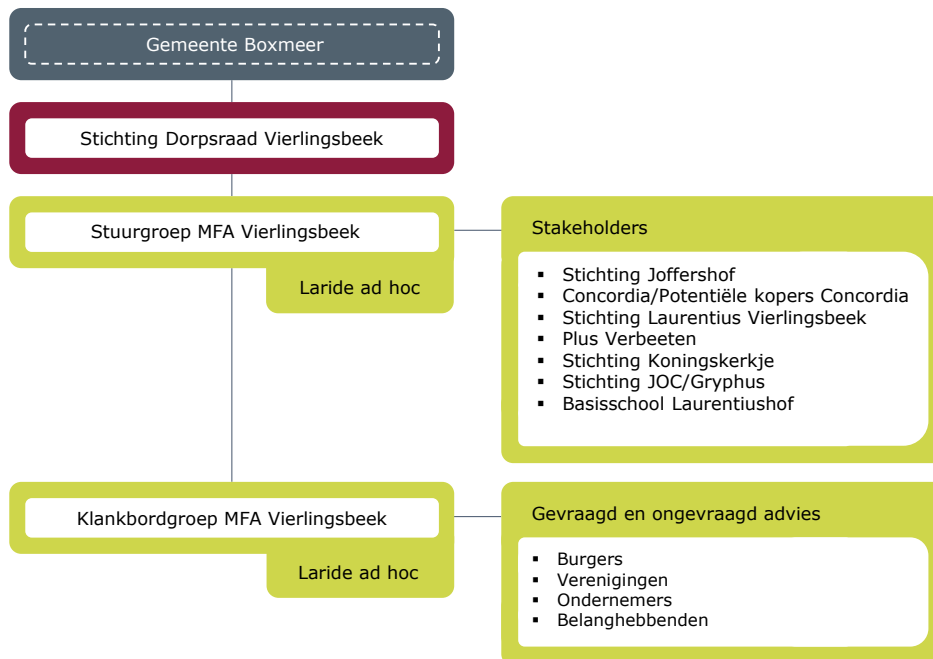
In dit haalbaarheidsonderzoek is de haalbaarheid van een MFA Vierlingsbeek onderzocht. Dit haalbaarheidsonderzoek dient antwoord te geven op de volgende vragen:

- Wat wordt onder een MFA verstaan?
- Welke activiteiten worden er in de MFA Vierlingsbeek verricht?
- Wat is de omvang van de MFA Vierlingsbeek?
- Welke eisen stellen we aan een MFA Vierlingsbeek?
- Welke scenario's c.q. locaties zijn er denkbaar voor een MFA Vierlingsbeek?
- Wat zijn de investeringskosten in de verschillende scenario's?
- Wat zijn de kosten voor beheer en exploitatie?
- Welk scenario wordt geadviseerd?
- Hoe wordt het vervolgtraject gezien?
- Hoe vindt de dekking van de kosten plaats?

## 2 PROJECTORGANISATIE

### 2.1 Projectorganisatie

Het haalbaarheidsonderzoek heeft plaatsgevonden in de structuur van de onderstaande tijdelijke projectorganisatie. Dit is van belang om een beeld te hebben van de werkwijze die is gevolgd en de verkregen resultaten in het haalbaarheidsonderzoek.



Organogram: Projectorganisatie haalbaarheidsonderzoek MFA Vierlingsbeek

### 2.2 Betrokkenen

Gemeente Boxmeer:

De gemeente Boxmeer maakt het mogelijk dat het haalbaarheidsonderzoek naar de MFA kan plaatsvinden. Hiertoe worden financiële middelen ter beschikking gesteld aan de dorpsraad Vierlingsbeek. De gemeente Boxmeer kiest er tegelijkertijd voor geen actieve participant te zijn bij het beoogde onderzoek.

Dorpsraad Vierlingsbeek:

De dorpsraad Vierlingsbeek is opdrachtgever voor Laride m.b.t. het haalbaarheidsonderzoek MFA Vierlingsbeek.

Stuurgroep MFA Vierlingsbeek:

De stuurgroep voert bij de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek de regie namens de dorpsraad Vierlingsbeek.

Klankbordgroep MFA Vierlingsbeek:

De klankbordgroep voorziet de stuurgroep gevraagd en ongevraagd van advies via raadpleging van burgers, verenigingen, organisaties en ondernemers gedurende het traject. Daartoe zijn onder meer meerdere klankbordsessies gehouden.

Stakeholders:	<p>De stakeholders zijn relevante partijen in relatie tot een MFA in Vierlingsbeek. De relevantie heeft betrekking op de kennis van hun gebruikers, de specifieke locatie en/of beeld van een toekomstperspectief. Met de onderstaande stakeholders zijn gesprekken gevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Stichting Joffershof</li><li>▪ Concordia/Potentiële kopers Concordia</li><li>▪ Stichting Laurentius Vierlingsbeek</li><li>▪ Plus Verbeeten</li><li>▪ Stichting Koningskerkje</li><li>▪ Stichting JOC/Gryphus</li><li>▪ Basisschool Laurentiushof</li></ul>
De regiegroep:	<p>De regiegroep heeft voorafgaand aan de start van het haalbaarheidsonderzoek met vrijwel alle relevante geledingen gesprekken gevoerd en daarvan verslag opgemaakt. Deze informatie vormt het vertrekpunt en fundament voor dit haalbaarheidsonderzoek.</p>

### 2.3 Werkwijze

Onderstaand is in chronologische volgorde het gelopen proces beschreven op basis waarvan de resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek zijn opgesteld:

- 16 juli 2020: startgesprek Laride met stuurgroep MFA Vierlingsbeek.
- 3 september 2020: gesprekken Laride met stakeholders (Joffershof, Concordia, Basisschool Laurentiushof, Gryphus/JOC).
- 9 september 2020: gesprekken Laride met stakeholders (Koningskerkje, Stichting Laurentius Vierlingsbeek, Plus Verbeeten en potentiële kopers Concordia).
- 16 september 2020: eerste openbare klankbordsessies met de gemeenschap over de resultaten van de gesprekken met de stakeholders.
- 18 september 2020: klankbordsessie met kinderen van basisschool Laurentiushof.
- 22 oktober 2020: gesprek Laride met gemeente Boxmeer op ambtelijk niveau inzake gemeentelijk beleid kinderopvang/kindcentrum/integratie onderwijs en Stichting JOC/Gryphus betreffende de 'status aparte' en afstemming over de meerjarenonderhoudsplan (MOP).
- 17 november 2020: verzoek Laride tot uitstel oplevering haalbaarheidsonderzoek MFA Vierlingsbeek aan stuurgroep MFA Vierlingsbeek in verband met COVID.
- 19 november 2020: verzoek tot uitstel oplevering haalbaarheidsonderzoek ingediend door dorpsraad bij gemeente Boxmeer.
- 23 en 24 november 2020: tweede openbare klankbordsessies met de gemeenschap (via Zoom) over de scenario's en richtinggevende conclusie.
- 25 november 2020: klankbordsessie met kinderen van basisschool Laurentiushof.
- 28 december 2020: oplevering haalbaarheidsonderzoek MFA Vierlingsbeek aan stuurgroep MFA Vierlingsbeek.

### 3 UITGANGSPUNTEN

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de verdere uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek. Op basis hiervan zijn de uitgangspunten voor het ruimtelijk, technisch en functioneel programma van eisen opgesteld welke dienen voor de uitwerking van de verschillende scenario's.

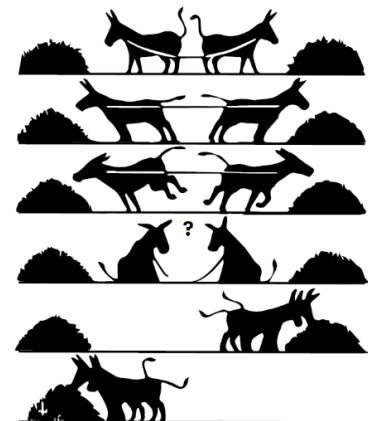
#### 3.2 Wat is de Multi Functionele Accommodatie (MFA) Vierlingsbeek?

In de definitie van de MFA Vierlingsbeek denken we aan de volgende meervoudig te gebruiken voorzieningen:

- Alles onder één dak! Inloop, opvang, ontmoeting, broedplaats en "huiskamer".
- Sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten voor de meest uiteenlopende gebruikers. Gebruikers, zijnde individueel of in (georganiseerd) groepsverband.
- Voor gebruikers in de leeftijd van 0 tot 100+ jaar, van jong tot oud.
- Voor inwoners van (primair) Vierlingsbeek en Groeningen.
- Voordelen door samenhang, samenwerking, kruisbestuiving en synergie.
- Centrale ligging, goed bereikbaar te voet, met de fiets of de auto. Goede infra- en parkeervoorzieningen.
- Een kleurrijk aanbod van voorzieningen, producten en diensten.

Het gaat er in de uitwerking van uitgangspunten niet om te denken vanuit posities maar vanuit een gemeenschappelijk belang dat leidt tot een win-win situatie (zie figuur links). De volgende stappen zijn verder uitgewerkt:

- Inventarisatie uitgangspunten
- Definitie MFA
- Deelnemers MFA
- Activiteiten, wie doet mee?
- Definiëren ruimtestaat



Figuur rechts: Eigenbelang versus gezamenlijk belang

#### 3.3 Stakeholders

Onderstaand is beknopt een nadere toelichting gegeven op de gevoerde gesprekken met de diverse stakeholders en de verzamelde informatie tijdens de openbare klankbordsessies (zie **bijlage 3**). Met de navolgende stakeholders is oriënterend en inventariserend gesproken over de MFA Vierlingsbeek en de eisen en randvoorwaarden voor deelname:

- Stichting Joffershof
- Concordia /Potentiële kopers Concordia
- Stichting Laurentius Vierlingsbeek
- Plus Verbeeten
- Stichting Koningskerkje
- Stichting JOC/Gryphus
- Basisschool Laurentiushof





Luchtfoto: Overzicht stakeholders MFA Vierlingsbeek

### 3.3.1 De Joffershof

Stichting Joffershof

De Joffershof, een voormalige basisschool voor meisjes, is al meer dan 25 jaar in gebruik als gemeenschapshuis. Het gebouw is toentertijd als tijdelijke oplossing in gebruik genomen. De Joffershof is gelegen op circa 300 meter van het centrum van Vierlingsbeek. Het gemeenschapshuis vindt samen met Allesbije en Spring, twee commerciële en professionele organisaties, onderdak in dit gebouw.



Foto: De Joffershof aan Pastoor Janssenstraat/Laurentiusstraat te Vierlingsbeek

Op dit moment heeft de Stichting Joffershof, naar eigen zeggen, onder andere weinig bergruimte, ondanks het feit dat men circa vier à vijf jaar geleden twee tijdelijke units van de gemeente Boxmeer heeft gekregen. Zij werken met vrijwilligers.

Het gedeelte met het gemeenschapshuis groeit naar de mening van de Stichting Joffershof uit zijn jasje op de huidige locatie. De meeste gebruikers komen op de fiets of te voet. De Stichting is al langer bezig met het proces om het gebouw (met name het gemeenschapshuisgedeelte) te renoveren en uit te breiden. Daartoe wensen zij ondermeer de bestaande zaal circa vier meter breder te maken, waardoor er drie grote compartimenten ontstaan.

De Stichting Joffershof huurt het gehele gebouw van de gemeente Boxmeer. Of er sprake is van een marktconforme huur is onbekend. De huur ontvangt men blijkbaar terug in de vorm van subsidie. Naast de inkomsten van Spring en Allesbijeem zijn er barinkomsten en ruimteverhuur aan overige gebruikers (bloed prikken, muzieklessen e.d.). Gas, water en elektra zijn voor rekening van Stichting Joffershof, Spring en Allesbijeem (voor eigen gebruik). Groot onderhoud voor het gehele gebouw wordt uitgevoerd door de gemeente Boxmeer. Klein onderhoud voert de Stichting Joffershof zelf uit.

#### Allesbijeem

Bij Allesbijeem komen inwoners van Vierlingsbeek en omliggende dorpen bij elkaar. Allesbijeem biedt een daginvulling voor mensen met een persoonsgebonden budget. Ook is er plaats voor kwetsbare mensen die behoefte hebben aan een structuur biedende daginvulling en zijn mensen welkom wiens mantelzorg behoefte heeft aan ontlasting. Daarnaast is er plaats voor mensen met een psychische en/of een verstandelijke beperking. Allesbijeem betaalt geen marktconforme huur aan de Stichting Joffershof.

Allesbijeem heeft aangegeven graag te willen deelnemen in de MFA Vierlingsbeek, om er een huiskamer in te richten voor ontmoeting/daginvulling breder dan enkel voor mensen met een persoonsgebonden budget. Allesbijeem zou een rol als gastheer in de MFA Vierlingsbeek willen vervullen.

#### Spring

Spring is een organisatie die al bijna 50 jaar professionele, kwalitatief hoogwaardige opvang biedt aan kinderen van 0 tot en met 12 jaar in Noord-Limburg en Oost-Brabant. Spring biedt kinderopvang in alle vormen: dagopvang (kinderdagverblijf), peuteraanbod (peuterspeelzaal), buitenschoolse opvang, tussenschoolse opvang, vakantieopvang en gastouderopvang. Ook is extra en incidentele opvang mogelijk. Op deze locatie heeft Spring drie groepen (babygroep, peutergroep en een combinatiegroep) waarvoor tevens een inbandige speelvoorziening en een beperkte buitenspeelvoorziening is voorzien.



### 3.3.2 Zalencentrum annex café en hotel Concordia

Het voormalige gemeentehuis, Concordia, is centraal in Vierlingsbeek gelegen aan het Vrijthof. Concordia is momenteel een hotel, café annex zalenlocatie met een grote zaal en bijbehorende voorzieningen. In Concordia kunnen grote(re) activiteiten worden georganiseerd, bijvoorbeeld sinterklaas, carnaval of een uitvoering. Concordia beschikt over de benodigde vergunningen voor dit soort activiteiten. Naast de grote zaal beschikt Concordia over een café en hotelkamers. In de kelder van Concordia hebben diverse gebruikers een opslagruimte.



Foto: Concordia aan het Vrijthof Vierlingsbeek

De eigenaar kan zich een MFA op de plek van Concordia voorstellen, maar geeft aan dat het gebouw onder voorbehoud van enkele vertrouwelijke ontbindende voorwaarden feitelijk verkocht is aan een lokale ondernemer.

### 3.3.3 Potentiële koper Concordia

De potentiële koper van Concordia is een lokale ondernemer die het pand wil gaan gebruiken voor zijn eigen bestaande onderneming. Een combinatie met een toekomstige MFA is in die zin niet aan de orde. Wel stelt de potentiële koper zich coöperatief op wat betreft de samenwerking met een MFA Vierlingsbeek. Wellicht kunnen de plannen van de potentiële koper voor Concordia en de MFA Vierlingsbeek elkaar gaan versterken. Bij de invulling van de nieuwe functie voor Concordia wordt gedacht aan een vitaliteitscentrum. Bij koop wil de potentiële koper nadrukkelijk heroverwegen hoe met de opslag voor de huidige gebruikers wordt omgegaan en hoe synergievoordelen met de MFA kunnen worden vormgegeven.

### 3.3.4 Plus Verbeeten

In 2012 is de winkel verbouwd en groter gemaakt. Samenwerking met leveranciers, klanten en het verenigingsleven in Vierlingsbeek vinden de eigenaren belangrijk. De eigenaren bieden vanuit hun maatschappelijke verantwoordelijkheid momenteel onderdak aan de bibliotheek in een deel van hun pand. Oorspronkelijk bestond het gebouw uit 3 delen: PLUS, Rabobank en bibliotheek. Na het verdwijnen van de Rabobank verhuisde de bibliotheek van het middengedeelte naar het kopgedeelte en werd de PLUS uitgebreid. Het lokale bibliotheekinitiatief is ontstaan na een eerdere harde sanering van de bibliotheken in de gemeente Boxmeer. Het kopgedeelte is momenteel in gebruik door het lokale bibliotheekinitiatief en een winkeltje. Daarnaast staat een gedeelte leeg. Mogelijk kan deze ruimte in een overgangssituatie naar een MFA Vierlingsbeek (additioneel) worden ingezet.



Foto: Supermarkt Plus aan Schepenbank/Vrijthof te Vierlingsbeek

### 3.3.5 Stichting Koningskerkje

Het Koningskerkje kent een rijke geschiedenis, zie ook [www.koningskerkje.nl](http://www.koningskerkje.nl). Het Koningskerkje is ruim 175 jaar oud. Het Koningskerkje, een voormalig protestants kerkje gerelateerd aan het naastgelegen Huis ter Maas, een voormalig jachtverblijf van de Oranjes, is eigendom van de gemeente Boxmeer. De Stichting Koningskerkje regelt alle zaken rondom het Koningskerkje. De locatie wordt vooral gebruikt voor huwelijken en voor culturele activiteiten (vioolconcert, pianoconcert, exposities, lezingen, verkiezingen en dergelijke). Als er een expositie of concert is, komen de meeste bezoekers niet alleen uit Vierlingsbeek, maar uit de wijde omgeving.



De gemeente Boxmeer is eigenaar van het gebouw en verricht het groot onderhoud. Hoe de huurrelatie tussen de gemeente Boxmeer en de Stichting Koningskerkje is, is onbekend. Het klein onderhoud en de energielasten worden door de Stichting Koningskerkje bekostigd door verhuur van de ruimte voor voornoemde doelen.

De Stichting Koningskerkje ziet meer gebruiksmogelijkheden en vraagt vooral aandacht om niet vergeten te worden in geval dat er een nieuwe MFA wordt gerealiseerd. Dit heeft dan met name betrekking op een afstemming van de programmering, dan wel het verrichten van specifieke activiteiten in het Koningskerkje. Zij tonen zich voorstander van een centrale(re) aansturing en optimalisatie van gebruik van beschikbare voorzieningen.



Foto: Koningskerkje aan Spoorstraat te Vierlingsbeek

### 3.3.6 Stichting JOC/Gryphus

JOC/Gryphus is sinds 1984 gevestigd op de huidige locatie, een voormalige jongensschool. Deze locatie is gelegen aan de Grotestraat buiten het centrum van Vierlingsbeek. De Stichting JOC/Gryphus kent een grote mate van betrokkenheid bij de locatie en het pand en ontleent daardoor een hoge mate van hun identiteit aan deze eigen locatie.



Foto: JOC/Gryphus aan Grotestraat te Vierlingsbeek

De Stichting JOC is begin jaren '80 ontstaan uit een toenmalige scouting en jongerensoos. Gryphus vormt een onderdeel van stichting JOC. De activiteiten van JOC, voor de jonge jeugd, vinden plaats op doordeweekse avonden. De activiteiten van JOC betreffen onder andere buitenspelletjes, een film, speurtocht, schaatsen, bowling, etc.

De activiteiten van Gryphus, voor de wat oudere jeugd, zijn overwegend op de avonden in het weekend. Op dit moment is er geen sprake van een marktconforme huur voor JOC/Gryphus. Het andere deel van het gebouw zal vrijvallen met het vertrek van de huurder naar Concordia.

### 3.3.7 Stichting Laurentius Vierlingsbeek

Stichting Laurentius Vierlingsbeek (SLV) is opgericht met als doel de Laurentiuskerk voor de gemeenschap van Vierlingsbeek te verwerven en te behouden. De kerk is centraal gelegen in Vierlingsbeek en sinds 2016 aan de eredienst onttrokken. SLV is in afwachting van het haalbaarheidsonderzoek naar een MFA Vierlingsbeek. Zij hebben daarop voor wat betreft de verwerving helaas niet kunnen wachten, omdat het Bisdom afname eiste uiterlijk 15 oktober 2020. Om te vermijden dat de kerk anders weer te koop zou worden gezet voor elke willekeurige koper heeft SLV hier met de koop voortijdig op geanticipeerd.



Foto: Laurentiuskerk aan Spoorstraat/Vrijthof te Vierlingsbeek

Om de aankoop te kunnen financieren heeft SLV obligaties uitgegeven die door bewoners van Vierlingsbeek (en omstreken) kunnen worden / inmiddels deels zijn aangekocht. Met de aankoop van obligaties heeft de gemeenschap een stevig en concreet signaal afgegeven over de mate van draagvlak die er is vanuit de gemeenschap voor deze locatie. Op 15 oktober 2020 heeft de levering van de Laurentiuskerk aan SLV plaatsgevonden. De toren is daarbij niet verkocht en blijft in eigendom van parochie Maria Moeder van de Kerk te Sint Anthonis.

Op de site [www.stichtinglaurentiusvierlingsbeek.nl](http://www.stichtinglaurentiusvierlingsbeek.nl) of [www.vierlingsbeek-groeningen.nl/verenigingen/stichting-laurentius-vierlingsbeek/](http://www.vierlingsbeek-groeningen.nl/verenigingen/stichting-laurentius-vierlingsbeek/) is de actuele informatie over de stand van zaken te vinden.



**Vierlingsbeek-Groeningen  
zijn trots op deze kerk**

**Inwoners kopen obligaties  
á € 500,00**

**Totaal 800 obligaties**

**Al 575 verkocht.**

**BEWONERS KOPEN NOG STEEDS OBLIGATIES**  
[www.stichtinglaurentiusvierlingsbeek.nl](http://www.stichtinglaurentiusvierlingsbeek.nl)



### 3.3.8 Basisschool Laurentiushof

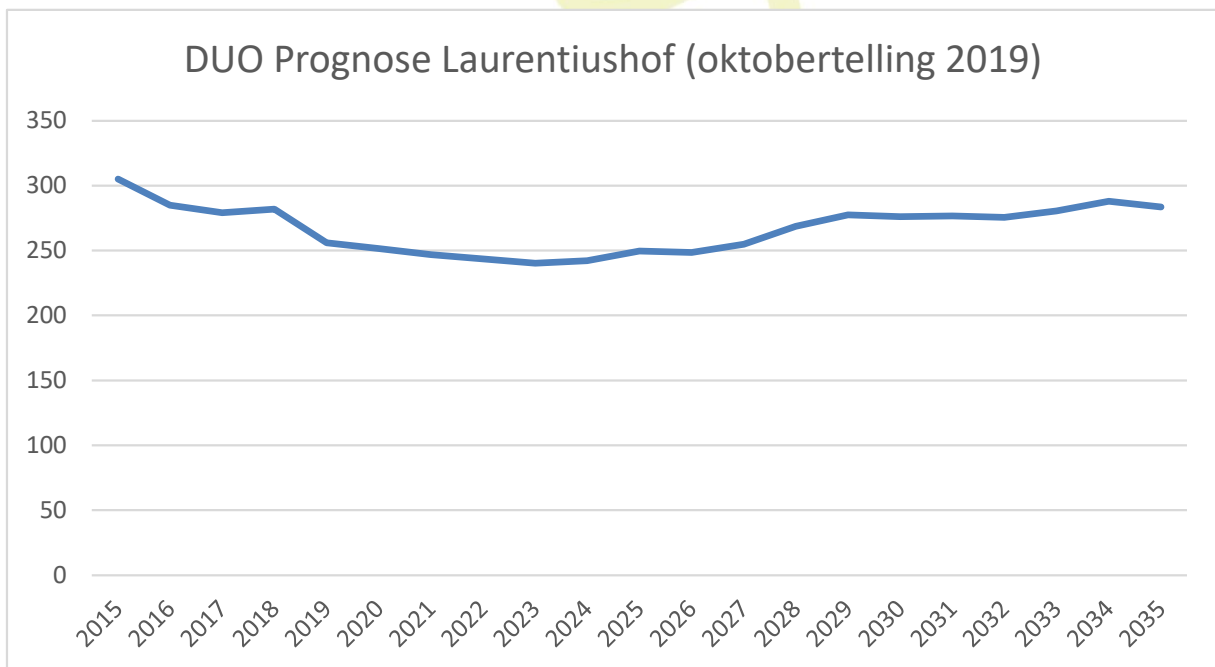
Basisschool Laurentiushof is gelegen tegenover de Laurentiuskerk in het centrum van Vierlingsbeek. De oudste nog bestaande gebouwdelen dateren uit de 50-er jaren. Basisschool Laurentiushof is onderdeel van SKOV (Stichting Katholiek Onderwijs Vierlingsbeek). Deze stichting bestaat uit vijf scholen (drie kleine scholen en twee grote scholen) die nauw samenwerken. SKOV is van mening dat de basis van een MFA het verenigingsleven is. SKOV is ook van mening dat bij een MFA ook onderwijs en kinderopvang op termijn in/aan een MFA geïntegreerd dient te worden. Men staat open voor een dergelijke samenwerking.



Foto: Laurentiushof aan Kloosterstraat te Vierlingsbeek

Gezien de leeftijd van de diverse gebouwdelen van de basisschool Laurentiushof is groot onderhoud/nieuwbouw op redelijke termijn onmiskenbaar aan de orde. Vanuit dat perspectief geeft SKOV aan dat in een toekomstige MFA de basisschool overdag gebruikt kan worden voor onderwijs en in de avonden door andere gebruikers (multifunctionaliteit). Het gebouw staat volgens SKOV per slot van rekening ten dienste van de gemeenschap. SKOV ziet een deelname aan- en op termijn een integratie in/bij/aan een MFA Vierlingsbeek als een logische optie.

Zoals in onderstaande DUO Prognose van Laurentiushof van de kinderaantallen te zien is, blijven deze aantallen in de komende jaren stabiel rond circa 300 kinderen.



Tabel: Prognose kind aantallen Laurentiushof te Vierlingsbeek door de jaren

### 3.3.9 Gemeente Boxmeer

Met gemeente Boxmeer is op ambtelijk niveau gesproken over drie onderwerpen in relatie tot het haalbaarheidsonderzoek MFA Vierlingsbeek:

- het gemeentelijk beleid kinderopvang/kindcentrum/integratie onderwijsbeleidsuitgangspunten;
- groot onderhoud gemeentelijke gebouwen (ook onderwijs);
- de status aparte van Stichting JOC/Gryphus.

#### Gemeentelijk beleid kinderopvang/kindcentrum/integratie onderwijsbeleidsuitgangspunten

In 2011 is er beleid gedefinieerd om kindcentra (onderwijs, kinderopvang, en dergelijke) op te richten. Waar de kans zich voordoet en partijen ook voor dit concept willen gaan, faciliteert de gemeente Boxmeer dit door de kinderopvang fysiek te integreren met het primair onderwijs. Een voorbeeld daarvan zijn de nieuwbouwplannen in Overloon, een zogenaamd Integraal Kind Centrum (IKC). De wens van Stichting Katholiek Onderwijs Vierlingsbeek (SKOV) om een kindcentrum in Vierlingsbeek te realiseren voor kinderen van 0 tot 13 jaar speelt al lang. Spring en SKOV hebben reeds taakstellende afspraken met gemeente Boxmeer gemaakt en de ambitie uitgesproken inzichtelijk te maken hoe deze integratie kan worden vormgegeven. Het uiteindelijke doel van Spring en SKOV is een volledige integratie.

Vooruitlopend hierop is al een deel van de dienstverlening van Spring (thans gevestigd in de Joffershof) bij de locatie van basisschool Laurentiushof ondergebracht. De gemeente Boxmeer wacht op uitsluitsel over verdere integratieplannen.

Groot onderhoud

De gemeente Boxmeer is als eigenaar verantwoordelijk voor het groot onderhoud van de Joffershof en van JOC/Gryphus. Gezien de leeftijd van de gebouwen is er in toenemende mate onderhoud te verwachten. Jaarlijks wordt door gemeente Boxmeer bekeken welke onderhoudswerkzaamheden op basis van het meerjarenonderhoudsplan (MOP) noodzakelijk zijn. De MOP's zijn helaas niet verstrekt ten behoeve van dit haalbaarheidsonderzoek.

Stichting JOC/Gryphus

JOC/Gyphus heeft volgens gemeente Boxmeer een 'status aparte' die is gelegen in de erkenning en het respect dat JOC/Gryphus aan de huidige plek een eigen identiteit ontleent. Daarnaast zijn recent nog onderhoudswerkzaamheden door de gemeente aan de huidige voorziening uitgevoerd.

**3.3.10 Klankbordsessie I**

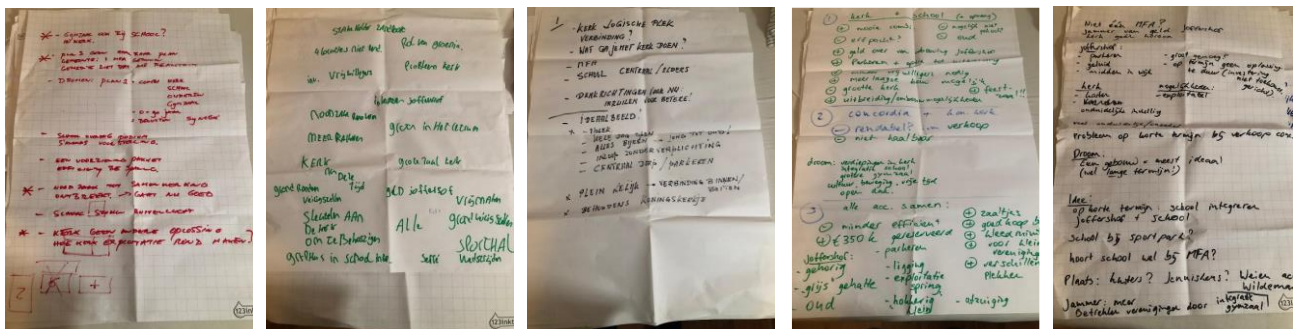
Door de klankbordgroep MFA Vierlingsbeek zijn openbare klankbordsessies georganiseerd.

Klankbordsessie I

Gedurende de eerste klankbordsessie op 16 september 2020 zijn de eerste tussentijdse resultaten van het haalbaarheidsonderzoek aan de gemeenschap gepresenteerd. Tijdens de presentatie zijn de input van de regiegroep, de gesprekken met de stakeholders, de eerste indrukken van de belangen en een opmaat naar scenario's gepresenteerd, zie **bijlage 3**.



Aansluitend aan de eerste klankbordsessie is vervolgens in groepjes doorgepraat over de gepresenteerde informatie en hebben de aanwezigen hun inbreng kunnen geven die aan het einde plenair per groepje is teruggekoppeld aan de hand van een flip-over.



Beelden: Klankbordsessie I



### 3.4 Wat maakt het MFA?

Op basis van de input van de regiegroep, de stakeholders en de eerste klankbordsessie is een beeld verkregen van de activiteiten die in de MFA Vierlingsbeek kunnen plaatsvinden:

Deelname MFA	Deelname MFA op termijn
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activiteiten Joffershof (incl. Allesbijeem)</li> <li>▪ Activiteiten Concordia bij verkoop</li> <li>▪ Activiteiten Laurentiuskerk</li> <li>▪ Activiteiten bibliotheek bij Plus Verbeeten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activiteiten IKC Laurentiushof:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- SKOV / BS Laurentiushof</li> <li>- Gymzaal</li> <li>- Spring (kinderopvang, BSO en peuterspeelzaalwerk)</li> </ul> </li> <li>▪ Activiteiten JOC/Gryphus</li> </ul>
Samenwerking met (niet in één gebouw/MFA)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activiteiten Koningskerkje</li> </ul>	

Overzicht: Activiteiten versus MFA Vierlingsbeek

Op basis van de gesprekken met de stakeholders kunnen we een onderscheid maken in activiteiten die 'direct' in de MFA Vierlingsbeek zouden kunnen plaatsvinden en activiteiten die op termijn bij/aan de MFA Vierlingsbeek zouden kunnen aanhaken.

Voor wat betreft het IKC Laurentiushof vormt het een meerwaarde indien deze voorziening op een later moment in/aan de MFA zou kunnen worden verbonden om zodoende (nog) meer integratie- en synergiemogelijkheden (programmering activiteiten, beheer en exploitatie) te kunnen bereiken. Voor wat betreft JOC/Gryphus geldt de 'status aparte'. Toch ligt naar verwachting op termijn een verdergaande integratie van het JOC-gedeelte met het IKC en het Gryphus-gedeelte in de MFA voor de hand.

Voor wat betreft de activiteiten van het Koningskerkje geldt dat er primair afstemming wordt gezocht over programmering. Uiteindelijk wordt ook een volledig functionele samenwerking niet zondermeer uitgesloten. Op deze wijze kunnen de activiteiten van de MFA Vierlingsbeek en het Koningskerkje elkaar versterken en kan functionaliteit (verder) worden geoptimaliseerd.



Figuur: Activiteiten maken het MFA Vierlingsbeek



Onderstaand is de ruimtestaat opgenomen die als vertrekpunt dient voor het benodigde ruimtelijke programma van de activiteiten van een MFA Vierlingsbeek.

Nr.	Omschrijving	Aantal	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1	<b>Benodigde ruimten</b>			
2	Algemene ruimte	1	150	150
3	Bibliotheek	1	50	50
4	Vergaderruimte 1	2	25	50
5	Zaal klein	2	50	100
6	Zaal groot	1	350	350
7	Kleedkamers	2	25	50
8	Opslag	1	100	100
9	Serverruimte	1	8	8
10	Garderobe	1	25	25
11				
12	<b>Sanitaire ruimten</b>			
13	Toilet gasten en personeel	1	50	50
14	Toilet miva	1	10	10
15	Bar en keuken	1	25	25
16	Werkkast	2	2	4
17				
18	Horizontaal verkeersoppervlak	20%	972	194
19	Verticaal oppervlakte	2%	1.016	16
20	Installaties	2%	1.016	16
21	Constucties	10%	1.016	102
22	<b>Totaal metrage binnen in m<sup>2</sup> BVO</b>			<b>1.150</b>
23				
24	<b>Benodigde buitenruimte</b>			
25	Buitenruimte Jeu de Boules			240
26	Parkeren, afhankelijk van scenario, obv 4 pp/100 m <sup>2</sup> BVO, 48 stuks			p.m.

Overzicht: Ruimtestaat MFA Vierlingsbeek

### 3.6 Technisch programma van eisen

Uitgangspunt zijn de wettelijke eisen waaraan zal moeten worden voldaan. In deze fase is niet uitgegaan van extra eisen. De visie is om een toekomstbestendige duurzame MFA te realiseren in Vierlingsbeek. Als het ruimtelijk programma van eisen definitief is vastgesteld, moet in een later stadium van het traject ook een technisch programma van eisen worden opgesteld. Voor wat betreft duurzaamheid betekent dit dat er in alle scenario's voldaan moet worden aan de wettelijke eisen conform het Bouwbesluit. Per 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen bij aanvraag van de omgevingsvergunning voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De BENG-eisen vervangen de energieprestatiecoëfficiënt (EPC).

In geval van bestaande bouw wordt uitgegaan van rechtens verkregen niveau. Het rechtens verkregen niveau zorgt ervoor dat niet aan iedere wijziging van het Bouwbesluit hoeft te worden voldaan. Als aan de bouweisen wordt voldaan uit de destijds verkregen vergunning is dat voldoende.

### 3.7 Functioneel programma van eisen

In het functioneel programma van eisen wordt als uitgangspunt genomen dat de MFA zover als mogelijk voldoet aan de beoogde bruikbaarheid, toegankelijkheid en de bereikbaarheid, ook voor mindervaliden (zoveel als mogelijk conform het BTB-beleid). Op dit moment is niet verder ingegaan op de functionele samenhang van de verschillende ruimten.

### 3.8 Potentiële locaties

Om een beeld te hebben van de plek om MFA Vierlingsbeek te ontwikkelen en te realiseren is een inventarisatie van potentiële locaties gedaan, zie **bijlage 5**. Hierbij zijn de volgende gegevens verzameld:

- Algemene informatie over het object.
- Kerngegevens van het object.
- Kadastrale research.
- Toelichting bestemmingsplan.
- Informatie over de bodemgesteldheid.

#### Bestaande locaties

De bestaande locaties die zijn onderzocht, zijn de volgende:

1. Laurentiuskerk
2. Basisschool Laurentiushof
3. Gemeenschapshuis Joffershof
4. Concordia
5. Plus Verbeeten
6. Koningskerkje
7. JOC/Gryphus
8. Ontwikkellocatie naast Concordia

#### Nieuwbouwlocaties

Tijdens de klankbordsessies zijn verschillende locaties gesuggereerd. Het voorliggende scenario nieuwbouw MFA is bedoeld als algemeen referentiekader, dat op elke willekeurige plek zou kunnen landen.

#### Potentiele locatie scenario's

De uitbreiding en renovatie van de Joffershof voldoet niet aan de gestelde definitie van een MFA, maar is wel in de totaalafweging meegenomen. Dit zal nog nader worden toegelicht.

Gezien het ruimtelijk programma voor een MFA Vierlingsbeek en de inventarisatie van potentiële locaties resteren er twee locaties, namelijk Concordia en de Laurentiuskerk. Concordia is inmiddels onder voorbehoud verkocht, waardoor deze locatie ook afvalt.

Er resteert één locatie om een MFA Vierlingsbeek te ontwikkelen en te realiseren, te weten:

- Laurentiuskerk

## 4 SCENARIO'S

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de scenario's gedefinieerd voor een MFA Vierlingsbeek. Deze hebben we vergeleken met het oorspronkelijke idee om de Joffershof te verbouwen. De scenario's zijn gebaseerd op de input van de regiegroep, de stakeholders, de klankbordsessies, de gedefinieerde activiteiten, het ruimtelijk programma en de potentiële locaties binnen Vierlingsbeek.

### 4.2 Uitgangspunten scenario's

Naast het ruimtelijk programma zijn er meerdere eisen die aan de verschillende scenario's worden gesteld. Onderstaand is aangegeven welke aanvullende uitgangspunten er voor een MFA Vierlingsbeek zijn gedefinieerd. Tevens is aangegeven wat positief, neutraal of negatief is. Op deze wijze is een uniform kader vastgesteld waarmee de scenario's ten opzichte van elkaar kunnen worden beoordeeld. In **bijlage 6** is een nadere toelichting gegeven op de uitgangspunten.

Beoordelingscriteria	+	0	-
<b>Locatie</b>	In het centrum	Nabij het centrum	Niet in het centrum
<b>Locatiebeschikbaarheid</b>	Ja, grip op locatie	Onduidelijk	Nee, niet beschikbaar
<b>Verkeerskundig</b>	Voldoende parkeervoorziening Goede bereikbaarheid	Matige parkeervoorziening Matige bereikbaarheid	Geen parkeervoorziening Slechte bereikbaarheid
<b>Functioneel</b>	Match PvE mogelijk	Suboptimale match PvE	Match PvE niet mogelijk
<b>Duurzaamheid</b>	Functionele en technisch duurzame oplossingen mogelijk	Functionele en technisch duurzame oplossingen grotendeels mogelijk	Functionele en technisch duurzame oplossingen niet mogelijk
<b>Planning</b>	Snel ten opzichte van andere scenario's	Neutraal wat betreft de andere scenario's	Niet snel ten opzichte van ander scenario's
<b>Toekomstperspectief</b>	Uitbreiding IKC mogelijk Geen tijdelijke huisvesting IKC	Uitbreiding IKC? Geen tijdelijke huisvesting IKC?	Geen uitbreiding IKC mogelijk Wel tijdelijke huisvesting IKC
<b>Draagvlak</b>	Bereidheid tot zelfwerkzaamheid	Matige bereidheid tot zelfwerkzaamheid	Geen bereidheid tot zelfwerkzaamheid
<b>Financieel</b>	Investering en exploitatie goed ten opzichte van andere scenario's Creëren vastgoedwaarde	Investering en exploitatie gemiddeld ten opzichte van andere scenario's Creëren vastgoedwaarde?	Investering en exploitatie slecht ten opzichte van andere scenario's Geen creatie vastgoedwaarde

Overzicht: Uitgangspunten en beoordelingscriteria scenario's

**4.3 Scenario's**

Op basis van de uitgangspunten zijn er 4 scenario's gedefinieerd die vervolgens verder worden uitgewerkt en worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingscriteria:

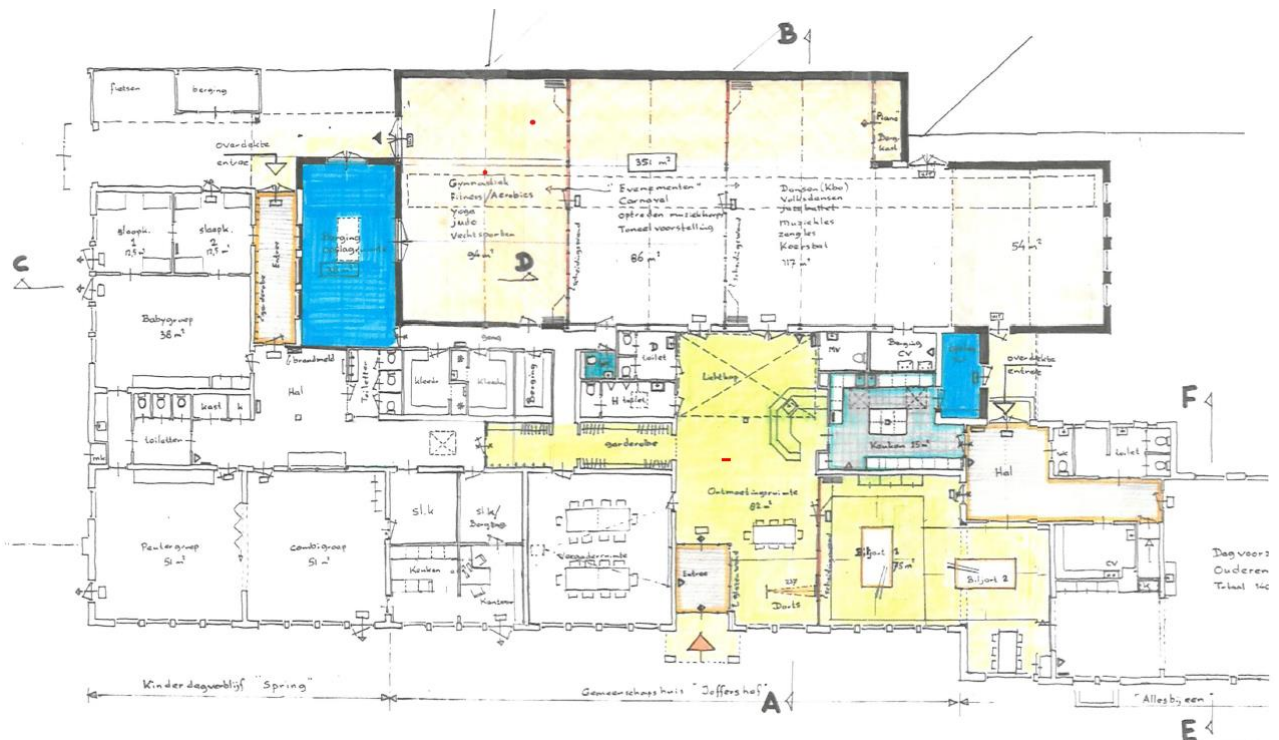
- Scenario 1: Verbouwing Joffershof
- Scenario 2: MFA Concordia
- Scenario 3: MFA Laurentius
- Scenario 4: MFA nieuwbouw



Overzicht: Scenario's 1 t/m 4

**4.4 Scenario 1: Verbouwing Joffershof**

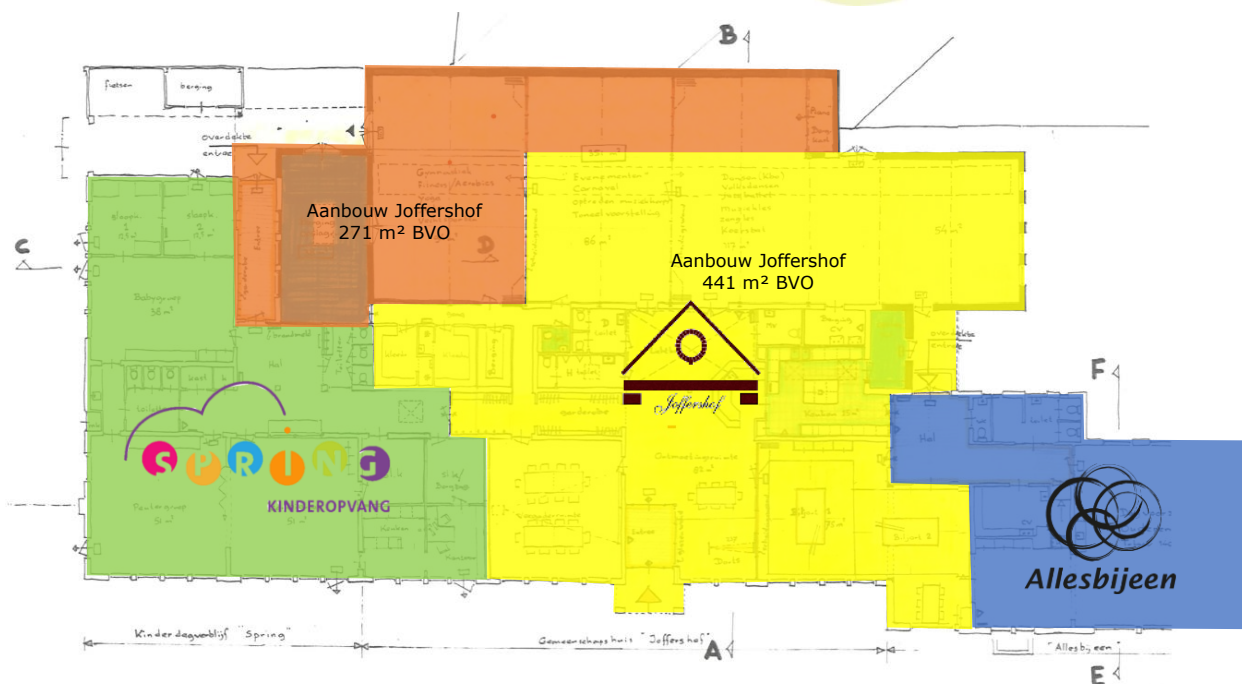
In scenario 1 wordt de bestaande zaal van het gemeenschapshuisgedeelte met circa 271 m<sup>2</sup> BVO uitgebreid conform de ruimtebehoefte van de Stichting Joffershof.



Afbeelding: Plattegrond begane grond scenario 1 verbouwing Joffershof



Het is niet duidelijk wat de demarcaties van de verbouwingsplannen (271 m<sup>2</sup> BVO uitbreiding en 441 m<sup>2</sup> BVO renovatie) zijn. Het lijkt er op dat een en ander goeddeels slechts voor het gemeenschapshuisgedeelte is bedoeld, terwijl het gebouw met de verbouwplannen een omvang van 1.218 m<sup>2</sup> BVO heeft. Onderstaand is het huidige gebruik door de verschillende gebruikers in de plattegrond weergegeven, evenals de beoogde verbouwingsplannen.



Afbeelding: Gebruikers bij scenario 1 op plattegrond begane grond

Legenda kleuren:

- = Stichting Joffershof renovatie
- = Stichting Joffershof aanbouw
- = Spring
- = Allesbijeem

In dit scenario verandert er niet wezenlijk iets en wordt in feite slechts voorzien in de behoefte van de Stichting Joffershof voor wat betreft het gemeenschapshuisgedeelte. Er wordt in het geheel niet geanticipeerd op het versnipperde landschap aan sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen en activiteiten. Op termijn zal dit ongetwijfeld nadelige effecten opleveren voor de leefbaarheid van Vierlingsbeek.

Opmerkelijk is dat de beoogde uitbreiding qua meters vrijwel overeenkomt met de huidige ruimte van Spring (die op redelijke termijn volledig zal integreren met basisschool Laurentiushof).

#### 4.5 Scenario 2: MFA Concordia

In scenario 2 worden alle activiteiten ondergebracht bij Concordia. Volgens de gedefinieerde ruimtebehoefte hoeft er bij Concordia geen uitbreiding plaats te vinden. Concordia is in particulier eigendom en moet daarvoor evenwel eerst worden aangekocht voor de realisatie van een MFA Vierlingsbeek. In de basis zou Concordia een voor de hand liggende keuze zijn vanwege de kwaliteiten van het gebouw. De huidige eigenaar heeft echter aangegeven dat het pand, nadat het al langer te koop stond, inmiddels onder voorbehoud is verkocht. Daarom is dit in feite geen reëel scenario meer.

Onderstaand is desondanks een inpassing verbeeld van het programma voor een MFA Vierlingsbeek in het bestaande gebouw:



**Begane grond**

Scenario 2: MFA Concordia plattegrond begane grond

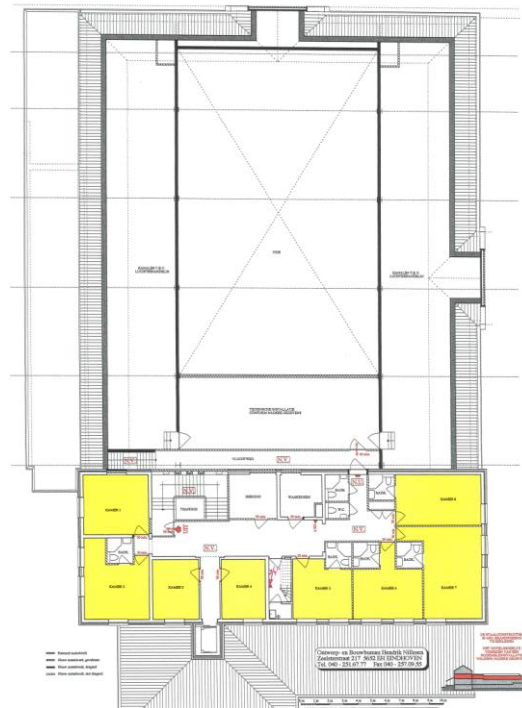
Er is al sprake van een grote zaal, kleine zaal, toiletten, keuken, foyer, bargedeelte en Concordia beschikt reeds over de benodigde vergunningen. Tot op de dag van vandaag doet de locatie dienst als een prima plek voor uiteenlopende en met name grotere gemeenschapsactiviteiten.



Er is sprake van overmaat en extra capaciteit die aanvullend kan worden ingezet.  
In de kelder zijn nog vergaderruimten en opslagruimte voorhanden. Op de verdieping is thans sprake van hotelkamers.



**Kelder**

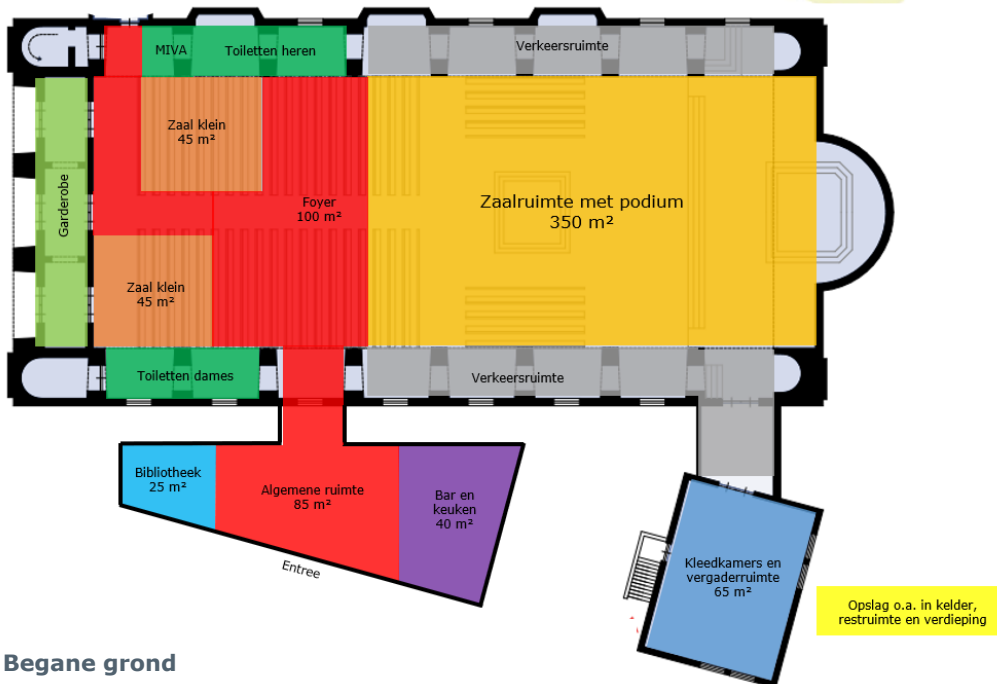


**1e verdieping**

Scenario 2: MFA Concordia plattegrond kelder en eerste verdieping

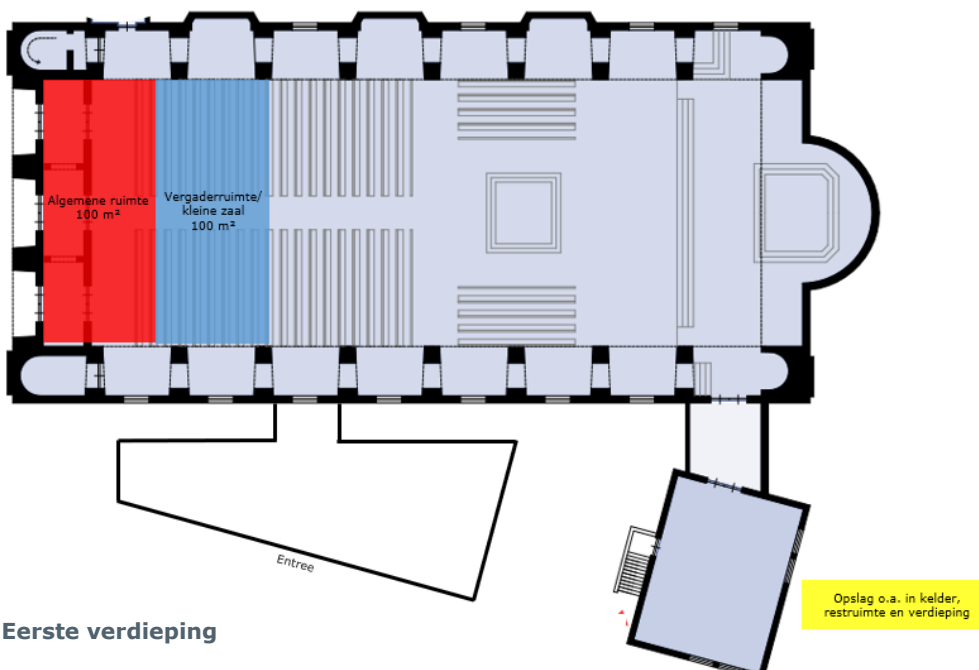
#### 4.6 Scenario 3: MFA Laurentius

In scenario 3 worden alle activiteiten ondergebracht in/aan de Laurentiuskerk. Stichting Laurentius Vierlingsbeek is door de uitgifte van obligaties inmiddels eigenaar van de Laurentiuskerk. Stichting Laurentius Vierlingsbeek wenst het gebouw voor de gemeenschap te behouden, een MFA zou daarom een meer dan uitstekende invulling zijn.



#### Begane grond

Scenario 3: MFA Laurentius plattegrond begane grond



#### Eerste verdieping

Scenario 3: MFA Laurentius plattegrond eerste verdieping

#### 4.7 Scenario 4: Nieuwbouw MFA

In scenario 4 worden alle sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten, individueel dan wel in (georganiseerd) groepsverband, ondergebracht in een nieuw te bouwen MFA op een nader te bepalen plek in Vierlingsbeek. Voor het realiseren van een MFA moet grond worden aangekocht of gekeken worden naar reeds in het bezit van de gemeente Boxmeer zijnde grond. Het perceel grond dient minimaal 2.000 m<sup>2</sup> groot te zijn om de ruimtebehoefte conform de 1.150 m<sup>2</sup> BVO te kunnen realiseren. Een geschikte locatie is niet (direct) voorhanden. Desondanks hebben we dit scenario, voor een nader te bepalen locatie, als referentie ter vergelijking van de andere scenario's uitgewerkt.



Scenario 4: Nieuwbouw MFA

#### 4.8 Beoordeling scenario's

De beoordeelde scenario's zijn beoordeeld aan de hand van de beoordelingscriteria, dat resulteert in onderstaand totaaloverzicht en verder per scenario nader wordt toegelicht:

Beoordelingscriteria	Scenario 1 Verbouwing Joffershof	Scenario 2 MFA Concordia	Scenario 3 MFA Laurentius	Scenario 4 Nieuwbouw MFA
<b>Locatie</b>	0	+	+	0
<b>Locatiebeschikbaarheid</b>	+	-	+	0
<b>Verkeerskundig</b>	-	+	+	+
<b>Functioneel</b>	0	+	+	+
<b>Duurzaamheid</b>	0	0	0	+
<b>Planning</b>	+	0	+	-
<b>Toekomstperspectief</b>	-	0	+	0
<b>Draagvlak</b>	-	+	+	+
<b>Financieel</b>	0	0	+	-
<b>Totaal</b>				

Tabel: Overzicht beoordeling scenario's

#### 4.8.1 Verbouwing Joffershof

De verbouwing Joffershof geeft veel beperkingen naar de toekomst. Een verdergaande samenwerking met andere gebruikers, als voorwaarde voor de beoogde renovatie en uitbreiding, is niet of nauwelijks onderzocht. De sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten blijven versnipperd. Van een opmaat naar een toekomstige combinatie met een IKC en JOC/Gryphus is in dit scenario geen sprake, er is geen plek om dat (op termijn) te kunnen realiseren.

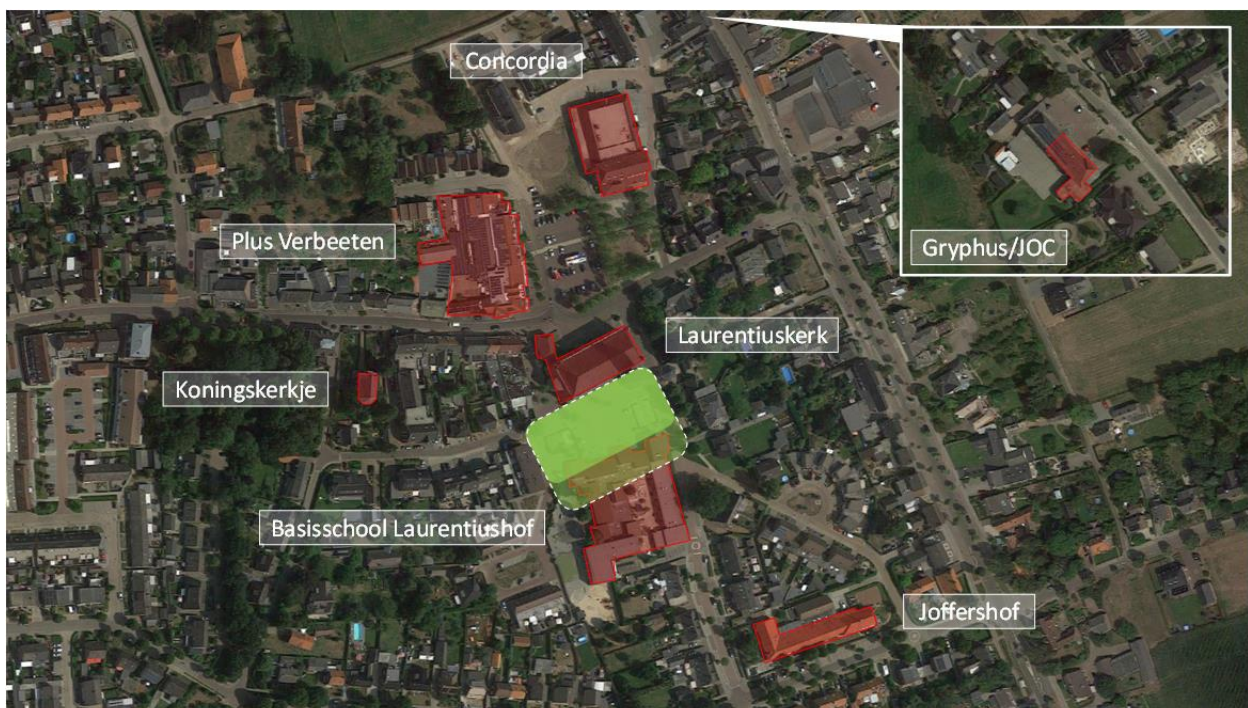
#### 4.8.2 MFA Concordia

MFA Concordia is onder voorbehoud verkocht en in die zin niet meer aan de orde.

#### 4.8.3 MFA Laurentius

MFA Laurentius ligt logischerwijs als oplossing voor de hand. MFA Laurentius biedt een integraal toekomstperspectief voor Vierlingsbeek. In een overgangssituatie blijft de Joffershof zeker een rol spelen. Mogelijk kan de beschikbare (leegstaande) ruimte bij Supermarkt Plus in een overgangssituatie extra ruimte bieden. Ook is het bijvoorbeeld denkbaar dat door het centreren van de kinderopvang bij de Laurentiushof tijdelijk de benodigde ruimte kan worden gevonden. De sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten worden gecentraliseerd aan het Vrijthof. Er zijn in ruime mate parkeervoorzieningen voorhanden. De naastgelegen locatie tussen Laurentiuskerk en basisschool Laurentiushof, eventueel in combinatie met een gedeelte van de locatie van basisschool Laurentiushof, is beschikbaar om in de toekomst bijvoorbeeld een tweelaagse school en gymzaal te integreren.

Naar verwachting ligt op termijn een integratie van het JOC-gedeelte met het IKC en het Gryphus-gedeelte in de MFA eveneens voor de hand, zodat het pand aan de Grotestraat geheel vrijvalt.



Verbeelding: MFA Laurentius - groene vlak met toekomstpotentie

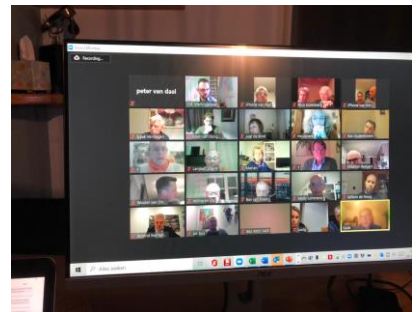


#### 4.8.4 Nieuwbouw MFA

Voor wat betreft een nieuwbouw MFA is er niet direct een specifieke locatie voorhanden. Het perspectief in de planning is ongewis. De investeringskosten zijn het hoogst. Op basis van deze overwegingen zien we dit niet als een reëel scenario.

#### 4.9 Klankbordsessie II

De tweede reeks klankbordsessies op 23 en 24 november 2020 hebben vanwege de COVID-maatregelen volledig digitaal plaatsgevonden via Zoom. Om zo efficiënt mogelijk de klankbordsessies te kunnen houden, is de presentatie vooraf op 21 november 2020 op de site van dorpsraad Vierlingsbeek en Facebook gezet.



Impressies: Tweede klankbordsessie via Zoom

Tijdens de livepresentaties is een nadere toelichting gegeven en zijn er vragen gesteld. Tijdens de klankbordsessies zijn er groepjes gemaakt waardoor is gepraat over de volgende onderwerpen:

- Welk scenario heeft jouw voorkeur?
- Welk scenario vind je dat het meeste toekomstperspectief heeft?
- Zijn er andere items om feedback op te geven?

Net als bij de eerste klankbordsessie heeft er vervolgens plenair per groepje een terugkoppeling plaatsgevonden.

De tweede klankbordsessie heeft wederom duidelijk gemaakt dat de gemeenschap ontzettend opbouwend en ook kritisch betrokken is bij de onderzoeksresultaten van een toekomstbestendig MFA Vierlingsbeek. Ook werd heel helder verwoord dat men samen voor één toekomstplan wil gaan als dorp!

De overgrote meerderheid (92%) gaf daarbij aan dat de voorkeur uitgaat naar een MFA Vierlingsbeek conform scenario 3 oftewel MFA Laurentius mede vanwege het integrale toekomstperspectief. De conclusies in dit haalbaarheidsonderzoek zijn daarmee geïntegreerd en worden gedragen door de gemeenschap.

## 5 VERVOLG

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een doorkijk gegeven op het vervolg van de keuze van MFA Laurentius als MFA Vierlingsbeek. Met MFA Vierlingsbeek wordt vanaf nu het MFA in de Laurentiuskerk bedoeld. Er wordt ingegaan op de verbeelding, eigendom, beheer, onderhoud, exploitatie en het bouwheerschap. Tevens is ingegaan op de risicoanalyse (risico's en beheermaatregelen) van het vervolg.

### 5.2 Verbeelding MFA Vierlingsbeek

Onderstaand heeft Diederendirrix Architectuur & Stedenbouw een impressie gemaakt hoe het nieuwe MFA Vierlingsbeek er aan het Vrijthof eruit zou kunnen zien.



Impressie: MFA Vierlingsbeek aan het Vrijthof door Diederendirrix Architectuur & Stedenbouw d.d. november 2020

In **bijlage 7** is de presentatie van Diederendirrix Architectuur & Stedenbouw opgenomen wat uiteindelijk de basis is voor de impressie.

### 5.3 Eigendom

Bij de verdere uitwerking is het van groot belang dat een duidelijke keuze voor de gewenste eigendomssituatie wordt gemaakt. In geval van een MFA Vierlingsbeek wordt nadrukkelijk, doch onder voorwaarden geopteerd voor een eigendomssituatie, waarbij SLV c.q. alle obligatiehouders (of een andere entiteit uit oogpunt van fiscaliteit/functionaliteit) eigenaar is en blijft.

Het voorgaande wijkt nadrukkelijk af van bestaande geldende constructies met betrekking tot de Joffershof en JOC/Gryphus, die eigendom zijn van de gemeente Boxmeer, waarmee een en ander in eerste aanleg wordt vergeleken.



Tegelijkertijd wordt geconstateerd, dat als we breder kijken naar vergelijkbare voorzieningen binnen de gemeentegrenzen, er helaas geen sprake is van een eenduidige beleidsgrondslag.

Aan het eigenaarschap, waarmee de gemeente Boxmeer wordt ontlast, moeten, anders dan in de huidige huursituatie voor wat betreft de Joffershof en JOC/Gryphus, aanvullende flankerende voorwaarden worden verbonden. Zo dient de eigenaar uit oogpunt van gelijkwaardigheid vrijgesteld te worden van- of gesubsidieerd te worden voor additionele eigenaarslasten, alsmede de verantwoordelijkheid voor het groot onderhoud, dat in principe bij de gemeente Boxmeer blijft.

#### **5.4 Beheer, onderhoud en exploitatie**

##### Algemeen

In de beoogde constructie komt, rekening houdend met voornoemde flankerende randvoorwaarden, het beheer, het (dagelijks) onderhoud en de exploitatie voor rekening van de eigenaar, tevens beheerder en exploitant.

##### Beheer

Ten aanzien van het beheer onderscheiden we de volgende onderdelen:

- Huisvesting: gebouw en gebouwgebonden installaties en groot onderhoud van gebouwinstallaties en terrein (financiering, belastingen, heffingen en verzekeringen).
- Diensten: voorzieningen verbonden met het gebruik (klein onderhoud, schoonmaak, energie, telefonie, etc.).
- Middelen: voorzieningen benodigd vanuit activiteiten/gebruik (inventaris, ict, inkoop).
- Programmabeheer: het opstellen en beheren van de activiteiten.

##### Exploitatie

Binnen het beheer van een MFA Vierlingsbeek onderscheiden we meerdere exploitatielasten. De belangrijkste exploitatielasten van een MFA Vierlingsbeek zijn:

- Onderhoud
- Energie
- Beheer/personeel
- Schoonmaak

##### Onderhoud

Binnen het onderhoud aan een gebouw en haar installaties onderscheiden we:

- Planmatig onderhoud: vervangingen op basis van leeftijd of slijtage;
- Periodiek onderhoud: (meer-)jaarlijkse controles en (meer-)jaarlijkse keuringen;
- Dagelijks onderhoud: reparaties voorkomend uit dagelijks gebruik.

Aandachtspunten in het onderhoud zijn het plafond, (glas in lood) raampartijen en hoogtes welke mogelijk kostenverhogend werken. Er dient nader onderzoek te worden gedaan naar de bouwkundige staat (asbest, eventuele gebreken, eisen vanuit status monument/dorpsgezicht, etc.).



In **bijlage 8** is een overall-planning voor een MFA Vierlingsbeek opgenomen. Nominale doorlooptijd betekent dat er geen rekening is gehouden met mogelijke bezwaren, asbest- en grondsanering, archeologisch onderzoek, etc. en andere aspecten die de doorlooptijd negatief kunnen beïnvloeden. Tevens is uitgegaan van een vlotte besluitvorming en efficiënte inkoopprocedures.

### 5.7 Risicoanalyse



Door ons is een risicoanalyse in combinatie met de beheermaatregelen opgesteld voor een MFA Vierlingsbeek op basis van onze ervaring met vergelijkbare projecten:

Type	Risico's	Beheermaatregelen	Risico
Algemeen	Corona en de gevolgen hiervan.	Op dit moment lijken de gevolgen van Corona op de uitvoering van de ontwikkeling en de realisatie mee te vallen, monitoren.	
Organisatorisch	De betrokken stakeholders hebben zich geïmmiteerd aan de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek.	De gemeenschap van Vierlingsbeek staat achter de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek op basis van de feedback uit de klankbordsessies. Vastleggen afspraken, geen vrijblijvende afspraken meer. Dit dient in de aansluitend aan de besluitvormingsfase van gemeente Boxmeer plaats te vinden.	
	Er dienen afspraken te worden gemaakt over het bouwheerschap, beheer en exploitatie tussen gemeente Boxmeer en toekomstige gebruikers.	De bouwheer zal nader invulling geven aan de afspraken en volledige verantwoordelijkheid afleggen over het te besteden krediet.	
	Afspraken met gebruikers.	In het haalbaarheidsonderzoek zijn globale aannames gedaan, in de vervolgfase dienen deze verder worden verfijnd.	
	Zijn er voldoende gegadigden voor de ontwikkeling en uitvoering van het project?	Gezien de enorme bereidheid tot koop van de obligaties en de bereidheid tot zelfwerkzaamheid, alsmede de aanmeldingen op 25 november 2019, wordt ook verondersteld dat er voldoende gegadigden zijn voor de ontwikkeling en uitvoering van de werkzaamheden.	
	Afspraken maken in verband met erfpacht tussen gemeente Boxmeer en Bisdom.	Deze afspraken dienen nog nader te worden geconcretiseerd en zijn van belang voor MFA Vierlingsbeek, alsmede het toekomstperspectief. Er dienen	

		afspraken te worden gemaakt met het Bisdom, waarbij het de wens is het erfpacht 'om niet' te verwerven. Dat is te billijken omdat de gemeenschap in het verleden in ruime mate middelen bijeen heeft gebracht voor de renovatie van de toren ten tijde dat de kerk nog niet aan de dienst was onttrokken.	
Financieel/ economisch	Zijn er voldoende financiële middelen beschikbaar?	Gemeente Boxmeer en de bouwheer dienen nadere afspraken te maken over eigendom, beheer en exploitatie.	
	Demarcatiekosten zijn onduidelijk.	In het haalbaarheidsonderzoek zijn de demarcaties in beeld gebracht. Deze zullen in vervolg nader moeten worden afgestemd.	
	Prijsstijgingen in de bouw.	Na jaren van prijsstijgingen is het nu de verwachting dat de bouwkosten stabiliseren, dan wel een negatieve index laten zien.	
Planning	Vertraging door de procedure van de omgevingsvergunning.	In de uitwerking zal een omgevingsvergunning (afwijkend van het vigerend bestemmingsplan) worden aangevraagd. De benodigde onderzoeken zullen hiervoor moeten worden verricht (met name voor eventuele aanbouw).	
Technisch	Onvoldoende duidelijkheid wat betreft het technisch programma van eisen.	In de vervolgfase dient het technisch programma van eisen verder te worden uitgewerkt.	

Overzicht: Risico's en beheermaatregelen

Legenda risico's en beheermaatregelen:

	= geen / laag risico
	= middelmatig risico
	= hoog risico

## 6 FINANCIËN

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de financiën (kosten en dekkingsmiddelen) voor een MFA Vierlingsbeek behandeld en inzichtelijk gemaakt. Voor een evenwichtig en transparant beeld zijn de vier verschillende scenario's vergeleken. Op basis van deze vergelijking blijkt de keuze voor een MFA Vierlingsbeek ter plaatse van de Laurentiuskerk ook uit financieel oogpunt verantwoord.

### 6.2 Stichtingskosten

Voor de verdere uitgangspunten van de stichtingskosten van de verschillende scenario's zie **bijlage 9**. In deze bijlage is een totaaloverzicht gegeven, alsmede een onderbouwing van de kosten per scenario voor de onderdelen:

- verwervingskosten
- investeringskosten
- ontwerp- en ontwikkelkosten
- financieringskosten

Verder is een demarcatielijst voor de afbakening van de gehanteerde stichtingskosten opgenomen.

### 6.3 Dekkingsmiddelen

Onderstaand is nader ingegaan op dekkingsmiddelen voor de thans voorliggende scenario's:

#### Verbouwing Joffershof

We zien in alle scenario's het reeds gevoteerde krediet voor de renovatie en uitbreiding van de Joffershof als dekkingsmiddel. Hierbij gaat het om het bedrag van € 350.000,-. Volgens onze raming is het bedrag van € 350.000,- niet toereikend en zouden er nog andere middelen moeten worden vrijgemaakt om de beoogde renovatie en uitbreiding (van het gemeenschapshuisgedeelte) te kunnen realiseren.

#### Herontwikkeling

In geval van scenario 2 t/m scenario 4 is het mogelijk om de locatie Joffershof te herontwikkelen en daarmee geprognosticeerde dekking voor een bedrag van € 725.881,- (saldo grondwaarde en kosten voor sloop en bouwrijp maken) voor voor MFA Vierlingsbeek te genereren. Tevens kan op deze wijze invulling worden gegeven aan een nadrukkelijke aanvullende lokale wens om kleinere betaalbare wooneenheden te realiseren. Een vergelijkbare gedachtengang kan op termijn ook gelden voor de locaties van JOC/Gryphus en basisschool Laurentiushof.





Overzicht: Toekomstige ontwikkellocaties

### Zelfwerkzaamheid

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is een zeer grote bereidheid voor zelfwerkzaamheid (bij realisatie) van de gemeenschap gebleken voor een MFA Vierlingsbeek. Deze zelfwerkzaamheid heeft betrekking op:

- Fysieke inzet vrijwilligers  
Er hebben zich veel mensen aangemeld, die bereid zijn om gedurende de realisatie als vrijwilliger de handen uit de mouwen te steken.
- Inkoopvoordelen  
Door (lokale) ondernemers en/of leveranciers te betrekken kan een aanzienlijk voordeel worden behaald.
- Subsidies  
Er kunnen naar verwachting subsidies worden verkregen, bijvoorbeeld via de SPUK-regeling. Op dit moment is hiermee niet gerekend. Dit dient nog nader te worden onderzocht.
- Fiscale optimalisatie  
Fiscaal gezien zijn er mogelijkheden tot optimalisatie door gebruik te maken van bijvoorbeeld het btw-compensatie fonds. Dit dient nog nader te worden onderzocht.

In geval van scenario 2 t/m scenario 4 wordt voor dekking op basis van zelfwerkzaamheid uitgegaan van een bedrag van € 500.000,-.

#### Obligaties

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek heeft Stichting Laurentius Vierlingsbeek obligaties uitgegeven voor een bedrag van de aankoop van de Laurentiuskerk voor een bedrag van € 400.000,-. Deze uitgifte loopt nog.

#### Groot onderhoud

Aangezien voor de Laurentiuskerk als MFA Vierlingsbeek geen MOP beschikbaar is, kan enkel op basis van kengetallen een indicatie van kosten voor groot onderhoud en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse reserveringen worden berekend.

Gerekend mag worden met een bandbreedte van € 26,- / m<sup>2</sup> BVO tot € 30,- / m<sup>2</sup> per jaar, ofwel op basis van 1.150 m<sup>2</sup> BVO voor MFA Vierlingsbeek een bedrag van € 30.000,- tot € 34.500,- per jaar.

Ter dekking van de benodigde stichtingskosten voor MFA Vierlingsbeek wordt in dit kader voor nu geadviseerd een deel van de kosten (2/3) voor groot onderhoud over een periode van 30 jaar ter gedeeltelijke dekking van de investering naar voren te halen (zoals dat eerder ook is toegepast bij de gemeentelijke privatisering van sportaccommodaties). Concreet betekent dit 2/3 van € 900.000,- tot € 1.035.000,- over een periode van 30 jaar. In de berekening van de dekkingsmiddelen zijn we uitgegaan van 2/3 van € 900.000,- = €600.000,-.

#### **6.4 Restant ongedekt tekort**

Op basis van de geraamde stichtingskosten en de verwachte dekkingsmiddelen resteert een ongedekt tekort. In geval van MFA Vierlingsbeek ter plaatse van de Laurentiuskerk gaat het om een bedrag van € 270.000,-. In de andere scenario's gaat het om een significant groter bedrag.

## 6.5 Samenvatting

Onderstaand is de beknopte samenvatting gegeven:

Nr.	Omschrijving	Scenario			
		1 De Joffershof Verbouwing Stichting Joffershof	2 MFA Concordia	3 MFA Laurentius	4 Nieuwbouw MFA
1	<b>Stichtingskosten</b>				
2	<b>Verwervingskosten</b>				
3	- Joffershof	n.v.t.			
4	- Concordia		€ 1.935.000		
5	- Laurentius Kerk			€ 350.000	
6	- nieuwbouw				€ 492.680
7	boekwaardes	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
8	<b>Investeringskosten</b>				
9	nieuwbouw				
10	- Joffershof	€ 512.193			
11	- Concordia		€ -		
12	- Laurentius Kerk			€ 332.217	
13	- nieuwbouw				€ 2.378.640
14	renovatie				
16	- De Joffershof (Stichting Joffershof)	€ 564.366			
17	- Concordia		€ 1.415.291		
18	- Laurentius Kerk			€ 1.239.710	
19	- nieuwbouw				n.v.t.
20	<b>Ontwerp- en ontwikkelkosten</b>				
22	- De Joffershof (Stichting Joffershof)	€ 310.856			
23	- Concordia		€ 408.665		
24	- Laurentius Kerk			€ 453.894	
25	- nieuwbouw				€ 686.832
26	<b>Financieringslasten</b>				
27	- De Joffershof (Stichting Joffershof, Spring en Allesbijeën)				
28	- De Joffershof (Stichting Joffershof)	€ 27.748			
29	- Concordia		€ 75.179		
30	- Laurentius Kerk			€ 40.516	
31	- nieuwbouw				€ 71.163
32	<b>Subtotaal stichtingskosten</b>	<b>€ 1.415.164</b>	<b>€ 3.834.135</b>	<b>€ 2.416.337</b>	<b>€ 3.629.315</b>
33	<b>BTW 21% (minus verwerving)</b>	<b>€ 291.357</b>	<b>€ 383.031</b>	<b>€ 425.422</b>	<b>€ 643.749</b>
34	<b>Totaal stichtingskosten (incl. btw)</b>	<b>€ 1.706.521</b>	<b>€ 4.217.166</b>	<b>€ 2.841.760</b>	<b>€ 4.273.065</b>
35	<b>Dekkingsmiddelen</b>				
36	<b>Verbouwing Joffershof</b>				
37	- krediet gemeente Boxmeer verbouwing De Joffershof	€ -350.000	€ -350.000	€ -350.000	€ -350.000
38	- extra kosten gemeente Boxmeer verbouwing De Joffershof?	pm	pm	pm	pm
39	<b>Herontwikkeling</b>				
40	- herontwikkeling De Joffershof, obv Grondnota 2020	€ -	€ -859.211	€ -859.211	€ -859.211
41	- sloop De Joffershof	€ -	€ 57.294	€ 57.294	€ 57.294
42	- bouwrijp maken De Joffershof	€ -	€ 76.036	€ 76.036	€ 76.036
43	- Spring naar Laurentiusschool	€ -	pm	pm	pm
44	- inbreng opbrengsten verkoop locatie JOC/Gryphus	€ -	pm	pm	pm
45	- inbreng toekomstige opbrengst locatie Laurentiushof	€ -	pm	pm	pm
46	<b>Zelfwerkzaamheid</b>	€ -	€ -500.000	€ -500.000	€ -500.000
47	- fysieke inzet vrijwilligers	incl.	incl.	incl.	incl.
48	- inkoopvoordelen	incl.	incl.	incl.	incl.
49	- subsidies	incl.	incl.	incl.	incl.
50	- fiscale optimalisaties	incl.	incl.	incl.	incl.
51	<b>Obligaties</b>				
52	- uitgifte obligaties Stichting Laurentius Vierlingsbeek	€ -	€ -	€ -400.000	€ -
53	<b>Groot onderhoud</b>				
54	- inbreng groot onderhoud 2/3 voor, aanname over 30 jaar	€ -	€ -600.000	€ -600.000	€ -600.000
55	<b>Totaal dekkingsmiddelen (incl. btw)</b>	<b>€ -350.000</b>	<b>€ -2.175.881</b>	<b>€ -2.575.881</b>	<b>€ -2.175.881</b>
56	<b>Saldo resterend ongedekt tekort (incl. btw), afgerond</b>	<b>€ 1.360.000</b>	<b>€ 2.040.000</b>	<b>€ 270.000</b>	<b>€ 2.100.000</b>

Overzicht: Financien per scenario

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Demografische gegevens**

**Bijlage 2: Amendement**

**Bijlage 3: Presentaties klankbordsessies**

**Bijlage 4: Activiteiten naar ruimtestaat**

**Bijlage 5: Potentiële locaties**

**Bijlage 6: Uitgangspunten definitie scenario's**

**Bijlage 7: Impressie MFA Vierlingsbeek**

**Bijlage 8: Planning**

**Bijlage 9: Financiën**

**Bijlage 1: Migratiecijfers gemeente Boxmeer**



# Migratiecijfers Gemeente Boxmeer

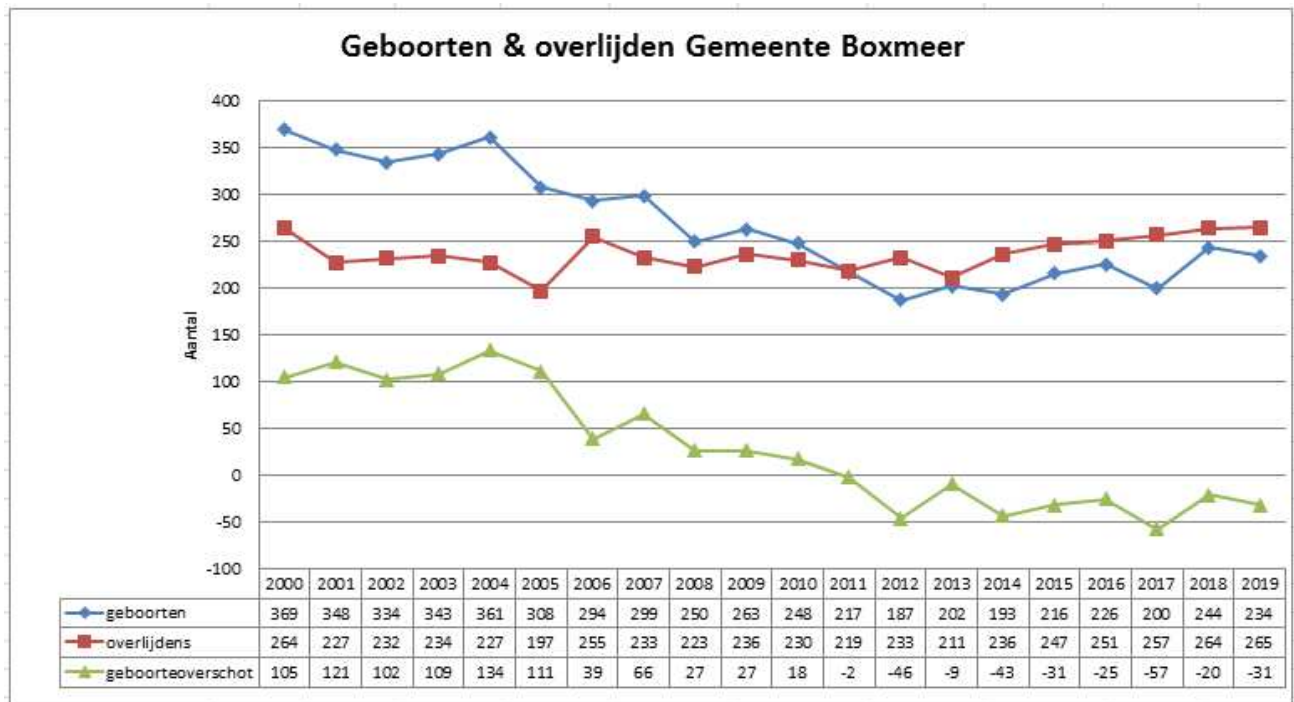
2000 - 2019

## Inhoud

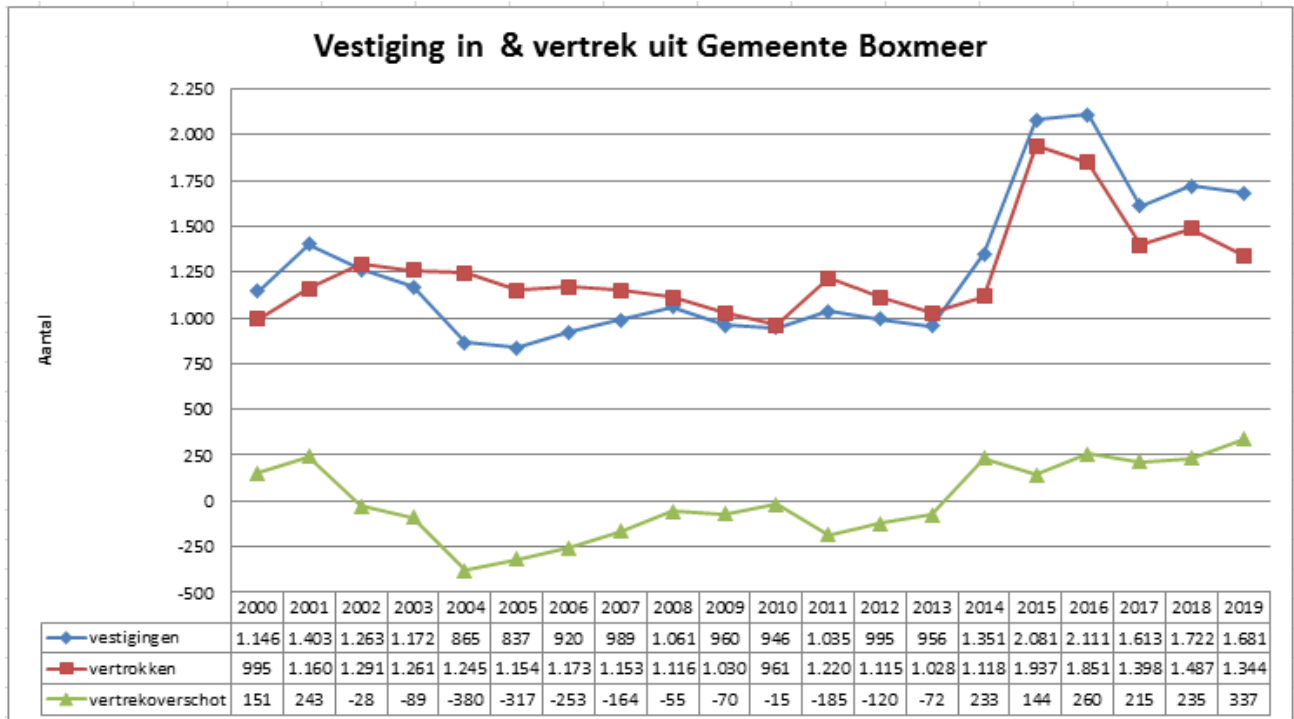
Geboorteoverschot Gemeente Boxmeer.....	2
Vertrekeverschot Gemeente Boxmeer .....	2
Aantal inwoners en leeftijdsopbouw Gemeente Boxmeer.....	3
Ontwikkeling aantal inwoners per kern .....	3
Leeftijdsopbouw Gemeente Boxmeer en de 11 kernen.....	6

## Gemeente Boxmeer

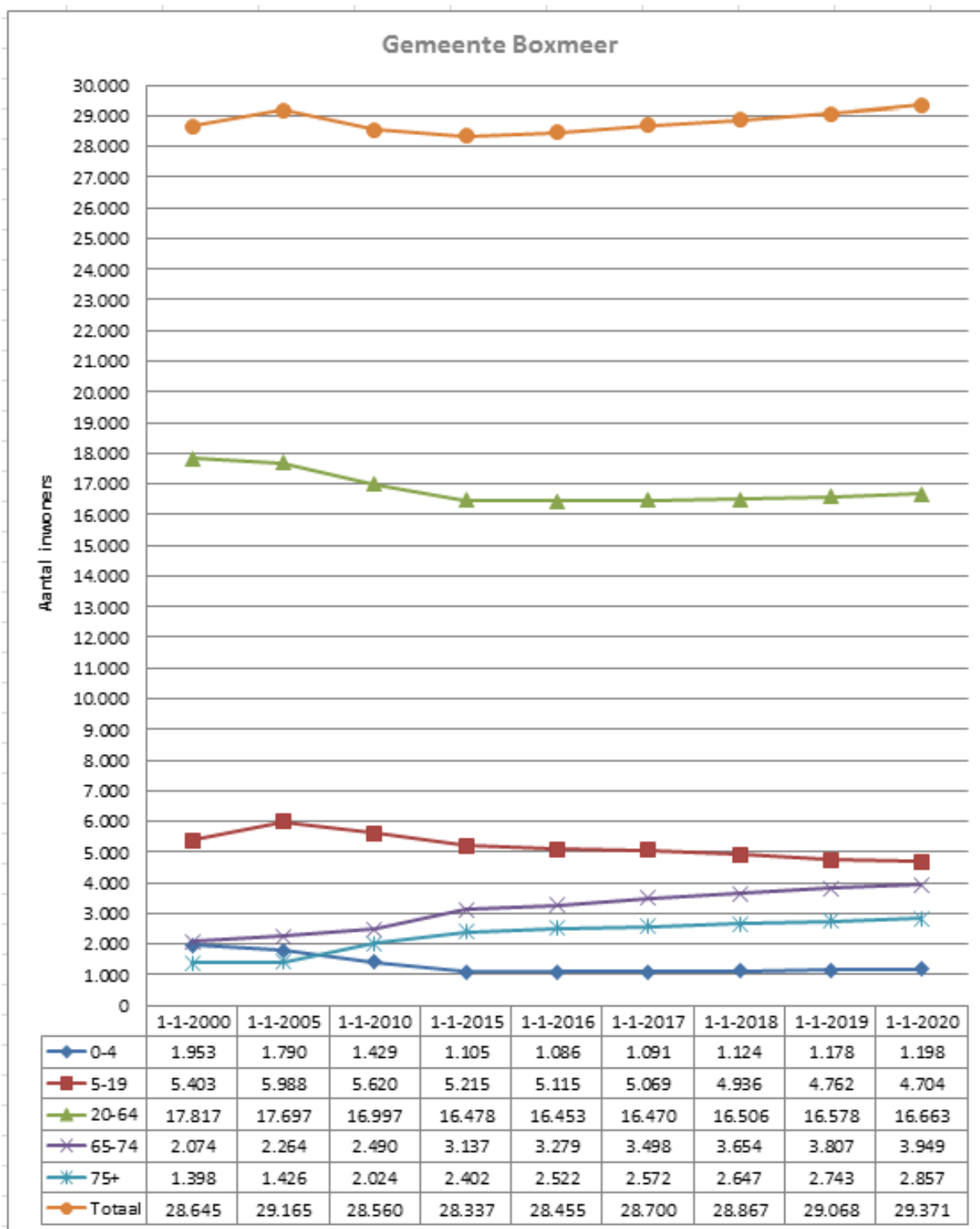
### Geboorteoverschot Gemeente Boxmeer



### Vertrekoverschot Gemeente Boxmeer



## Aantal inwoners en leeftijdsopbouw Gemeente Boxmeer



Aantal ingeschreven personen AZC Overloon:

1-1-2015: 281

1-1-2017: 394

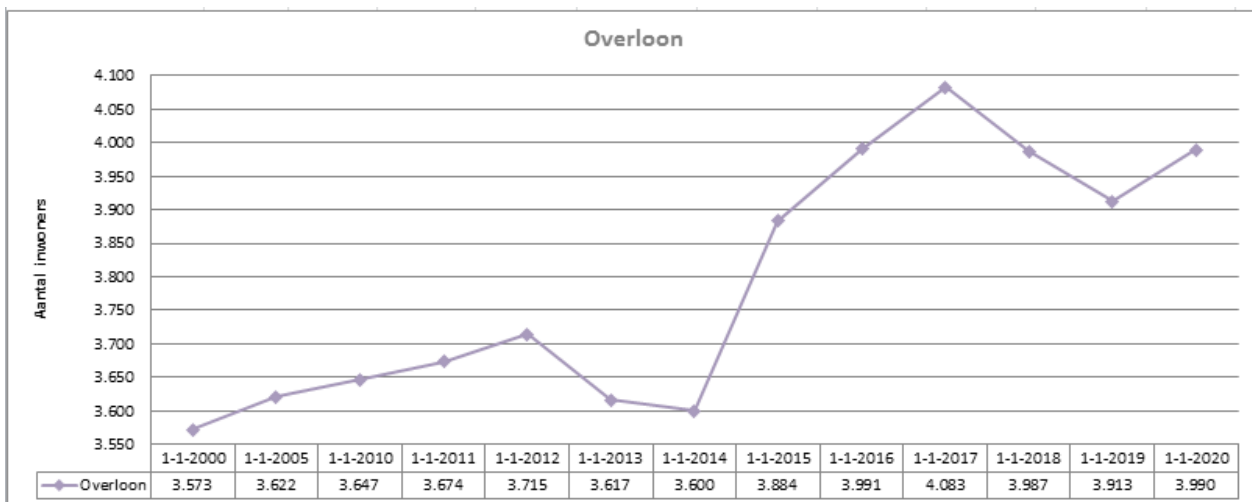
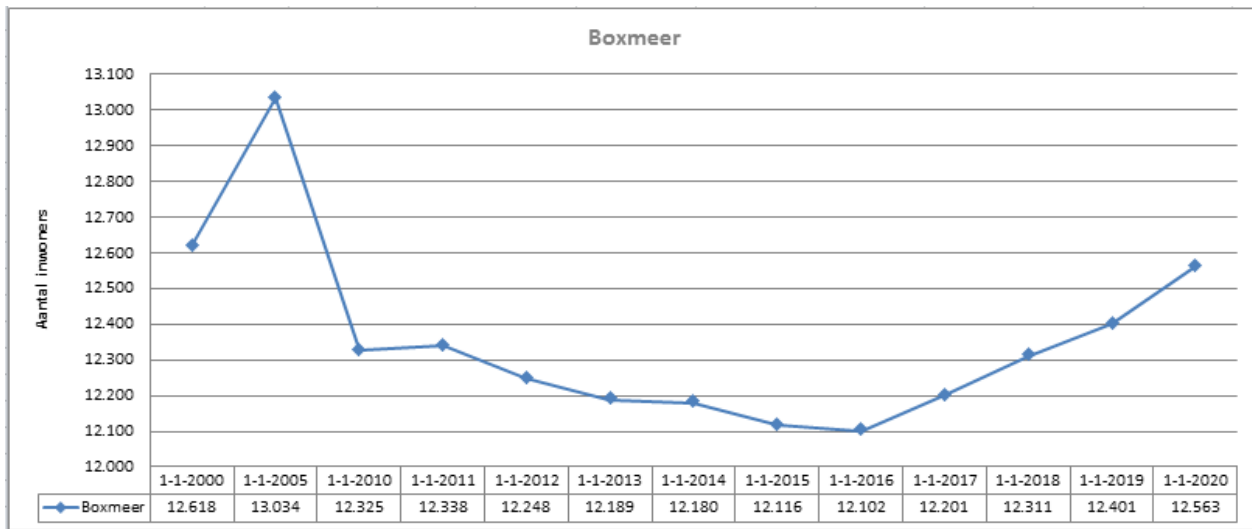
1-1-2019: 205

1-1-2016: 331

1-1-2018: 262

1-1-2020: 234

## Ontwikkeling aantal inwoners per kern



Aantal ingeschreven personen AZC Overloon:

1-1-2015: 281

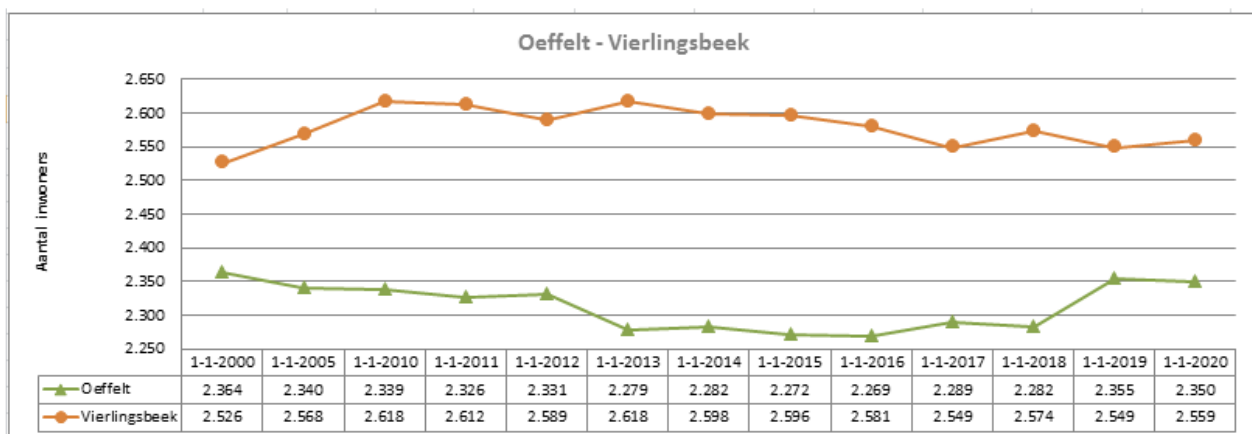
1-1-2017: 394

1-1-2019: 205

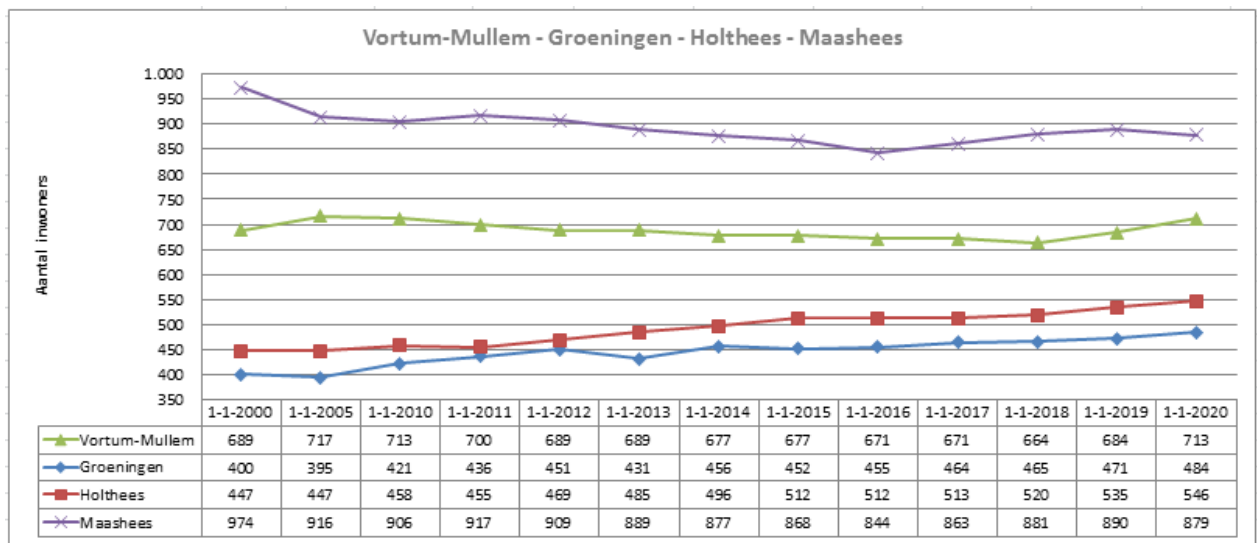
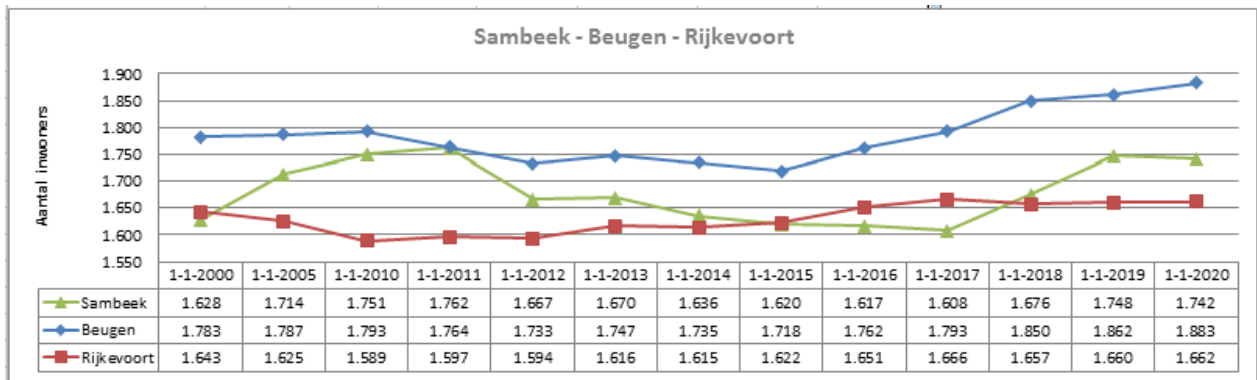
1-1-2016: 331

1-1-2018: 262

1-1-2020: 234



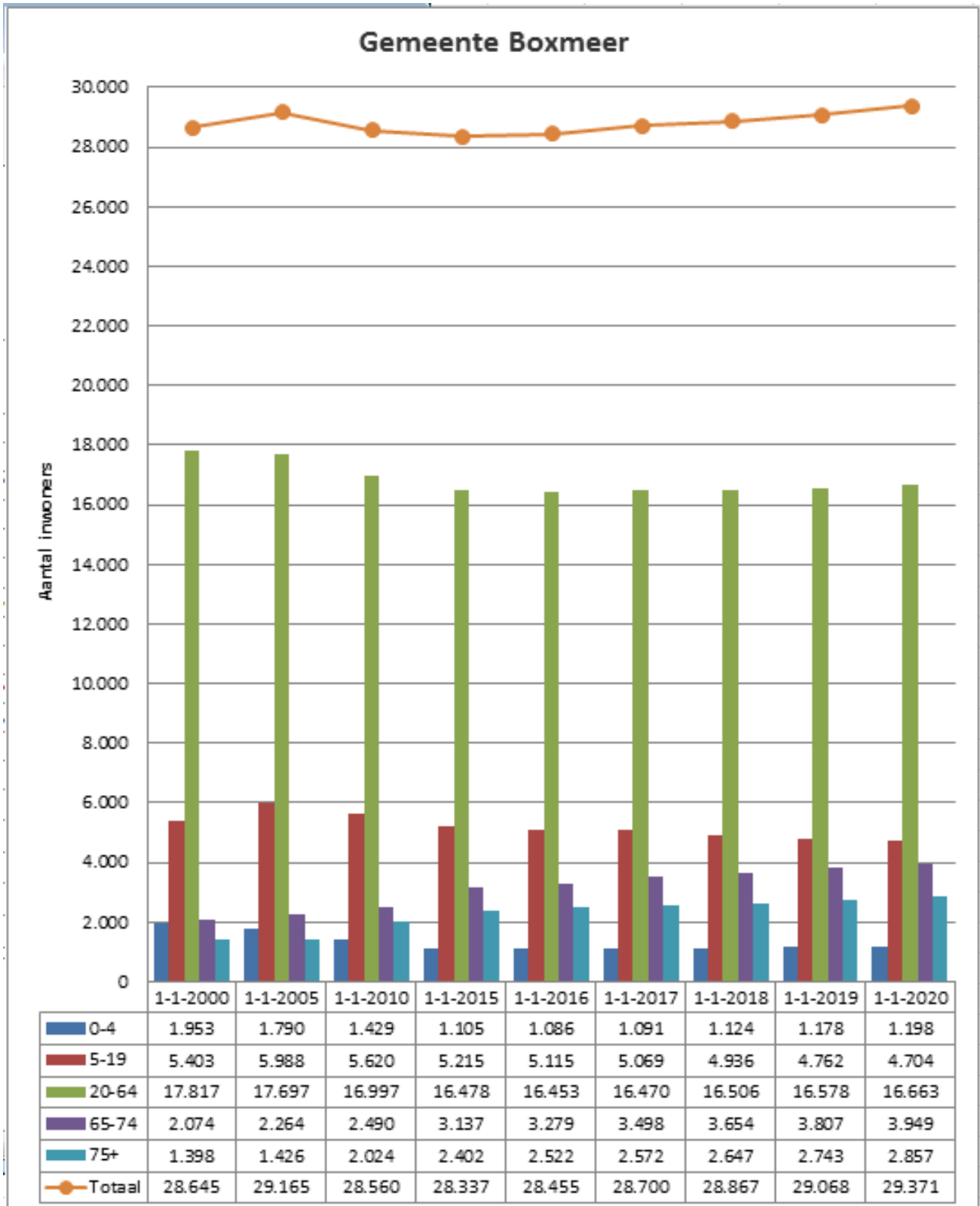




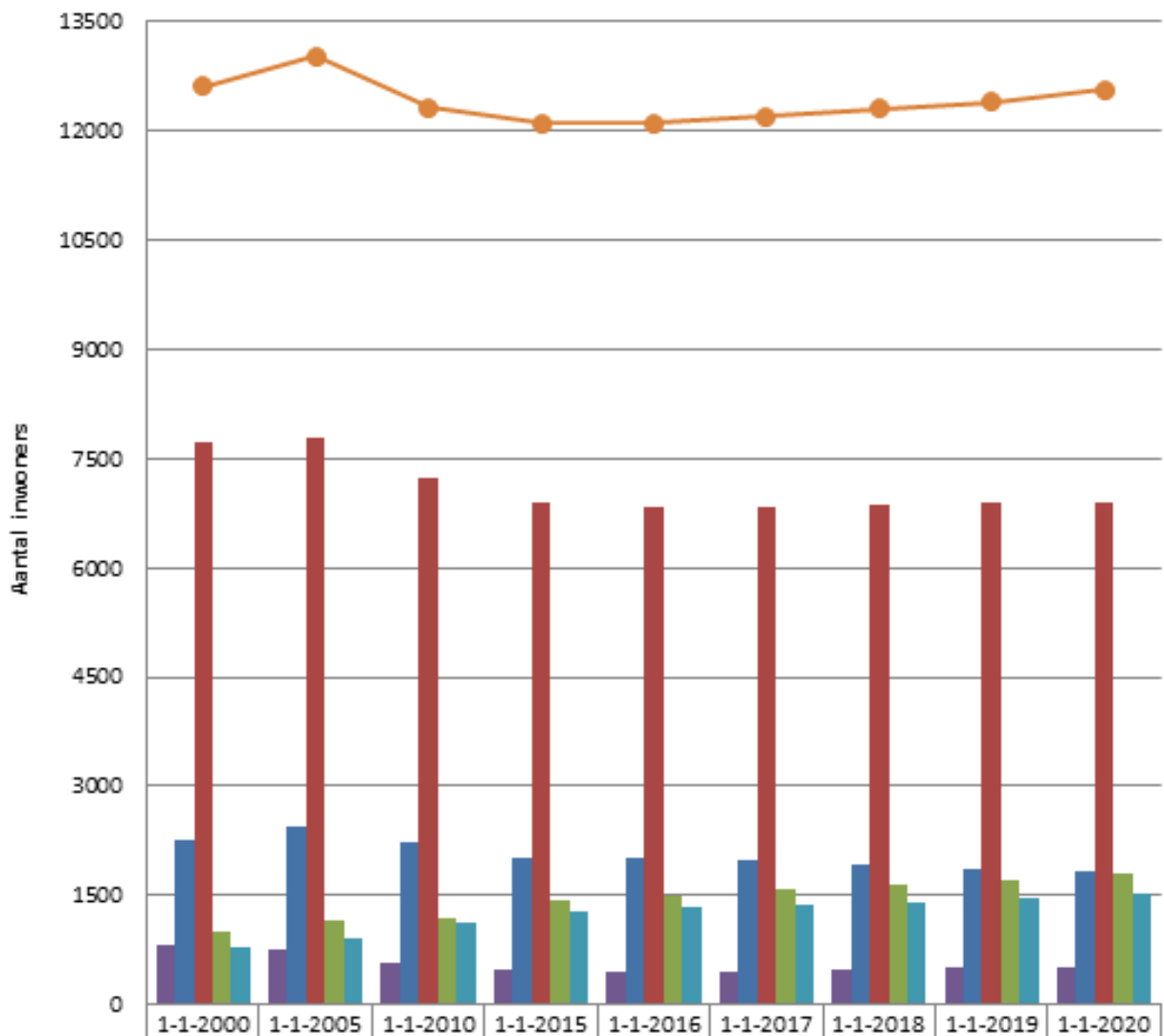
## Leeftijdsopbouw Gemeente Boxmeer en de 11 kernen

Op de volgende pagina's is de ontwikkeling opgenomen van de leeftijdsopbouw in de jaren 2000, 2005, 2010 en 2015 t/m 2020 (stand per 1 januari van het jaar)

Hierbij is een onderverdeling gemaakt in de leeftijdscategorieën 0 t/m 4, 5 t/m 19, 20 t/m 64, 65 t/m 74 en 75 en ouder.

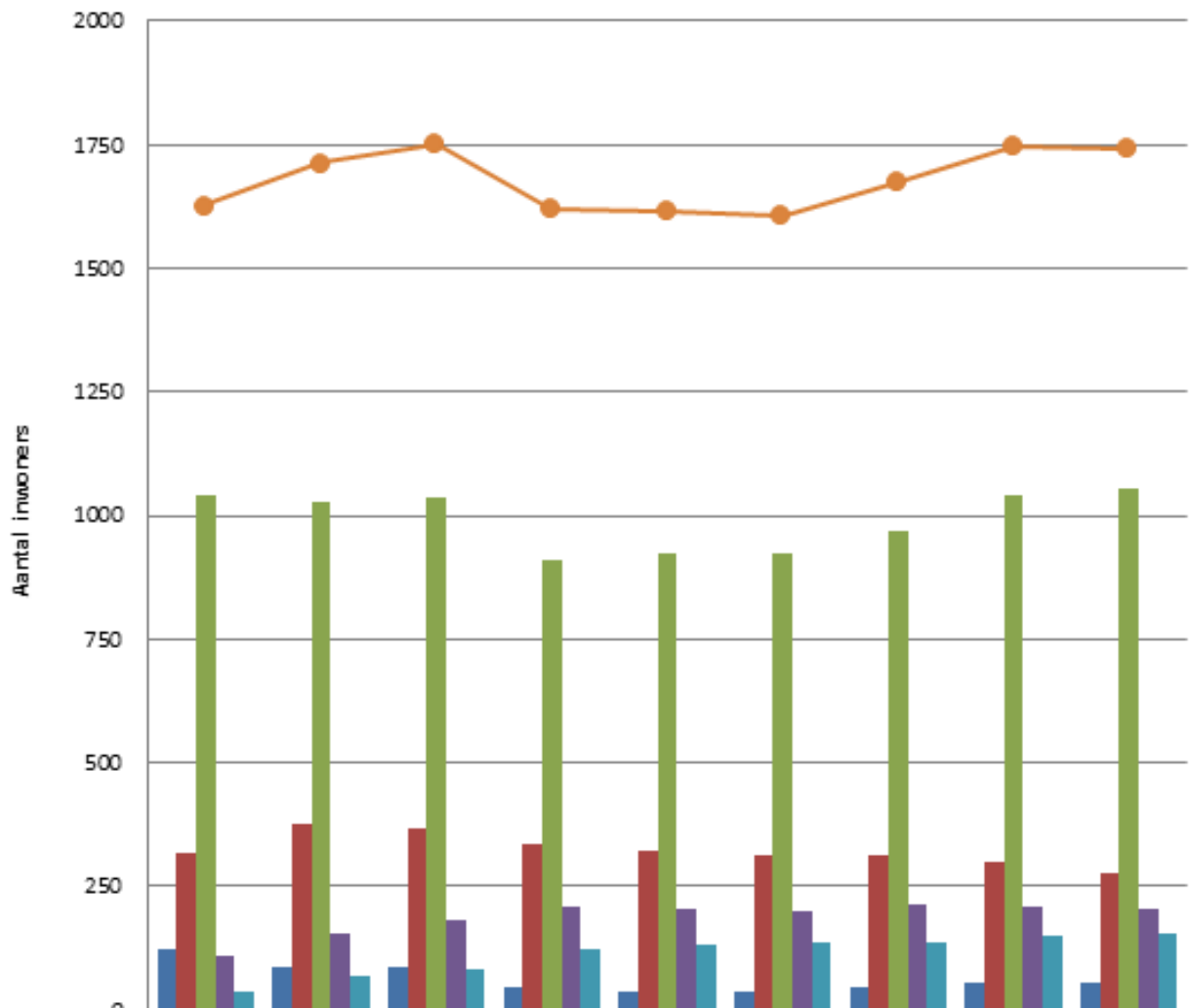


## Boxmeer



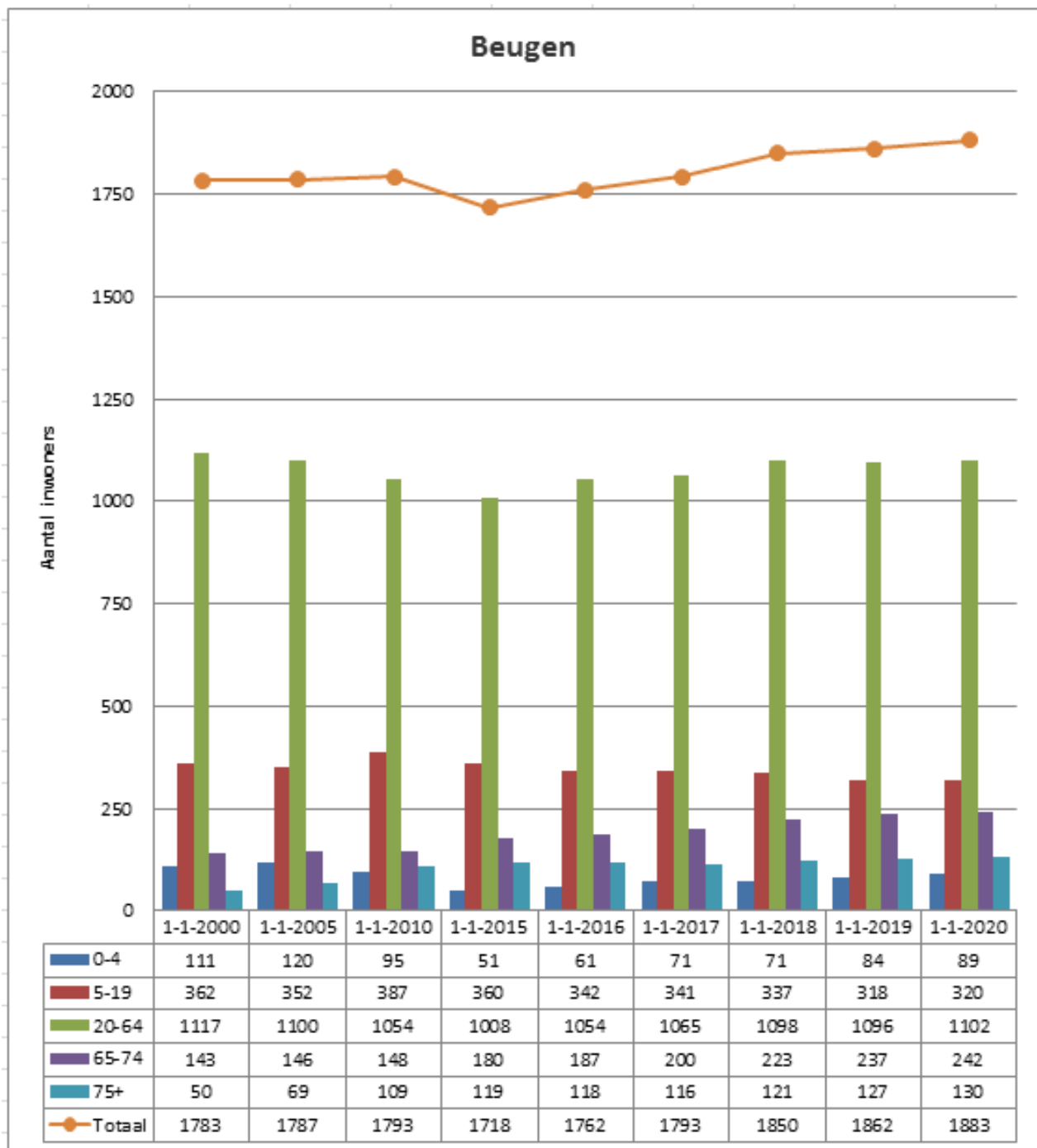
	1-1-2000	1-1-2005	1-1-2010	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020
0-4	823	755	560	466	441	450	478	497	508
5-19	2264	2431	2231	2031	2006	1982	1913	1856	1845
20-64	7735	7799	7233	6910	6841	6822	6860	6884	6904
65-74	1007	1150	1188	1437	1485	1582	1646	1707	1786
75+	789	899	1113	1272	1329	1365	1414	1457	1520
Totaal	12618	13034	12325	12116	12102	12201	12311	12401	12563

## Sambeek

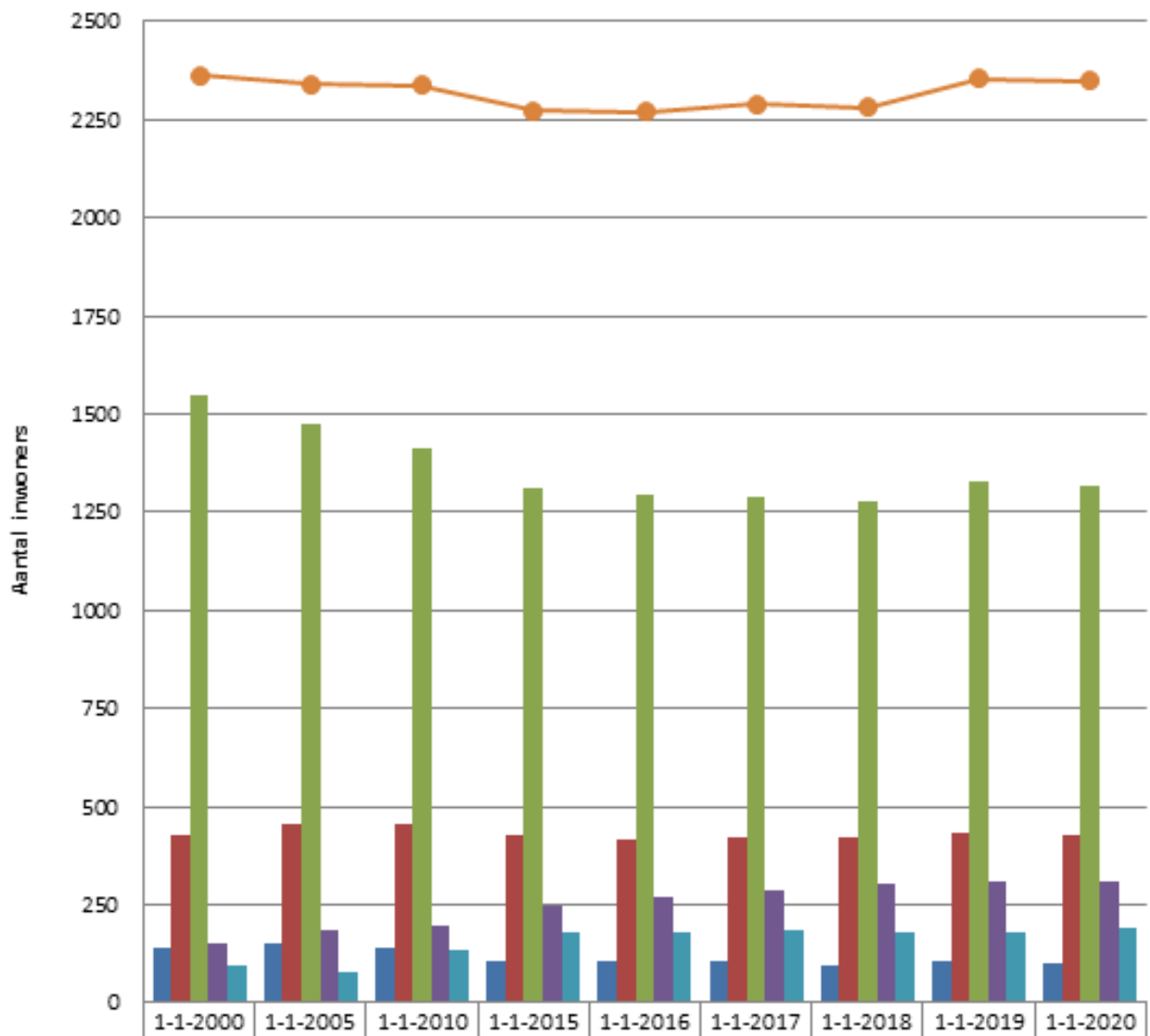


	1-1-2000	1-1-2005	1-1-2010	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020
0-4	121	85	87	46	38	36	44	54	56
5-19	317	377	366	335	320	311	314	298	277
20-64	1043	1029	1035	910	922	923	970	1041	1053
65-74	109	155	180	207	206	201	212	207	203
75+	38	68	83	122	131	137	136	148	153
Totaal	1628	1714	1751	1620	1617	1608	1676	1748	1742



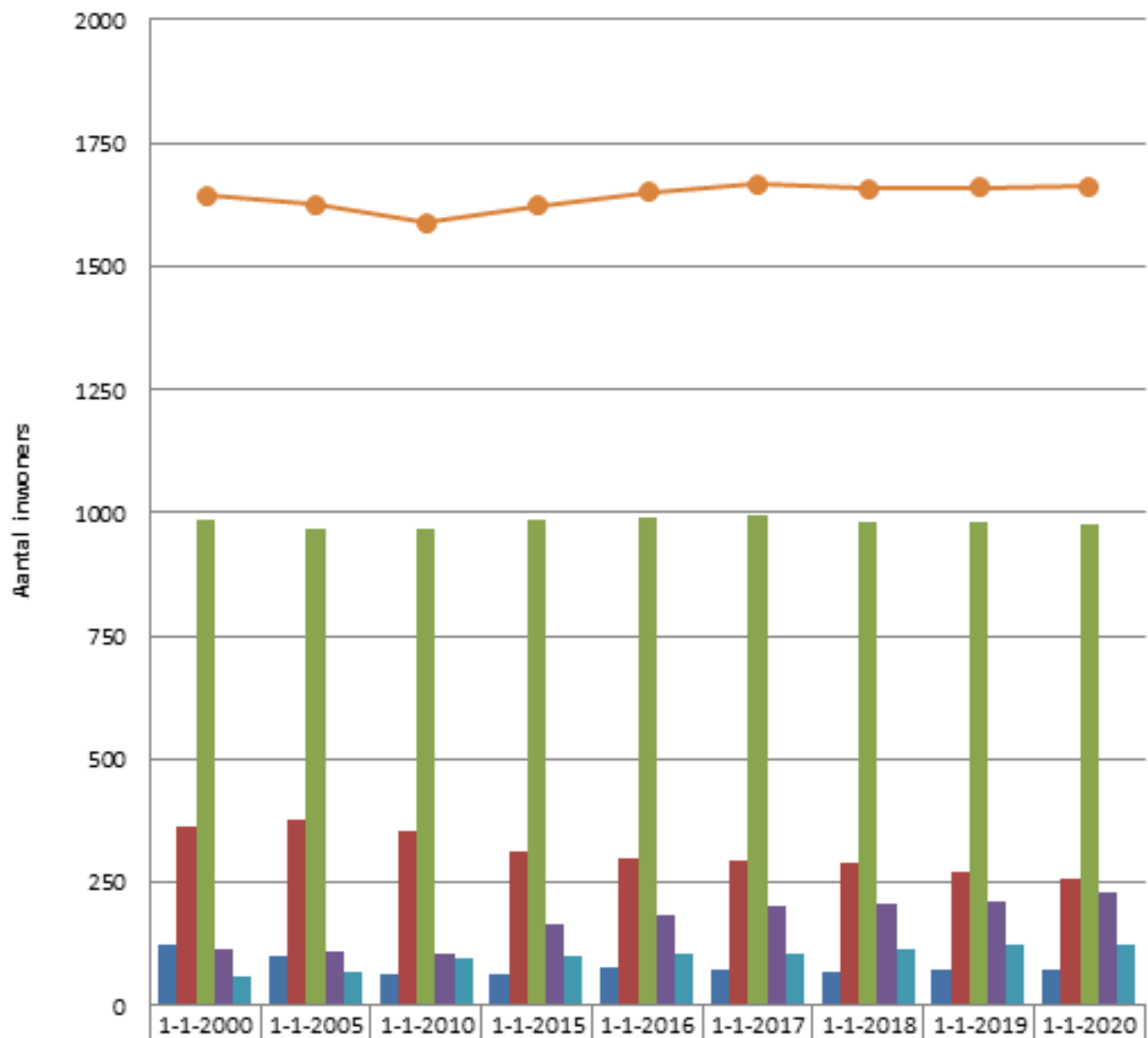


## Oeffelt



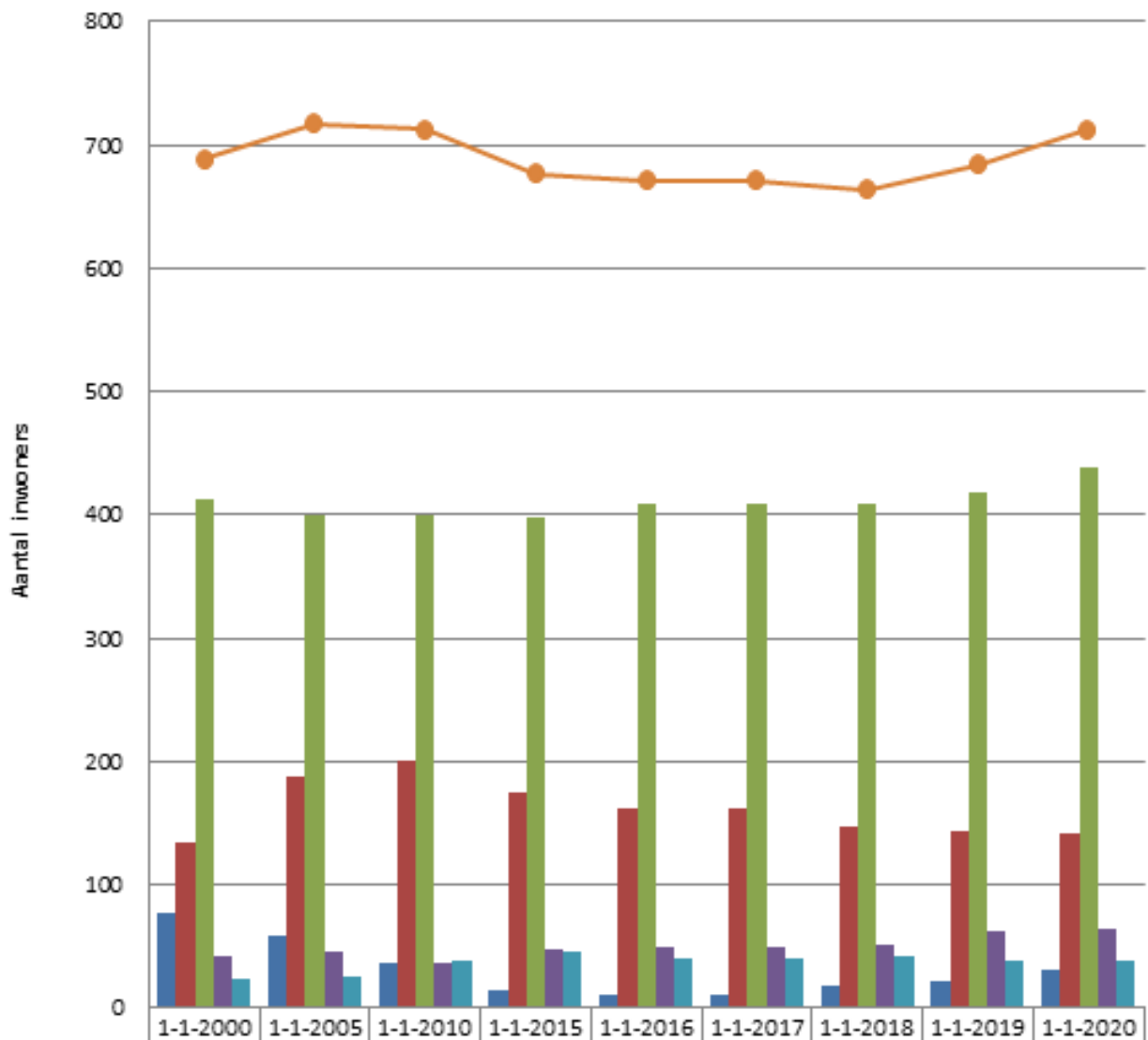
	1-1-2000	1-1-2005	1-1-2010	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020
0-4	142	152	142	107	104	107	96	107	101
5-19	426	453	453	427	417	422	424	431	430
20-64	1548	1472	1412	1310	1296	1288	1277	1330	1319
65-74	154	184	195	250	270	287	303	307	310
75+	94	79	137	178	182	185	182	180	190
Totaal	2364	2340	2339	2272	2269	2289	2282	2355	2350

## Rijkevoort



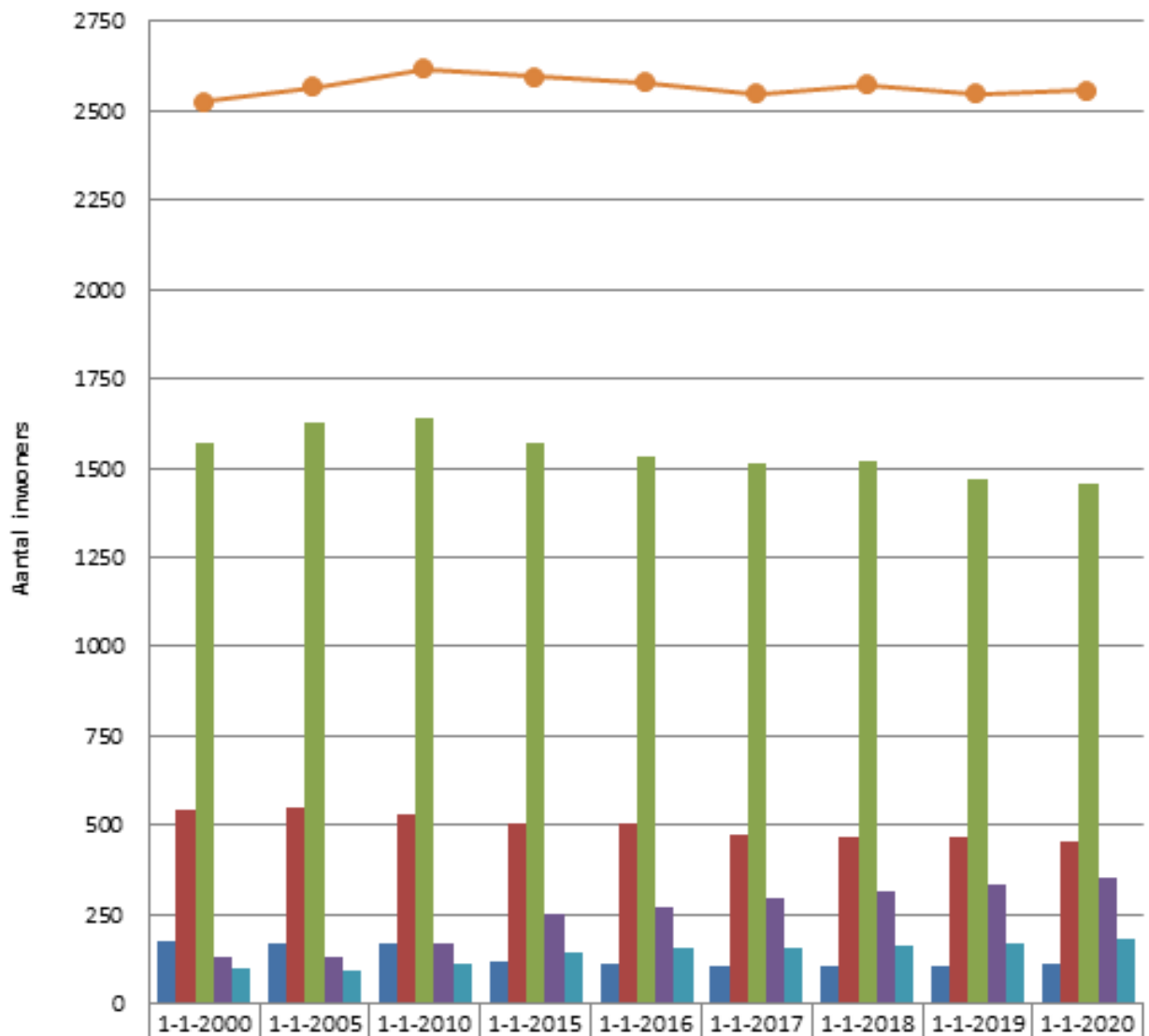
	1-1-2000	1-1-2005	1-1-2010	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020
0-4	121	101	65	63	76	73	68	74	73
5-19	363	378	355	311	300	296	288	269	257
20-64	984	966	966	985	991	993	981	981	978
65-74	115	111	107	164	181	200	207	212	230
75+	60	69	96	99	103	104	113	124	124
Totaal	1643	1625	1589	1622	1651	1666	1657	1660	1662

## Vortum-Mullem



	1-1-2000	1-1-2005	1-1-2010	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020
0-4	76	59	36	14	11	11	17	22	31
5-19	135	188	201	174	162	162	147	143	141
20-64	413	399	400	397	408	408	408	418	439
65-74	41	45	37	47	50	50	51	62	64
75+	24	26	39	45	40	40	41	39	38
Totaal	689	717	713	677	671	671	664	684	713

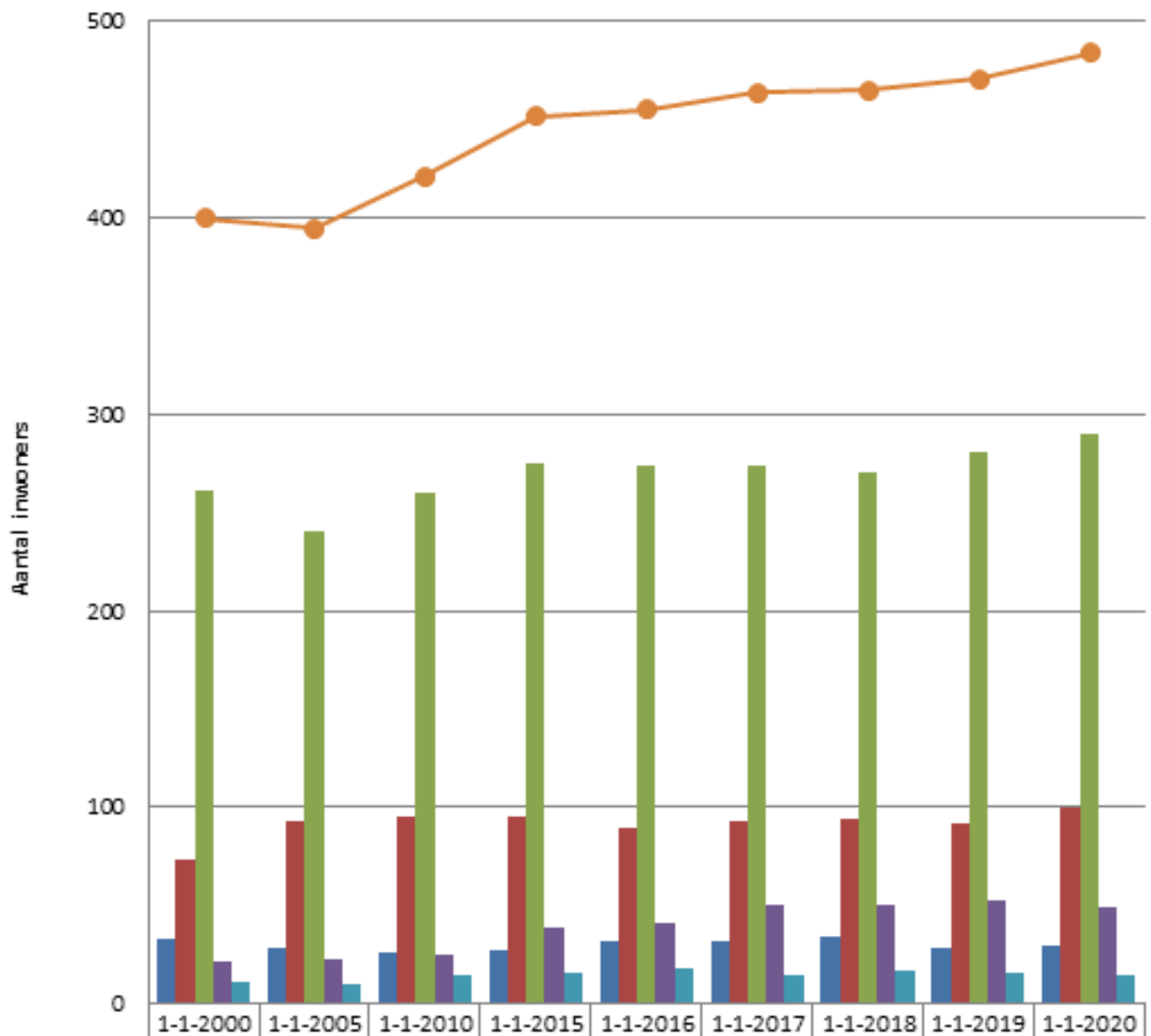
## Vierlingsbeek



	1-1-2000	1-1-2005	1-1-2010	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020
0-4	178	168	167	121	112	106	108	108	112
5-19	544	549	532	508	506	475	470	468	457
20-64	1573	1629	1638	1571	1535	1511	1518	1467	1456
65-74	130	129	168	253	271	299	318	334	352
75+	101	93	113	143	157	158	160	172	182
Totaal	2526	2568	2618	2596	2581	2549	2574	2549	2559

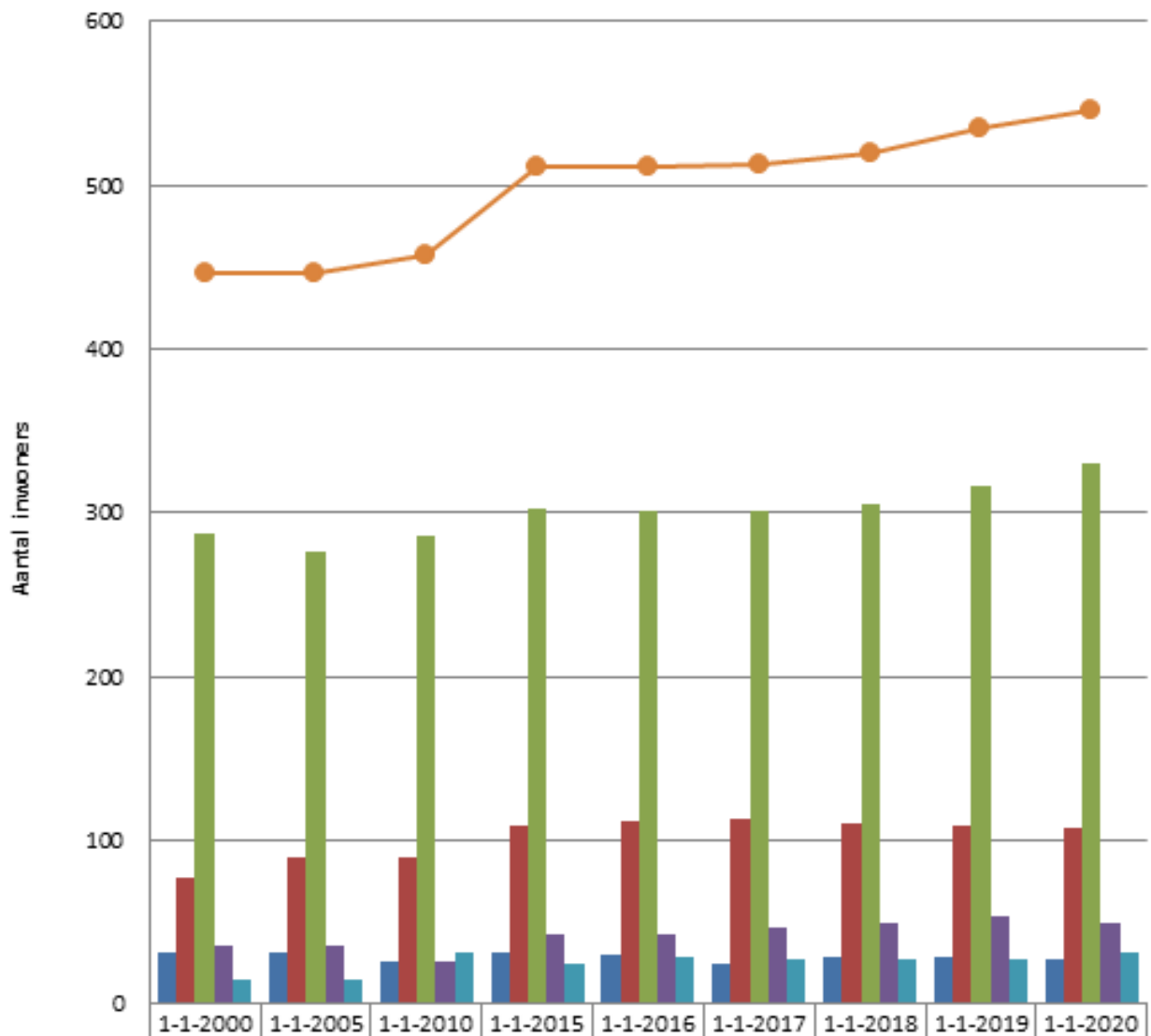


## Groeningen



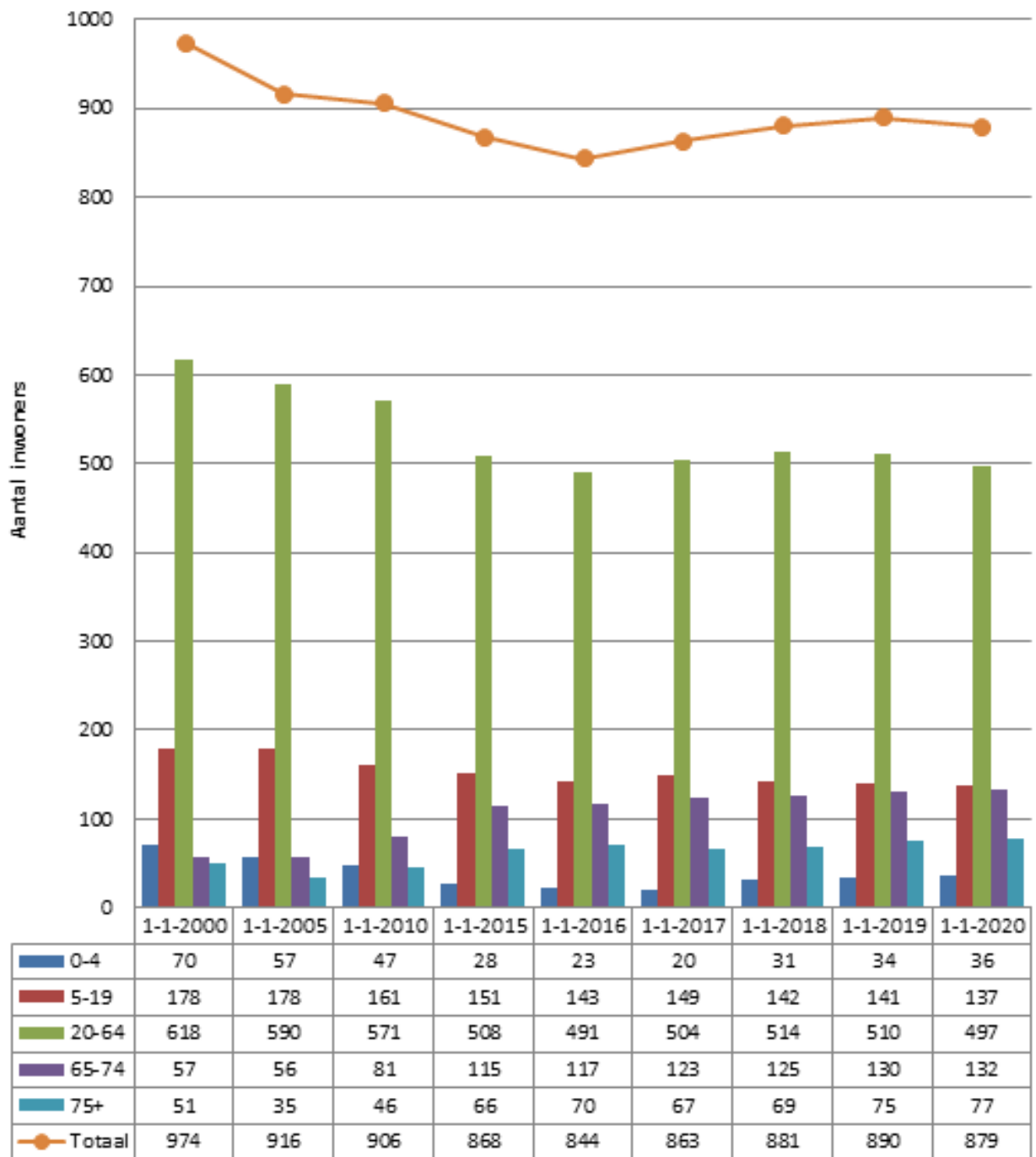
	1-1-2000	1-1-2005	1-1-2010	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020
0-4	33	29	26	27	32	32	34	29	30
5-19	74	93	95	95	90	93	94	92	100
20-64	261	240	260	275	274	274	270	281	290
65-74	21	23	25	39	41	50	50	53	49
75+	11	10	15	16	18	15	17	16	15
Totaal	400	395	421	452	455	464	465	471	484

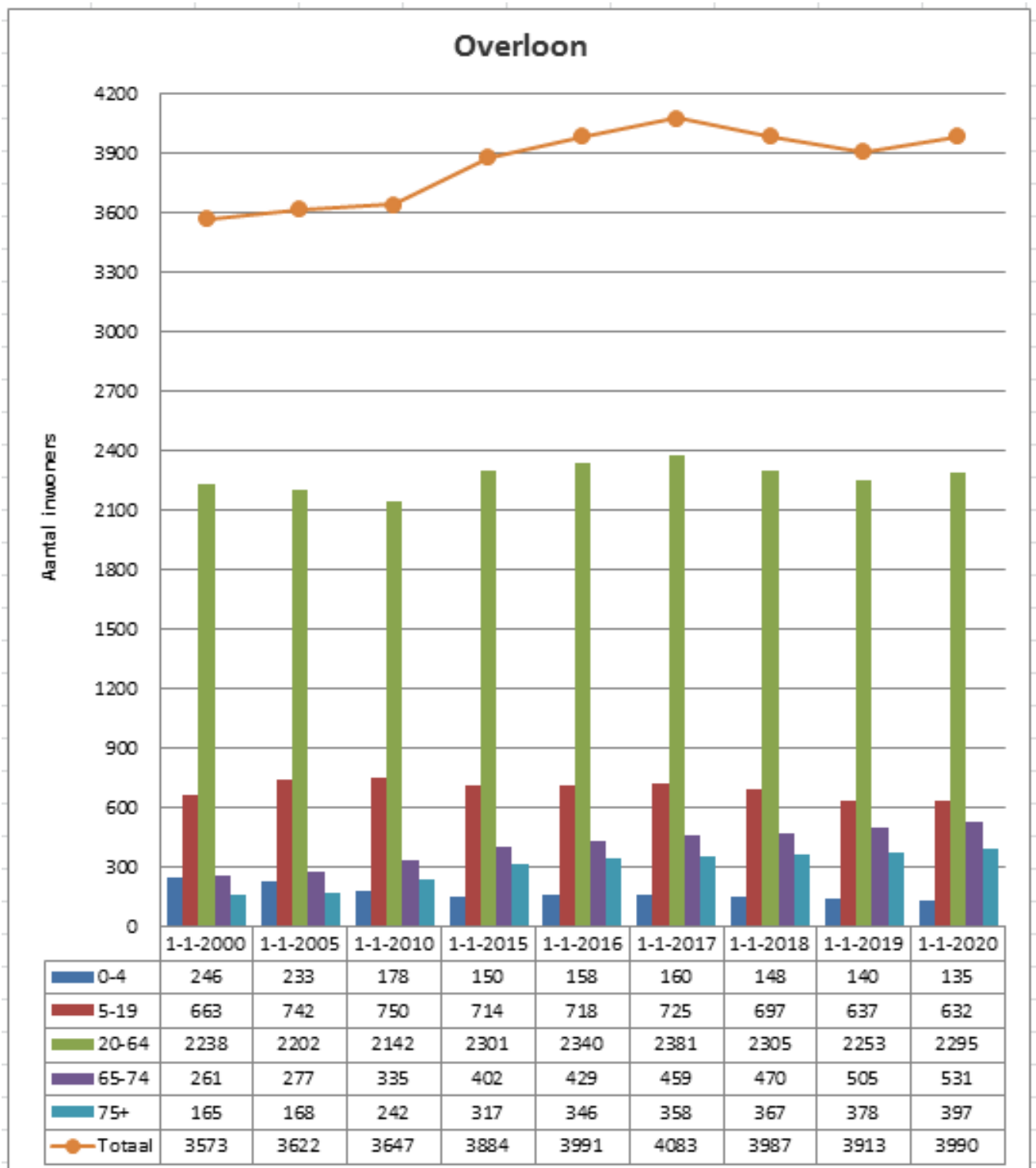
## Holthees



	1-1-2000	1-1-2005	1-1-2010	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020
0-4	32	31	26	32	30	25	29	29	27
5-19	77	89	89	109	111	113	110	109	108
20-64	287	276	286	303	301	301	305	317	330
65-74	36	36	26	43	42	47	49	53	50
75+	15	15	31	25	28	27	27	27	31
Totaal	447	447	458	512	512	513	520	535	546

## Maashees





Aantal ingeschreven personen AZC Overloon

1-1-2015: 281  
 1-1-2016: 339  
 1-1-2017: 430  
 1-1-2018: 329  
 1-1-2019: 205  
 1-1-2020: 234

**Bijlage 2: Amendement**



## 10a.

### **Amendement (Faciliteren onderzoek mogelijkheden in Vierlingsbeek)**

De raad van de gemeente Boxmeer, in vergadering bijeen op 2 juli 2020;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2020 tot afwijzing van een krediet voor een haalbaarheidsonderzoek naar een gemeenschapsvoorziening te Vierlingsbeek;

overwegende, dat

- de dorpsraad Vierlingsbeek via een ingestelde regiegroep sedert medio 2019 een onderzoek heeft ingesteld naar het toekomstbestendig borgen van het rijke sociaal, culturele en maatschappelijke leven in bij voorkeur één duurzame en toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening voor Vierlingsbeek;
- aanleiding voor dit onderzoek met name het redelijk versnipperde "landschap" aan voorzieningen is; zorgen omtrent de houdbaarheidsdatum- en de instandhouding (op termijn) van een aantal (gedateerde) voorzieningen;
- de Laurentiuskerk te koop staat;
- zalencentrum Concordia mogelijk verkocht wordt en daarmee een andere bestemming kan krijgen;
- voor renovatie en uitbreiding van de Joffershof een investering van € 350.000,-- is voorzien;
- de verbouwing van de Joffershof concurrentie oplevert voor zalencentrum Concordia;
- binnen de gemeenschap Vierlingsbeek sterk getwijfeld wordt of de Joffershof na de beoogde verbouwing voldoende faciliteiten biedt als volwaardige gemeenschapsvoorziening;
- Gryphus een "status aparte" heeft en recentelijk is verbouwd;
- het bestuur van SKOV aangeeft dat basisschool Laurentiushof niet binnen 20 jaar aan vervanging toe is;
- er draagvlak voor een haalbaarheidsonderzoek bestaat bij alle partijen, betrokken bij het verenigingsleven van Vierlingsbeek en Groeningen;
- het thans gewenst is om meer concreet aan de slag te gaan en het wenselijk is om de dorpsraad/regiegroep meer professioneel te ondersteunen om te komen tot een haalbaarheidsonderzoek naar bij voorkeur en op termijn één (gefaseerde) toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening in Vierlingsbeek.

gelet op de Gemeentewet;

#### B E S L U I T :

het conceptbesluit te wijzigen als volgt:

1. de dorpsraad Vierlingsbeek/regiegroep een krediet beschikbaar te stellen van € 36.000,- (inclusief btw) ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek naar een toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening, al dan niet met jeugdvoorziening op termijn, in Vierlingsbeek/Groeningen;
2. de kosten van het onderzoek te dekken uit de post reserve sociaal domein;
3. de dorpsraad Vierlingsbeek/regiegroep de volgende kaders mee te geven voor het onderzoek;
  - a. de voorziening moet realistisch, haalbaar, maakbaar en betaalbaar zijn in de zin van oprichting en exploitatie;
  - b. integratie/koppeling van basisschool, kindcentrum en peuterspeelzaal zijn op dit moment niet aan de orde en zijn derhalve geen voorwaarde in het onderzoek;
  - c. ook verbouw/nieuwbouw van Joffershof dient meegenomen te worden in het onderzoek;

- d. de uitkomsten van het onderzoek leveren op voorhand geen extra verplichtingen op voor de gemeente Boxmeer;
  - e. de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek dienen uiterlijk november 2020 te worden opgeleverd;
4. de voorgenomen verbouwing van de Joffershof aan te houden tot de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek.

Aldus vastgesteld enz.

*Ingediend door de fracties CDA, LOF, VDB/LO, PK, VVD:*

A.G.M. Stiphout (CDA)

P.F. van der Zande (LOF)

A.M. van Mil (VDB/LO)

J.A.T.M. Welbers (PK)

J.M. Logtens-Hermsen (VVD)

**Amendement aanvaard**

**(15 vóór: CDA, LOF (3), VDB/LO, PK, VVD / 1 tegen: LOF (1))**



**Bijlage 3: Presentaties klankbordsessies**

An aerial photograph of a rural town, showing a mix of residential buildings, green fields, and some industrial structures. The town is centered in the image. A semi-transparent white rectangular box is overlaid in the center, containing the word 'WELKOM' in a bold, dark blue, sans-serif font. The background image shows a grid-like street pattern in the town, surrounded by large green and brown agricultural fields. There are some larger buildings and parking lots on the left side of the town. The overall scene is a typical rural landscape.

**WELKOM**



# Programma klankbordsessie MFA

1. Opening
2. Presentatie informeren tussentijdse resultaten door Laride
3. Verhelderingsvragen
4. Tafelgesprekken
5. Plenaire terugkoppeling
6. Afsluiting

***"Vergroten van de leefbaarheid in Vierlingsbeek door het verbinden van partijen in MFA Vierlingsbeek"***



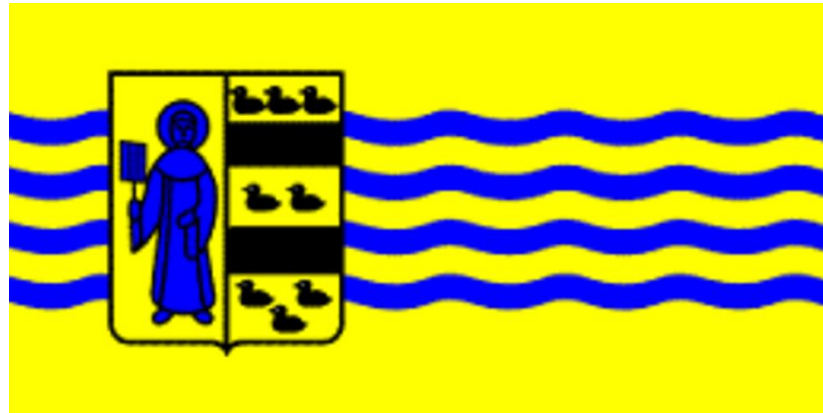
**Klankbordsessie Multifunctionele  
Accommodatie Vierlingsbeek**



# Introductie

## Onze eerste ervaringen

- Bedankt voor de mooie en leuke opdracht.
- Veel enthousiasme onder de inwoners van Vierlingsbeek.
- Het contact met de Gemeente Boxmeer is goed.
- Betrokkenheid en bereidwilligheid tot samenwerken is hoog.
- Bijzondere particuliere initiatieven.
- Hoge ambitie voor het verbeteren van de leefbaarheid in Vierlingbeek.



# Opbouw van de presentatie

**1**

## Wie zijn wij?

Laride | Hart voor huisvesting

**2**

## Wat is onze opdracht?

Wat is het doel en hoe pakken we dat aan?

**3**

## Wie hebben we gesproken?

Stakeholders

**4**

## Welke belangen spelen er?

Inventarisatie van wensen, zorgen, ideeën en plannen

**5**

## Opmaat naar mogelijke scenario's

Op weg naar een haalbaar plan op basis van een gezamenlijke agenda

**6**

## Vragen en opmerkingen?

Wij gaan graag met u in gesprek

# 1. Wie zijn wij?

## Laride | Hart voor huisvesting

- Expert op gebied van huisvesting en vastgoed.
- Wij maken huisvestingsvraagstukken haalbaar.
- Vanuit onafhankelijke positie en met gedegen kennis.
- Opdrachtgever en gebruikers centraal.
- Uitgebreid netwerk om partijen te verbinden en draagvlak te creëren.

Wij onderzoeken, adviseren en begeleiden van A tot Z zodat wat bedacht is, ook werkelijkheid wordt.





# 1. Wie zijn wij?

## Laride | Hart voor huisvesting

- Enkele voorbeeld projecten, zie ook [www.laride.nl](http://www.laride.nl)





## 2. Wat is het doel van vandaag?

### Haalbaarheidsonderzoek naar mogelijkheden en scenario's voor een MFA Vierlingsbeek

- Informeren over de eerste tussentijdse resultaten van het haalbaarheidsonderzoek op basis van (onder meer) de door Laride gevoerde gesprekken met lokale "stakeholders".



## 2. Wat is onze opdracht?

### Haalbaarheidsonderzoek naar mogelijkheden en scenario's voor een MFA Vierlingsbeek

Multifunctionele accommodatie (MFA):

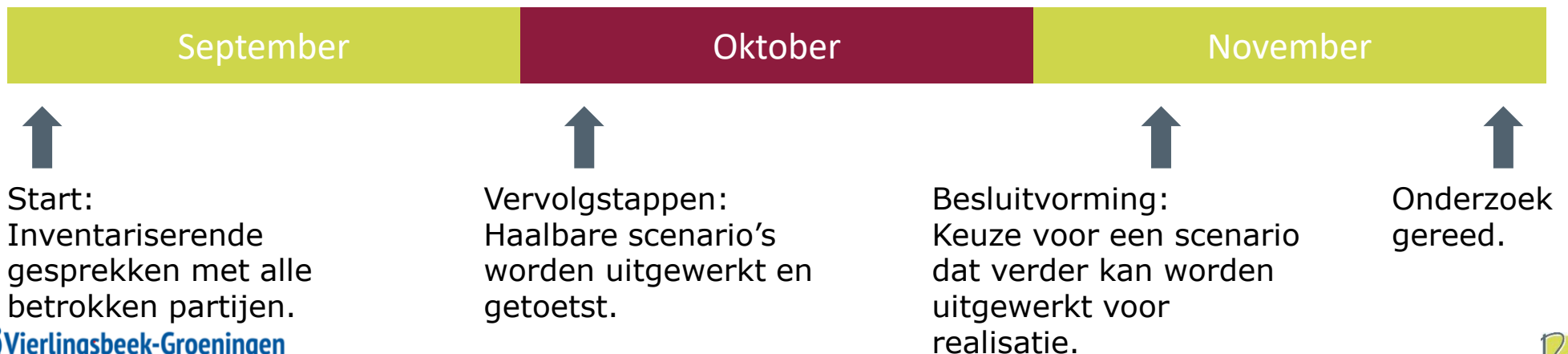
- Samenwerkingsverband.
- Verschillende maatschappelijke organisaties.
- Centrale locatie waarin voorzieningen, producten en diensten worden aangeboden.
- In veel gevallen zijn de organisaties gehuisvest in één gebouw, maar dat hoeft niet.



## 2. Wat is onze opdracht?

### Haalbaarheidsonderzoek naar mogelijkheden en scenario's voor een MFA Vierlingsbeek

- Integrale aanpak: alle aspecten worden meegenomen:
  - Mogelijke locatie(s).
  - Inpassing in de omgeving.
  - Samenwerkingsvormen.
  - Ambities en gebruikerswensen.
  - Financiën.
  - Onderhoud en beheer, exploitatie, duurzaamheid, enz.
- Tijdlijn:





# 3. Wie hebben we gesproken?

## Om wie gaat het?

- Inwoners en gebruikers (verenigingen)

## Stakeholders

- Koningskerkje.
- Laurentius Kerk Vierlingsbeek.
- Basisschool Laurentiushof.
- Het Joffershof.
- Plus Verbeeten.
- Gryphus/ JOC.
- Concordia.
- Potentiële kopers Concordia.





# 3. Wie hebben we gesproken?

## Stakeholders



# 4. Welke belangen spelen er?

## Koningskerkje

- + Unieke locatie
- + Behoud identiteit
- + Afstemming en versterking programma cultuur/kunst
- Separaat

## Laurentius Kerk

- + Beeldbepalend
- + Centraal gelegen
- + Behoud van ruimte
- Toekomstperspectief en visie podium met licht en horeca

## BS Laurentiushof

- + Toekomstgericht onderwijs en kinderopvang
- + Kindcentrum is van de gemeenschap
- Geen kindopvang
- Bouwjaar school

## Het Joffershof

- + Gezonde vereniging inclusief Spring
- + Behoeftte aan meedenken en samenwerking
- Ruimtegebrek
- Herhuisvesting of uitbreiding 7,5 jaar

## Gryphus/ JOC

- + Identiteit verbonden met huidige locatie
- + Veel leden en vrijwilligers
- + Zonnepanelen zelf gefinancierd
- Wens 'stand alone' te blijven

## Concordia

- + Grote zaal
- + Centraal gelegen
- + Invulling die past en verbinding houdt bij de gemeenschap
- + Wens om betrokken te blijven bij de gemeenschap

## Potentiële kopers Concordia

- + Rekening mee gehouden in onderzoek
- + Potentiële kopers denken mee in synergie-mogelijkheden MFA
- Hoofdzakelijk voor eigen gebruik

## Plus Verbeeten

- + Samenwerking
- + Gedreven ondernemers
- + Locatie bibliotheek
- Toenemende druk op parkeren o.a. door extra toeristen

## Samenwerking en visie op MFA Vierlingsbeek

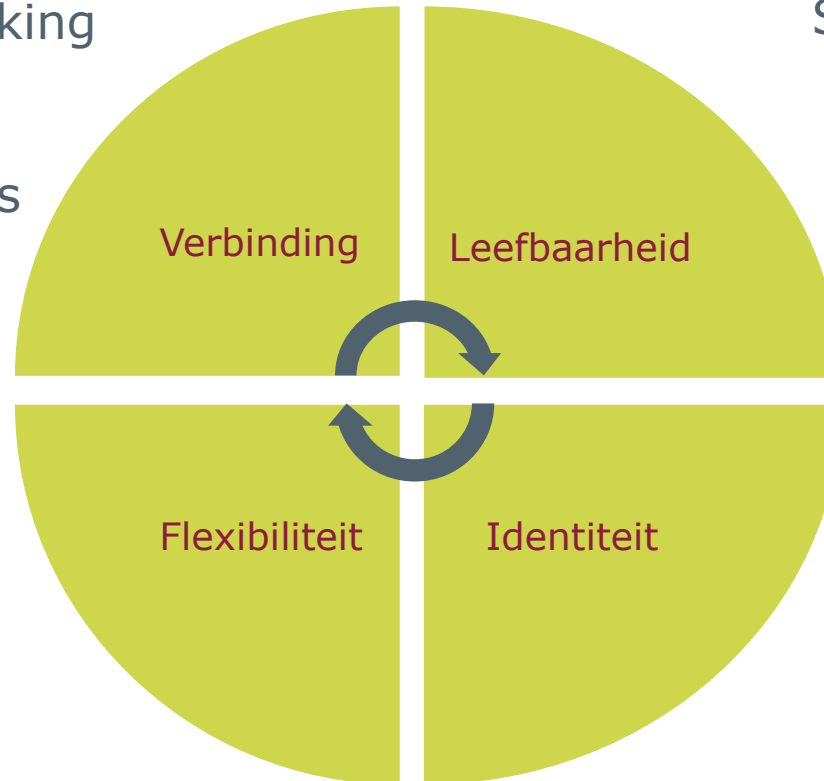
## Draagvlak en draagkracht MFA Vierlingsbeek: signaal aankoop kerk

# 5. Opmaat mogelijke scenario's

## Toetsingskader scenario's

Inhoudelijke samenwerking  
Centrale ligging  
Eigendom/  
beschikbaarheid locaties  
nu en toekomst  
Investerings € en  
exploitatie €

Functies combineren  
Delen van ruimten  
Werken met zones  
Gezonde exploitatie  
Leefbaarheid



Stakeholders MFA:  
Verenigingen  
Onderwijs  
Kinderopvang  
Gym

Behoud  
Identiteit  
Partners MFA



# 5. Opmaat mogelijke scenario's

## Huidige situatie





# 5. Opmaat mogelijke scenario's

## Scenario kerk en op termijn basisschool Laurentiushof



### Sterkte

- Maximaal draagvlak
- Maximale synergie mogelijk MFA stakeholders
- Centraal gelegen
- Fasering mogelijk met school en kinderopvang
- Versterkt leefbaarheid
- Kerk in eigendom gemeenschap
- Grond school eigendom van gemeente Boxmeer

### Zwakte

- Bependingen erfacht rondom kerk?



# 5. Opmaat mogelijke scenario's

## Scenario Concordia



### Sterkte

- Grote zaal
- Centraal gelegen

### Zwakte

- Niet kansrijk, mogelijk verkocht
- Kerk wordt niet volledig benut
- Parkeervoorziening meer onder druk
- Geen fasering met school en kinderopvang mogelijk



# 5. Opmaat mogelijke scenario's

## Scenario als bestand



### Sterkte

- Behoud eigen identiteit

### Zwakte

- Geen synergie-mogelijkheden
- Meerdere gebouwen
- Hoge investeringen en exploitatie kosten
- Situatie als bestand
- Kerk in eigendom gemeenschap, wordt niet volledig benut
- Ruimtegebrek Joffershof
- Bouwjaar school

# 5. Opmaat mogelijke scenario's

## Vervolgstappen werkzaamheden

- Mogelijke scenario's verder uitwerken.
- Visie uitwerken na keuze scenario.





## 6. Vragen en opmerkingen

Heeft u nog vragen of  
opmerkingen?

Wij gaan graag met u in gesprek.







***"Vergroten van de leefbaarheid in Vierlingsbeek door het verbinden van partijen in MFA Vierlingsbeek"***



**Klankbordsessie II  
d.d. 23 en 24 november 2020  
MFA Vierlingsbeek**

# Aanleiding onderzoek

- A. Op 25 november 2019 toont de gemeenschap zich geen voorstander van de beoogde renovatie en uitbreiding van de Joffershof
- B. Geen samenhangende visie
- C. Versnipperd landschap aan (gedateerde) voorzieningen

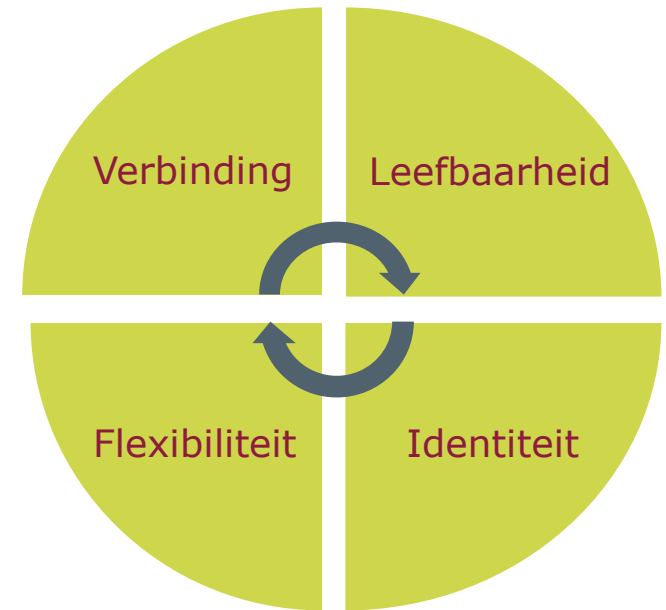




# Klankbordsessie II MFA Vierlingsbeek

## Programma van vanavond

- Toelichting klankbordsessie door klankbordgroep
- Presentatie door Laride
- Bespreken resultaten en discussie in kleine groepen
- Conclusies bespreking/discussie delen
- Afronden klankbordsessie



# Opbouw van de presentatie

**1**

## **Terugblik**

Vorige  
klankbordsessie  
d.d. 16-09-2020

**2**

## **Wat is het doel?**

Brengen  
Halén

**3**

## **Uitgangs- punten**

Inventarisatie  
Deelnemers MFA  
Activiteiten  
Ruimtestaat

**4**

## **Scenario's**

Uitwerking  
Beoordelings-  
criteria  
Financieel  
Beoordeling

**5**

## **Actualiteiten**

Verkoop  
Laurentiuskerk  
Verkoop  
Concordia onder  
voorbehoud

**6**

## **Advies**

Beelden  
Advies  
Scenario  
Voorkeur

**7**

## **Bespreken kleine groepen**

Voorkeur  
Toekomst-  
perspectief

**8**

## **Afsluiting**



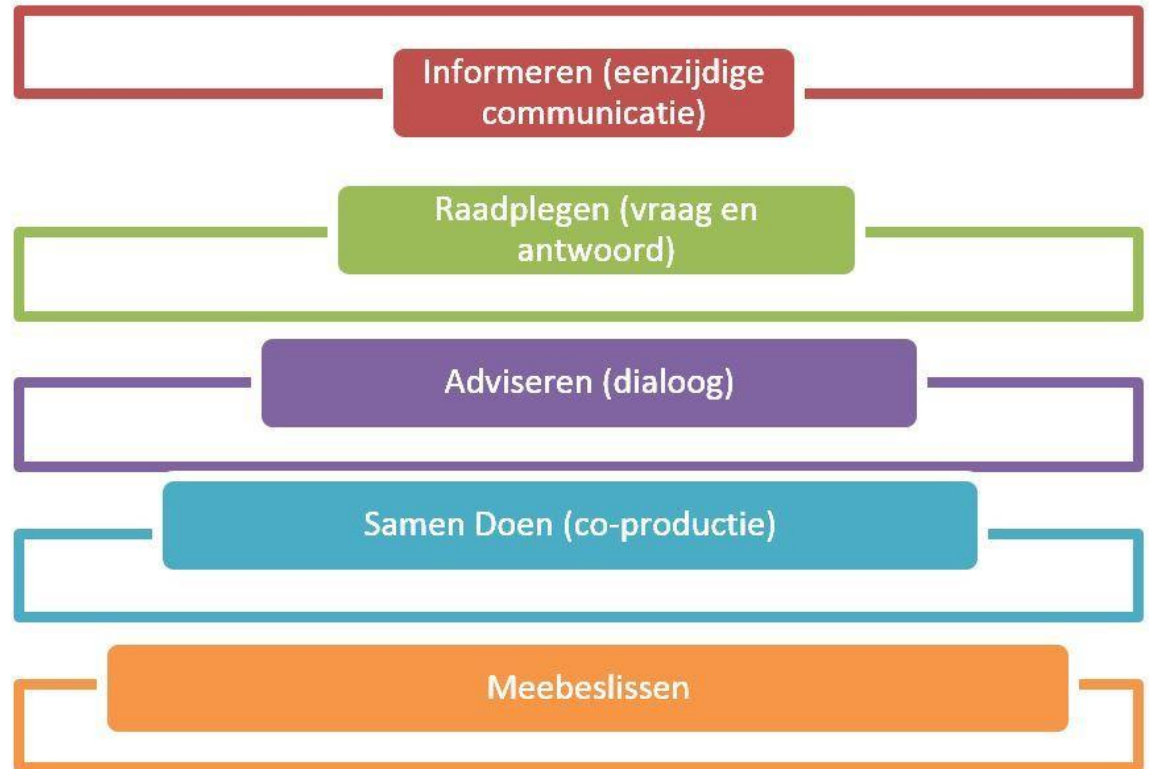
## 2. Wat is het doel van vandaag?

### Brengen

- Stand van zaken
- Belangen
- Uitgangspunten MFA
- Toetsingskader
- Scenario's
- Beoordeling
- Vervolg

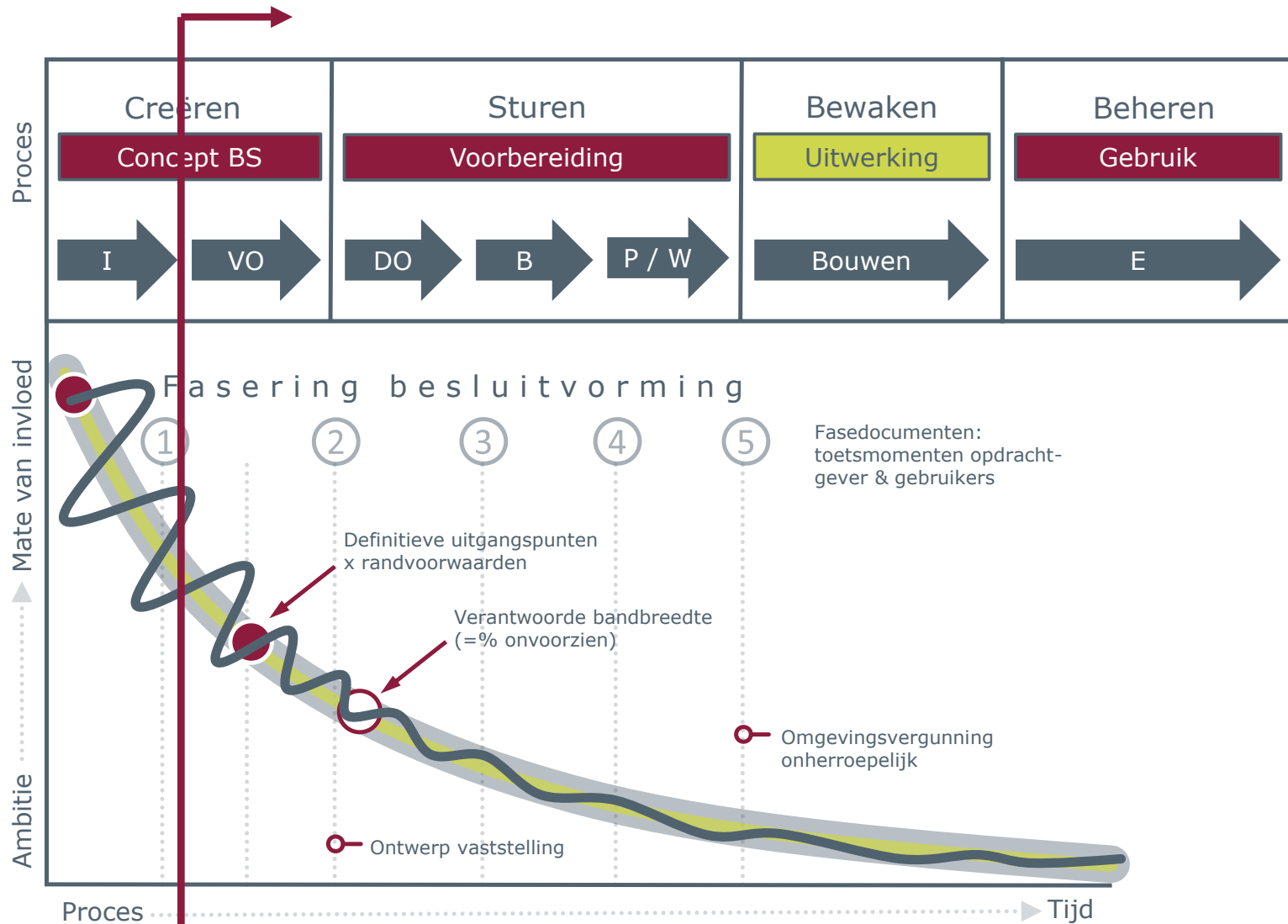
### Ophalen

- Feedback presentatie
- Wat vond je ervan?
- Eerste indruk?
- Welke voorkeur scenario?





## 2. Wat is het doel?

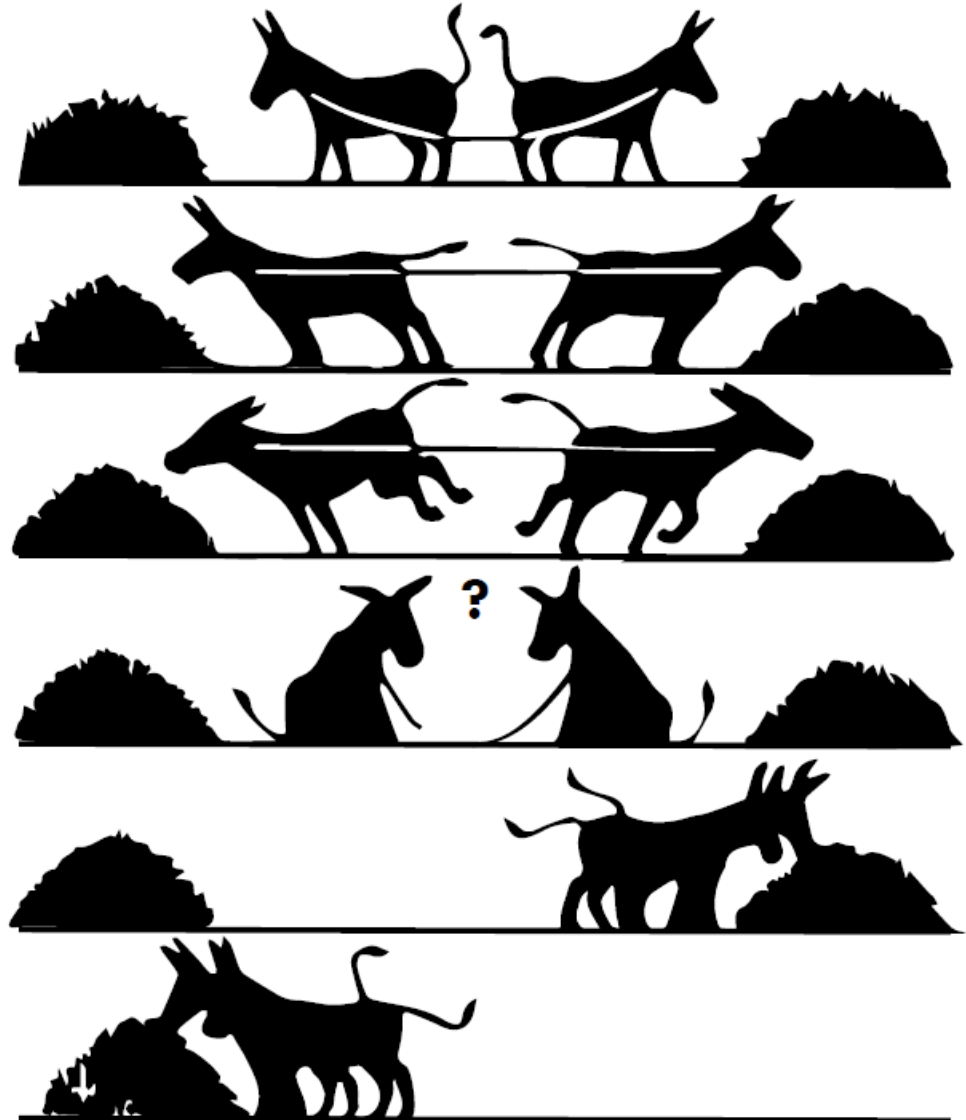


Standlijn in het proces

### 3. Uitgangspunten definitie scenario's

#### Toelichting stappen

- Inventarisatie belangen
- Definitie MFA
- Deelnemers MFA
- Activiteiten, wie doet mee?
- Definiëren ruimtestaat



# 3.1 Inventarisatie belangen/locaties voor MFA

## Stichting Koningskerkje

Activiteiten en programma  
Op gebied van cultuur/kunst  
Vergader- en trouwlocatie  
en lezingen

Afstemming programma  
met MFA, geen deelname  
fysiek

## Stichting Laurentius Vierlingsbeek

Behouden locatie voor  
activiteiten van de  
gemeenschap

Toekomstperspectief nog  
niet scherp, bezig met  
invulling activiteiten

## BS Laurentiushof

Toekomstgericht: bezig met  
integratie Laurentiushof en  
Spring  
Nieuwbouw nog niet aan de  
orde. Mindset is dat  
huisvesting voor meer dan  
onderwijs kan worden  
ingezet

Wens tot deelname MFA op  
termijn

## Stichting Joffershof

Voor activiteiten is  
uitbreiding gewenst  
Exploitatie positief door  
verhuur aan Spring  
Toekomst Spring ligt bij BS  
Laurentiushof

Joffershof conformeert zich  
aan resultaten  
haalbaarheidsonderzoek  
MFA Vierlingsbeek

## Stichting JOC/Gryphus

Identiteit en activiteiten  
verbonden met eigen locatie  
Veel leden en vrijwilligers  
Wens 'stand alone' te  
blijven, geen deelname MFA  
Vrijval ruimte bij vertrek  
fitness naar elders  
Geen deelname MFA, stand  
alone positie wordt door  
gemeente Boxmeer  
onderschreven

## Concordia

Verkocht onder voorbehoud  
Activiteiten verenigingen  
Opslag verenigingen

## Kopers Concordia

Potentiële kopers bezig met  
invulling andere functie:  
vitaliteitscentrum

Mogelijk raakvlakken en  
synergiemogelijkheden  
MFA

## Plus Verbeeten Bibliotheek

Faciliteren activiteiten van  
de bibliotheek

Wens tot leveren bijdrage  
aan MFA

## 3.2 Definitie MFA

### Wat is het Multi Functionele Accommodatie (MFA)?

- Alles onder één dak!
- Gebruikers in de leeftijd van 0 tot 100+ jaar, jong en oud
- Inwoners van Vierlingsbeek en Groeningen
- Samenwerkingsverband en synergievoordelen
- Verschillende maatschappelijke organisaties, vereniging en/of stichting
- Centrale locatie, goed bereikbaar te voet, met de fiets of de auto. Goede infra en parkeervoorzieningen.
- Aanbod voorzieningen, producten en diensten worden aangeboden.





## 3.3 Definitie deelnemers MFA

### Wat maakt het MFA?

#### Nu

- Activiteiten Stichting Joffershof/Allesbijeem
- Activiteiten Concordia (verenigingen), bij verkoop
- Activiteiten Laurentiuskerk
- Activiteiten bibliotheek bij Plus Verbeeten

#### Samenwerking met (niet in één gebouw)

- Activiteiten Stichting Koningskerkje

#### Toekomst

- Activiteiten IKC Laurentiushof:
  - SKOV / BS Laurentiushof
  - gymzaal
  - Spring (kinderopvang, BSO en peuterspeelzaalwerk)
- Activiteiten JOC/Gryphus





# 3.4 Vertaling activiteiten naar ruimtebehoefte

## Activiteiten en bezettingsgraad geven een ruimtelijk programma

Nr.	Omschrijving	Aantal	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1	<b>Benodigde ruimten</b>			
2	Algemene ruimte	1	150	150
3	Bibliotheek	1	50	50
4	Vergaderruimte 1	2	25	50
5	Zaal klein	2	50	100
6	Zaal groot	1	350	350
7	Kleedkamers	2	25	50
8	Opslag	1	100	100
9	Serverruimte	1	8	8
10	Garderobe	1	25	25
11				
12	<b>Sanitaire ruimten</b>			
13	Toilet gasten en personeel	1	50	50
14	Toilet miva	1	10	10
15	Bar en keuken	1	25	25
16	Werkkast	2	2	4
17				
18	Horizontaal verkeersoppervlak	20%	972	194
19	Vertikaal oppervlakte	2%	1.016	16
20	Installaties	2%	1.016	16
21	Constructies	10%	1.016	102
22	<b>Totaal metrage binnen in m<sup>2</sup> BVO</b>			<b>1.150</b>
23				
24	<b>Benodigde buitenruimte</b>			
25	Buitenruimte Jeu de Boules			240
26	Parkeren, afhankelijk van scenario, obv 4 pp/100 m <sup>2</sup> BVO, 48 stuks			p.m.

# 4. Scenario's

## Scenario 1: Aanbouw Joffershof



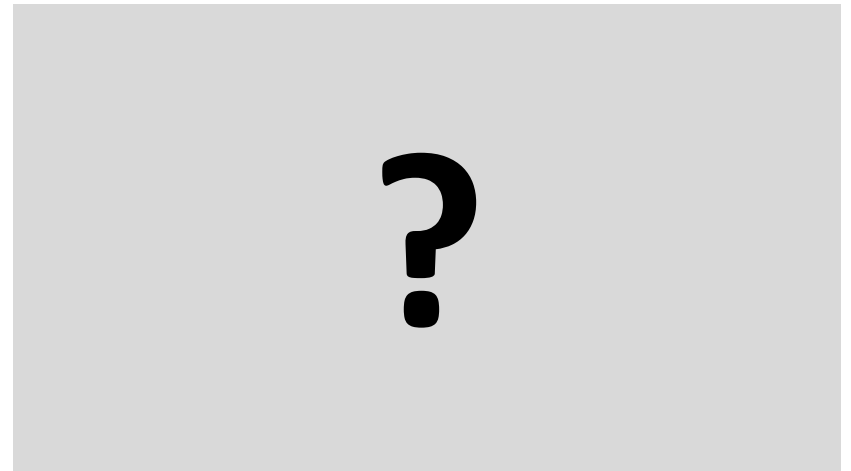
## Scenario 2: MFA Concordia



## Scenario 3: MFA Laurentius



## Scenario 4: Nieuwbouw MFA





## 4. Uitgangspunten definitie scenario's

Beoordelingscriteria	+	0	-
<b>Locatie</b>	In het centrum	Nabij het centrum	Niet in het centrum
<b>Locatiebeschikbaarheid</b>	Ja, grip op locatie	Onduidelijk	Nee, niet beschikbaar
<b>Verkeerskundig</b>	Voldoende parkeervoorziening Goede bereikbaarheid	Matige parkeervoorziening Matige bereikbaarheid	Geen parkeervoorziening Slechte bereikbaarheid
<b>Functioneel</b>	Match PvE mogelijk	Suboptimale match PvE	Match PvE niet mogelijk
<b>Duurzaamheid</b>	Functionele en technische duurzame oplossingen mogelijk	Functionele en technische duurzame oplossingen grotendeels mogelijk	Functionele en technische duurzame oplossingen niet mogelijk
<b>Planning</b>	Snel ten opzichte van andere scenario's	Neutraal wat betreft de andere scenario's	Niet snel ten opzichte van ander scenario's
<b>Toekomstperspectief</b>	Uitbreiding IKC mogelijk Geen tijdelijkhuisvesting IKC	Uitbreiding IKC? Geen tijdelijkhuisvesting IKC?	Geen uitbreiding IKC mogelijk Wel tijdelijkhuisvesting IKC
<b>Draagvlak</b>	Bereidheid tot zelfwerkzaamheid	Matige bereidheid tot zelfwerkzaamheid	Geen bereidheid tot zelfwerkzaamheid
<b>Financieel</b>	Investering en exploitatie goed ten opzichte van andere scenario's Creeren vastgoedwaarde	Investering en exploitatie gemiddeld ten opzichte van andere scenario's Creeren vastgoedwaarde?	Investering en exploitatie slecht ten opzichte van andere scenario's Geen creatie vastgoedwaarde

## 4. SC 1. Aanbouw Joffershof





# 4. SC 1. Aanbouw Joffershof

## Toelichting

- De grote zaal van het Joffershof wordt met circa 300 m<sup>2</sup> uitgebreid
- Uitbreiding van Joffershof, terwijl Spring op enig moment vertrekt
- Exploitatie grote mate afhankelijk van huuropbrengsten Spring
- Van een opmaat naar een toekomstige combinatie met een IKC is geen sprake
- Geen MFA, maar een uitbreiding van Joffershof
- Geen visie op samenwerking Vierlingsbeek

Beoordelingscriteria	Scenario 1 Aanbouw Joffershof
Locatie	0
Locatiebeschikbaarheid	+
Verkeerskundig	-
Functioneel	0
Duurzaamheid	0
Planning	+
Toekomstperspectief	-
Draagvlak	0
Financieel	0



## 4. SC 2. MFA Concordia



# 4. SC 2. MFA Concordia



Begane grond

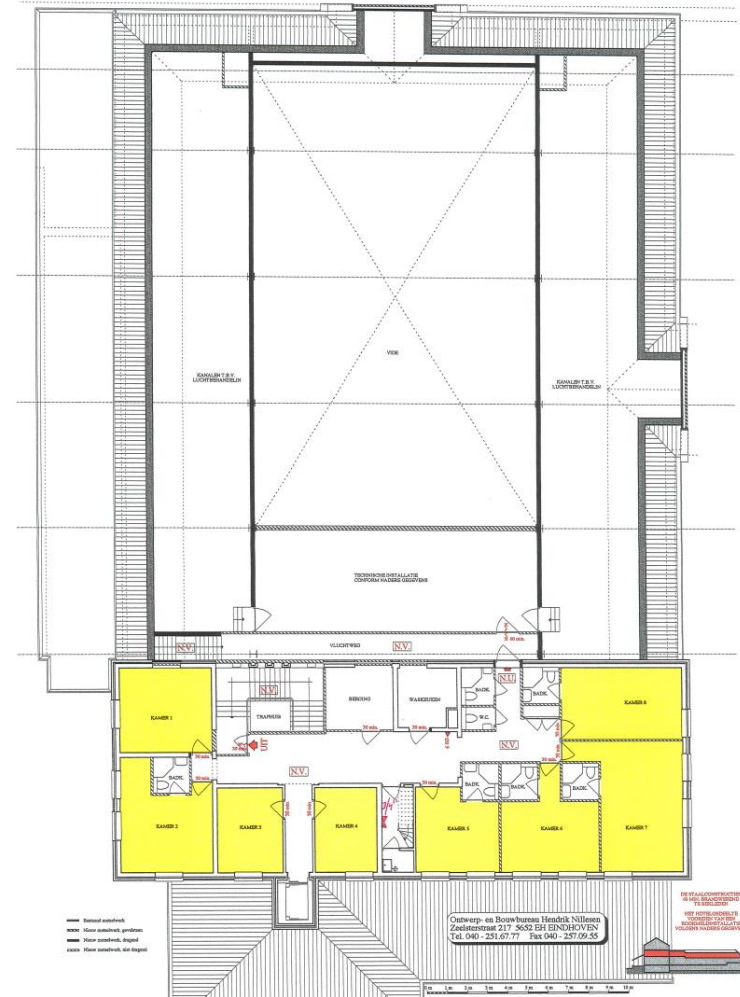


# 4. SC 2. MFA Concordia

## Kelder



## 1<sup>e</sup> verdieping



## 4. SC 2. MFA Concordia

### Toelichting

- Ruimtelijk programma past in de bestaande situatie, het pand kent een grote overmaat
- Concordia onder voorbehoud verkocht
- Is geen reële optie meer voor een MFA als Concordia daadwerkelijk verkocht blijkt te zijn
- Verwervingsprijs is mogelijk een obstakel bij de verdere uitwerking

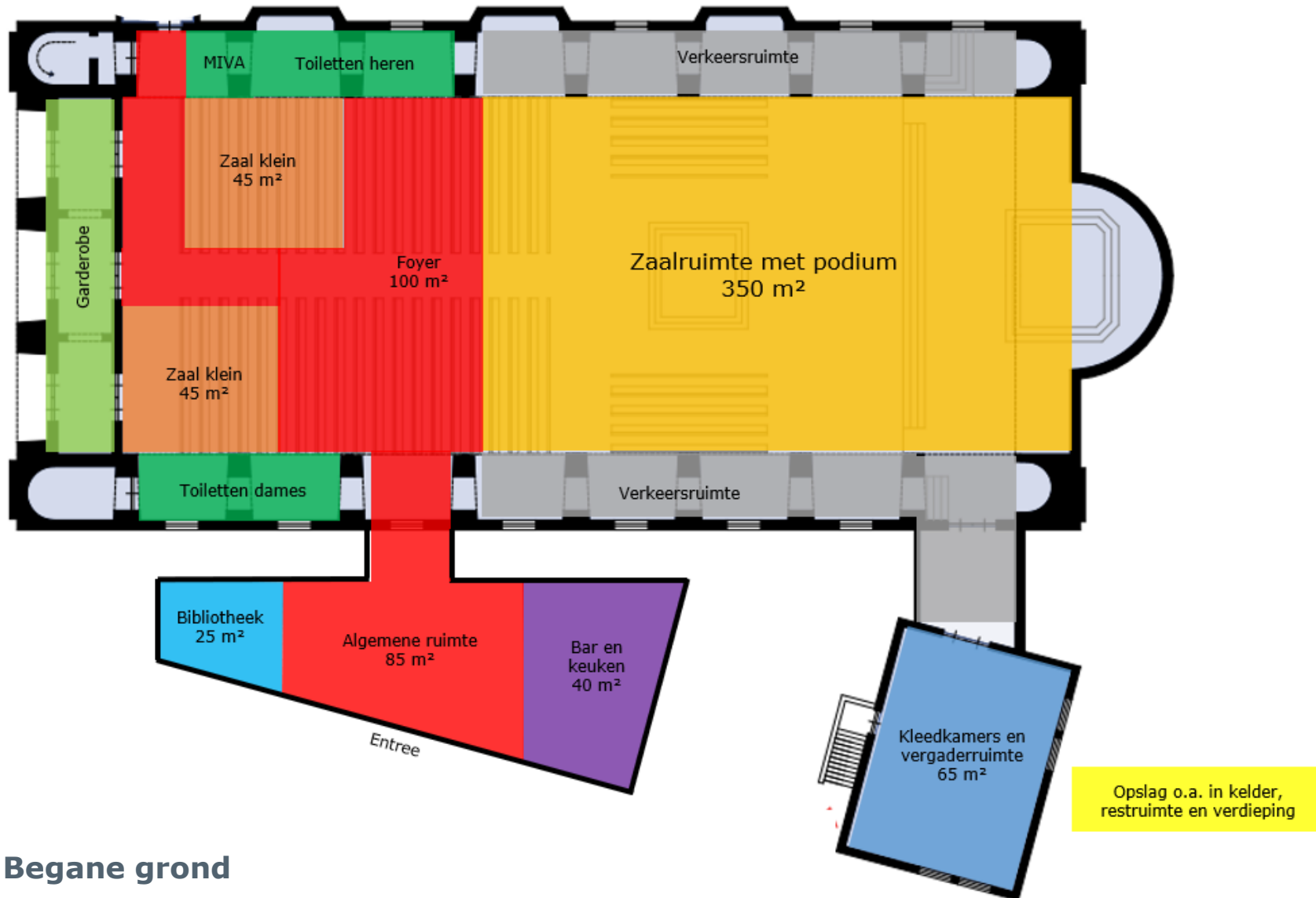
Beoordelingscriteria	Scenario 2 MFA Concordia
Locatie	+
Locatiebeschikbaarheid	-
Verkeerskundig	+
Functioneel	+
Duurzaamheid	0
Planning	0
Toekomstperspectief	0
Draagvlak	+
Financieel	0



## 4. SC 3. MFA Laurentius

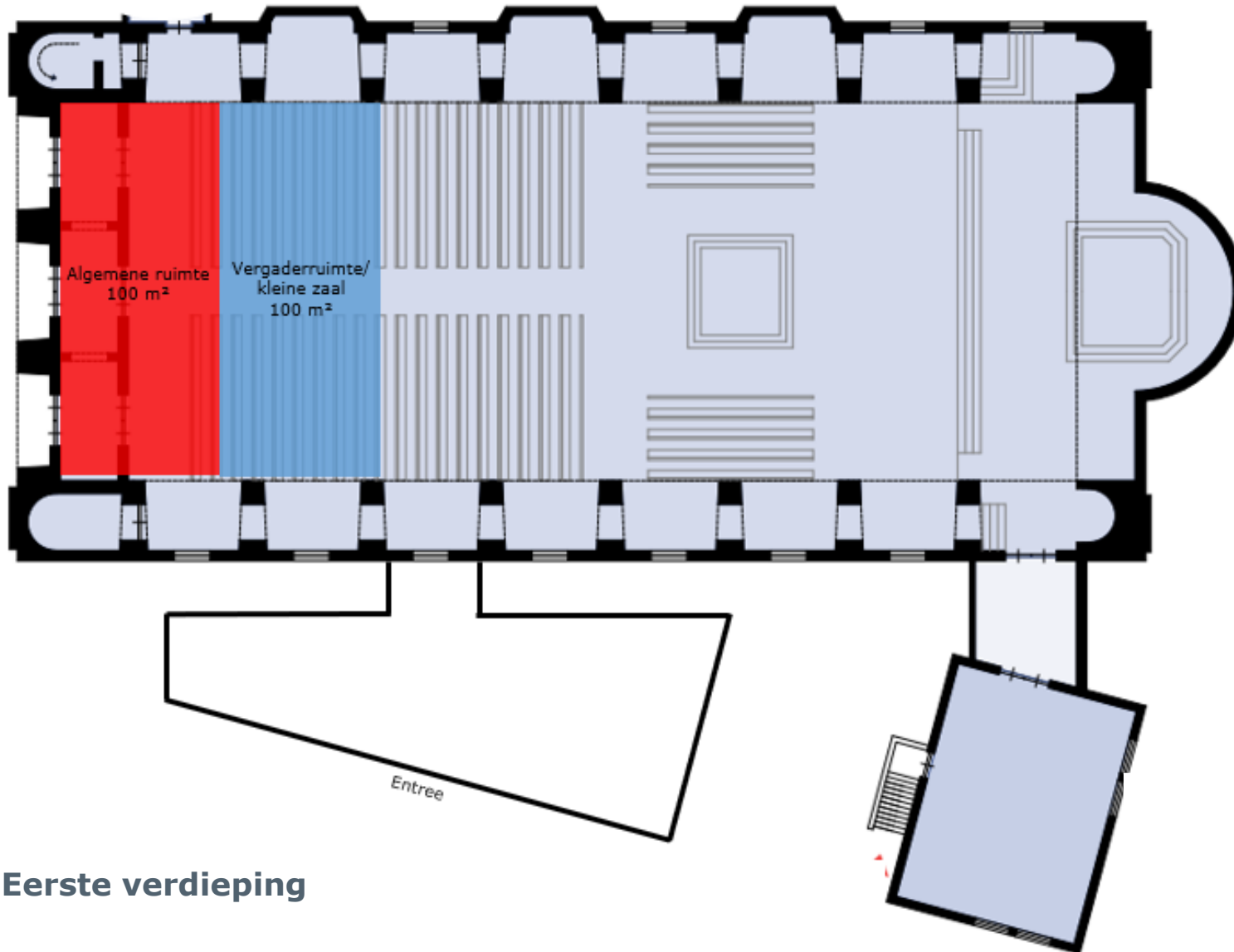


# 4. SC 3. MFA Laurentius



Begane grond

## 4. SC 3. MFA Laurentius



Eerste verdieping

## 4. SC 3. MFA Laurentius

### Toelichting

- De Laurentiuskerk wordt uitgebreid met circa 150 m<sup>2</sup>
- Synergie tussen verenigingen, stichtingen en gebruikers is mogelijk
- Toekomstperspectief met IKC (school, kinderdagopvang en BSO)

Beoordelingscriteria	Scenario 3 MFA Laurentius
Locatie	+
Locatiebeschikbaarheid	+
Verkeerskundig	+
Functioneel	+
Duurzaamheid	0
Planning	+
Toekomstperspectief	+
Draagvlak	+
Financieel	+



## 4. SC 4. Nieuwbouw MFA



# 4. SC 4. Nieuwbouw MFA

## Toelichting

- Geen locatie bekend/beschikbaar
- Nieuwbouw kost het meest
- Feitelijk een non-optie zoals MFA Concordia
- Planning ongewis



Beoordelingscriteria	Scenario 4 Nieuwbouw MFA
Locatie	0
Locatiebeschikbaarheid	0
Verkeerskundig	+
Functioneel	+
Duurzaamheid	+
Planning	-
Toekomstperspectief	0
Draagvlak	+
Financieel	-

# 4. Financiën

## Investeringskosten

Nr.	Omschrijving	Scenario			
		1	2	3	4
		Aanbouw Joffershof	MFA Concordia	MFA Laurentius	Nieuwbouw MFA
1	<b>Kosten</b>				
2	<b>Verwervingskosten</b>				
3	- grondkosten				
8	- aankoop				
13	- boekwaardes				
14	<b>Investeringskosten</b>				
15	- deel nieuwbouw				
20	- deel renovatie				
25	<b>Parkeren en verharding</b>				
26	- benodigde voorzieningen				
31	<b>Post onvoorzien over investeringskosten</b>				
32	<b>Totaal kosten (incl. btw)</b>				
33					
34	<b>Opbrengsten</b>				
35	- herontwikkeling Joffershof				
36	- sloop Joffershof				
37	- SPRING naar Laurentiuschool				
38	- krediet gemeente Boxmeer				
39	- zelfwerkzaamheid				
40	- reserves Joffershof				
41	- subsidies				
42	- fiscale optimalisatie				
43	<b>Totaal opbrengsten (incl. btw)</b>				

# 4. Financiën

## Exploitatiekosten

- Nader te bepalen

## Kosten

- Afschrijvingen
- Huisvestingskosten
- Personeelskosten
- Verkoopkosten
- Kantoorkosten
- Exploitatiekosten
- Algemene kosten

## Inkomsten

- Horeca
- Verhuur
- Mogelijke subsidies
- Zelfwerkzaamheid

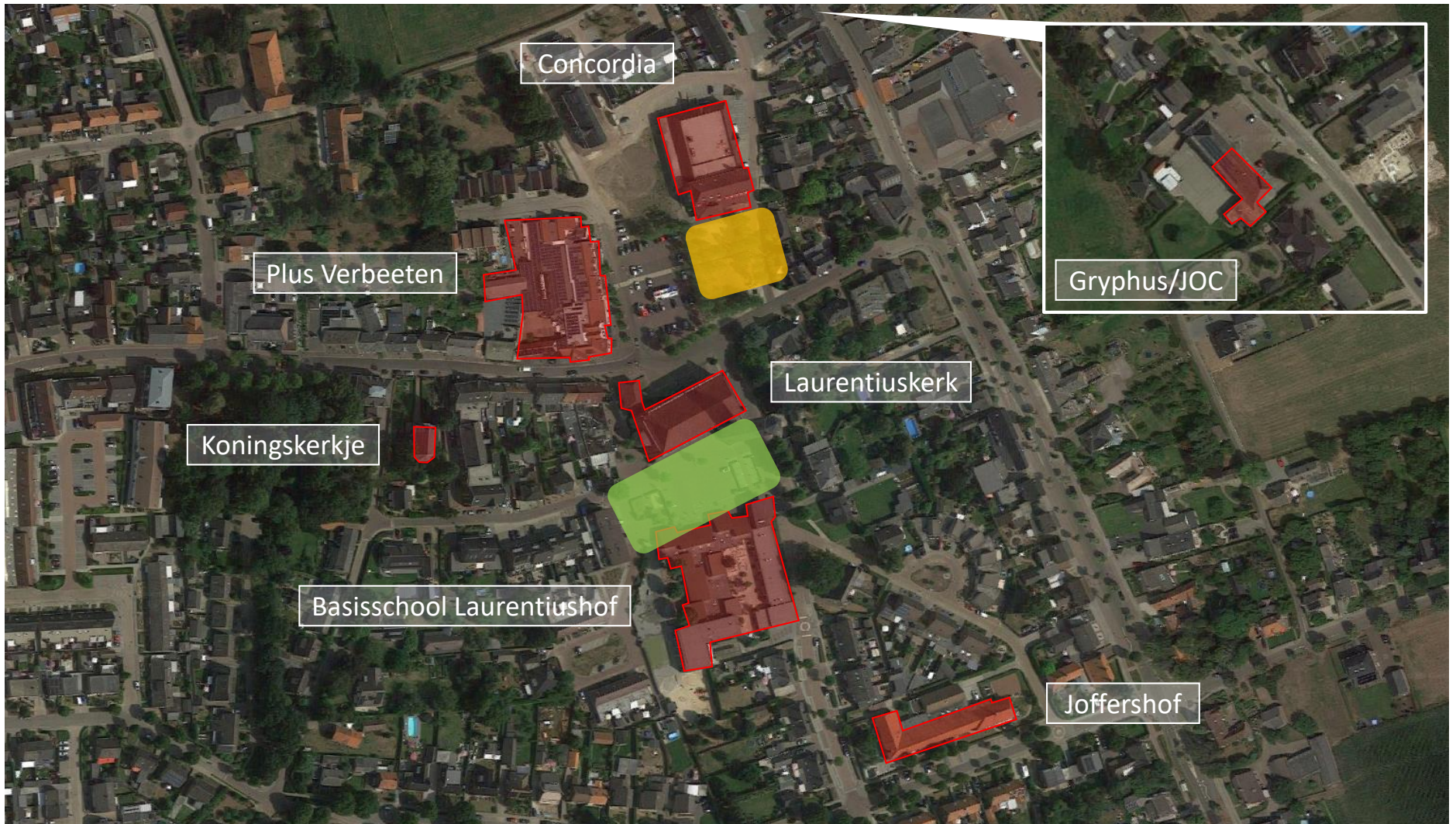




## 4. Beoordeling scenario's

Beoordelingscriteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
	Aanbouw Joffershof	MFA Concordia	MFA Laurentius	Nieuwbouw MFA
<b>Locatie</b>	0	+	+	0
<b>Locatiebeschikbaarheid</b>	+	-	+	0
<b>Verkeerskundig</b>	-	+	+	+
<b>Functioneel</b>	0	+	+	+
<b>Duurzaamheid</b>	0	0	0	+
<b>Planning</b>	+	0	+	-
<b>Toekomstperspectief</b>	-	0	+	0
<b>Draagvlak</b>	0	+	+	+
<b>Financieel</b>	0	0	+	-
<b>Totaal</b>				

# 4. Toekomstperspectief



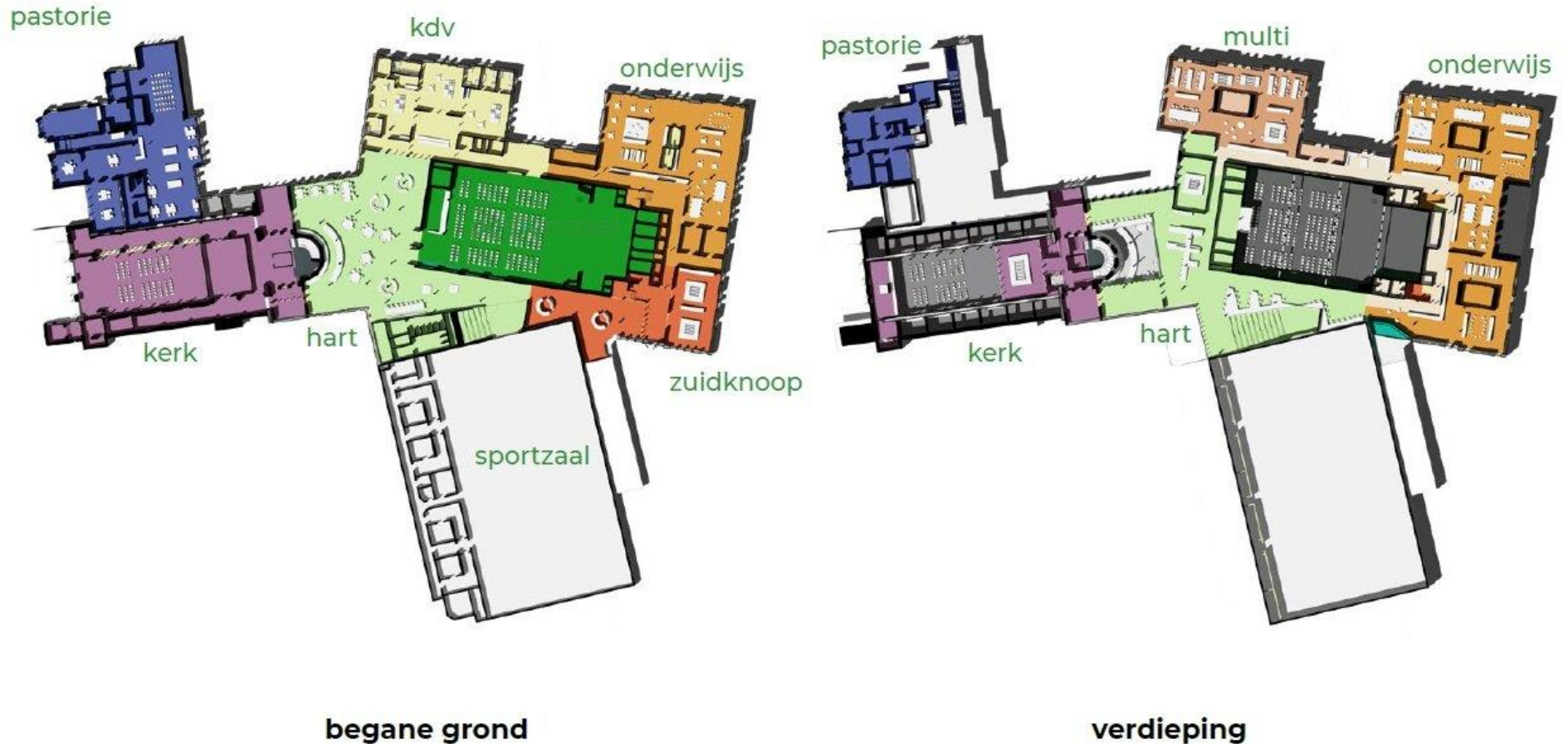


# 4. Uitgangspunten toekomstperspectief - referentie



Voorbeeld impressies MFA Hapert

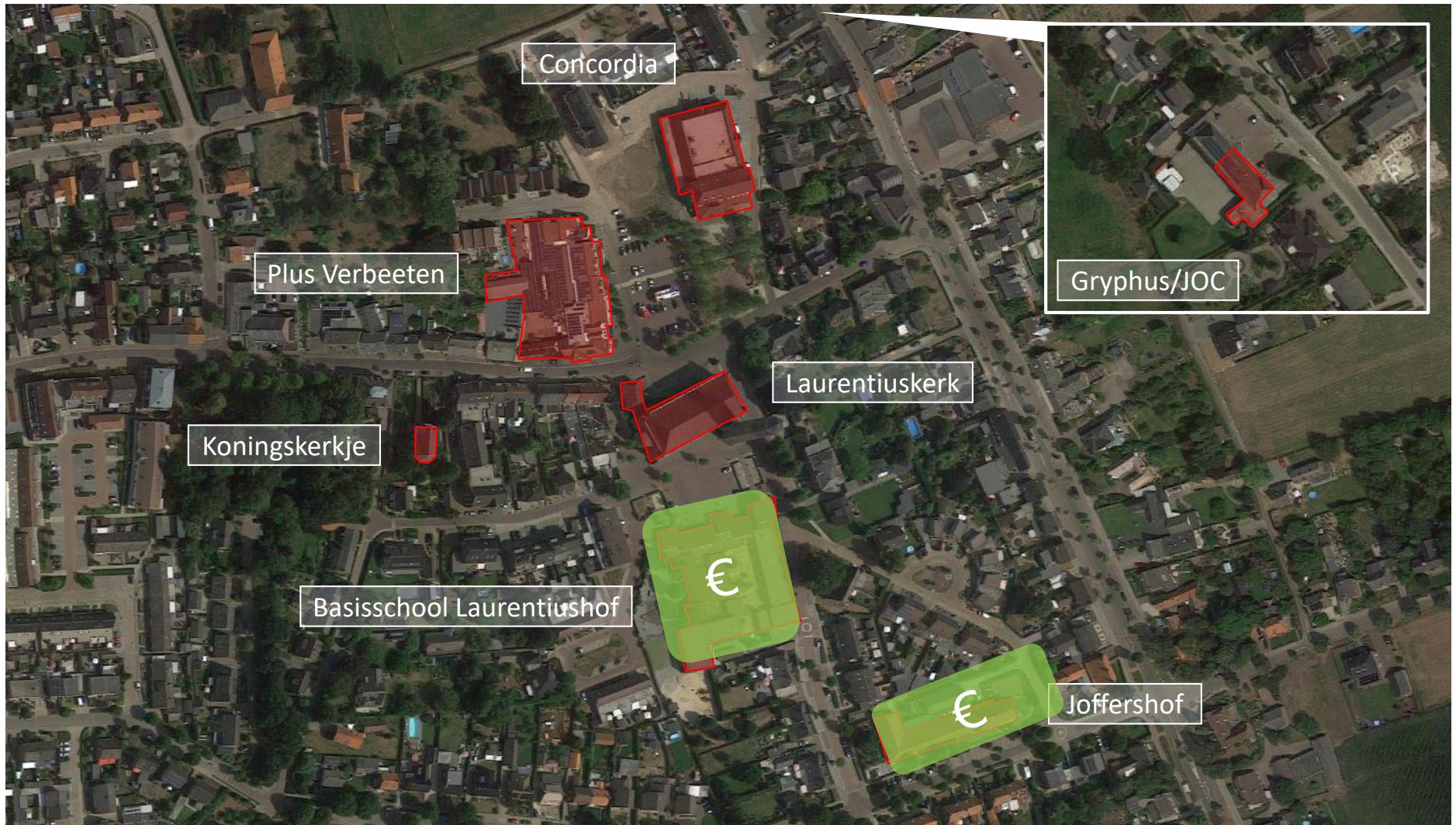
# 4. Uitgangspunten toekomstperspectief - referentie



Voorbeeld impressies MFA Hapert



# 4. Financieel – creëren vastgoedwaarde bv. wonen





## 5. Actualiteiten

### Verkoop Laurentiuskerk

- Aankoop Laurentiuskerk door SLV!
- Een aantal dorpsbewoners heeft dit mogelijk gemaakt door koop van obligaties voor een bedrag van 575 x € 500,-
- Signaal blijk van waardering voor de plek door een deel van de bevolking
- Bereidheid tot zelfwerkzaamheid
- SLV in afwachting van haalbaarheidsonderzoek

### Verkoop Concordia

- Verkoop onder voorbehoud

# GEKOCHT

Vierlingsbeek-Groeningen  
zijn trots op deze kerk

Inwoners kopen obligaties  
á € 500,00

Totaal 800 obligaties

Al **575** verkocht.



BEWONERS KOPEN NOG STEEDS OBLIGATIES

[www.stichtinglaurentiusvierlingsbeek.nl](http://www.stichtinglaurentiusvierlingsbeek.nl)



# 6. Doorkijk scenario MFA Vierlingsbeek



Voorbeeld impressies MFA Hapert





# MFA VIERLINGSBEEK

impressie | diederendirrix architecten



# laurentiuskerk vierlingsbeek

een prachtige metselwerkarchitectuur met bijzonder metselwerkverband | bijzondere details | rondlopend basement



een rondlopend basement met royale entree | warm kleurgebruik



prachtig sober interieur met bijzondere detailleringen



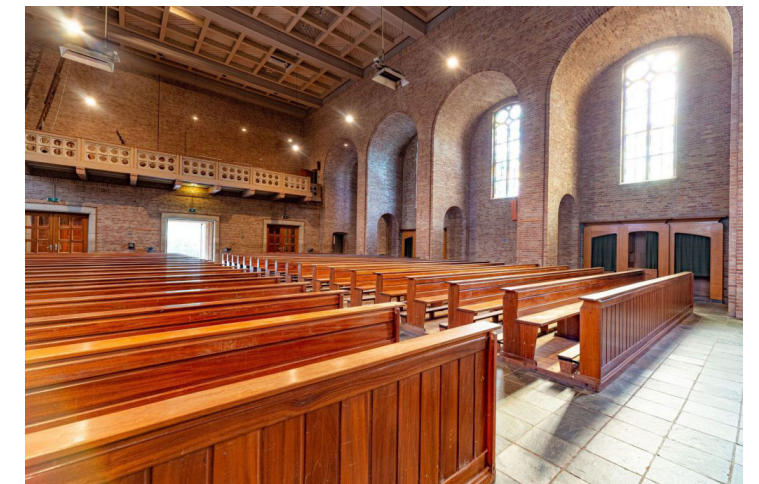
groene rand met grafmonumenten



opgetild plein



ruimte voor groen

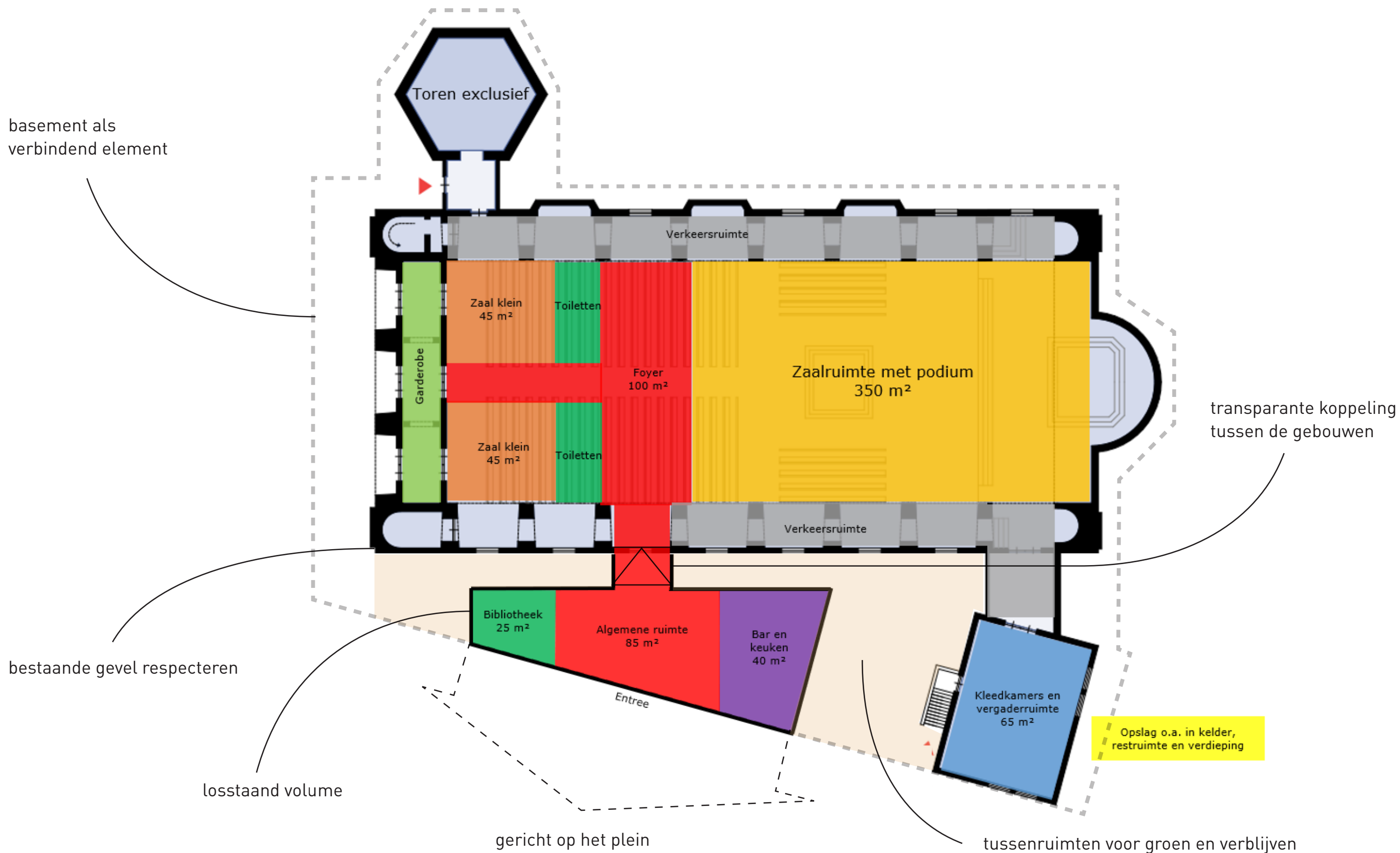


fantastische ruimtelijkheid



# organisatorisch schema

reflectie op opzet Laride





referenties



Mariëngaarde, Aarle Rixtel



DomusDela, Eindhoven



# mfa vierlingsbeek

ruimtelijke opzet





# mfa vierlingsbeek

ruimtelijke opzet



# mfa vierlingsbeek

ruimtelijke opzet





# laurentiushof vierlingsbeek

impressie





# 7. Bespreken resultaten in kleine groepen

## Vragen voor de groepssessie

- Welk scenario heeft jouw voorkeur?
- Welk scenario vind je dat het meeste toekomstperspectief heeft?
- Zijn er andere items om feedback op te geven?



Scenario 1  
Aanbouw Joffershof



Scenario 2  
MFA Concordia



Scenario 3  
MFA Laurentius



Scenario 4  
Nieuwbouw MFA



## 8. Afsluiting

**Wederom bedankt voor jullie waardevolle  
bijdrage vanavond!**

**Zijn er nog vragen of opmerkingen?**

**Laat het weten via de chat.**

# Colofon klankbordsessie II - MFA Vierlingsbeek



Berend Swinkels  
Laride | Hart voor huisvesting  
Directeur  
E: [berend.swinkels@laride.nl](mailto:berend.swinkels@laride.nl)  
M: 06 - 3003 3640



Stefan van der Korput  
Laride | Hart voor huisvesting  
Vastgoedconsultant  
E: [stefan.vanderkorput@laride.nl](mailto:stefan.vanderkorput@laride.nl)  
M: 06 - 2147 3167



Niels Ponjee  
Diederendirrix  
Architect  
E: [n.ponjee@diederendirrix.nl](mailto:n.ponjee@diederendirrix.nl)  
T: 040 - 26 06 755

**Laride BV**  
Bastion 58  
5509 MJ Veldhoven  
T: 040 - 234 8000  
I: [www.laride.nl](http://www.laride.nl)

**LARIDE**   
Hart voor huisvesting

**Diederendirrix**  
Dommelstraat 11  
5611 CJ Eindhoven  
T: 040 - 26 06 755  
I: [www.diederendirrix.nl](http://www.diederendirrix.nl)



**Bijlage 4: Activiteiten naar ruimtestaat**





## Toelichting activiteiten- en bezettingsschema

**Datum** : 16-12-2020  
**Project** : 503.20/MFA Vierlingsbeek  
**Betreft** : Toelichting activiteiten- en bezettingsschema  
**Aan** : Gebruikersgroepen/verenigingen/stuurgroep/gemeente Boxmeer

---

### 1. DOEL VAN DIT SCHEMA

Het doel van het invulschema is het verkrijgen van inzicht in de ruimtebehoefte per gebruiker. De gebruikers bestaan onder andere uit verenigingen en stichtingen. De gebruikers zijn gevraagd om een opgave te doen van de activiteiten die zij wensen uit te voeren in het toekomstige MFA van Vierlingsbeek en Groeningen. Op basis van deze informatie is een ruimtestaat opgesteld. De activiteiten die in de benodigde ruimten zullen worden uitgevoerd, zijn vertaald naar vierkante meters BVO. Op basis van het activiteiten- en bezettingsschema is een ruimtestaat opgesteld. De ruimtestaat is het uitgangspunt van de ruimtebehoefte voor het nieuwe MFA in Vierlingsbeek. Vervolgens is de ruimtestaat gebruikt om de financiële doorrekening te maken voor de vier scenario's.

### 2. TOELICHTING OP INVULSCHEMA PER GEBRUIKER/VERENIGING

Vanuit de stuurgroep Vierlingsbeek heeft Laride een overzicht per gebruiker/vereniging ontvangen. Hierin hebben de gebruikers/verenigingen onder andere het huidige ledenaantal aangegeven, wenselijke ruimte/bergruimte en voorkeur qua dagen en tijdsblokken dat de gebruikers/verenigingen gebruik willen kunnen maken van de ruimte. Op basis van deze informatie is het activiteiten- en bezettingsschema opgesteld. Hierna wordt per kolom een toelichting gegeven.

#### Kolom 1: Vereniging/stichting

In de eerste kolom wordt de naam van de vereniging/stichting vermeld.

#### Kolom 2: Gewenste ruimte in m<sup>2</sup>

In de tweede kolom worden de verschillende gewenste ruimten vermeld die door de verenigingen/gebruikers zijn opgegeven. Ieder metrage is door de vereniging/gebruiker bepaald. In de uiteindelijke ruimtestaat is een efficiëntieslag gemaakt door ruimten te beoordelen op flexibiliteit en synergievoordeel.

#### Kolom 3: Gewenste bergruimte in m<sup>2</sup>

In de derde kolom worden de verschillende gewenste bergruimten vermeld die door de verenigingen/gebruikers zijn opgegeven.

#### Kolom 4: Frequentie gebruik

De kolom frequentie gebruik is onderverdeeld in de dagen van de week. Vervolgens zijn de dagen van de week onderverdeeld in de dagdelen ochtend (O), middag (M) en avond (A). Op basis van opgave van de gebruikers/verenigingen is het gebruik per dagdeel ingevuld, waarbij

eveneens is gekeken naar de benodigde/wenselijke afmeting van de ruimte. Het is mogelijk dat op bepaalde dagdelen een overlap is ontstaan bij verschillende verenigingen/gebruikers. Opgemerkt dient te worden dat verenigingen/gebruikers zich flexibel op moeten stellen bij het plannen van activiteiten om de ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Voor de bibliotheek is een uitzondering gemaakt.

**Kolom 5: Ruimtebehoefte in m<sup>2</sup> BVO**

Uiteindelijk is in kolom vijf vastgesteld welke ruimtebehoefte benodigd is. De optelsom hiervan plus de overige functies zijn weergegeven in de ruimtestaat.

**Kolom 6: Opmerking**

Eventuele opmerkingen door de gebruikers/verenigingen zijn opgenomen in kolom zes.

*Opgesteld door: Stefan van der Korput d.d. 16-12-2020*

Project : MFA Vierlingsbeek

Betreft : Ruimtestaat

Datum : 16-12-2020

Versie : 1

Nr.	Omschrijving	Aantal	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1	<b>Benodigde ruimten</b>			
2	Algemene ruimte	1	150	150
3	Bibliotheek	1	50	50
4	Vergaderruimte 1	2	25	50
5	Zaal klein	2	50	100
6	Zaal groot	1	350	350
7	Kleedkamers	2	25	50
8	Opslag	1	100	100
9	Serverruimte	1	8	8
10	Garderobe	1	25	25
11				
12	<b>Sanitaire ruimten</b>			
13	Toilet gasten en personeel	1	50	50
14	Toilet miva	1	10	10
15	Bar en keuken	1	25	25
16	Werkkast	2	2	4
17				
18	Horizontaal verkeersoppervlak	20%	972	194
19	Verticaal oppervlakte	2%	1.016	16
20	Installaties	2%	1.016	16
21	Constucties	10%	1.016	102
22	<b>Totaal metrage binnen in m<sup>2</sup> BVO</b>			<b>1.150</b>
23				
24	<b>Benodigde buitenruimte</b>			
25	Buitenruimte Jeu de Boules			240
26	Parkeren, afhankelijk van scenario, obv 4 pp/100 m <sup>2</sup> BVO, 48 stuks			p.m.

**Bijlage 5: Potentiële locaties**



## Notitie

**Datum** : 16-12-2020  
**Project** : 503.20/MFA Vierlingsbeek  
**Betreft** : Research locaties stakeholders  
**Locatie** : Vierlingsbeek

---

### 1. ALGEMEEN

In deze notitie zijn de gegevens van potentiële locaties voor een nieuw te realiseren MFA in Vierlingsbeek geïnterpreteerd.

De inventarisatie van een potentiële locatie betreft het verzamelen van informatie betreffende de volgende onderwerpen:

- Algemene informatie over het object.
- Kengegevens van het object.
- Kadastrale research.
- Toelichting bestemmingsplan.
- Informatie over de bodemgesteldheid.

### 2. POTENTIËLE LOCATIES IN VIERLINGSBEEK

De locaties die in deze notitie zijn opgenomen zijn de volgende:

1. Laurentiuskerk
2. Basisschool Laurentiushof
3. Gemeenschapshuis Joffershof
4. Concordia
5. Plus Verbeeten
6. Koningskerkje
7. JOC/Gryphus
8. Ontwikkellocatie naast Concordia

## 2.1 Laurentiuskerk

### Algemeen

Het kerkgebouw de Laurentiuskerk is gebouwd in 1952 op de plaats van de oude kerk. De oude kerk is verwoest tijdens de slag om Overloon op 2 oktober 1944, waarbij de Laurentiuskerk geheel werd verwoest. De zeskantige vrijstaande toren is gebouwd in 1961 en naar het westen gericht. Sinds 1 januari 2016 is de kerk aan de eredienst onttrokken. Op 15 oktober 2020 is de Laurentiuskerk verkocht aan Stichting Laurentius Vierlingsbeek.



Afbeelding 1. Fotoweergave van de R.K. Heilige Laurentius Kerk.

### Kerngegevens object

Adres:	Pastoor Jansenstraat 2, 5821 AZ te Vierlingsbeek Spoorstraat 3a, 5821 BB te Vierlingsbeek
Bouwjaar:	1952
Oppervlakte BVO totaal:	1.076 m <sup>2</sup>
Status:	Gemeentelijk monument
Parkeren:	Openbaar parkeren

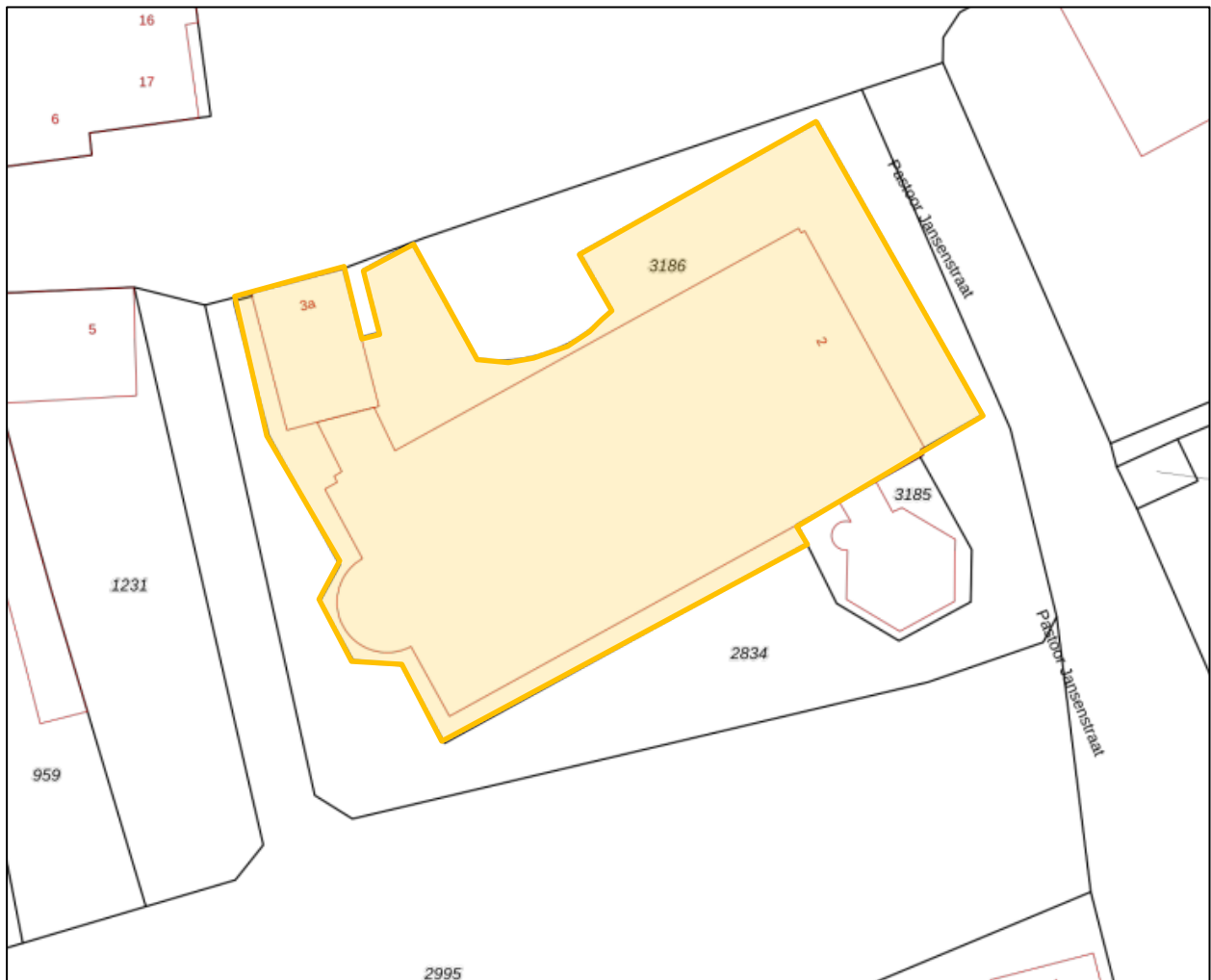
De bron van bovenstaande gegevens is de openbare gegevensdatabase BAG viewer.

### Kadaster

Na kadastrale research blijkt onderstaand perceel eigendom te zijn van de Stichting Laurentius Vierlingsbeek.

- |                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| 1. Kadastrale aanduiding: | Vierlingsbeek C 3186               |
| Kadastrale grootte:       | 1.562 m <sup>2</sup>               |
| Eigendom:                 | Stichting Laurentius Vierlingsbeek |

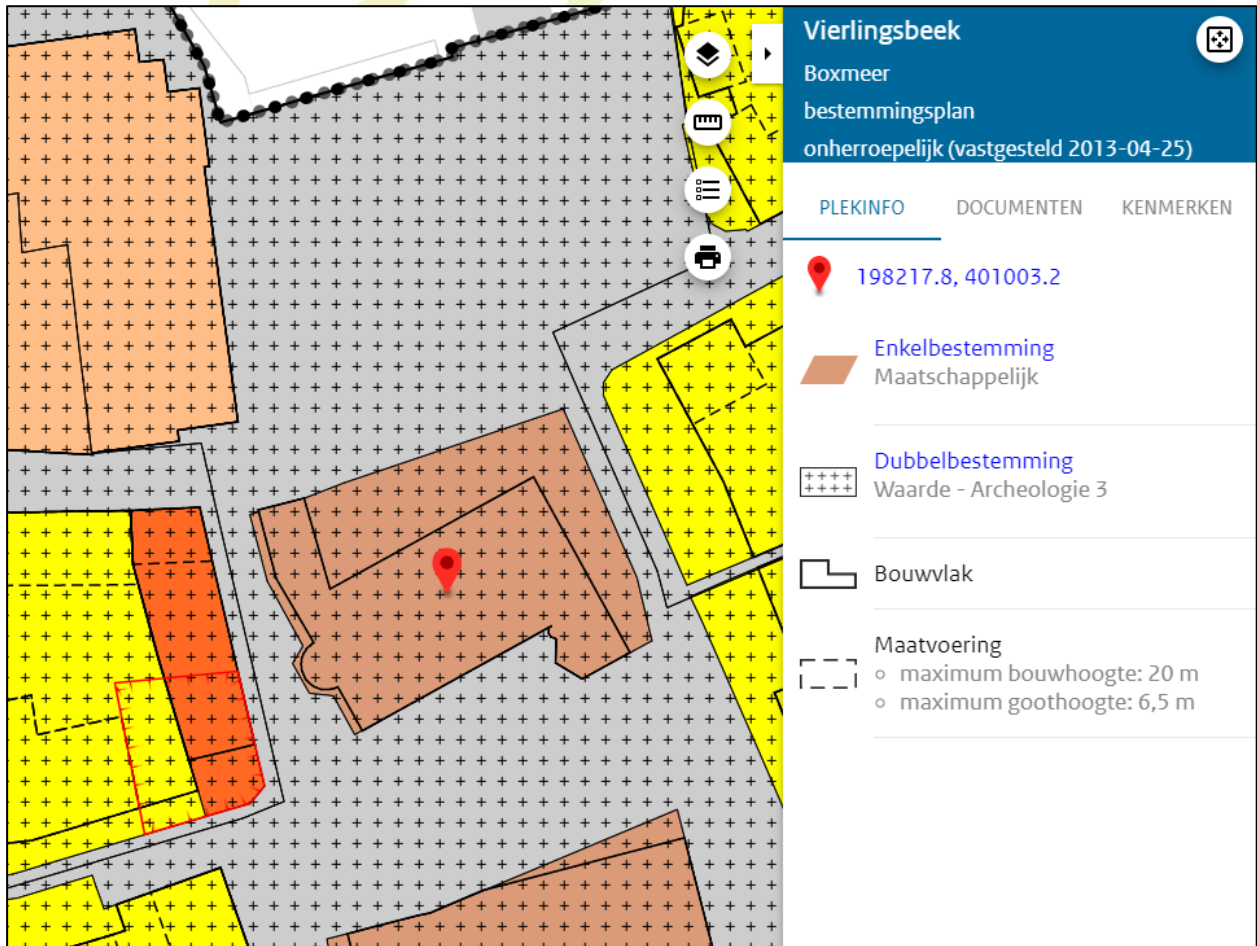
Hierna is in afbeelding 2 de kadastrale kaart van de locatie weergegeven. Het hiervoor genoemde perceel is hierop inzichtelijk gemaakt. Bij verkoop van de kerk aan Stichting Laurentius Vierlingsbeek zijn perceel C 3185 en C 2834 niet mee verkocht en zijn derhalve nog eigendom van Room Katholieke Parochie Maria Moeder van de Kerk.



Afbeelding 2. Kadastrale weergave van de locatie d.d. 13 december 2020.

### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Vierlingsbeek is geraadpleegd op 19 augustus 2020 middels ruimtelijkeplannen.nl. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan Vierlingsbeek onherroepelijk is vastgesteld op 25 april 2013.



Afbeelding 3. Weergave bestemmingsplan van de locatie d.d. 19 augustus 2020.

Volgens artikel 10 paragraaf 1 "bestemmingsomschrijving" zijn de gronden bestemd voor:

- a. De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    - 1) onderwijsdoeleinden;
    - 2) sociaal-medische doeleinden;
    - 3) sociaal-culturele doeleinden;
    - 4) levensbeschouwelijke doeleinden;
    - 5) begraafplaats;
    - 6) wonen.
  - b. wonen in appartementen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
  - c. aan huis gebonden beroepen;
  - d. tuinen, erven en terreinen;
  - e. speelvoorzieningen;
  - f. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen;
  - h. groenvoorzieningen;
  - i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging en infiltratievoorzieningen;
- met daarbij behorende:

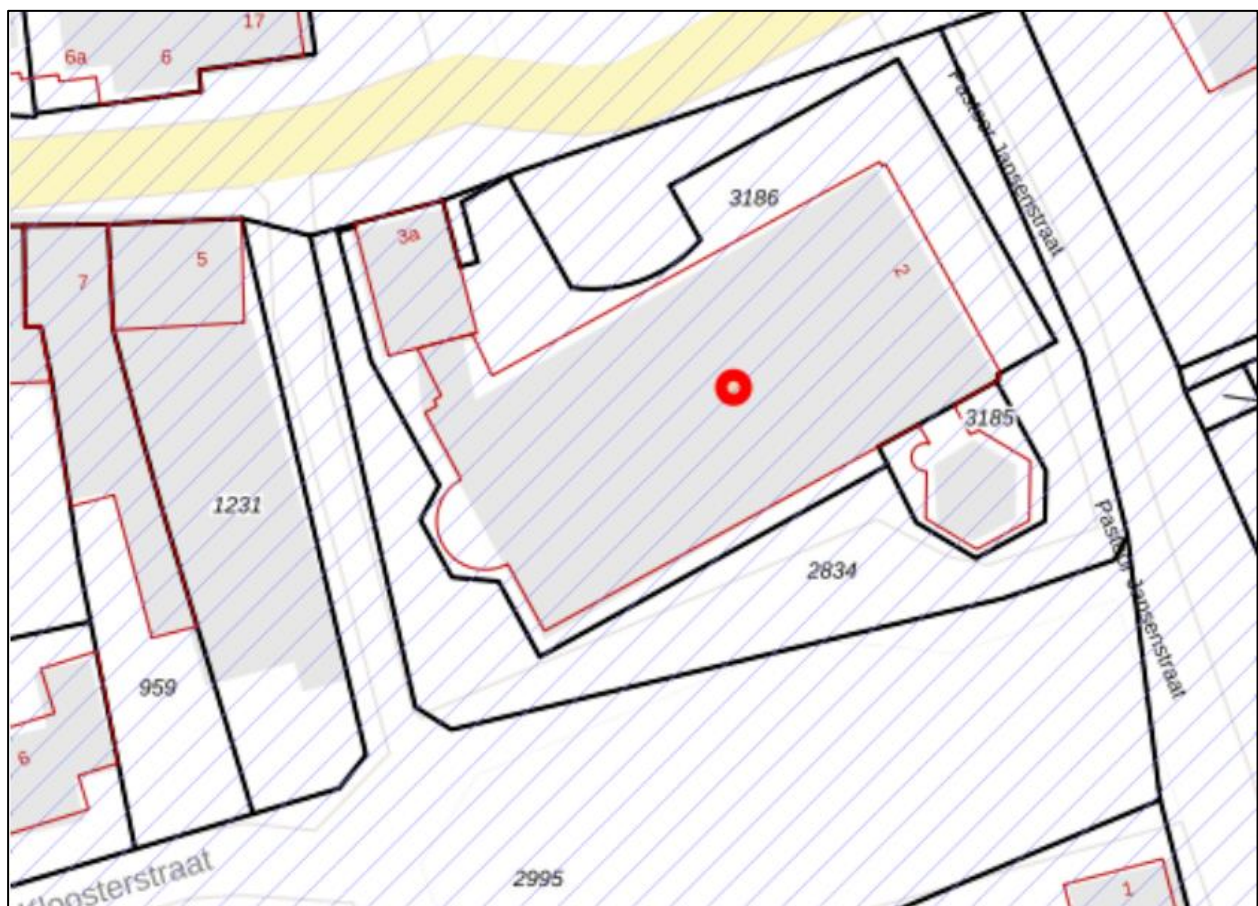


- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;  
met daaraan ondergeschikt:
- k. evenementen;

Volledigheidshalve wordt verwezen naar artikel 10 van de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan.

### **Bodemloket**

Bij het Bodemloket is voor de twee percelen geen informatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering d.d. 19 augustus 2020. Dit geeft de blauwe arcering weer op de afbeelding hieronder. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.



Afbeelding 4. Weergave bodeminformatie van de locatie d.d. 19 augustus 2020.

## 2.2 Basisschool Laurentiushof

### Algemeen

Laurentiushof is een Rooms-Katholieke basisschool gebouwd in 1958. Na de bouw is er diverse keren groot onderhoud uitgevoerd en hebben er diverse uitbreidingen plaatsgevonden. De school valt onder het bestuur van SKOV (Stichting Katholiek Onderwijs Vierlingsbeek). Deze stichting bestaat uit totaal vijf scholen.

Basisschool Laurentiushof bestaat uit 8 groepen en is onderverdeeld in onderbouw en bovenbouw. Onderbouw is van groep 1 tot en met 4 en de bovenbouw is van groep 5 tot en met 8. Sinds het schooljaar 2014-2015 is het aantal leerlingen gedaald van 318 naar 256 leerlingen in 2019-2020.



Afbeelding 5. Fotoweergave van basisschool Laurentiushof.

### Kerngegevens object

Adres:	Kloosterstraat 1, 5821 BA te Vierlingsbeek
Bouwjaar:	1958
Oppervlakte BVO totaal:	2.285 m <sup>2</sup>
Parkeren:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

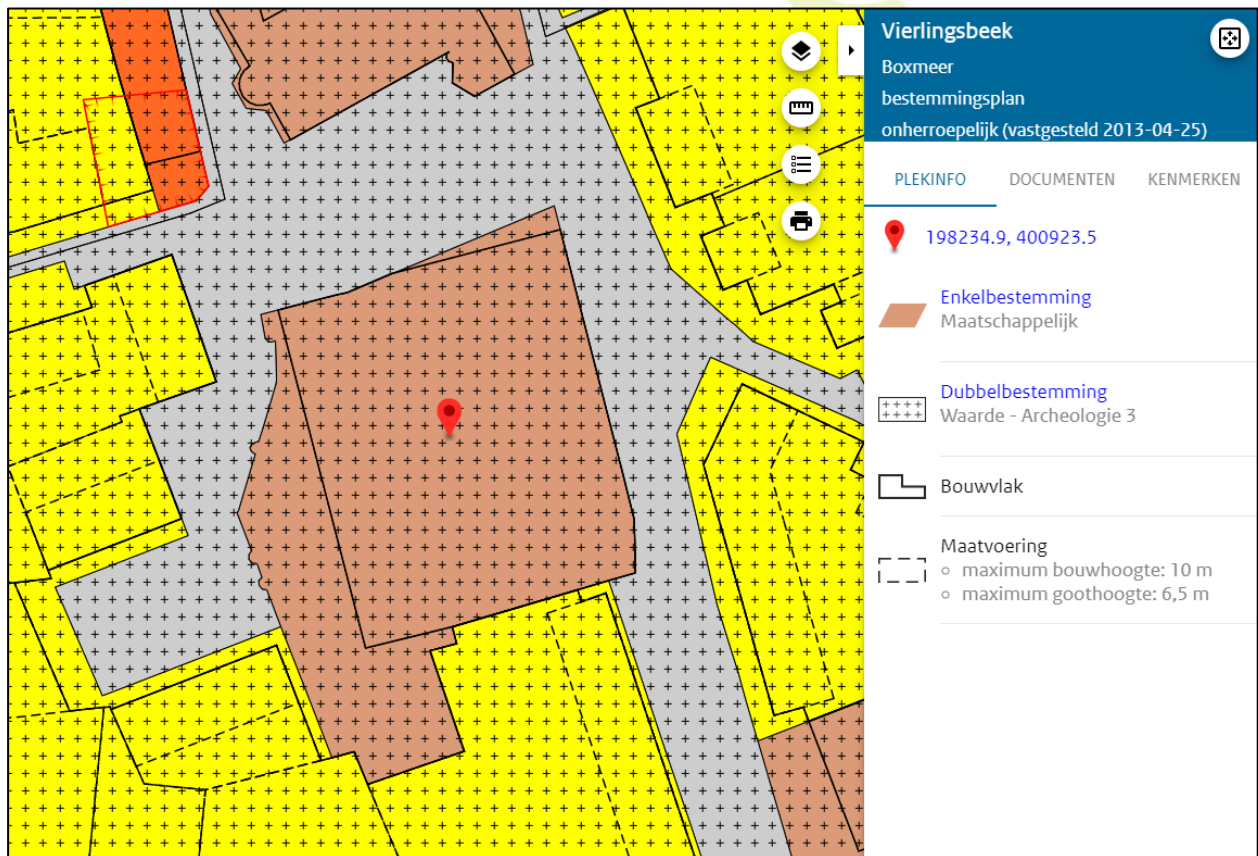
De bron van bovenstaande gegevens is de openbare gegevensdatabase BAG viewer.





### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Vierlingsbeek is geraadpleegd op 19 augustus 2020 middels ruimtelijkeplannen.nl. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan Vierlingsbeek onherroepelijk is vastgesteld op 25 april 2013.



Afbeelding 7. Weergave bestemmingsplan van de locatie d.d. 19 augustus 2020.

Volgens artikel 10 paragraaf 1 "bestemmingsomschrijving" zijn de gronden bestemd voor:

- a. De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - 1) onderwijsdoeleinden;
  - 2) sociaal-medische doeleinden;
  - 3) sociaal-culturele doeleinden;
  - 4) levensbeschouwelijke doeleinden;
  - 5) begraafplaats;
  - 6) wonen;
- b. wonen in appartementen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. aan huis gebonden beroepen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;



- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging en infiltratievoorzieningen; met daarbij behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; met daaraan ondergeschikt:
- k. evenementen.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar artikel 10 van de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan.

### Bodemloket

Bij het Bodemloket is voor het perceel geen informatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering d.d. 19 augustus 2020. Dit geeft de blauwe arcering weer op de afbeelding hieronder. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.



Afbeelding 8. Weergave bodeminformatie van de locatie d.d. 19 augustus 2020.

### 2.3 Gemeenschapshuis Joffershof

#### Algemeen

In gemeenschapshuis Joffershof zijn Ouderendagopvang "Allesbijeem" en Kinderdagopvang Spring de Vuurtoren gehuisvest. Daarnaast biedt het Joffershof plaats aan diverse verenigingen. Wekelijks bezoeken tussen de 500 en 600 mensen gemeenschapshuis Joffershof.



Afbeelding 9. Fotoweergave van gemeenschapshuis Joffershof.

#### Kerngegevens object

Adres:	Laurentiusstraat 2, 5821 AW te Vierlingsbeek Kreupelstraat 14, 5821 AX te Vierlingsbeek Pastoor Jansenstraat 23, 5821 AZ Vierlingsbeek
Bouwjaar:	1965
Oppervlakte BVO totaal:	947 m <sup>2</sup>
Parkeren:	Openbaar parkeren

De bron van bovenstaande gegevens is de openbare gegevensdatabase BAG viewer.



## Kadaster

Na kadastrale research blijkt onderstaand perceel eigendom te zijn van de gemeente Boxmeer.

1. Kadastrale aanduiding: Vierlingsbeek C 3144  
Kadastrale grootte: 3.142 m<sup>2</sup>  
Eigendom: Gemeente Boxmeer

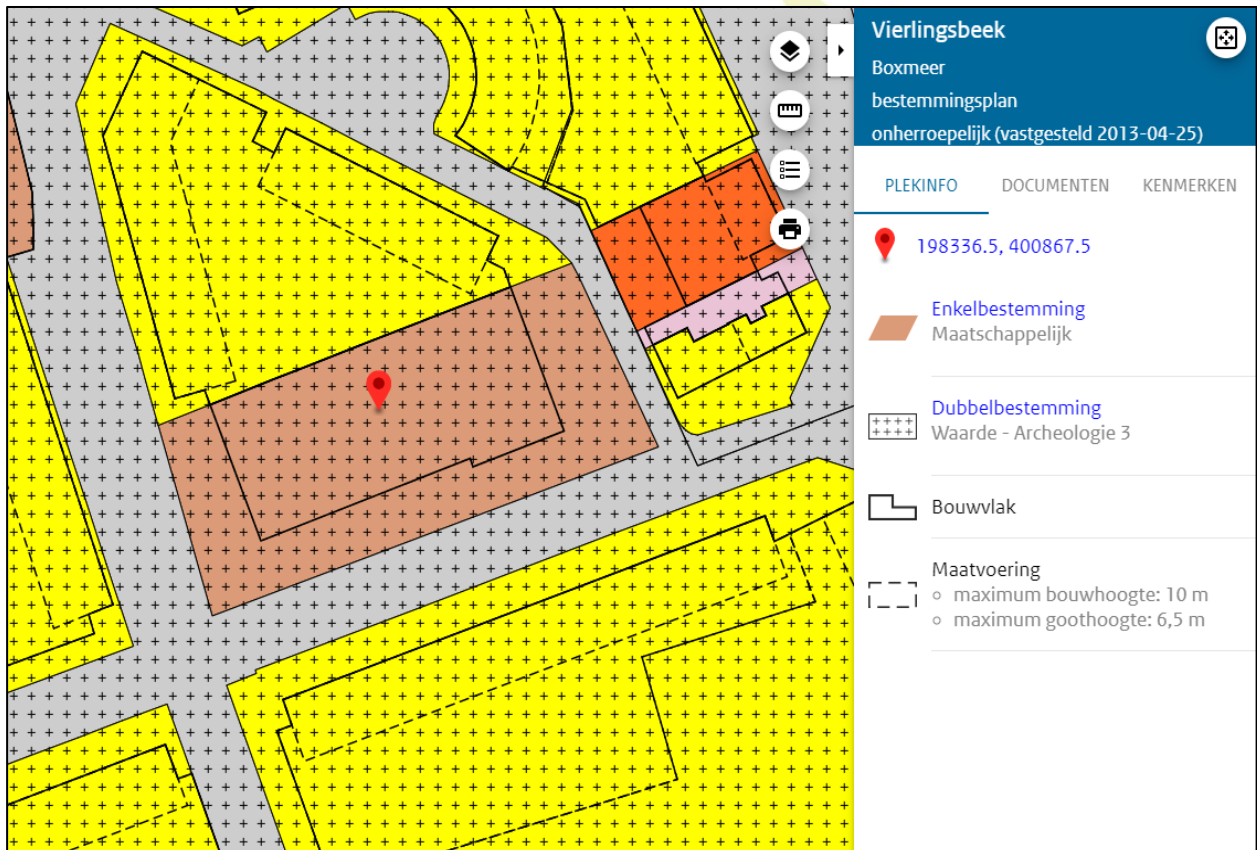
Hierna is in afbeelding 10 de kadastrale kaart van de locatie weergegeven. Het hiervoor genoemde perceel is hierop inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 10. Kadastrale weergave van de locatie d.d. 19 augustus 2020.

### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Vierlingsbeek is geraadpleegd op 19 augustus 2020 middels ruimtelijkeplannen.nl. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan Vierlingsbeek onherroepelijk is vastgesteld op 25 april 2013.



Afbeelding 11. Weergave bestemmingsplan van de locatie d.d. 19 augustus 2020.

Volgens artikel 10 paragraaf 1 "bestemmingsomschrijving" zijn de gronden bestemd voor:

- a. De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - 1) onderwijsdoeleinden;
  - 2) sociaal-medische doeleinden;
  - 3) sociaal-culturele doeleinden;
  - 4) levensbeschouwelijke doeleinden;
  - 5) begraafplaats;
  - 6) wonen;
- b. wonen in appartementen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. aan huis gebonden beroepen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;



- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging en infiltratievoorzieningen; met daarbij behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; met daaraan ondergeschikt:
- k. evenementen.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar artikel 10 van de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan.

### **Bodemloket**

Bij het Bodemloket is over het perceel geen informatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering d.d. 19 augustus 2020. Dit geeft de blauwe arcering weer op de afbeelding hieronder. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.



Afbeelding 12. Weergave bodeminformatie van de locatie d.d. 19 augustus 2020.

## 2.4 Concordia

### Algemeen

Concordia beschikt over achter hotelkamers, een restaurant en eetcafé. Daarnaast is het mogelijk om een zaal en/ of catering te huren. Concordia is gebouwd in 1968 en is gelegen in het centrum van Vierlingsbeek. Voorheen heeft het gebouw gefungeert als gemeentehuis van Vierlingsbeek.



Afbeelding 13. Fotoweergave van Hotel Concordia.

### Kerngegevens object

Adres:	Vrijthof 1, 5821 BG Vierlingsbeek
Bouwjaar:	1968
Oppervlakte BVO totaal:	1.393 m <sup>2</sup>
Parkeren:	Openbaar parkeren

De bron van bovenstaande gegevens is de openbare gegevensdatabase BAG viewer.

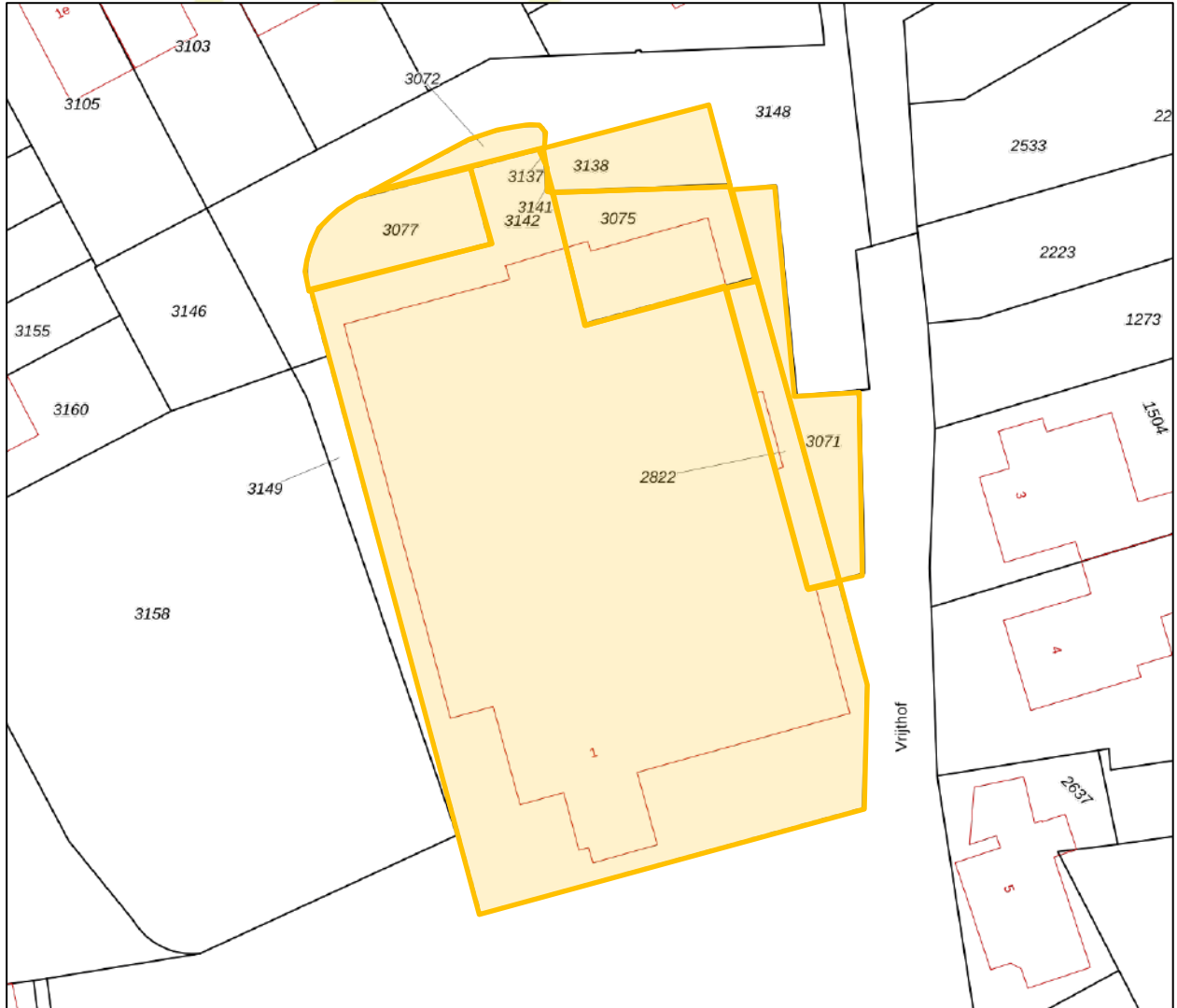
### Kadaster

Na kadastrale research blijken onderstaande zeven percelen eigendom te zijn van de heer Johannes Henricus Nillesen.

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | Kadastrale aanduiding:<br>Kadastrale grootte:<br>Eigendom: | Vierlingsbeek C 3142<br>1.791 m <sup>2</sup><br>De heer Johannes Henricus Nillesen |
| 2. | Kadastrale aanduiding:<br>Kadastrale grootte:<br>Eigendom: | Vierlingsbeek C 3077<br>90 m <sup>2</sup><br>De heer Johannes Henricus Nillesen    |
| 3. | Kadastrale aanduiding:<br>Kadastrale grootte:<br>Eigendom: | Vierlingsbeek C 3072<br>25 m <sup>2</sup><br>De heer Johannes Henricus Nillesen    |
| 4. | Kadastrale aanduiding:<br>Kadastrale grootte:<br>Eigendom: | Vierlingsbeek C 3137<br>0,3 m <sup>2</sup><br>De heer Johannes Henricus Nillesen   |
| 5. | Kadastrale aanduiding:<br>Kadastrale grootte:<br>Eigendom: | Vierlingsbeek C 3075<br>140 m <sup>2</sup><br>De heer Johannes Henricus Nillesen   |
| 6. | Kadastrale aanduiding:<br>Kadastrale grootte:<br>Eigendom: | Vierlingsbeek C 2822<br>73 m <sup>2</sup><br>De heer Johannes Henricus Nillesen    |
| 7. | Kadastrale aanduiding:<br>Kadastrale grootte:<br>Eigendom: | Vierlingsbeek C 3071<br>103 m <sup>2</sup><br>De heer Johannes Henricus Nillesen   |

Hierna is in afbeelding 14 de kadastrale kaart van de locatie weergegeven. De hiervoor genoemde zeven percelen zijn hierop inzichtelijk gemaakt.



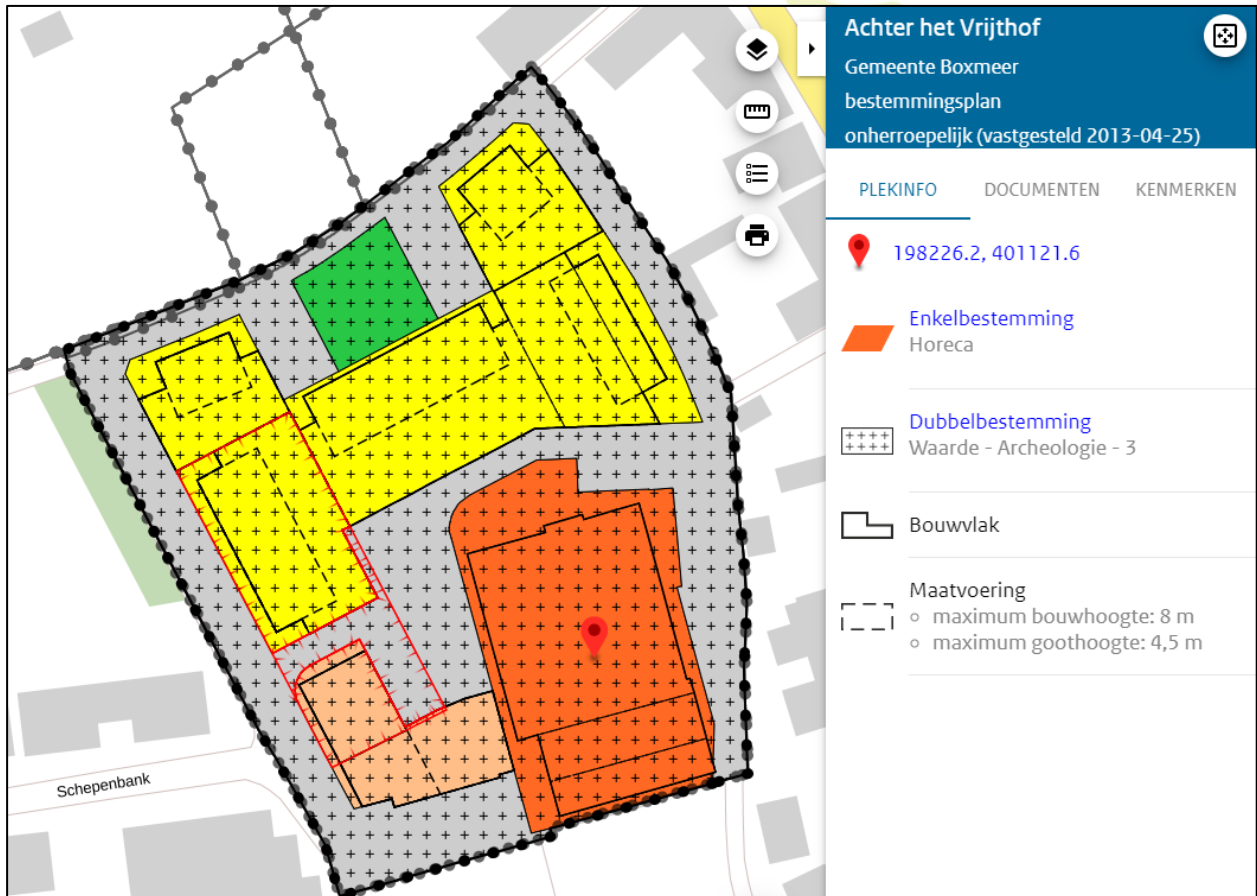


Afbeelding 14. Kadastrale weergave van de locatie d.d. 20 augustus 2020.



### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Achter het Vrijthof is geraadpleegd op 20 augustus 2020 middels ruimtelijkeplannen.nl. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan Achter het Vrijthof onherroepelijk is vastgesteld op 25 april 2013.



Afbeelding 15. Weergave bestemmingsplan van de locatie d.d. 20 augustus 2020.

Volgens artikel 5 paragraaf 1 "Bestemmingsomschrijving" zijn de gronden bestemd voor:

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. lichte en middelzware horeca;
  - b. parkeergelegenheden;
  - c. tuinen, erven en terreinen;
- met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar artikel 5 van de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan.

### Bodemloket

Bij het Bodemloket is voor de zeven percelen geen informatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering d.d. 20 augustus 2020. Dit geeft de blauwe arcering weer op de afbeelding hieronder. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.



Afbeelding 16. Weergave bodeminformatie van de locatie d.d. 20 augustus 2020.

## 2.5 Plus Verbeeten

### Algemeen

Plus Verbeeten is een familiebedrijf en zit al bijna 150 jaar in de levensmiddelenhandel. Plus Verbeeten heeft tevens vestigingen in Overloon en Tegelen. Het object is gesplitst middels appartementsrechten, waarbij op de begane grond Plus Verbeeten is gevestigd en op de verdieping zijn diverse appartementen van Stichting Wonen Vierlingsbeek gelegen.



Afbeelding 17. Fotoweergave van Plus Verbeeten.

### Kerngegevens object

Adres:	Vrijthof 15, 5821 BG te Vierlingsbeek
Bouwjaar:	1976
Oppervlakte BVO totaal:	Circa 2990 m <sup>2</sup>
Parkeren:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

De bron van bovenstaande gegevens is de openbare gegevensdatabase BAG viewer.



### Kadaster

Na kadastrale research blijken onderstaande acht percelen eigendom te zijn van de heer Petrus Lambertus Jacobus Maria Verbeeten en de heer Josephus Johannes Maria Verbeeten.

1. Kadastrale aanduiding: Vierlingsbeek C 3064  
Kadastrale grootte: 550 m<sup>2</sup>  
Eigendom: De heer Petrus Lambertus Jacobus Maria Verbeeten  
De heer Josephus Johannes Maria Verbeeten
2. Kadastrale aanduiding: Vierlingsbeek C 2257  
Kadastrale grootte: 6 m<sup>2</sup>  
Eigendom: De heer Petrus Lambertus Jacobus Maria Verbeeten  
De heer Josephus Johannes Maria Verbeeten
3. Kadastrale aanduiding: Vierlingsbeek C 2888 A1  
Eigendom: De heer Petrus Lambertus Jacobus Maria Verbeeten  
De heer Josephus Johannes Maria Verbeeten
4. Kadastrale aanduiding: Vierlingsbeek C 2888 A4  
Eigendom: De heer Petrus Lambertus Jacobus Maria Verbeeten  
De heer Josephus Johannes Maria Verbeeten
5. Kadastrale aanduiding: Vierlingsbeek C 2888 A5  
Eigendom: De heer Petrus Lambertus Jacobus Maria Verbeeten  
De heer Josephus Johannes Maria Verbeeten
6. Kadastrale aanduiding: Vierlingsbeek C 2232 A1  
Eigendom: De heer Petrus Lambertus Jacobus Maria Verbeeten  
De heer Josephus Johannes Maria Verbeeten
7. Kadastrale aanduiding: Vierlingsbeek C 2232 A2  
Eigendom: De heer Petrus Lambertus Jacobus Maria Verbeeten  
De heer Josephus Johannes Maria Verbeeten
8. Kadastrale aanduiding: Vierlingsbeek C 2980  
Kadastrale grootte: 44 m<sup>2</sup>  
Eigendom: De heer Petrus Lambertus Jacobus Maria Verbeeten  
De heer Josephus Johannes Maria Verbeeten

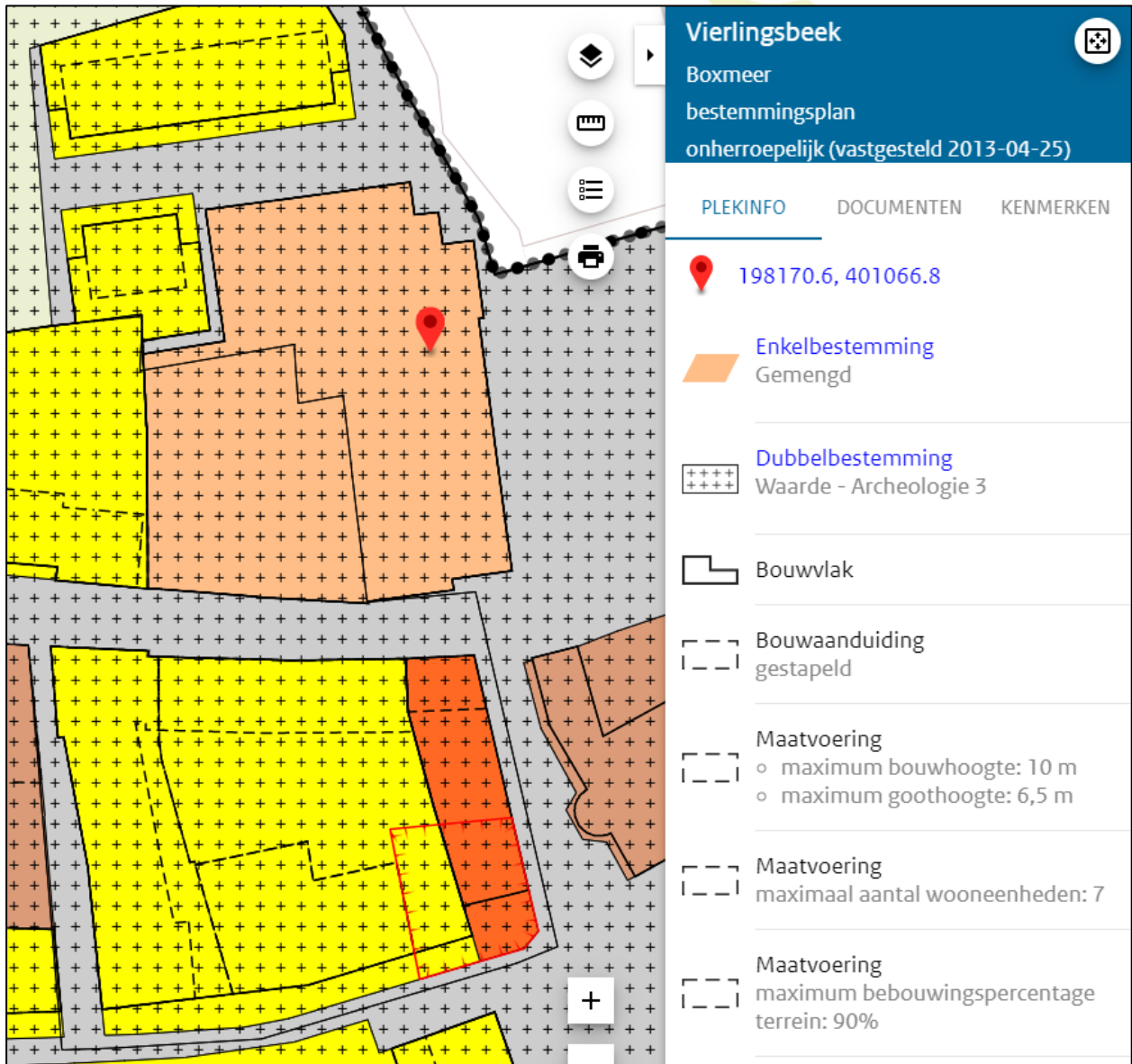
Hierna is in afbeelding 18 de kadastrale kaart van de locatie weergegeven. De hiervoor genoemde acht percelen/appartementsindexen zijn hierop inzichtelijk gemaakt.





## Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Vierlingsbeek is geraadpleegd op 20 augustus 2020 middels ruimtelijkeplannen.nl. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan Vierlingsbeek onherroepelijk is vastgesteld op 25 april 2013.



Afbeelding 19. Weergave bestemmingsplan van de locatie d.d. 20 augustus 2020.

Volgens artikel 6 paragraaf 1 "bestemmingsomschrijving" zijn de gronden bestemd voor:

De voor "Gemengd" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

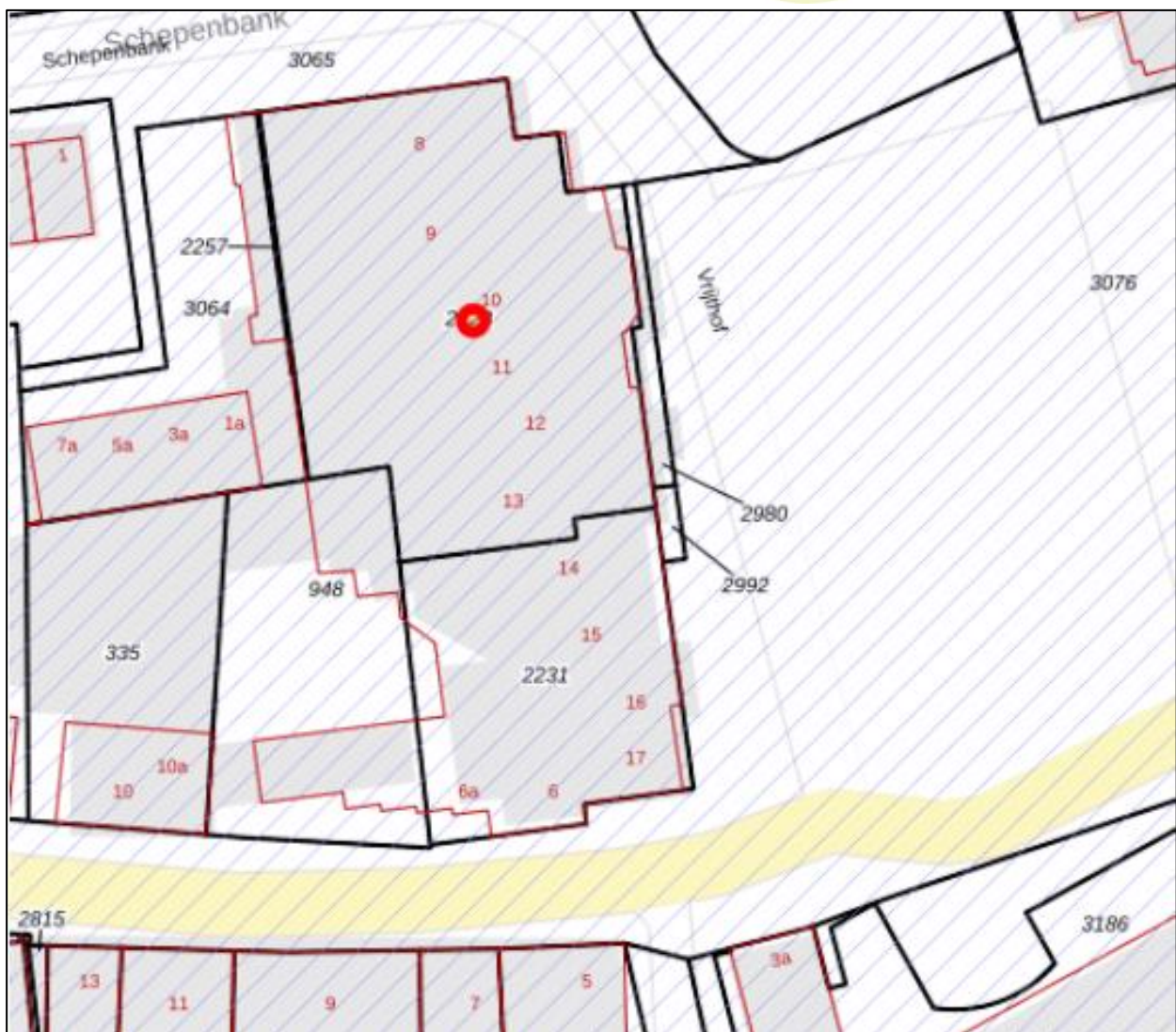
- dienstverlening;
- kantoren;
- detailhandel;
- wonen;

- e. wonen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - f. wonen in appartementen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
  - g. de uitoefening van een jeugdsociëteit en een fitnesscentrum met de mogelijkheid tot horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – jeugdsociëteit en fitnesscentrum';
  - h. aan huis gebonden beroep;
  - i. groenvoorzieningen;
  - j. parkeervoorzieningen;
  - k. tuinen en erven;
  - l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- m. bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar artikel 6 van de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan.

### Bodemloket

Bij het Bodemloket is voor de acht percelen/ appartementsindexen geen informatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering d.d. 20 augustus 2020. Dit geeft de blauwe arcering weer op de afbeelding hieronder. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.



Afbeelding 20. Weergave bodeminformatie van de locatie d.d. 20 augustus 2020.



## 2.6 Koningskerkje

### Algemeen

Het Koningskerkje is een van de meest karakteristieke en historische gebouwen van Vierlingsbeek. Het kerkje is gebouwd in 1843 en deed dienst tot 1997 als kerkgebouw voor de Nederlandse hervormde gemeente van Boxmeer-Vierlingsbeek.

Sinds 1997 wordt het kerkje gebruikt voor allerlei culturele activiteiten, zoals concerten, kunstexposities en lezingen. Daarnaast wordt het ook gebruikt als trouwlocatie voor burgerlijke huwelijken, het registreren van partnerschappen en afscheidsdiensten.



Afbeelding 21. Fotoweergave van het Koningskerkje.

### Kerngegevens object

Adres:	Spoorstraat 17, 5821 BB te Vierlingsbeek
Bouwjaar:	1843
Oppervlakte BVO totaal:	137 m <sup>2</sup>
Status:	Rijksmonument
Parkeren:	Openbaar parkeren

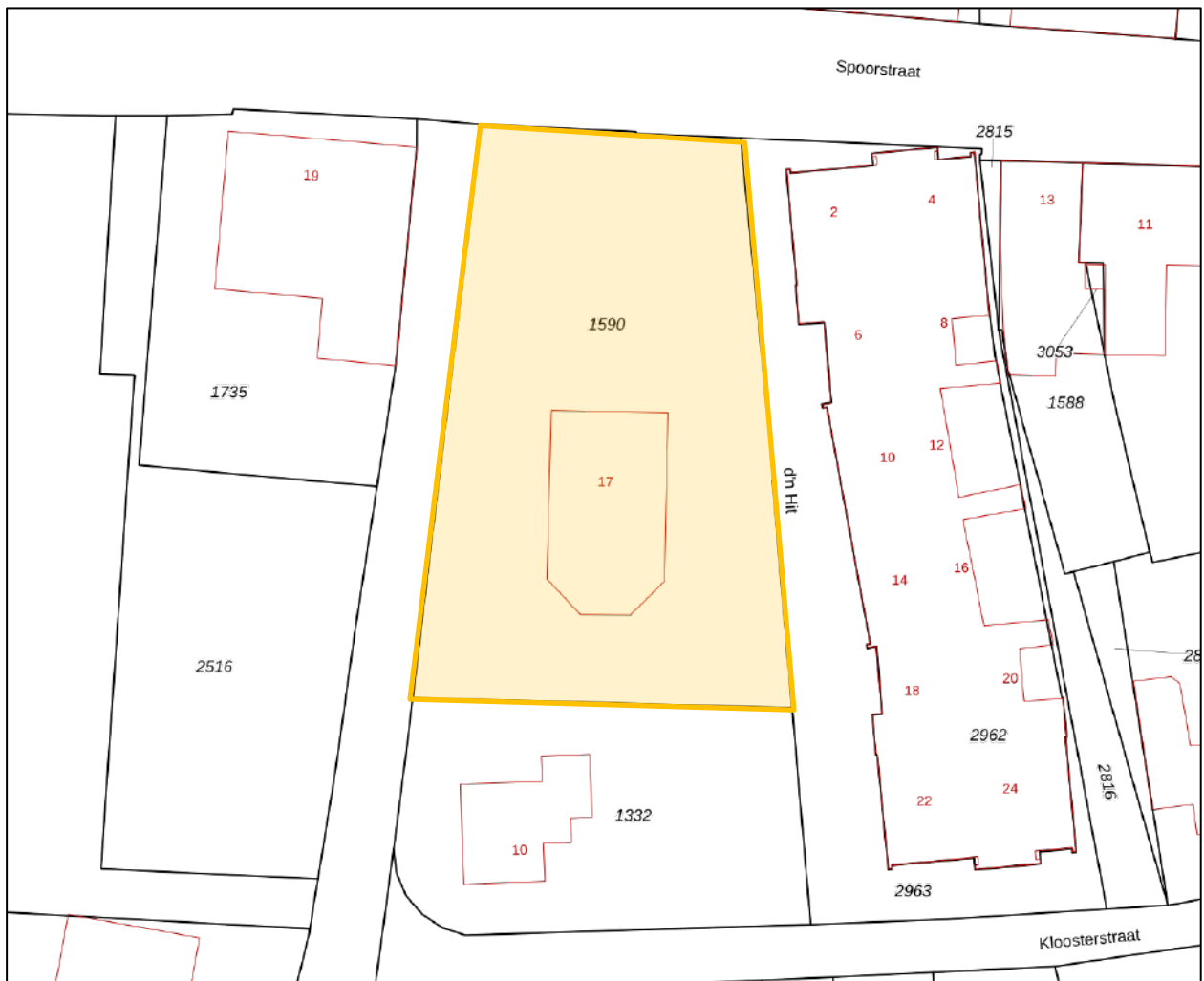
De bron van bovenstaande gegevens is de openbare gegevensdatabase BAG viewer.

**Kadaster**

Na kadastrale research blijkt het onderstaande perceel eigendom te zijn van de Gemeente Boxmeer.

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| 1. Kadastrale aanduiding: | Vlieringsbeek C 1590 |
| Kadastrale grootte:       | 1.220 m <sup>2</sup> |
| Eigendom:                 | Gemeente Boxmeer     |

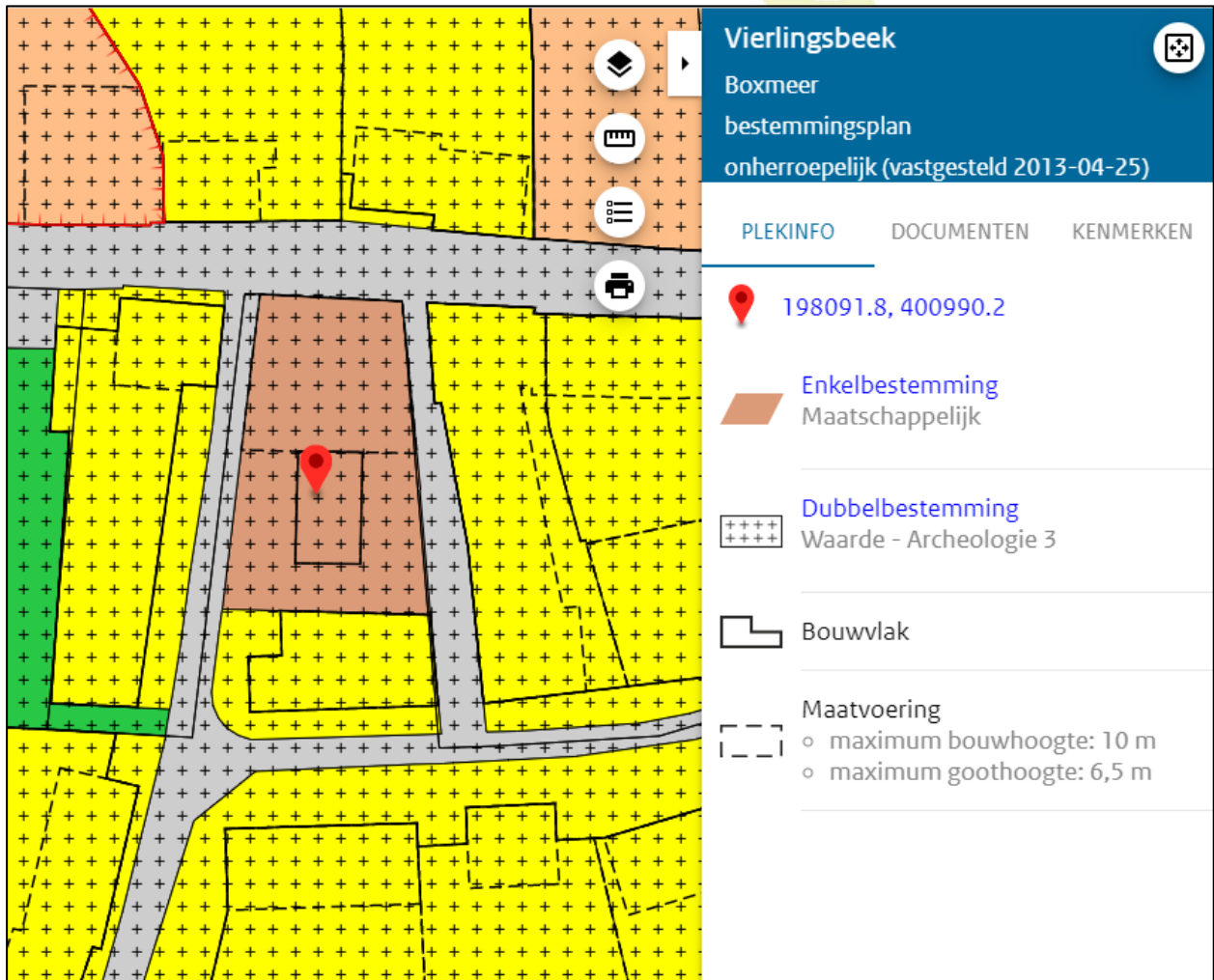
Hierna is in afbeelding 22 de kadastrale kaart van de locatie weergegeven. Het hiervoor genoemde perceel is hierop inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 22. Kadastrale weergave van de locatie d.d. 20 augustus 2020

### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Vierlingsbeek is geraadpleegd op 20 augustus 2020 middels ruimtelijkeplannen.nl. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan Vierlingsbeek onherroepelijk is vastgesteld op 25 april 2013.



Afbeelding 23. Weergave bestemmingsplan van de locatie d.d. 20 augustus 2020.

Volgens artikel 10 paragraaf 1 "bestemmingsomschrijving" zijn de gronden bestemd voor:

- a. De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - 1) onderwijsdoeleinden;
  - 2) sociaal-medische doeleinden;
  - 3) sociaal-culturele doeleinden;
  - 4) levensbeschouwelijke doeleinden;
  - 5) begraafplaats;
  - 6) wonen;
- b. wonen in appartementen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. aan huis gebonden beroepen;
- d. tuinen, erven en terreinen;



- e. speelvoorzieningen;
  - f. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen;
  - h. groenvoorzieningen;
  - i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging en infiltratievoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- met daaraan ondergeschikt:
- k. evenementen.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar artikel 10 van de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan.

### Bodemloket

Bij het Bodemloket is voor het perceel geen informatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering d.d. 20 augustus 2020. Dit geeft de blauwe arcering weer op de afbeelding hieronder. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.



Afbeelding 24. Weergave bodeminformatie van de locatie d.d. 20 augustus 2020.



## 2.7 Gryphus/JOC

### Algemeen

Het object betreft een oude school en is gebouwd in 1949. Sinds 1984 is het object voor de helft in gebruik door Gryphus/Stichting Jeugd OntspanningsClubs (JOC) Vierlingsbeek – Groeningen. De andere helft van het object is in gebruik door Fitnesscentrum van Dongen.



Afbeelding 25. Fotoweergave van Gryphus/JOC.

### Kerngegevens object

Adres:	Grotestraat 18A, 5821 AE te Vierlingsbeek
Bouwjaar:	1949
Oppervlakte BVO totaal:	441 m <sup>2</sup>
Parkeren:	Op eigen terrein

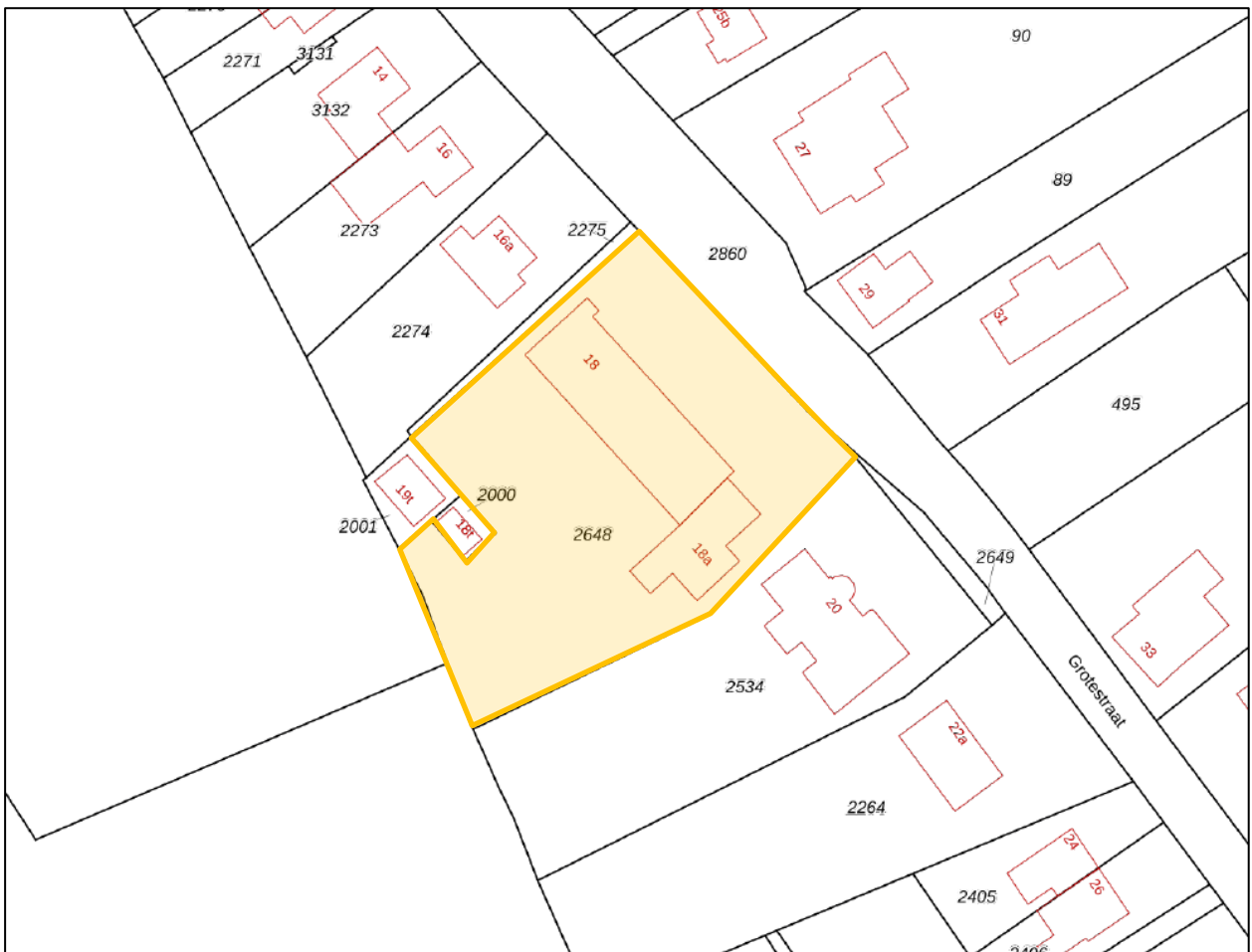
De bron van bovenstaande gegevens is de openbare gegevensdatabase BAG viewer.

## Kadaster

Na kadastrale research blijkt onderstaand perceel eigendom te zijn van de Gemeente Boxmeer.

1. Kadastrale aanduiding: Vierlingsbeek C 2648  
Kadastrale grootte: 3.008 m<sup>2</sup>  
Eigendom: Gemeente Boxmeer

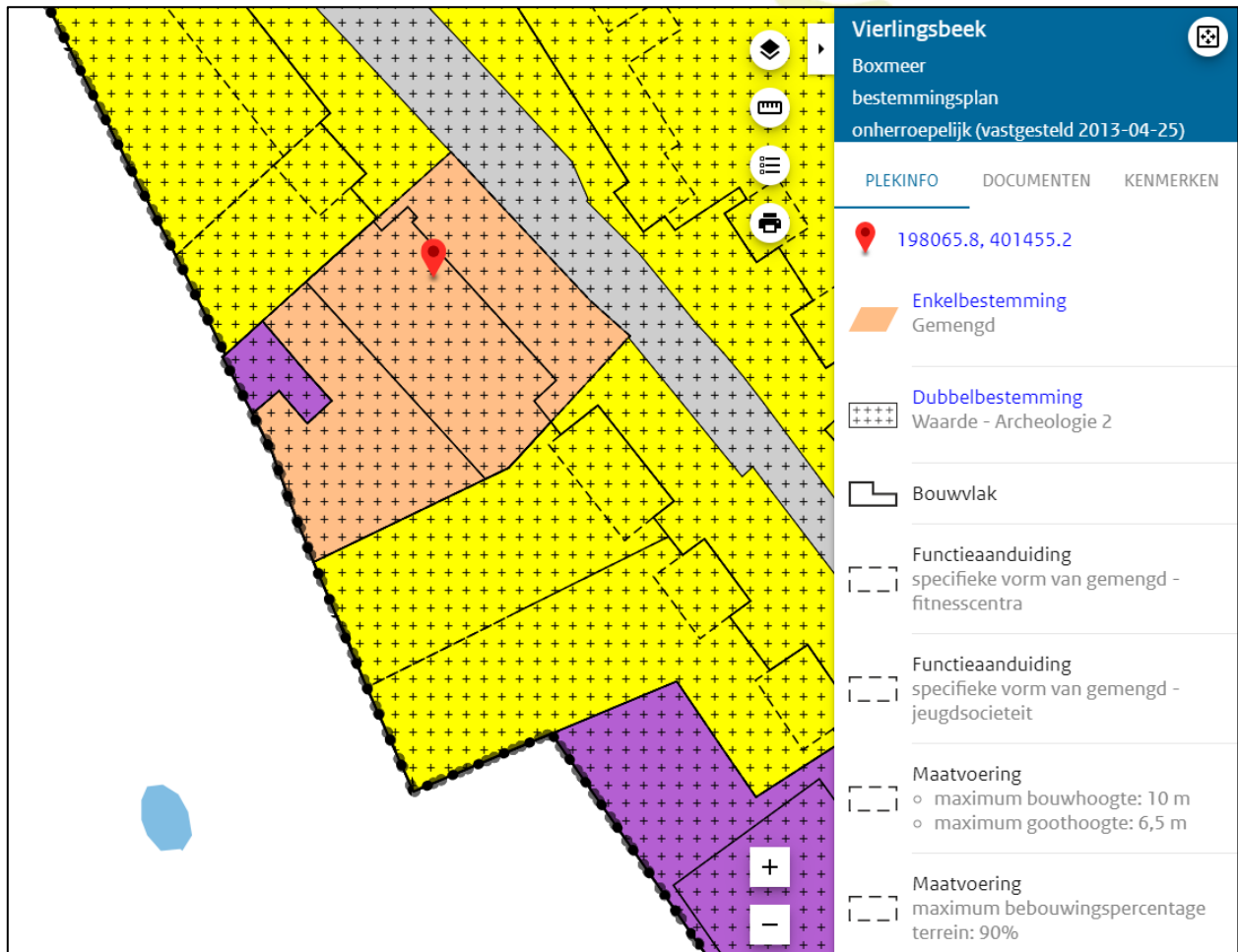
Hierna is in afbeelding 26 de kadastrale kaart van de locatie weergegeven. Het hiervoor genoemde perceel is hierop inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 26. Kadastrale weergave van de locatie d.d. 7 september 2020.

## Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Vierlingsbeek is geraadpleegd op 7 september 2020 middels ruimtelijkeplannen.nl. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan Vierlingsbeek onherroepelijk is vastgesteld op 25 april 2013.



Afbeelding 27. Weergave bestemmingsplan van de locatie d.d. 7 september 2020.

Volgens artikel 6 paragraaf 1 "bestemmingsplanomschrijving" zijn de gronden bestemd voor:

De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. detailhandel;
- d. wonen;
- e. wonen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. wonen in appartementen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- g. de uitvoering van een jeugdsociëteit en een fitnesscentrum met de mogelijkheid tot horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - jeugdsociëteit en fitnesscentrum';
- h. aan huis gebonden beroepen;







## 2.8 Ontwikkellocatie naast Concordia

### Algemeen

Naast Concordia is een perceel gelegen met een verkoopbord erop van Jansen Bouwontwikkeling B.V. Op het verkoopbord wordt weergegeven d.d. 2 september 2020 dat de start bouw in de zomer van 2018 gaat plaatsvinden. Jansen Bouwontwikkeling is al een aantal jaar bezig met de ontwikkeling van deze locatie. Tot op heden is er nog geen start gemaakt met de bouwwerkzaamheden. Naar verwachting zullen in 2021 op deze locatie appartementen worden gerealiseerd. Hierna geeft afbeelding 29 een fotoweergave van het perceel weer.



Afbeelding 29. Fotoweergave van de ontwikkellocatie naast Concordia.

### Kerngegevens locatie

Adres:	Achter het Vrijthof
Bouwjaar:	N.v.t.
Oppervlakte BVO totaal:	Onbekend
Parkeren:	Openbaar parkeren

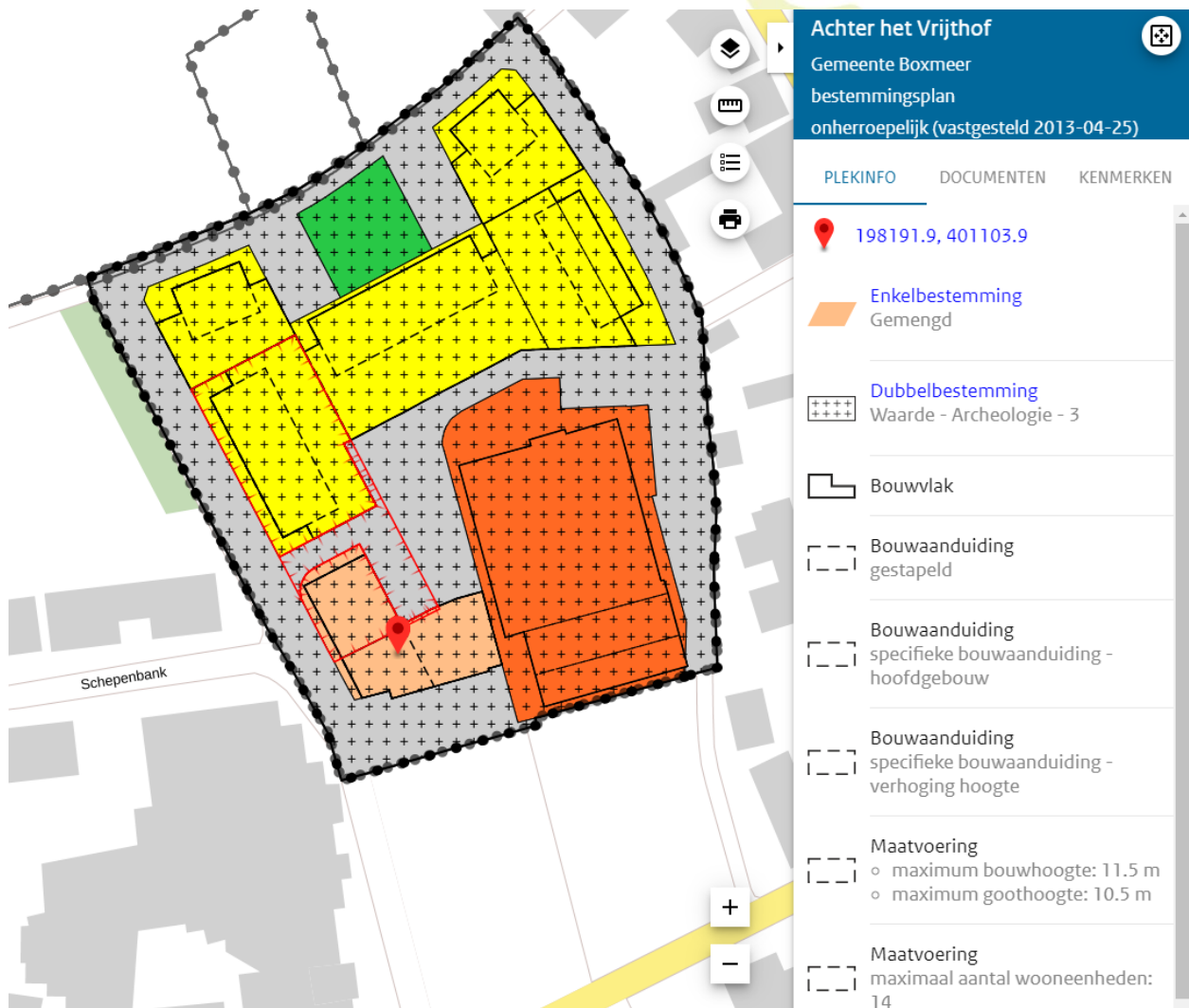
De bron van bovenstaande gegeven is de openbare gegevensdatabase BAG viewer.





### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Achter het Vrijthof is geraadpleegd op 7 september 2020 middels ruimtelijkeplannen.nl. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan Achter het Vrijthof onherroepelijk is vastgesteld op 25 april 2013.



Afbeelding 31. Weergave bestemmingsplan van de locatie d.d. 7 september 2020.

Volgens artikel 3 paragraaf 1 "Bestemmingsomschrijving" zijn de gronden bestemd voor:

De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. In de 1<sup>e</sup> bouwlaag:
  1. Dienstverlening;
  2. Kantoren;
  3. Detailhandel;
  4. Maatschappelijke voorzieningen;
  5. Wonen.

Met dien verstande dat wonen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – oriëntatierichting (sba-or), georiënteerd op de Schepenbank

- b. in de bovengelegen bouwlagen: wonen;
- c. aan huis gebonden beroepen;
- d. tuinen en erven;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

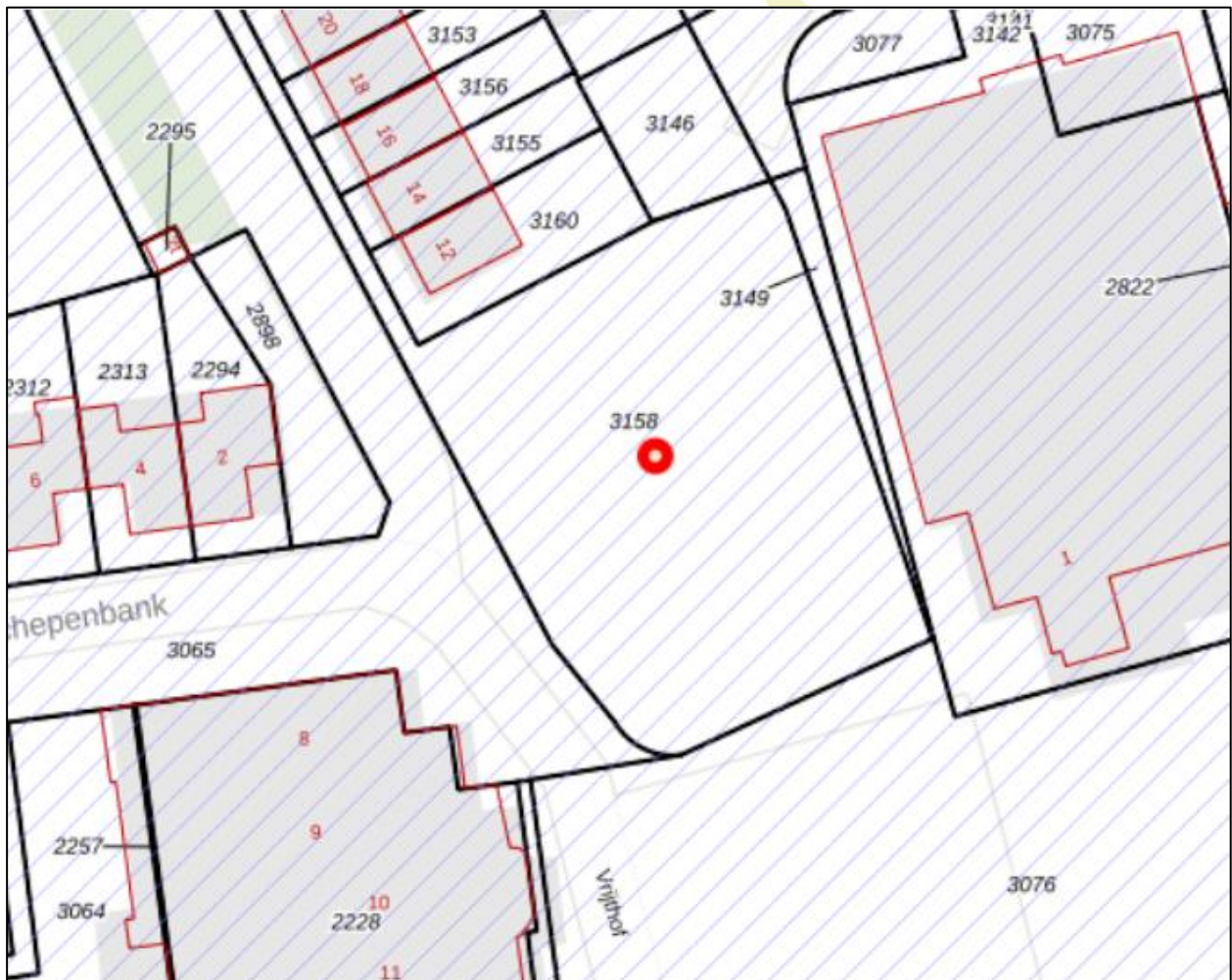
- f. bouwwerken en gebouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. parkeervoorzieningen.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar artikel 3 van de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan.



### Bodemloket

Bij het Bodemloket is voor de twee percelen geen informatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering d.d. 7 september 2020. Dit geeft de blauwe arcering weer op de afbeelding hieronder. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.



Afbeelding 32. Weergave bodeminformatie van de locatie d.d. 7 september 2020.

**Bijlage 6: Uitgangspunten definitie scenario's**

## Beoordelingscriteria

Op basis van de onderstaande beoordelingscriteria zijn scenario's uitgewerkt:

Beoordelingscriteria	+	0	-
<b>Locatie</b>	In het centrum	Nabij het centrum	Niet in het centrum
<b>Locatiebeschikbaarheid</b>	Ja, grip op locatie	Onduidelijk	Nee, niet beschikbaar
<b>Verkeerskundig</b>	Voldoende parkeervoorziening Goede bereikbaarheid	Matige parkeervoorziening Matige bereikbaarheid	Geen parkeervoorziening Slechte bereikbaarheid
<b>Functioneel</b>	Match PvE mogelijk	Suboptimale match PvE	Match PvE niet mogelijk
<b>Duurzaamheid</b>	Functionele en technisch duurzame oplossingen mogelijk	Functionele en technisch duurzame oplossingen grotendeels mogelijk	Functionele en technisch duurzame oplossingen niet mogelijk
<b>Planning</b>	Snel ten opzichte van andere scenario's	Neutraal wat betreft de andere scenario's	Niet snel ten opzichte van andere scenario's
<b>Toekomstperspectief</b>	Uitbreiding IKC mogelijk Geen tijdelijke huisvesting IKC	Uitbreiding IKC? Geen tijdelijke huisvesting IKC?	Geen uitbreiding IKC mogelijk Wel tijdelijke huisvesting IKC
<b>Draagvlak</b>	Bereidheid tot zelfwerkzaamheid	Matige bereidheid tot zelfwerkzaamheid	Geen bereidheid tot zelfwerkzaamheid
<b>Financieel</b>	Investering en exploitatie goed ten opzichte van andere scenario's Creëren vastgoedwaarde	Investering en exploitatie gemiddeld ten opzichte van andere scenario's Creëren vastgoedwaarde?	Investering en exploitatie slecht ten opzichte van andere scenario's Geen creatie vastgoedwaarde

## Locatie

Er wordt onderzocht in hoeverre de locatie geschikt is voor de realisatie van een MFA. Hierbij wordt rekening gehouden met de directe omgeving. Daarnaast wordt ook gekeken of de MFA gesitueerd is op een zichtlocatie in het centrum van Vierlingsbeek.

Beoordelingscriteria:

- De locatie is in het centrum van Vierlingsbeek gelegen.
- De locatie voor de toekomstige MFA betreft een zichtlocatie in het centrum van Vierlingbeek.
- De locatie brengt geen extra overlast in de directe omgeving.

+	0	-
Passend In het centrum gelegen Zichtlocatie Geen overlast in directe omgeving	Passend maar met concessies Nabij het centrum gelegen Matige zichtlocatie Matige overlast in directe omgeving	Niet passend Niet in het centrum gelegen Geen zichtlocatie Veel overlast in directe omgeving

Tabel: Overzicht beoordelingscriteria locatie

### Beschikbaarheid locatie

Bij de ontwikkeling van een MFA is de locatie essentieel. Daarnaast is het ook van belang dat de betreffende locatie beschikbaar is. Dit hangt samen met de eigendomssituatie van de locatie.

Beoordelingscriteria:

- Grip op de locatie of geen grip op de locatie. In dit verband heeft het met name betrekking op het eigendom en de verwachting dat een eigendom in bezit is of verworven is.

+	O	-
<b>Grip</b>	<b>Grip onduidelijk</b>	<b>Geen grip</b>
Locatie is in eigendom van de gemeente Boxmeer of maatschappelijke partij	Locatie is in eigendom van derden	Locatie is onbekend

Tabel: Overzicht beoordelingscriteria beschikbaarheid locatie

### Verkeerskundig

Niet alleen de locatie is van belang om te beoordelen, maar ook de verkeerskundige aspecten rondom de locatie. De bereikbaarheid wordt onderzocht en/of voldoende parkeren (kort en lang) beschikbaar is. Daarnaast wordt de mate waarin de parkeerdruk toeneemt bij de realisatie van een MFA beoordeeld.

Beoordelingscriteria:

- De parkeervoorziening (kort en lang) rondom de locatie.
- Bereikbaarheid van de locatie te voet, met de fiets en met de auto.
- De mate waarin de parkeerdruk toeneemt bij de realisatie van een MFA.

+	O	-
<b>Passend</b>	<b>Passend maar met concessies</b>	<b>Niet passend</b>
Voldoende parkeervoorziening Goede bereikbaarheid Lage parkeerdruk	Matige parkeervoorziening Matige bereikbaarheid Matige parkeerdruk	Geen parkeervoorziening Slechte bereikbaarheid Hoge parkeerdruk

Tabel: Overzicht beoordelingscriteria verkeerskundig

### Functioneel

Er wordt onderzocht in hoeverre functionele oplossingen mogelijk zijn voor het gebouw voor de middellange termijn. Onderstaand wordt een opsomming gegeven van de aspecten die hierin zijn beoordeeld.

Beoordelingscriteria:

- De mate waarin synergievoordelen tussen de gebruikers te behalen zijn.
- De mate waarin gebruikers ondergebracht kunnen worden in één gebouw.
- De mate waarin de locatie voldoende ruimte biedt voor een logische inpassing met behoud van de groenstructuur en toonbeeld van het centrum Vierlingsbeek.



+	0	-
Passend t.o.v. PvE	Passend maar met concessies t.o.v. PvE	Niet passend t.o.v. PvE
Flexibele constructie Alle verenigingen en stichtingen in één gebouw Behoud van groenstructuur en toonbeeld centrum	Aanpassing constructie mogelijk Deels alle verenigingen en stichtingen in één gebouw Deels behoud van groenstructuur en toonbeeld centrum	Dwingende (bestaand) constructie Verenigingen en stichtingen kunnen niet in één gebouw Groenstructuur een toonbeeld centrum wijzigt volledig

Tabel: Overzicht beoordelingscriteria functioneel.

### Duurzaamheid

Er wordt onderzocht in hoeverre duurzame oplossingen mogelijk zijn voor het gebouw voor de middellange termijn. Hierin wordt gekeken naar de verschillende locaties en de mogelijkheden ten opzichte van elkaar.

Beoordelingscriteria:

- Het realiseren van een toekomstbestendige MFA Vierlingsbeek voor de middellange termijn (25 jaar of meer).
- De mate waarin er functioneel en technisch een duurzame oplossing mogelijk is. Met oog op de exploitatielasten.
- De mate waarin aan de BENG-eisen kan worden voldaan.

+	0	-
Passend	Passend maar met concessies	Niet passend
Gebouw voldoet aan toekomstbestendig MFA Functionele en technische duurzame oplossingen mogelijk Voldoet aan BENG-eisen	Gebouw voldoet grotendeels aan toekomstbestendig MFA Functionele en technische duurzame oplossingen grotendeels mogelijk Voldoet grotendeels aan BENG-eisen	Gebouw voldoet niet aan toekomstbestendig MFA Functionele en technische duurzame oplossingen niet mogelijk Voldoet niet aan BENG-eisen

Tabel: Overzicht beoordelingscriteria duurzaamheid.

### Planning

De scenario's worden beoordeeld op de snelheid waarmee een ontwikkeling kan plaatsvinden. Hierin wordt ook meegenomen dat de plannen meer concreet gemaakt moeten worden. Er wordt gekeken naar de volgende beoordelingscriteria.

Beoordelingscriteria:

- Noodzakelijke tijd voor visievorming en/of samenwerkingstrajecten.
- Noodzakelijke tijd voor planvorming en ontwikkelingstijd.
- Riscio/doorlooptijd bij een bestemmingsplanwijziging en eventuele bezwaren.
- Het gebruik en de planning met betrekking tot eventuele tijdelijke huisvesting.

+	0	-
Snel ten opzichte van andere scenario's	Neutraal ten opzichte van andere scenario's	Niet snel ten opzichte van andere scenario's
Geen bestemmingsplanwijziging	Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk	Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk
Geen traject (samenwerkings)visie	Beperkt traject (samenwerkings)visie	Uitgebreid traject (samenwerkings)visie
Geen tijdelijk huisvesting	Misschien of deels tijdelijke huisvesting	Tijdelijke huisvesting noodzakelijk

Tabel: Overzicht beoordelingscriteria planning.

### Toekomstperspectief

Het toekomstperspectief van de scenario's wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande beoordelingscriteria. Voor de middellange termijn wordt beoordeeld of er basisonderwijs en een kindcentrum gefaseerd kunnen worden geïntegreerd.

Beoordelingscriteria:

- De mate van draagvlak bij de betrokkenen.
- De mate van het verbinden van doelgroepen (jong – oud) mogelijk.
- De mate waarin onderwijs en kinderopvang kan worden geïntegreerd op middellange termijn.

+	0	-
Uitbreiding met IKC mogelijk	Uitbreiding met IKC onbekend	Geen uitbreiding met IKC mogelijk
Veel draagvlak bij betrokkenen reeds aanwezig	Enig draagvlak bij betrokkenen reeds aanwezig	Draagvlak bij betrokkenen opbouwen
Veel verbinding doelgroepen	Matige verbinding doelgroepen	Te weinig verbinding doelgroepen

Tabel: Overzicht beoordelingscriteria toekomstperspectief.

### Draagvlak

Het draagvlak van de scenario's wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande beoordelingscriteria. De mate van draagvlak wordt uitgedrukt in zelfwerkzaamheid.

Beoordelingscriteria:

- De mate van draagvlak bij de betrokkenen.
- De mate van draagvlak bij verschillende doelgroepen (jong – oud).

+	0	-
<b>Bereidheid tot zelfwerkzaamheid</b>	<b>Matige bereidheid tot zelfwerkzaamheid</b>	<b>Geen bereidheid tot zelfwerkzaamheid</b>
Veel draagvlak bij betrokkenen	Enig draagvlak bij betrokkenen	Draagvlak bij betrokkenen
Reeds aanwezig	Reeds aanwezig	Opbouwen
Veel verbinding doelgroepen	Matige verbinding doelgroepen	Te weinig verbinding doelgroepen

Tabel: Overzicht beoordelingscriteria toekomstperspectief.

### Financieel

Aan de hand van diverse financiële beoordelingscriteria wordt het risico voor de ontwikkeling van een MFA Vierlingsbeek beoordeeld. Hierna zijn de beoordelingscriteria opgesomd.

Beoordelingscriteria:

- De mate waarin opstallen of grond verworven moet worden voor de ontwikkeling.
- De mate waarin er opbrengsten gegenereerd kunnen worden door bijvoorbeeld herontwikkeling en verkoop van gerelateerde eigendommen.
- De mate waarin er een rendabele exploitatie kan worden gerealiseerd.
- De beoordeling of er tijdelijke huisvesting benodigd is tijdens de ontwikkeling.

+	0	-
<b>Laag financieel risico</b>	<b>Matig financieel risico</b>	<b>Hoog financieel risico</b>
Lage verwervingskosten t.o.v. andere scenario's	Gemiddelde verwerving t.o.v. andere scenario's	Hoge verwervingskosten t.o.v. andere scenario's
Opbrengsten kunnen worden gegenereerd	Kunnen deels opbrengsten worden gegenereerd	Kunnen geen opbrengsten worden gegenereerd
Rendabele exploitatie kan worden gegenereerd	Break-even exploitatie kan worden gegenereerd	Kan geen rendabele exploitatie worden gegenereerd
Geen tijdelijke huisvesting nodig	Deels tijdelijke huisvesting nodig	Tijdelijke huisvesting nodig

Tabel: Overzicht beoordelingscriteria financieel.

**Bijlage 7: Impressie MFA Vierlingsbeek**





# MFA VIERLINGSBEEK

impressie | diederendirrix architecten



# laurentiuskerk vierlingsbeek

een prachtige metselwerkarchitectuur met bijzonder metselwerkverband | bijzondere details | rondlopend basement



een rondlopend basement met royale entree | warm kleurgebruik



prachtig sober interieur met bijzondere detailleringen



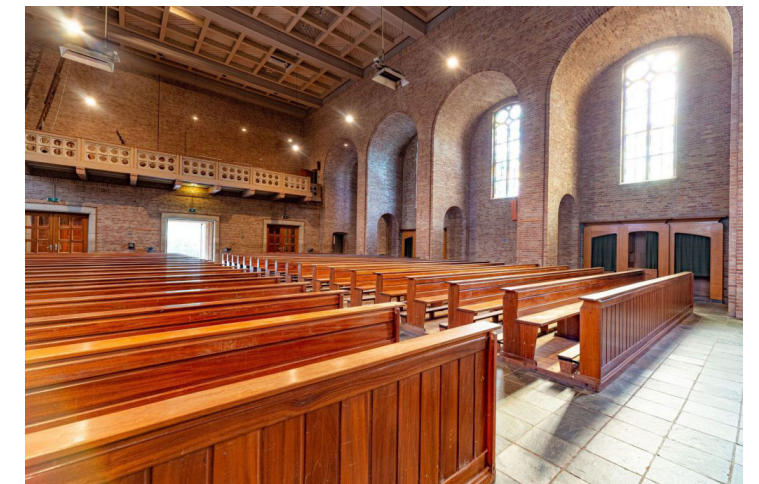
groene rand met grafmonumenten



opgetild plein



ruimte voor groen

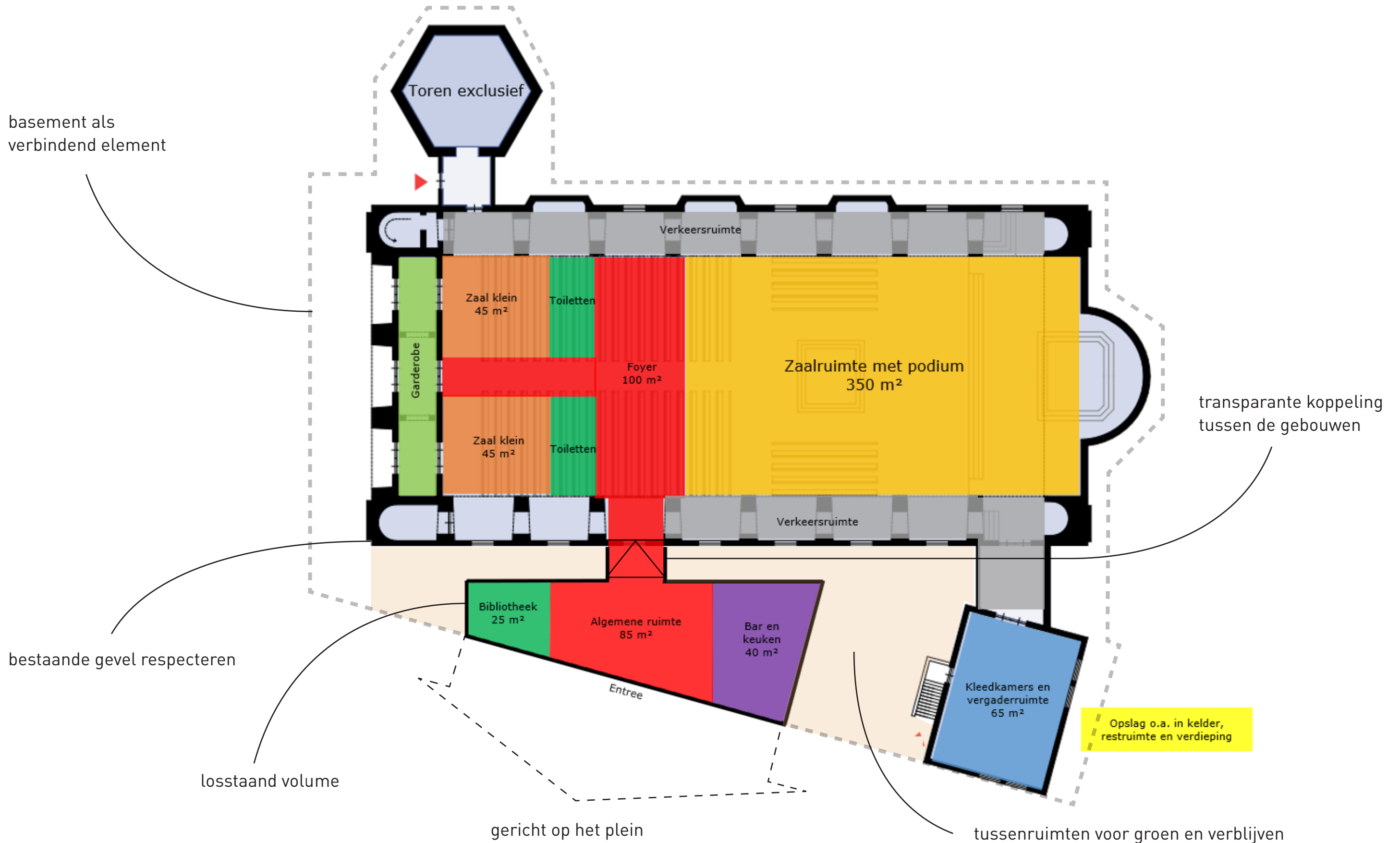


fantastische ruimtelijkheid



# organisatorisch schema

reflectie op opzet Laride





referenties



Mariëngaarde, Aarle Rixtel



DomusDela, Eindhoven



# mfa vierlingsbeek

ruimtelijke opzet



# mfa vierlingsbeek

ruimtelijke opzet





# mfa vierlingsbeek

ruimtelijke opzet





# laurentiushof vierlingsbeek

impressie





**Bijlage 8: Planning**



**Bijlage 9: Financiën**



Project : MFA Vierlingsbeek  
 Betreft : Scenario's financiën kosten en dekkingsmiddelen MFA Vierlingsbeek  
 Datum : 16-12-2020  
 Versie : 5



Prijsspeil : dec 2020

Nr.	Omschrijving	Financieel				Scenario			
		Hoeveelheid	Eenheid	Bedrag	Totaal bedrag	1	2	3	4
						De Joffershof Verbouwing Stichting Joffershof	MFA Concordia	MFA Laurentius	Nieuwbouw MFA
1	<b>Stichtingskosten</b>								
2	<b>Verwervingskosten</b>								
3	- Joffershof	3.142	pst	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
4	- Concordia	2.222	pst	€ 1.935.000	€ 1.935.000		€ 1.935.000		
5	- Laurentius Kerk	1.150	pst	€ 350.000	€ 350.000			€ 350.000	
6	- nieuwbouw	2.000	m²	€ 492.680	€ 492.680				€ 492.680
7	<i>boekwaardes</i>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
8	<b>Investeringskosten</b>								
9	<i>nieuwbouw</i>								
10	- Joffershof	271	m² BVO	€ 1.890	€ 512.193	€ 512.193			
11	- Concordia	-	m² BVO	€ -	€ -		€ -		
12	- Laurentius Kerk	167	m² BVO	€ 1.984	€ 332.217			€ 332.217	
13	- nieuwbouw	1.150	m² BVO	€ 2.068	€ 2.378.640				€ 2.378.640
14	<i>renovatie</i>								
16	- De Joffershof (Stichting Joffershof)	441	m² BVO	€ 1.280	€ 564.366	€ 564.366			
17	- Concordia	1.150	m² BVO	€ 1.231	€ 1.415.291		€ 1.415.291		
18	- Laurentius Kerk	982	m² BVO	€ 1.262	€ 1.239.710			€ 1.239.710	
19	- nieuwbouw	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				n.v.t.
20	<b>Ontwerp- en ontwikkelkosten</b>								
22	- De Joffershof (Stichting Joffershof)	1	pst	310.856	310.856	€ 310.856			
23	- Concordia	1	pst	408.665	408.665		€ 408.665		
24	- Laurentius Kerk	1	pst	453.894	453.894			€ 453.894	
25	- nieuwbouw	1	pst	686.832	686.832				€ 686.832
26	<b>Financieringslasten</b>								
28	- De Joffershof (Stichting Joffershof)	2%	%	27.748	27.748	€ 27.748			
29	- Concordia	2%	%	75.179	75.179		€ 75.179		
30	- Laurentius Kerk	2%	%	40.516	40.516			€ 40.516	
31	- nieuwbouw	2%	%	71.163	71.163				€ 71.163
32	<b>Subtotaal stichtingskosten</b>					<b>€ 1.415.164</b>	<b>€ 3.834.135</b>	<b>€ 2.416.337</b>	<b>€ 3.629.315</b>
33	<b>BTW 21% (minus verwerving)</b>	<b>21%</b>				<b>€ 291.357</b>	<b>€ 383.031</b>	<b>€ 425.422</b>	<b>€ 643.749</b>
34	<b>Totaal stichtingskosten (incl. btw)</b>					<b>€ 1.706.521</b>	<b>€ 4.217.166</b>	<b>€ 2.841.760</b>	<b>€ 4.273.065</b>
35	<b>Dekkingsmiddelen</b>								
36	<b>Verbouwing Joffershof</b>								
37	- krediet gemeente Boxmeer verbouwing De Joffershof	1	pst	€ -350.000	€ -350.000	€ -350.000	€ -350.000	€ -350.000	€ -350.000
38	- extra kosten gemeente Boxmeer verbouwing De Joffershof?	1	pst	pm	pm	pm	pm	pm	pm
39	<b>Herontwikkeling</b>								
40	- herontwikkeling De Joffershof, obv Grondnota 2020	3.142	m²	€ -273	€ -859.211	€ -	€ -859.211	€ -859.211	€ -859.211
41	- sloop De Joffershof	947	m²	€ 61	€ 57.294	€ -	€ 57.294	€ 57.294	€ 57.294
42	- bouwrijp maken De Joffershof	3.142	pst	€ 24	€ 76.036	€ -	€ 76.036	€ 76.036	€ 76.036
43	- Sprong naar Laurentiuschool	1	pst	pm	pm	€ -	€ -	pm	pm
44	- inbreng opbrengsten verkoop locatie JOC/Gryphus	1	pst	pm	pm	€ -	pm	pm	pm
45	- inbreng toekomstige opbrengst locatie Laurentiushof	1	pst	pm	pm	€ -	pm	pm	pm
46	<b>Zelfwerkzaamheid</b>								
47	- fysieke inzet vrijwilligers	1	pst	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.
48	- inkoopvoordelen	1	pst	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.
49	- subsidies	1	pst	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.
50	- fiscale optimalisaties	1	pst	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.
51	<b>Obligaties</b>								
52	- uitgifte obligaties Stichting Laurentius Vierlingsbeek	800	st	€ -500	€ -400.000	€ -	€ -	€ -400.000	€ -
53	<b>Groot onderhoud</b>								
54	- inbreng groot onderhoud 2/3 voor, aanname over 30 jaar	947	m²	€ -21	€ -600.000	€ -	€ -600.000	€ -600.000	€ -600.000
55	<b>Totaal dekkingsmiddelen (incl. btw)</b>					<b>€ -350.000</b>	<b>€ -2.175.881</b>	<b>€ -2.575.881</b>	<b>€ -2.175.881</b>
56	<b>Saldo resterend ongedekt tekort (incl. btw), afgerond</b>					<b>€ 1.360.000</b>	<b>€ 2.040.000</b>	<b>€ 270.000</b>	<b>€ 2.100.000</b>

**Project** : MFA Vierlingsbeek  
**Betreft** : Financiën scenario 1 Stichting Joffershof - Aanbouw en deels renoveren Joffershof  
**Datum** : 16-12-2020  
**Versie** : 1  
**Prijspeil** : dec 2020

BAG	Functie	m <sup>2</sup> BVO
Kreupelstraat 14 Vierlingsbeek	Spring	184
Laurentiusstraat 2 Vierlingsbeek	Joffershof	399
Pastoor Jansenstraat 23 Vierlingsbeek	Allesbijeem	364
<b>Totaal</b>		<b>947</b>

KadastraleKaart.com	m <sup>2</sup>
Vierlingsbeek C 3144	3.142
<b>Totaal</b>	<b>3.142</b>

Tekening nieuw	m <sup>2</sup> BVO
Spring	316
Joffershof	712
Allesbijeem	190
<b>Totaal</b>	<b>1.218</b>

Stichtingskosten		
Verwervingskosten	Percentage	Kosten
Aankoop		-
Notariskosten	3%	-
Overdrachtsbelasting	6%	-
Overig		-
<b>TOTAAL VERWERVINGSKOSTEN A</b>		-

Bouwkosten renovatie onderdelen	m2 VVO	m2 BVO	Bouwkosten/m2	Bouwkosten totaal
Zaalruimte groot met podium	109	118	€ 1.400	€ 165.200
Zaalruimte klein	69	75	€ 1.400	€ 105.000
Toiletten	28	30	€ 1.000	€ 30.000
Garderobe	18	20	€ 800	€ 16.000
Foyer	75	82	€ 1.000	€ 82.000
Kleedkamers en vergaderruimte	93	101	€ 800	€ 80.800
Keuken	14	15	€ 1.600	€ 24.000
Onvoorzien			10%	€ 50.300
Prijsstijging			2%	€ 11.066
<b>Subtotaal renovatie B</b>	<b>406</b>	<b>441</b>	<b>€</b>	<b>564.366</b>

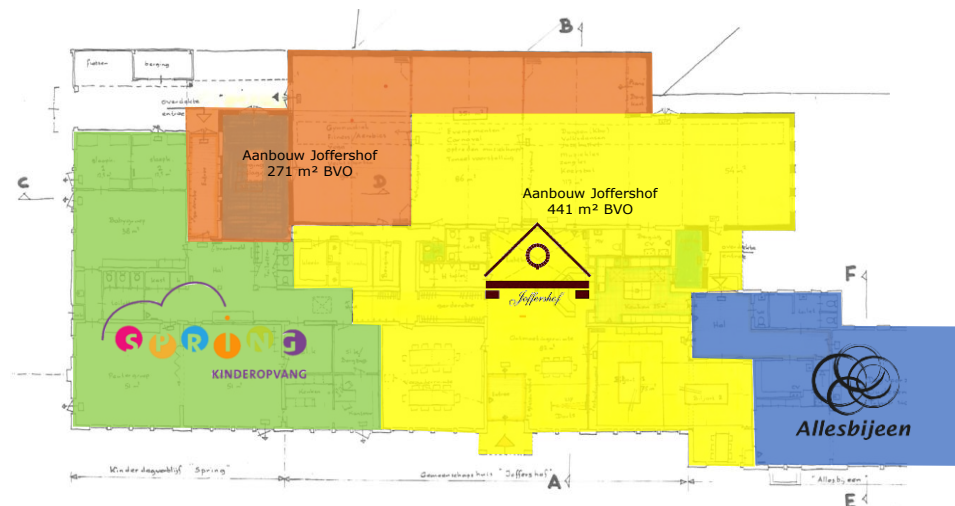
Bouwkosten nieuwbouw onderdelen	m2 VVO	m2 BVO	Bouwkosten/m2	Bouwkosten totaal
Aanbouw	249	271	€ 1.500	€ 406.500
Terrein herinrichting/aanheling			post	€ 50.000
Onvoorzien			10%	€ 45.650
Prijsstijging			2%	€ 10.043
<b>Subtotaal nieuwbouw C</b>	<b>249</b>	<b>271</b>	<b>€</b>	<b>512.193</b>

<b>TOTAAL BOUWKOSTEN B en C</b>	<b>655</b>	<b>712</b>	<b>€</b>	<b>1.076.559</b>
<b>Vormfactor</b>	<b>92%</b>			

Ontwerp en ontwikkelkosten	Percentage	Kosten
Architect	8%	€ 86.125
Constructeur	3%	€ 32.297
Installatieadviseur en bouwfysica	3%	€ 26.914
Project/procesmanagement	5%	€ 53.828
Leges/gemeentelijke kosten	2%	€ 21.531
Aansluitkosten	2%	€ 21.531
Bestemmingsplan + RO onderzoeken	3%	€ 32.297
Bouwtoezicht/directievoering	2%	€ 21.531
Onvoorzien	5%	€ 14.803
<b>TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN D</b>	<b>€</b>	<b>310.856</b>

Financieringslasten E (over B, C en D), aanname	2%	27.748
---	----	--------

Stichtingskosten totaal A+B+C+D+E		1.415.164
BTW (over B, C en D)	21%	€ 291.357
<b>Stichtingskosten totaal incl. BTW</b>		<b>1.706.521</b>



Begane grond

1.280 gemiddelde prijs per m2 BVO exclusief btw

1.890 gemiddelde prijs per m2 BVO exclusief btw

1.512 gemiddelde prijs per m2 BVO exclusief btw

0

28,9%

2.397 gemiddelde prijs per m2 BVO

Project : MFA Vierlingsbeek  
 Betreft : Financiën scenario 2 - MFA Concordia  
 Datum : 16-12-2020  
 Versie : 1  
 Prijspeil : dec 2020

BAG	m² BVO
Vrijthof 1	1.393
<b>Totaal</b>	<b>1.393</b>

KadastraleKaart.com	m²
Vierlingsbeek C 3142	1.791
Vierlingsbeek C 3077	90
Vierlingsbeek C 3072	25
Vierlingsbeek C 3137	0
Vierlingsbeek C 3075	140
Vierlingsbeek C 2822	73
Vierlingsbeek C 3071	103
<b>Totaal</b>	<b>2.222</b>

Tekening nieuw	Functie	m² BVO
Kelder	Opslag	746
Begane grond	Overige	242
Begane grond	Zaal	350
Begane grond	Cafe	145
Eerste verdieping	Hotel	177
Tweede verdieping	Bedrijfswon.	100
<b>Totaal</b>		<b>1.760</b>

Stichtingskosten		
Verwervingskosten	Percentage	Kosten
Aankoop		1.500.000
Notariskosten	3%	45.000
Overdrachtsbelasting	6%	90.000
Overig		300.000
<b>TOTAAL VERWERVINGSKOSTEN A</b>		<b>1.935.000</b>

Bouwkosten renovatie onderdelen	m2 VVO	m2 BVO	Bouwkosten/m2	Bouwkosten totaal
Zaalruimte groot met podium	276	300	€ 1.400	€ 420.000
Zaalruimte klein	124	135	€ 1.400	€ 189.000
Toiletten	75	81	€ 1.000	€ 81.000
Garderobe	18	20	€ 800	€ 16.000
Foyer	97	105	€ 1.000	€ 105.000
Kleedkamers en vergaderruimte	87	95	€ 800	€ 76.000
Keuken	86	94	€ 1.600	€ 150.400
Algemene verkeersruimte	294	320	€ 700	€ 224.000
Onvoorzien			10%	€ 126.140
Prijsstijging			2%	€ 27.751
<b>Subtotaal renovatie B</b>	<b>1.058</b>	<b>1.150</b>		<b>€ 1.415.291</b>

Bouwkosten nieuwbouw onderdelen	m2 VVO	m2 BVO	Bouwkosten/m2	Bouwkosten totaal
Aanbouw	-	-	€ 1.500	€ -
Terrein herinrichting/aanheling			post	€ -
Onvoorzien			10%	€ -
Prijsstijging			2%	€ -
<b>Subtotaal nieuwbouw C</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>€ -</b>

<b>TOTAAL BOUWKOSTEN B en C</b>	<b>1.058</b>	<b>1.150</b>		<b>€ 1.415.291</b>
<b>Vormfactor</b>	<b>92%</b>			

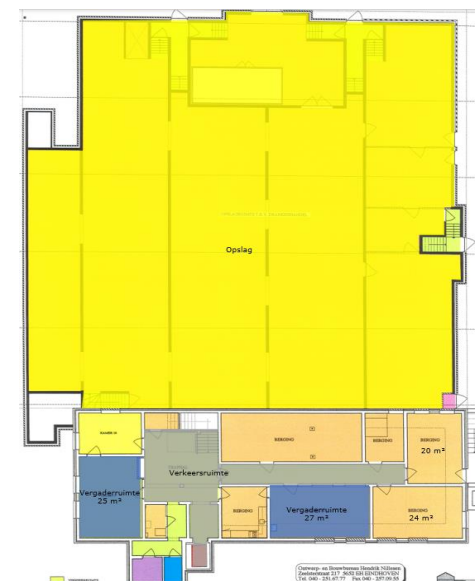
Ontwerp en ontwikkelkosten	Percentage	Kosten
Architect	8%	€ 113.223
Constructeur	3%	€ 42.459
Installatieadviseur en bouwfysica	3%	€ 35.382
Project/procesmanagement	5%	€ 70.765
Leges/gemeentelijke kosten	2%	€ 28.306
Aansluitkosten	2%	€ 28.306
Bestemmingsplan + RO onderzoeken	3%	€ 42.459
Bouwtoezicht/directievoering	2%	€ 28.306
Onvoorzien	5%	€ 19.460
<b>TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN D</b>		<b>€ 408.665</b>

Financieringslasten E (over A, B, C en D), aanname	2%	75.179
--	----	--------

Stichtingskosten totaal A+B+C+D+E		3.834.135
BTW (over B, C en D)	21%	€ 383.031
<b>Stichtingskosten totaal incl. BTW</b>		<b>4.217.166</b>



Begane grond



Kelder

1.231 gemiddelde prijs per m2 BVO  
 exclusief btw

- gemiddelde prijs per m2 BVO  
 exclusief btw  
 1.231 gemiddelde prijs per m2 BVO  
 exclusief btw

28,9%

3.667 gemiddelde prijs per m2 BVO



Project : MFA Vierlingsbeek  
 Betreft : Financiën scenario 3 - MFA Laurentius  
 Datum : 16-12-2020  
 Versie : 1  
 Prijspeil : dec 2020

BAG	Functie	m² BVO
Pastoor Jansenstraat 2 Vierlingsbeek	Kerk	996
Spoorstraat 3 a Vierlingsbeek	Pastorie	80
<b>Totaal</b>		<b>1076</b>

KadastraleKaart.com	m²
Vierlingsbeek C 3186	1.562
Vierlingsbeek C 2834	1.018
<b>Totaal</b>	<b>2.580</b>

Brochure	m² BVO
Kerk	992
<b>Totaal</b>	<b>992</b>

Stichtingskosten	Percentage	Kosten
<b>Verwervingskosten</b>		
Aankoop Kerk (minus kerktoren)		300.000
Afkoop erfpacht om niet		-
Notariskosten	3%	9.000
Overdrachtsbelasting	6%	18.000
Overig		23.000
<b>TOTAAL VERWERVINGSKOSTEN A</b>		<b>350.000</b>

Bouwkosten renovatie onderdelen	m2 VVO	m2 BVO	Bouwkosten/m2	Bouwkosten totaal
Zaalruimte groot met podium	350	391	€ 1.400	€ 546.875
Zaalruimte klein (2 stuks)	90	100	€ 1.400	€ 140.625
Toiletten	50	56	€ 1.000	€ 55.804
Garderobe	45	50	€ 800	€ 40.179
Foyer	100	112	€ 1.000	€ 111.607
Kleedkamers en vergaderruimte	165	184	€ 800	€ 147.321
Algemene verkeersruimte	80	89	€ 700	€ 62.500
Onvoorzien			10%	€ 110.491
Prijsstijging			2%	€ 24.308
<b>Subtotaal renovatie B</b>	<b>880</b>	<b>982</b>	<b>€</b>	<b>1.239.710</b>

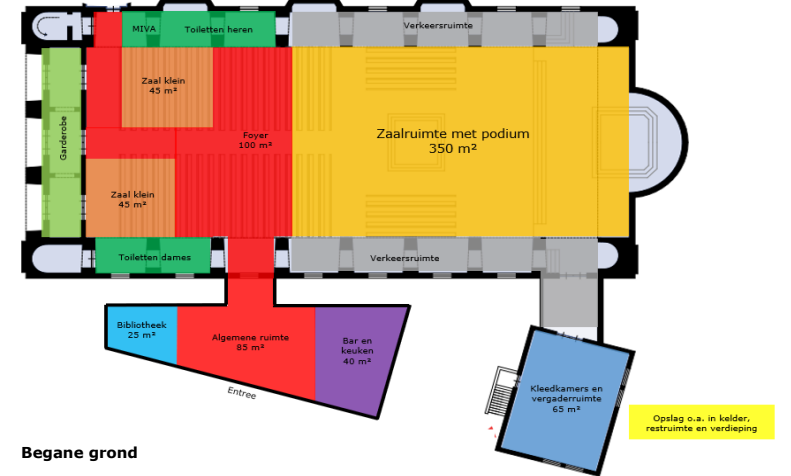
Bouwkosten nieuwbouw onderdelen	m2 VVO	m2 BVO	Bouwkosten/m2	Bouwkosten totaal
Bibliotheek	25	28	€ 1.500	€ 41.853
Algemene ruimte	85	95	€ 1.400	€ 132.813
Bar en Keuken	40	45	€ 1.600	€ 71.429
Terrein herinrichting/aanheling			post	€ 50.000
Onvoorzien			10%	€ 29.609
Prijsstijging			2%	€ 6.514
<b>Subtotaal nieuwbouw C</b>	<b>150</b>	<b>167</b>	<b>€</b>	<b>332.217</b>

<b>TOTAAL BOUWKOSTEN B en C</b>	<b>1.030</b>	<b>1.150</b>	<b>€</b>	<b>1.571.927</b>
<b>Vormfactor</b>	<b>90%</b>			

Ontwerp en ontwikkelkosten	Percentage	Kosten
Architect	8%	€ 125.754
Constructeur	3%	€ 47.158
Installatieadviseur en bouwfysica	3%	€ 39.298
Project/procesmanagement	5%	€ 78.596
Leges/gemeentelijke kosten	2%	€ 31.439
Aansluitkosten	2%	€ 31.439
Bestemmingsplan + RO onderzoeken	3%	€ 47.158
Bouwtoezicht/directievoering	2%	€ 31.439
Onvoorzien	5%	€ 21.614
<b>TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN D</b>	<b>€</b>	<b>453.894</b>

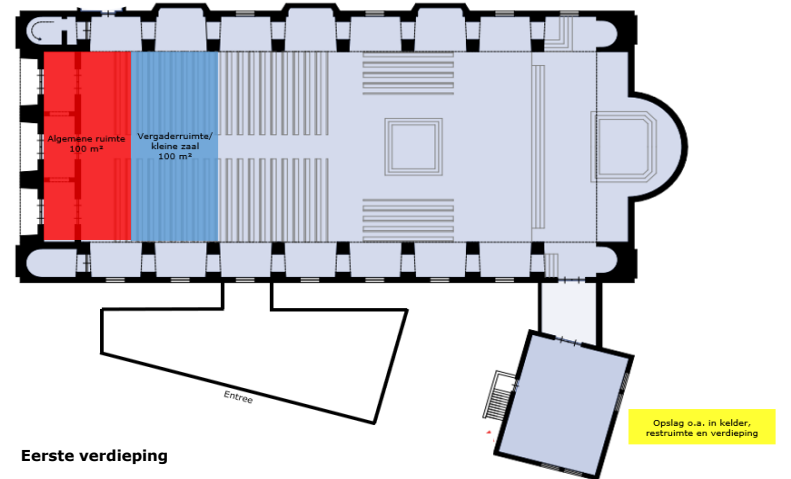
Financieringslasten E (over B, C en D), aanname	2%	40.516
---	----	--------

Stichtingskosten totaal A+B+C+D+E		2.416.337
BTW (over B, C en D)	21%	€ 425.422
<b>Stichtingskosten totaal incl. BTW</b>		<b>2.841.760</b>



Begane grond

1.262 gemiddelde prijs per m2 BVO exclusief btw



Eerste verdieping

1.984 gemiddelde prijs per m2 BVO exclusief btw

1.367 gemiddelde prijs per m2 BVO exclusief btw

28,9%

2.472 gemiddelde prijs per m2 BVO

**Project** : MFA Vierlingsbeek  
**Betreft** : Financiën scenario 4 - Nieuwbouw MFA  
**Datum** : 16-12-2020  
**Versie** : 1  
**Prijspeil** : dec 2020

Stichtingskosten		
Verwervingskosten	Percentage	Kosten
Aankoop bouwrijpe grond		452.000
Notariskosten	3%	13.560
Overdrachtsbelasting	6%	27.120
Overig		-
<b>TOTAAL VERWERVINGSKOSTEN A</b>		<b>492.680</b>

Bouwkosten nieuwbouw	m2 VVO	m2 BVO	Bouwkosten/m2	Bouwkosten totaal
Bouwkosten nieuwbouw	1.058	1.150	€ 1.800	€ 2.070.000
Terrein herinrichting/aanheling			post	€ 50.000
Onvoorzien			10%	€ 212.000
Prijsstijging			2%	€ 46.640
<b>Subtotaal nieuwbouw B</b>	<b>1.058</b>	<b>1.150</b>		<b>€ 2.378.640</b>

<b>TOTAAL BOUWKOSTEN B</b>	<b>1.058</b>	<b>1.150</b>		<b>€ 2.378.640</b>
<b>Vormfactor</b>	<b>92%</b>			

Ontwerp en ontwikkelkosten	Percentage	Kosten
Architect	8%	€ 190.291
Constructeur	3%	€ 71.359
Installatieadviseur en bouwfysica	3%	€ 59.466
Project/procesmanagement	5%	€ 118.932
Leges/gemeentelijke kosten	2%	€ 47.573
Aansluitkosten	2%	€ 47.573
Bestemmingsplan + RO onderzoeken	3%	€ 71.359
Bouwtoezicht/directievoering	2%	€ 47.573
Onvoorzien	5%	€ 32.706
<b>TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN C</b>		<b>€ 686.832</b>

Financieringslasten D (over A, B en C), aanname	2%	71.163
---	----	--------

Stichtingskosten totaal A+B+C+D		3.629.315
BTW (over B en C)	21%	€ 643.749
<b>Stichtingskosten totaal incl. BTW</b>		<b>4.273.065</b>



Locatie onbekend

- 2.068 gemiddelde prijs per m2 BVO exclusief btw
- 2.068 gemiddelde prijs per m2 BVO exclusief btw

28,9%

**3.716 gemiddelde prijs per m2 BVO**

**Project** : MFA Vierlingsbeek  
**Onderwerp** : Demarcatielijst stichtingskosten  
**Opdrachtgever** : Stichting Dorpsraad Vierlingsbeek  
**Fase** : Haalbaarheidsfase

Volgnummer : 1  
Opsteldatum : 16-12-2020  
Aangepast : -  
Opgesteld door : SKO

NI-sfb	Omschrijving	Opgenomen in Stiko	N.v.t. / Niet opgenomen
<b>A</b>	<b>GRONDKOSTEN</b>		
	Verwervingskosten	X	
	Sloopkosten	X	
	Bodemverbetering, aan- en afvoer grond		X
	Inrichting openbaar gebied incl. parkeren		X
	Notaris/jurist/adviseurs	X	
	Bestemmingplanprocedure	X	
	Planschade/ vergoedingen		X
	Bouwrijpmaken terrein	X	
<b>B</b>	<b>BOUWKOSTEN</b>		
<b>B.1</b>	<b>bouwkundig werken</b>		
(10)	(Plaatselijke) sloopwerken	X	
(11)	Bodemvoorzieningen	X	
(13)	Vloeren op grondslag	X	
(16)	Funderingsconstructies	X	
(17)	Paalfunderingen (indien van toepassing)	X	
(21)	Buitenwanden (binnen- en buitenspouwblad incl. isolatie)	X	
(22)	Binnenwanden		
	constructieve wanden	X	
	binnenwanden (gesloten)	X	
	binnenwanden (met circa 10% glas)	X	
	voorziening /versteviging in wand t.b.v. bevestiging (smart)scherf	X	
	vouw-, paneel- en glaswanden	X	
(23a)	Begane grond vloeren	X	
(23b)	Verdiepingsvloeren	X	
(24)	Trappen en hellingbanen algemeen t.b.v. het gebouw	X	
(27)	Daken	X	
(28)	Constructies	X	
(31)	Buitenwandopeningen		
	bouwkundige ramen en deuren	X	
	buitenzonwering (zonbelaste gevels en bij vereist binnenklimaat)	X	
(32)	Binnenwandopeningen		
	bouwkundige ramen en deuren (incl. voorzieningen)		
	deuren en kozijnen (incl. voorzieningen)	X	
	sluitplan	X	
	sleutels bijmaken		X
(33)	Vloeropeningen	X	
(34)	Ballustraden en hekwerken t.b.v. het gebouw	X	
(37)	Dakopeningen	X	
(41)	Buitenwandafwerkingen		
	Buitenwandafwerking / bekleding	X	
	Buitenschilderwerk	X	
(42)	Binnenwandafwerking		
	behangklaar maken	X	
	wandafwerkingen bouwkundige wanden	X	
	wandafwerkingen inrichtingswanden	X	
	wandtegels sanitaire ruimten	X	
	spiegels sanitaire ruimten	X	
	binnen schilderwerk	X	
(43)	Vloerafwerking		
	zandcement dekvloer	X	
	vloertegels (o.a. sanitaire ruimten)	X	
	schoonloopmatten	X	
	vloerafwerking basis (gietsvloer / linoleum forbo/ vloerbedekking desso airmaster )	X	
	vloerafwerking luxe (hout, natuur-/kunststeen en vloerkleden)		X
(44)	Trap- en hellingafwerkingen algemeen	X	
(45A)	Plafondafwerking		
	systeemplafonds	X	
	plafondafwerkingen (spuitwerk e.d.)	X	
(45B)	Buitenplafonds	X	
(47)	Dakafwerking	X	
(48)	Bouwkundige voorzieningen	X	
	bouwkundige voorzieningen voor de gebouwgebonden installaties	X	
<b>B.2</b>	<b>Installaties</b>		
(51)	Warmteopwekking algemeen	X	
(52)	Rioleringsinstallaties		
	vwa en hwa algemeen	X	
	vetvangput		X
(53)	Waterinstallaties	X	
	drinkwater installatie		
	drukverhogingsinstallatie	X	
	warmwatertapinstallatie	X	



**Project** : MFA Vierlingsbeek  
**Onderwerp** : Demarcatielijst stichtingskosten  
**Opdrachtgever** : Stichting Dorpsraad Vierlingsbeek  
**Fase** : Haalbaarheidsfase

Volgnummer : 1  
Opsteldatum : 16-12-2020  
Aangepast : -  
Opgesteld door : SKO

NI-sfb	Omschrijving	Opgenomen in Stiko	N.v.t. / Niet opgenomen
	legionella bestrijding	X	
	proceswaterinstallatie		X
(54)	Gasinstallatie		
	gasinstallatie t.b.v. gebouwgebonden installatie	X	
(55)	Koelinstallatie		
	koudeopwekking (indien noodzakelijk voor klimaateis)	X	
	koudeopwekking lokaal (airconditioning serverruimte)	X	
	koudeopwekking lokaal (airconditioning overige ruimte)		X
(56)	Warmtedistributie algemeen	X	
(57)	Luchtbehandelingsinstallatie		
	gebalanceerde ventilatie cnf pve	X	
(58)	Klimaatregelinstallatie		
	indeling van de installaties in voldoende groepen	X	
(61)	Electrische installatie		
	verdeelinrichting t.b.v. gebouwgebonden installatie	X	
	verdeelinrichting t.b.v. gebruikersinstallatie	X	
	aarding	X	
	noodstroom t.b.v. gebouwgebonden installatie	X	
	noodstroom decentraal	X	
	wandcontactdozen basis	X	
(62)	Krachtstroom		
	krachtstroom t.b.v. gebouwgebonden installatie	X	
	krachtstroom t.b.v. gebruikersinstallatie t/m een wcd of aansluitklemmen van de gebruikersinstallatie	X	
	liftvoeding	X	
(63)	Verlichtingsinstallatie		
	basislichtinstallatie incl. led-armaturen cnf lux niveau PvE	X	
	Aanvullende gebruiksspecifieke verlichting		X
	bureaulampen / overige losse verlichting		X
	noodverlichting	X	
(64)	Communicatie		X
	actieve apparatuur (switches / servers / Hub)		X
	leveren accespoints t.b.v. wifi		X
	monteren en installeren accespoints t.b.v. wifi		X
	databekabeling incl. afgemonteerde connectoren		X
	patchkasten		X
	telefoon (voip)		X
	geluidinstallatie (intercom / omroep)		X
	gesloten televisiecircuit (narrowcasting)		X
	camerasysteem		X
(65)	Beveiliging		
	bliksembeveiliging (indien noodzakelijk verzekeraar)	X	
	brandmeldinstallatie	X	
	brandslanghaspels	X	
	brandblussers conform bouwbesluit	X	
	specifieke blusinstallatie t.b.v. bedrijfsinstallaties		X
	ontruimingsinstallatie	X	
	inbraakinstallatie (begane grond)		X
	toegangscontrole		X
	miva-alarmering		X
	vaste gasdetectie installatie		X
(66)	Transportinstallatie		
	glazenwas (gevelonderhoud) installatie(s) indien noodzakelijk		X
	liftinstallatie(s)		X
	losse hijswerktuigen (losse takels of verplaatsbaar hijsmateriaal) en hijs hulpmiddelen		X
(66)	gebouwbeheersvoorzieningen		
	Gebouwbeheersysteem cnf pve		X
<b>B.3</b>	<b>Vaste inrichting en voorzieningen</b>		
(71)	Vaste verkeersvoorzieningen		
	standaard bewegwijzering naar gebruikers MFA	X	
	symboolplaatjes (toiletten)	X	
	gevelbenaming / gevelreclame		X
	postkast en huisnummering	X	
	kunst		X
(72)	Vaste gebruikersvoorzieningen		
	binnenzonwering / helderheidswering (arbo)		X
	gordijnen (anders dan binnenzonwering)		X
	lockers/kluisjes		X
	receptiebalie bij entree		X
	klokken		X
	vaste garderobe / kledinghaken		X
	zitbanken en garderobehaken (kleedruimten)		X
	Toneeltechniek		
	voorzieningen toneeltechniek (B, E en W)		X

**Project** : MFA Vierlingsbeek  
**Onderwerp** : Demarcatielijst stichtingskosten  
**Opdrachtgever** : Stichting Dorpsraad Vierlingsbeek  
**Fase** : Haalbaarheidsfase

**Volgnummer** : 1  
**Opsteldatum** : 16-12-2020  
**Aangepast** : -  
**Opgesteld door** : SKO

NI-sfb	Omschrijving	Opgenomen in Stiko	N.v.t. / Niet opgenomen
	apparatuur toneeltechniek (o.a. lichtbruggen / kraanbanen / kettingtakels)		X
	Toneelverlichting		
	voorzieningen toneelverlichting (B, E)		X
	toneelverlichting		X
	AV - Installaties		
	voorzieningen voor AV-installaties (B, E en W) en loze leidingen		X
	AV- apparatuur		X
	Toneelstoffering		X
	Vaste inrichting Zaal		
	voorzieningen (B, E en W) t.b.v. de zalen		X
	spiegelwand		X
	apparatuur t.b.v. Zaal		X
(73)	Vaste keukenvoorzieningen		
	voorzieningen (B, E en W) t.b.v. professionele keuken		X
	inrichting professionele keuken		X
	apparatuur professionele keuken		X
	pantry's		X
	(inbouw)apparatuur pantry's		X
	voorzieningen (B, E en W) t.b.v. bar		X
	vaste inrichting bar		X
	apparatuur bar		X
(74)	Vaste sanitaire voorzieningen		
	sanitaire toestellen (hangtoiletten / urinoirs)	X	
	sanitaire wanden	X	
	wastafels met spiegels	X	
	electrische handdrogers		X
(76)	Vaste opslagvoorzieningen		
	vaste werkbladen		X
	vaste rekken in binnenbergingen		X
<b>B.4</b>	<b>Terrein</b>		
(92)	Opstallen		
	rijwielberging overdekt t.b.v. stalling fietsen		X
	berging vuilniscontainer		X
(93)	Omheiningen		
	hekken		X
	hagen		X
	afrastering		X
(94)	Terreinafwerking		
	terreinverharding niet openbare ruimte	X	
	groenvoorziening / tuin niet openbare ruimte	X	
	beplanting niet openbare ruimte	X	
(95)	Terreininstallatie ( W )		
	buitenkraan / aansluitpunt water		X
	buitenriolering incl. straatkolken		X
(96)	Terreininstallatie ( E )		
	lichtmast / buitenverlichting		X
	stroomvoorziening buiten		X
(98)	Terreininrichting		
	rijwielbeugels / fietsenstallingen		X
	parkeervoorzieningen auto's		X
	(ondergrondse)afvalcontainers		X
	vuilnis/papierbakken		X
	zitbanken		X
	reclamezuil		X
<b>C</b>	<b>INRICHTINGSKOSTEN</b>		
<b>C.1</b>	<b>Bedrijfsinstallaties</b>		
	Specifieke bedrijfsinstallaties		X
<b>C.2</b>	<b>Losse inrichting</b>		
(81)	losse verkeersvoorzieningen		
	naambordjes lokalen/ruimten		X
(82)	losse gebruikersinventaris		
	los meubilair		X
	koffieautomaat		X
	voorzieningen (E+W) t.b.v. koffieautomaat		X
	frisdrank- / snoepautomaat		X
	voorzieningen (E) t.b.v. frisdrank- /snoepautomaat		X
	losse kapstokken		X
	losse balies		X
	decoratie		X
	kunst		X
	hydrocultuur en overige groenvoorzieningen		X
	kluizen		X
	voorzieningen voor ophangstelsel schilderijen		X

**Project** : MFA Vierlingsbeek  
**Onderwerp** : Demarcatielijst stichtingskosten  
**Opdrachtgever** : Stichting Dorpsraad Vierlingsbeek  
**Fase** : Haalbaarheidsfase

Volgnummer : 1  
Opsteldatum : 16-12-2020  
Aangepast : -  
Opgesteld door : SKO

NI-sfb	Omschrijving	Opgenomen in Stiko	N.v.t. / Niet opgenomen
	afvalbakken		X
	archieffinrichting		X
(83)	losse keukeninventaris		
	serviesgoed / bestek		X
(84)	losse sanitaire inventaris		
	voorzieningen t.b.v. hygiene (wc-rolhouder/afval/zeepdispenser/handdoekhaakjes)		X
(85)	losse specifieke voorzieningen		
	multifunctionals / kopieer- printapparaten		X
	laptops / vaste pc's		X
	schermen / digiborden		X
	voorzieningen (B+E) voor schermen / digiborden		X
(86)	losse opslagvoorzieningen		
	losse kasten / stellingen		X
<b>D</b>	<b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>		
<b>D.2</b>	<b>Bijkomende kosten bouw</b>		
	Projectbegeleiding door opdrachtgever	X	
	Interne kosten (gebruikers)		X
	honoraria planontwikkeling en begeleiding		
	Architect	X	
	Constructeur	X	
	Adviseur installaties	X	
	Overige adviseurs	X	
	Projectmanagement incl. directievoering (en coördinatie derden)	X	
	Aanvullende geo- en milieutechnisch advies		X
	Ruimtelijke onderbouwing en schrijven bestemmingsplan	X	
	Civiele adviseur		X
	Interieur (anders dan in PVE omschreven)		X
	Inmeten bomen		X
	Opmetingskosten terrein		X
	Asbest bestaande bebouwing		X
	Inmeten en technische analyse bestaande gebouwen		X
	Risicoanalyse legionella en beheersplan		X
	Maquette of 3D		X
	aansluit- en verbruikkosten energie		
	electra-aansluiting (incl. evt. trafo)	X	
	glasvezel	X	
	wateraanluiting	X	
	aansluiting riolering	X	
	aansluiting cai	X	
	aansluiting vastetelefoon telefoonaansluiting (isra)	X	
	verbruikskosten energie tijdens bouw	X	
	verbruikskosten energie na oplevering		X
	Heffingen		
	precario	X	
	leges	X	
	Verzekeringen		
	car-verzekering	X	
	Risicoverrekingen		
	loon- en prijsstijgingen	X	
<b>D.4</b>	<b>Aanloopkosten</b>		
	verhuiskosten		X
	schoonmaakkosten bij eerste oplevering	X	
	schoonmaakkosten na ingebruikname		X
	tijdelijke huisvesting		X