

Aan de leden van de raad van de gemeente Maasgouw

Bijlage: advies RCE

Door de brand zijn alle houten constructieonderdelen - waaronder het dak en de karakteristieke torenspits - verloren gegaan: enkel de buitenmuren staan nog overeind. Doordat de houten constructieonderdelen zijn weggebrand, is de bouwkundige stevigheid van het pand ernstig aangetast. De inpandige verbindingen die het pand constructief bij elkaar hielden, zijn verdwenen waardoor de gevels en wanden onstabiel zijn geworden. Dit wordt bevestigd door het instorten van een groot deel van de toren in de nacht van 3 op 4 januari 2024 tijdens de eerste storm van dat jaar.

Advies ingehuurd experts: bouwresten onvoldoende sterk om veilig te functioneren

Een door de gemeente ingehuurd constructeur kwam direct na de brand al tot de conclusie dat de bebouwingsrestanten instabiel zijn en niet behouden kunnen worden. In de zomer van 2024 is door een erkend en door RCE voorgesteld onderzoeksbureau een constructief onderzoek uitgevoerd naar de stevigheid van het resterende metselwerk. Daarvoor zijn monsters genomen van de nog staande geveldelen en die zijn onderzocht. De conclusie in het onderzoeksrapport is dat de baksteen wanden onsamenvast en zacht zijn met holtes in de wanden waardoor de wanden ongeschikt zijn om op verder te bouwen. “Voor restauratie wordt de huidige constructie niet meer geschikt geacht. Het metselwerk heeft onvoldoende sterkte en samenhang om nog veilig en deugdelijk te functioneren”¹, zo luidt de conclusie in het onderzoeksrapport. Het advies van het onderzoeksbureau is om het metselwerk te slopen.

RCE: herstel van zwak metselwerk is technisch mogelijk, dus negatief advies op sloopplan

De RCE is van mening dat het metselwerk in goede staat is, niet door brand is aangetast en daarmee onderdeel zou moeten zijn van de herbouw van het kasteel. De RCE erkent dat er sprake is van holle ruimtes, maar geeft aan dat historisch metselwerk vaak holle ruimtes bezit. Voor zover dat een probleem zou kunnen zijn, is dat volgens de RCE te herstellen door middel van het injecteren van de muren. De RCE adviseert het college daarom de aangevraagde sloopvergunning niet te verlenen.

Reactie experts van het onderzoeksbureau: injecteren niet mogelijk

Deze conclusie van de RCE wordt tegengesproken door het onderzoeksbureau dat het onderzoek naar het metselwerk heeft gedaan. Een bureau waarvan de deskundigheid overigens niet ter discussie staat: de RCE heeft dit bureau zelf voorgedragen als een van de deskundige bureaus met expertise in deze materie. Het bureau geeft aan dat er inderdaad een proefproject is geweest met het injecteren van metselwerk met kalkgrout bij de restauratie van een gewelvenkelder om te kijken of dit de stevigheid bevordert. Deze methode is volgens de experts echter alleen geschikt voor kleinschalige restauratiewerken om zwakke plekken in bestaande gebouwen te verstevigen. Het injecteren van de holle ruimtes in het metselwerk bij het Chateau is volgens hen geen optie omdat het hier om een te groot oppervlak gaat dat bovendien in zijn geheel in slechte staat verkeert. De kosten hiervoor zullen zeer hoog zijn zonder garantie dat het voldoende verbetert. Het is niet mogelijk om te berekenen of aan te tonen dat de constructieve stevigheid van de muren nadat deze zouden zijn geïnjecteerd wel voldoende is om te kunnen blijven behouden als dragende onderlaag voor de rest van het weer op te bouwen gebouw. De conclusie van het technisch onderzoeksbureau was voor en blijft na het gesprek met de RCE dat behoud van de gevels zoals ze er nu nog staan technisch niet haalbaar is.

Reactie Monumentenadviesbureau MAB

MAB is een hoog aangeschreven bureau dat de oorspronkelijke waardebeoordeling behorende bij de vergunning- en subsidieaanvraag heeft verzorgd. Na bezoek aan de locatie kwamen zij tot het volgende advies: *“Het behoud en herstel van het historische metselwerk (dat bij herstel van het historische beeld door de pleisterlaag toch niet zichtbaar zou zijn!) is niet noodzakelijk. Het is zeer kostbaar en voegt voor het behoud van het beeld weinig toe. Wel gaat dit op voor het behoud en inpassing van de hardstenen vensteromlijstingen. Het weer toepassen van historische constructies conform tekeningen en onderzoeksgegevens is in deze net als een reconstructie van historische binnenafwerkingen niet alleen kostbaar, maar brengt ook allerlei vragen met zich mee. Het interieur zoals het was in 2018 was al fragmentarisch en veelal uit verschillende perioden en onvolledig. Naar onze mening kan men middels de door de eigenaar voorgestelde invulling komen tot een plan dat en recht doet aan het historische beeld en een middels herbouw een financieel haalbaar goed gebouw oplevert met een volledig nieuwe constructie met een “buitenjas” die het historische beeld (met bouwmassa’s) weer tot leven brengt.”*

Sloop en nieuwbouw nodig voor realisatie van het totale herontwikkelingsplan Chateaupark

Restauratie van het authentieke Chateau blijkt dus niet meer mogelijk, maar de ambitie om de opgestelde ontwikkelvisie tot realisatie te brengen, blijft overeind. Om die ambitie waar te maken, is het zaak een nieuw, markant en karakteristiek gebouw te bouwen dat gaat fungeren als ruimtelijke drager van het Chateaupark. De eigenaar zet daarom in op sloop van de ruïne en de wederopbouw van een ‘Chateau Heel 2.0’. De eigenaar heeft een visie opgesteld voor die wederopbouw: dit document treft u als bijlage bij deze raadsinformatiebrief. Het nieuwe gebouw zal qua bouwvolume en kleurstelling de ‘look and feel’ van het authentieke kasteel krijgen. Bovendien zullen kenmerkende onderdelen van het oorspronkelijke gebouw die behouden zijn gebleven, veilig worden gesteld om te gebruiken in de nieuwbouw.

¹ Citaat uit rapport ‘Brandschade Chateau Heel’, firma Nebest, 26 juli 2024, rapportnummer P58466-RAP-01

Het college steunt de eigenaar in zijn standpunt dat een volledige herbouw van het authentieke rijksmonument Chateau Heel niet aan de orde is. Het college hecht in de integrale belangenafweging meer waarde aan de realisatie van het opgestelde totaalplan zodat de ruimtelijke kwaliteit ter plekke eindelijk kan worden hersteld, dan aan het vasthouden aan technisch en financieel onrealistische eisen inzake herbouw van reeds verloren gegane, en daardoor per definitie niet meer authentieke, bouwdetails.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Maasgouw,

De secretaris,

De burgemeester,

C.M. Keersmaekers

D.W.J. Schneider