

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 16 december 2025
Voorstel: 2025-091

Zaaknummer: 1894/2025/3176143
Documentnummer: 1894/2025/3265189
Datum collegebesluit: 28 oktober 2025

Onderwerp

Kredietaanvraag inpassing luchtbehandelingsinstallatie MFA De Paort

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar.

Voorstel

- 1 In te stemmen met een krediet van maximaal € 86.500,- voor de stedenbouwkundige inpassing van de luchtbehandelingsinstallatie van MFA de Paort en de bijbehorende kapitaallasten van maximaal € 3.100,- te dekken binnen de begroting.

Inleiding

Tijdens de verbouwing van MFA De Paort heeft het bouwteam van de MFA ervoor gekozen af te wijken van de vergunde luchtbehandelingsinstallatie. Deze keuze is gemaakt om kosten te besparen en om geluidshinder voor de omgeving te beperken. De gekozen luchtbehandelingsinstallatie bleek echter groter dan de oorspronkelijk vergunde variant, waardoor de beoogde inpassing van de installatie niet mogelijk was. Op het moment dat dit werd geconstateerd, waren de installatie en het bijbehorende leidingwerk al geplaatst.

Vanuit deze uitgangssituatie is, in samenspraak met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), gezocht naar een alternatieve en ruimtelijk aanvaardbare oplossing. Diverse ontwerpen om de bestaande installatie in te passen zijn aan de ARK voorgelegd. De ARK heeft de gemeente laten weten dat de gerealiseerde installatie zodanig fors en aanwezig is, dat deze – ongeacht de wijze van omkleding - een disproportioneel beeld oplevert. Om die reden is een negatief advies uitgebracht. Na uitvoerig overleg heeft de ARK één ontwerp als meest optimaal binnen de gegeven omstandigheden aangemerkt.

Vervolgens heeft het MFA een nieuwe aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning, gebaseerd op dit meest optimale ontwerp.

Voor de uitvoering van deze aangepaste inpassing is een aanvullende bijdrage van € 86.500 excl. BTW noodzakelijk.

In het raadsbesluit van 6 juli 2021 zijn de vernieuwbouw van gemeenschapshuis De Paort en de aanpassing van de aangrenzende infrastructuur aan elkaar gekoppeld. Na de ingebruikname van de MFA zijn er nieuwe inzichten en ideeën ontstaan om het ontwerp van de openbare ruimte te verbeteren. Ook vanuit het gebiedsgericht werken zijn aanvullende kansen gesignaleerd om de kwaliteit van het ontwerp te versterken. Om deze redenen zal het ontwerp opnieuw worden beoordeeld en waar nodig aangepast.

Beoogd effect

Inpassing van de luchtbehandelingsinstallatie op het dak van het MFA De Paort volgens het ontwerp dat door de ARK als meest optimaal is aangemerkt.

Argumenten

- 1.1 *Invulling geven aan programma 1.1 Vitale leefomgeving, programmadoel 1 Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt, met extra aandacht voor natuurinclusiviteit*
Het beschermde dorpsgezicht van Kessel dient gerespecteerd te worden. Het MFA is gelegen tussen karakteristieke bouwwerken en in de directe nabijheid van het kasteel.

Het zo optimaal mogelijk inpassen van de luchtbehandelingsinstallatie op het dak van het MFA de Paort draagt bij aan het versterken van deze aantrekkelijke leefomgeving.

- 1.2 *In overleg met ARK is de best haalbare stedenbouwkundige inpassing bepaald*
Voor een zo goed mogelijke stedenbouwkundige inpassing, is gestreefd naar het zoveel mogelijk onttrekken van de installatie aan het zicht vanuit de omgeving. Om tot een passende oplossing te komen, zijn meerdere ontwerpvarianten aan de ARK voorgelegd. De ARK heeft negatief advies uitgebracht, maar één ontwerp als meest optimaal aangemerkt binnen de gegeven omstandigheden. Het college kiest voor dit ontwerp, dat het minst afwijkt van het ARK-advies, aangezien afwijken op zichzelf al een zwaarwegende beslissing is en deze keuze de ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk behoudt. Bovendien zou de keuze voor een andere variant leiden tot een minder zorgvuldig en juridisch kwetsbaarder besluit, zie ook de argumenten benoemd bij alternatief 2.
Er ligt nu een vergunningaanvraag voor die dit ontwerp, dat door de ARK als het meest optimaal wordt beoordeeld, bevat en het beste aansluit bij de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit.
- 1.3 *Kosten dekken binnen de begroting*
De kosten voor de inpassing van de luchtbehandelingsinstallatie volgens het door de ARK als meest optimaal beoordeelde ontwerp bedragen €136.500,-, waarbij rekening is gehouden met 95% BTW teruggave voor het MFA. Conform het raadsbesluit van 6 juni 2023, waarin is vastgesteld dat de eigen financiering 30% bedraagt, is 70% van de investering subsidiabel. Uitgaande van deze systematiek betekent het tekort van € 136.500,- een subsidiabel bedrag van € 95.500,-. Het resterende tekort € 41.000,- zou het MFA uit eigen middelen moeten financieren. Het MFA heeft nog €50.000,- beschikbaar vanuit haar bouwbudget. Daarom wordt voorgesteld dat het MFA € 50.000,- bijdraagt uit eigen middelen en het subsidiabele bedrag € 86.500 wordt.

Kanttekeningen

- 1.1 *De inrichting van de openbare ruimte grenzend aan MFA de Paort volgt later*
Op 9 mei jl. vond de opening plaats van MFA De Paort in Kessel. Het voornemen was om aansluitend de openbare ruimte opnieuw in te richten. In maart 2022 is een plan voor de herinrichting van de aangrenzende infrastructuur opgesteld dat in overleg met de omgeving tot stand is gekomen en breed werd gedragen. Tijdens de nadere uitwerking van het plan tot een uitvoeringsontwerp is gebleken dat aanvullende technische maatregelen nodig zijn vanwege de hoogteverschillen op de locatie. De nieuwe bestrating komt lager te liggen dan de fundering van de kasteelmuur. Dit maakt extra verstevigende maatregelen noodzakelijk om de stabiliteit en veiligheid van de muur te kunnen waarborgen. Daarnaast leidt de verlaging van het maaiveld ertoe dat de bestaande nutsleidingen onvoldoende dekking krijgen, waardoor het nutstracé op enkele locaties verlaagd moet worden. Voor de aanleg van de nieuwe trappartij richting de Maas zijn bovendien aanvullende grondkerende voorzieningen vereist, om de bestaande constructie tijdens de uitvoering stabiel en intact te houden. De totale kosten hiervan bedragen € 150.000,- extra.
Bijlage 1 bevat het huidige ontwerp.

Op dit moment worden verschillende, mogelijke, ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van De Paort in samenhang met elkaar bekeken, volgens de systematiek van gebiedsgericht werken. Waarschijnlijk heeft dit gevolgen voor het huidige ontwerp van de openbare ruimte rondom De Paort en dus ook voor het benodigde budget. Tevens zijn er na de ingebruikname van de MFA nieuwe inzichten en ideeën ontstaan om het huidige ontwerp te verbeteren. Daarom wordt het ontwerp opnieuw beoordeeld en met de werkgroep en omgeving besproken en worden de financiële consequenties hiervan in kaart gebracht. Zodra dit duidelijk is, wordt hiervoor een nieuw raadsvoorstel gemaakt.

Alternatieven

1 *Opvolgen advies ARK en geen vergunning verstrekken/ alsnog vergunde installatie plaatsen*

Wanneer het advies van de ARK wordt opgevolgd, betekent dit dat de vergunning wordt geweigerd. Dan treedt er weer een handhavingsbesluit zijnde last onder dwangsom in werking en moet het gebruik dus tijdelijk gestaakt worden tot er weer sprake is van een legale situatie, die in overeenstemming is met de verleende omgevingsvergunning. Om de situatie te legaliseren volgens de verleende omgevingsvergunning, moet de installatie vervangen worden door de oorspronkelijk vergunde situatie.

De nieuwe installatie heeft in eerste instantie een grote bezuiniging opgeleverd in het te besteden bouwbudget. Vervanging van deze nieuwe installatie zou tot een grote desinvestering leiden. Het betreft dan niet alleen de installatie, maar ook deels het leidingwerk en een vervangend frame waarop de installatie is geplaatst. Dit zou ook leiden tot een grote aanvullende investering die het MFA moet doen voor aanschaf van een nieuwe installatie, demontage van de huidige en aanleg van de nieuwe installatie en leidingwerk. Ook in het kader van duurzaamheid is dit geen goede optie, nieuwe materialen worden dan immers direct weer vervangen. Ook moeten de activiteiten die nu in het MFA plaatsvinden, de bibliotheek, VVV en dorpsontmoeting dan tijdelijk verhuizen naar andere locaties.

2 *De huidige situatie legaliseren*

Op grond van artikel 3 van de Regeling Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is het college gehouden om het advies van de ARK bij de besluitvorming te betrekken. Afwijken van dit advies en legaliseren van de huidige situatie is mogelijk, mits dit gemotiveerd gebeurt en er aangetoond wordt dat sprake is van een evenwichtige belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit leidt echter tot een minder zorgvuldig en juridisch kwetsbaarder besluit. De overwegingen hierbij zijn als volgt:

- Motiveringsplicht: Een afwijking van een ARK-advies vereist een deugdelijke en inhoudelijk consistente motivering. Naarmate de afwijking groter is, wordt de motiveringsplicht zwaarder en neemt het risico toe dat een besluit in bezwaar of beroep wordt vernietigd wegens onvoldoende onderbouwing. Het financiële argument weegt steeds minder zwaar.
- Beleidsconsistentie en precedentwerking: Een verdergaande afwijking creëert precedentwerking voor toekomstige aanvragen waarbij van ARK-adviezen wordt afgeweken. Dit kan leiden tot rechtsongelijkheid en vermindering van de voorspelbaarheid van het gemeentelijke beleid inzake ruimtelijke kwaliteit. Er wordt verder afgeweken van ons eigen beleid met betrekking tot Ruimtelijke Kwaliteit.
- Vergelijkbare situaties: In eerdere gevallen, onder meer bij naastgelegen ondernemers, is strikt vastgehouden aan het ARK-advies. Afwijken van het advies zet de handhaafbaarheid van het gelijkheidsbeginsel al onder druk; een verdere afwijking zou dit juridisch gezien vrijwel onbeantwoordbaar maken.
- Ruimtelijke kwaliteit: De door de ARK als meest optimaal aangemerkte variant sluit het beste aan bij de gewenste beeldkwaliteit van het gebouw en de omgeving. De overige varianten doen hier in ruimtelijke zin nadrukkelijk afbreuk aan.
- Procesrisico: De direct omwonenden hebben kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen de meest optimale variant. Bij uitvoering van andere varianten is het risico op bezwaar- en beroepsprocedures aanzienlijk groter.

Financiën

Voor de ruimtelijke inpassing van de luchtbehandelingsinstallatie is een aanvullende subsidiëring vereist van € 86.500,-. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen dan afgerond € 3.100,- uitgaande van een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Deze kapitaallasten kunnen worden gedekt binnen de begroting.

Een lening door het MFA is vanwege de zware druk op de exploitatie niet haalbaar. Dit blijkt ook uit de exploitatieoverzichten.

Juridische afwegingen

Door het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de strijdige situatie ter plaatse opgeheven. Tegen de verleende vergunning kan bezwaar worden ingediend door belanghebbenden en zij kunnen ook een voorlopige voorziening indienen.

Communicatie

Om tot de meest optimale variant te komen, zijn er diverse gesprekken met het bestuur van MFA de Paort en met de ARK gevoerd. Het besluit van de raad communiceren we met het bestuur van MFA de Paort.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps-Aerts

de burgemeester
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Erik Nijssen

Bijlage(n):

- Huidige ontwerp openbare ruimte grenzend aan MFA De Paort