

Samenwerkingsvoorstel Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) Heel

Aanleiding

In december 2019 heeft de provincie Limburg het kader 'Kwaliteit Limburgse Centra' opgesteld. Dit kader richt zich op het versterken van de kwaliteit van centra in de Limburgse gemeenten. De provincie wil gemeenten actief ondersteunen om de leefbaarheid in kernen te verhogen. Dit doet zij door te investeren in tijd, geld en samenwerking met gemeenten op thema's als Wonen, Leegstand, Infrastructuur en Klimaat.

De plannen voor de ontwikkeling van het dorpscentrum Heel - waar gemeente Maasgouw samen met partners aan werkt - passen uitstekend bij de ambities en thema's die worden beschreven in het Kader Kwaliteit Limburgse Centra. In het voorjaar van 2020 hebben diverse ambtelijke gesprekken plaatsgevonden om te verkennen waar het sluiten van een concrete samenwerkingsagenda nodig is om projectonderdelen tot ontwikkeling te kunnen brengen. In die gesprekken is geconstateerd dat de deelprojecten nog te vroeg in hun ontwikkelingstraject verkeerden en op dat moment nog niet rijp genoeg om al te kunnen komen tot een alles omvattende samenwerkingsagenda (zie brief D/20/005033).

Inmiddels zijn diverse projecten verder in ontwikkeling en is het sluiten van een samenwerkingsagenda wellicht het laatste zetje dat nodig is om sommige ontwikkelingen daadwerkelijk tot uitvoering te brengen. Op 15 september 2022 heeft daarom een nieuw ambtelijk gesprek plaatsgevonden om de toepassingsmogelijkheden van het KLC voor het centrum van Heel opnieuw te bespreken. In dat overleg is gebleken dat het project 'Herbestemming voormalig instituutsterrein Sint Anna' wellicht voor een subsidie vanuit het KLC in aanmerking komt. In dit document wordt dit project verder toegelicht.

Herbestemming voormalig instituutsterrein Sint Anna

De begeleiding en verpleging van verstandelijk beperkte meisjes en vrouwen vond in Heel van oudsher plaats in 'Huize St. Anna'; het klooster dat eind 19^e eeuw werd gebouwd aan en rondom het kasteel Heel.



Figuur 1: zorginstelling Sint Anna eind 20e eeuw

Eind van de 20^e eeuw wijzigde de visie op de geestelijke gezondheidszorg: in plaats van het oprichten van grote ziekenhuizen om geestesziekten te genezen aan de randen van dorpen en kernen, werd ingezet op het wonen onder begeleiding in kleinschaligere woonvormen in reguliere woonwijken. Het

klooster kwam daarmee leeg te staan, en in het begin van deze eeuw heeft de voormalige zorginstelling Sint Anna (voorloper van de huidige Koraal Groep) besloten de niet meer gebruikte kloostergebouwen en zorgpaviljoens te verkopen. De kloostergebouwen en paviljoens zijn het eerste decennium van deze eeuw gesloopt, op het Chateau Heel (rijksmonument) en kapel Sint Anna (gemeentelijk monument) na.



De twee monumenten en omliggende gronden liggen inmiddels ruim twee decennia leeg. Op het noordelijk deel van het terrein (aan het plein bij gemeentehuis Don Bosco, in geel omcirkeld op bovenstaande luchtfoto uit 2022), zijn in de periode van 2013 tot nu 50 woningen gebouwd: 26 sociale huurwoningen, en 24 koopwoningen (10 patio-bungalows, 10 rijwoningen en 4 vrijstaande woningen (bouwkveld)). De ontwikkeling van de rest van het gebied wordt momenteel voorbereid.

De ambities van de gemeente en ontwikkelpartners

In het plangebied zijn twee ontwikkelpartijen actief: Janssen de Jong en Klooster BV. Janssen de Jong ontwikkelt het plandeel waar de voormalige laagbouw-paviljoens van Koraal Groep lagen (plandeel 'Kasteeldal', op bovenstaande luchtfoto van 2007 in roze omstippeld), en Klooster BV ontwikkelt het centrale middengedeelte waarin beide monumenten zijn gelegen (plandeel 'Chateaupark Heel', op bovenstaande luchtfoto van 2007 in blauw omstippeld). Samen met de gemeente willen deze partijen het totale voormalige instituutsterrein ontwikkelen tot een woon-zorgcluster voor Heel, waar kwalitatief goed wonen in een groene en duurzaam ingerichte omgeving hand in hand gaan met zorg binnen handbereik. De actuele stand van zaken per deelproject wordt hierna meer gedetailleerd omschreven.

Chateaupark Heel

Het centrale middengebiet waarop de beide monumenten liggen, is straks de visuele drager van het herontwikkelde instituutsterrein. In dit deelgebied staan de functies Wonen met zorg en Ontmoeten centraal. Het rijksmonumentale leegstaande kasteel van Heel wordt verbouwd tot woon-zorgvoorziening voor ouderen met een intensieve, 24-uurs zorgvraag. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal het rijksmonument Chateau Heel¹ (dat momenteel in een erg slechte staat verkeert) volledig worden

¹ Ten behoeve van de restauratie van het kasteel is eerder reeds een provinciale subsidie verleend; deze staat echter los van de subsidieaanvraag uit het KLC.

gerestaureerd. Ten westen van het rijksmonument Chateau Heel ligt de kapel Sint Anna, een gemeentelijk monument. Ook dit monument zal volledig worden gerestaureerd en een nieuwe functie krijgen. Rondom het kasteel en de kapel, op de footprint van de inmiddels gesloopte kloostergebouwen, worden in totaal 40 nieuwe huurappartementen voor de doelgroepen senioren gebouwd. Het kasteelpark blijft een groene functie houden en wordt opgewaardeerd naar ontmoetingsplek waar verhoging van de biodiversiteit een belangrijk beheeruitgangspunt is. Als stedenbouwkundige afronding van het park wordt er in de zuidoosthoek van het park een hospice gerealiseerd in een nieuw te bouwen gebouw.

Kasteeldal

Het omringende deelgebied 'Kasteeldal' richt zich op goed wonen in een mooie omgeving met een centrale ligging in Midden-Limburg voor diverse doelgroepen. Zo is er in het noordelijke deelgebied een mix van koop- en huurwoningen gerealiseerd voor zowel starters als doorstromers en senioren. Ook is er een viertal kavels voor particuliere bouw in het plan opgenomen. De plannen voor het zuidelijke deelgebied worden momenteel gemaakt en ook daar zal een gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd.



De ambitie in doelen

Voor zowel gemeente Maasgouw als de twee ontwikkelpartijen staan kwaliteit en duurzaamheid hoog in het vaandel. Realisatie van het totale project 'Herbestemming voormalig instituutsterrein Sint Anna' draagt bij aan de volgende doelen:

1. Toevoegen van woningaanbod dat invulling geeft aan de lokale woningbehoefte

In totaal worden er vanaf 2023 nog 76 woningen gebouwd in diverse segmenten die voorzien in de lokale behoefte:

- 40 huurappartementen voor senioren, als volgt verdeeld:
 - 11 huurappartementen voor senioren in de categorie sociale huur
 - 22 huurappartementen voor senioren in de categorie middenhuur
 - 7 huurappartementen voor senioren in het dure segment
- 36 koopwoningen voor diverse doelgroepen, als volgt verdeeld:
 - 6 starterswoningen
 - 10 doorstromerswoningen
 - 10 vrijstaande woningen
 - 6 bouwkavels
 - 4 levensloopbestendige woningen

2. Toevoegen van zorgaanbod voor intensieve zorg waardoor de wachtlijsten kunnen worden verkort

In totaal worden er in het deelgebied Chateaupark Heel 57 zorgstudio's / zorgeenheden gerealiseerd voor mensen met een intensieve zorgvraag die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Hierdoor wordt de wachtlijsten voor mensen die tot deze doelgroep behoren, verkort. Er worden gerealiseerd:

- 31 onzelfstandige zorgeenheden in het Chateau Heel
- 12 onzelfstandige zorgeenheden in de nieuwbouw rondom kapel Sint Anna
- 14 onzelfstandige zorgeenheden in een nieuw te bouwen hospice

3. Behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van leegstaand monumentaal erfgoed

Beide monumenten (Chateau Heel en kapel Sint Anna) liggen al ruim twee decennia leeg en lijden zwaar onder deze leegstand. Met de beoogde nieuwe invulling worden de monumenten gerestaureerd en blijven zij behouden voor de toekomst.

4. Klimaatadaptatie en vergroening

De nieuwbouw wordt klimaatadaptief en duurzaam gebouwd. Zo worden de woningen '0 op de meter' uitgevoerd en vindt berging en buffering van hemelwater op eigen terrein plaats. De openbare ruimte wordt groen ingericht met inheems plantmateriaal en wordt ecologisch beheerd.

5. Verhogen van het algehele woon- en leefklimaat in de omgeving van Chateau Heel

De leegstand en het verval van de beide monumenten ontsiert de hele omgeving. Naast aantasting van de visuele ruimtelijke kwaliteit trekt dit ook ongewenste activiteiten. Regelmatig worden de hekken rondom de monumenten opengebroken en worden er vernielingen op het terrein en in de gebouwen aangericht. De enige manier om dit te keren is de herontwikkeling van het gebied.

6. Verbeteren van de fysieke en sociale veiligheid voor de cliënten en personeel van Koraal Groep

De ongenode gasten met foute bedoelingen die door de leegstand van de beide monumentale gebouwen af en toe in het gebied verblijven (zie het voorgaande punt 5), hebben gevolgen voor de sociale veiligheid van personeel en cliënten van Koraal Groep. Nachtverpleging voelt zich bijvoorbeeld niet veilig als zij 's nachts moet pendelen van hoofdgebouw naar de woonpaviljoens bij een hulpvraag van een cliënt. Kwetsbare cliënten worden af en toe benaderd om mee te gaan in het 'rotzooi trappen' en de niet afgeronde woonomgeving zorgt voor fysieke gevaren voor de cliënten. Neem bijvoorbeeld het ontbreken van trottoirs langs delen van de Sint Annalaan of het open staan van opengebroken bouwhekken waardoor toegang tot de leegstaande gebouwen mogelijk is. Behalve de visuele ruimtelijke kwaliteit verbeteren ook de fysieke en sociale veiligheid voor cliënten, bezoekers en personeel van Koraal Groep door de herontwikkeling.

Planning

Zoals aangegeven is de herontwikkeling in handen van twee verschillende ontwikkelaars:

- Voor realisatie van het plandeel 'Chateaupark Heel' staat ontwikkelpartij Klooster BV aan de lat. Zij starten Q1 2023 met de verbouwing van het Chateau en de bouw van de appartementen, en werken achtereenvolgens in één doorlopende bouwfase het hele project af;
- Voor realisatie van het plandeel 'Kasteeldal Zuid' staat ontwikkelpartij Janssen de Jong aan de lat. Zij ronden eind 2022 de planvormingsfase af en starten in het voorjaar van 2023 met het opstellen van de verkoopdocumentatie maken van de woningen. Als 70% van de woningen is verkocht, wordt de benodigde omgevingsvergunning aangevraagd en kan de bouw starten.

De streefplanning voor de totale herontwikkeling ziet er daarmee als volgt uit:

- oktober 2022: vergunningverlening bouw appartementen in plandeel Kasteelhof Chateau Heel
- november 2022: vergunningverlening restauratie en verbouwing Chateau Heel
- Q1 2023: start eerste aanbestedingstraject (plandeel Kasteelhof)
- **Q2 2023: start bouwwerkzaamheden.** Te beginnen bij het Chateau en daarna in één doorlopende bouwstroom van fase naar fase (nieuwe appartementen, kapel, koopwoningen en hospice)
- Q2 2023: ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan plandelen Kapelhof en Hospice
- Q2 2023: investeringsbesluit 'start verkoop' 36 koopwoningen in plandeel Kasteeldal Zuid
- Q3 2023: vaststelling bestemmingsplan plandelen Kapelhof en Hospice door gemeenteraad
- Q4 2023: vergunningverlening 36 koopwoningen in plandeel Kasteeldal Zuid
- Q4 2025: bouwwerkzaamheden (woningen én openbaar gebied) geheel afgerond

Financiële knelpunten

De financiële knelpunten in de totale herontwikkeling zijn groot en worden inmiddels met de maand groter.

De redenen hiervoor liggen op twee hoofdvlakken:

1. De staat van het monumentale Chateau Heel is beduidend slechter dan in 2015 bij de start van de restauratieplannen werd aangenomen. Toen is op enkele plekken het stucwerk opengebroken om te zien hoe de constructieve staat van het pand was, en dat leek toen mee te vallen. Inmiddels is het gebouw echter grotendeels gestript en nu blijkt dat de dragende constructie toch op grote schaal is aangetast door houtworm en boktor. Vervanging van diverse dragende delen is nodig en dat leidt er ook weer toe dat de bouwplannen niet kunnen worden uitgevoerd zoals oorspronkelijk was bedacht, waardoor er weer nieuwe meerkosten ontstaan.
2. Bouwen is inmiddels een heel stuk duurder dan waarmee rekening is gehouden toen Koraal Groep het terrein begin van deze eeuw verkocht. Inmiddels zijn de duurzaamheidseisen aan nieuwbouwwoningen een stuk strenger dan waarmee in eerste instantie is gerekend, en stijgen de bouwkosten zo ongeveer met de dag als gevolg van de energie- en grondstoffencrisis.
3. Ook voor de aanleg van de openbare infrastructuur (wegen en paden) in het plangebied dient rekening te worden gehouden met een stijging van de eerder geraamde kosten. Over de bijdrage aan de aan te leggen infrastructuur zijn contractuele afspraken gemaakt met de ontwikkelende partijen, maar de verwachting bestaat dat deze afgesproken bijdragen niet meer voldoende zijn om de wegen en paden aan het gewenste kwaliteitsniveau te laten voldoen. Daarbij is ook de veiligheid voor kwetsbare verkeersdeelnemers (senioren en mensen met een beperking) een belangrijk aandachtspunt.

Extra investeringen in woningbouw en kwaliteit van openbare ruimte in het plangebied

De combinatie van bovengenoemde aspecten maakt dat de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling sterk onder druk is komen te staan. Bezuinigen op kwaliteit is noch voor de gemeente, noch voor de ontwikkelpartijen zelf een optie: de locatie én de toekomst vragen om een kwalitatief goed en duurzaam plan. Dat vraagt om extra middelen om de geplande woningen daadwerkelijk te kunnen realiseren, de beoogde kwaliteit van de wegen en paden in het gebied te kunnen borgen (ook uit oogpunt van verkeersveiligheid), de beoogde kwaliteit van het groen in de openbare ruimte te kunnen realiseren (ook uit oogpunt van klimaatadaptatie en biodiversiteit) én om de recreatieve en cultuur-historische

belevingswaarde van het plangebied te vergroten. Om deze plannen financieel haalbaar te maken, doet de gemeente Maasgouw dit samenwerkingsvoorstel aan de provincie Limburg binnen het kader Kwaliteit Limburgse Centra.

Samenwerkingsvoorstel

Op basis van de hiervoor genoemde plannen, ambities en bedragen doen wij als college van B&W van de gemeente Maasgouw een voorstel tot samenwerking aan het college van GS van de provincie Limburg met het oog op de kwaliteit van de Limburgse centra in het algemeen en de kwaliteit van het dorpscentrum van Heel in het bijzonder.

Naast de reeds eerder verstrekte gemeentelijke subsidiebijdrage van € 150.000 in de businesscase voor de verbouwing van het Chateau Heel, stelt het college de gemeenteraad voor vanuit de gemeentelijke reserve Ontwikkelingsbedrijf nog een extra bedrag van € 100.000 te investeren in het project. Besluitvorming door de gemeenteraad daarover is gepland op 20 december 2022. Wanneer de gemeenteraad instemt met het voorstel van het college, zal gemeente Maasgouw in totaal € 250.000 investeren in dit project.

Gemeente Maasgouw verzoekt provincie Limburg om uit het fonds Kwaliteit Limburgse Centra een bijdrage van eveneens € 250.000 beschikbaar te stellen. Samen met de hierboven beschreven gemeentelijke bijdrage wordt dit bedrag ingezet voor een integraal pakket van maatregelen dat voorziet in de realisatie van in totaal 76 woningen en 57 zorgstudio's, met de bijbehorende openbare ruimte van het plangebied, waarbij de gewenste kwaliteit van woningen (duurzaam bouwen), wegen en paden (verkeersveiligheid), klimaatadaptatie (tegen wateroverlast en verdroging), biodiversiteit (betere omstandigheden flora en fauna) en de cultuurhistorische en recreatieve belevingswaarde van het plangebied.

Resultaatafspraken

Om in aanmerking te komen voor deze samenwerking en de daaraan gekoppelde financiële bijdrage, stellen wij de volgende resultaatafspraken voor:

- De gemeenteraad besluit positief op het voorstel van het college om een additionele bijdrage van € 100.000 te investeren in het project, waarmee de totale cofinanciering vanuit gemeente Maasgouw € 250.000 bedraagt. Mocht de gemeenteraad het voorstel van het college niet goedkeuren, verzoeken wij provincie Limburg evengoed een samenwerking met gemeente Maasgouw aan te gaan, waarbij de provinciale bijdrage dan € 150.000 (de hoogte van de gemeentelijke investering in het plan alsdan) zal bedragen.
- De eerste benodigde omgevingsvergunningen zijn uiterlijk eind Q4 2022 verleend, zodat de bouwwerkzaamheden kunnen starten. Dit zijn de vergunningen voor plandeel 'Kasteelhof': de verbouwing van Chateau Heel en de nieuwbouw van de eerste 18 huurappartementen);
- Het bestemmingsplan voor het plandeel 'Kapelhof' wordt uiterlijk eind Q2 2023 ter inzage gelegd.