

Van: Allan Janssen <a.janssen@leudal.nl>

Verzonden: maandag 13 mei 2024 12:20

Aan: Raadsgriffie <raadsgriffie@leudal.nl>

Onderwerp: Voortgang project Mariabosch Baexem

Beste collega,

Bij deze het verzoek om bijgevoegde brief en bijbehorende bijlagen door te zetten aan de raadsleden.

Met vriendelijke groet,

ing. Allan Janssen

adviseur ruimtelijke ontwikkeling

t: (0475) 85 90 00

e: a.janssen@leudal.nl

Gemeenteraad Leudal
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

Ons kenmerk Z/24/137998/442256
Uw kenmerk
Behandeld door Allan Janssen

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
E-mail info@leudal.nl
Internet <https://www.leudal.nl/>

Datum 7 mei 2024
Verzenddatum 13 mei 2024

Ontwikkelingen klooster Mariabosch Baexem

Onderwerp

Geachte raadsleden,

De herontwikkeling van het voormalige klooster Mariabosch in Baexem loopt al enkele jaren en de plannen zijn al diverse keren bijgesteld. Op hoofdlijnen bestaat het plan, op basis van eerdere besluitvorming en overeenkomsten uit de volgende onderdelen.

1. Het Samen Zorgen Huis Leudal in het achterste gedeelte van klooster, het monumentale kapelgedeelte. In dit gedeelte is vergunning verleend voor 18 zorgappartementen, waarbij de zorg wordt verzorgd door de vrijwilligers van het Samen Zorgen Huis Leudal, met ondersteuning van Proteion.
2. Herontwikkeling van het monumentale poortgebouw. Conform de liggende plannen en overeenkomsten zijn hier 22 tot 26 niet zelfstandige zorgappartementen bedacht. Hiervoor is nog geen vergunning verleend.
3. Sloop van het niet monumentale middengedeelte van het klooster en het realiseren van 39 sociale huurwoningen.
4. het realiseren van maximaal 10 (grondgebonden) woningen aan de zijde van de Briasweg.
5. Het in stand houden van zoveel mogelijk bosgebied

Op 11 december 2018 hebben wij, ingestemd met de stedenbouwkundige visie klooster Mariabosch in Baexem, zie onderstaande afbeelding.



Stedenbouwkundige visie 2018

Na vaststelling van het stedenbouwkundige plan, is de uitvoering verder opgepakt en zijn concrete bouwplannen opgesteld, zie onderstaande afbeeldingen.



Nieuwe invulling middenbeuk



Nieuwe invulling poortgebouw

Deze ambitieuze plannen, waarbij het gehele poortgebouw voorzien werd van een glazen vliesgevel, bleken echter niet haalbaar waardoor de initiatiefnemer zijn plannen moet herzien.

Veranderingen zorglandschap

Daarnaast is ook het zorglandschap gewijzigd, waardoor de opzet van het Samen Zorgen Huis Leudal aanpassing behoeft. De toekomst van de ouderenzorg speelt zich af in de wijk. Door de transities in de langdurige zorg en de vergrijzing dienen steeds meer kwetsbare ouderen met een (complexe) zorgvraag langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Op deze wijze verschuift de ouderenzorg naar passende zorg thuis vanuit een domeinoverstijgende oplossing met als kernpunt de Juiste Zorg op de Juiste Plek. Voor het thuis wonen met een zorgvraag heeft de overheid in het Nationaal Woon- en Bouwprogramma, een WOZO (Wonen met Zorg)-akkoord gelanceerd waarbij een inwoner met een zorgvraag afhankelijk van het lokale netwerk, hoeveelheid onplanbare zorgvraag en de complexiteit van de zorgvraag, kan doorstromen naar een passende woonvorm. Oftewel langer thuis wonen in de eigen woonkern kan op diverse manieren, waarbij een zorgvraag kortdurend of structureel aanwezig kan zijn. De bedoelde woonvormen hebben betrekking op nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. Uitgangspunt is zoveel mogelijk zorg thuis organiseren in een combinatie van informele en formele/professionele zorg, zoals het Samen Zorgen Huis biedt.

Het Samen Zorgen Huis heeft echter last van het in verval raken van bestaande bouwdelen, slechte infrastructuur en sombere algehele uitstraling van het terrein. Dit doet het Samen Zorgen Huis Leudal geen goed. Daarnaast ervaart het Samen Zorgen Huis zelf in de huidige exploitatie diverse knelpunten. De knelpunten worden onder anderen veroorzaakt door de stijgende energiekosten, lekkages, noodzaak tot verduurzaming en daarmee gepaard gaande onderhoudskosten en betaalbaarheid. De 24/7 beschikbaarheid aan professioneel zorgpersoneel in relatie tot de looplijnen en geringe omvang van het aantal beschikbare kamers (18) staat hierdoor onder druk.

Hierdoor staat de toekomstige exploitatie van het Samen Zorgen Huis in deze vorm op de huidige locatie onder druk. Het aantal kamers is te gering, de kamers zijn feitelijk te groot voor de zorg die nodig is en energetisch zijn de kosten erg hoog. Samen met Proteion, Stichting Samen Zorgen Huis Leudal en Provama (eigenaar van het gebouw) heeft een verkenning plaatsgevonden van de herontwikkeling van de gehele locatie, met als uitgangspunt het behoud van de visie van het Samen Zorgen Huis Leudal en tevens rekening houdend met een exploitabel totaal plan. De toelichting van Proteion op de gewijzigde plannen treft u als *bijlage 1* aan.

Naar aanleiding van vorenstaande zijn alle partijen gezamenlijk gekomen tot een planaanpassing welke het volgende inhoud:

1. Het Samen Zorgen Huis wordt verplaatst naar het poortgebouw. Hier worden in eerste instantie 27 niet zelfstandige zorgappartementen gerealiseerd in het souterrain, begane grond en de eerste verdieping. Op termijn kunnen op de tweede en derde verdieping nog meer kamers worden toegevoegd. Van deze kamers worden ten minste 4 kamers ingezet voor hospice zorg (Wmo, Zvw, Wlz en terminale/hospicezorg).

2. Het achterste gedeelte van klooster, het monumentale kapelgedeelte, wordt verbouwd tot 18 wooneenheden wonen met zorg (Wmo, Zvw, Wlz).
3. Sloop van het niet monumentale middengedeelte van het klooster en het realiseren van 40 nieuwe woningen, 20 sociale huurwoningen en 20 appartementen vrije sector middensegment met een verdeling van 10 koop/10 huur afhankelijk van de marktvraag.
4. het realiseren van maximaal 8 (grondgebonden) woningen aan de zijde van de Briasweg.
5. Het in stand houden van zoveel mogelijk bosgebied.

Ten aanzien van het aantal woningen en het soort woningen, wijzigt de invulling van het middengedeelte. In plaats van 39 sociale huurwoningen komen er nu 40 nieuwe woningen, 20 sociale huurwoningen en 20 appartementen vrije sector middensegment met een verdeling van 10 koop/10 huur afhankelijk van de marktvraag. Deze wijziging volgt uit exploitabiliteit van 39 appartementen sociale huur door Wonen Zuid, nadrukkelijke bezwaren uit de omgeving tegen deze hoeveelheid woningen in de sociale huur en de markt die om een mix in aanbod vraagt. Deze mix is vanuit het woonbeleid en in relatie tot de overige plandelen goed verdedigbaar.

Sociaal domein

Vanuit het sociaal domein is dit vernieuwde plan met het behoud van het SZHL een positieve ontwikkeling. Ook naar aanleiding van de steeds toenemende vraag naar wonen (en zorg). Vanuit thuis maar ook steeds meer behoefte om kleiner te wonen met een levensloopbestendig uitzicht. Daarnaast hebben we binnen de gemeente Leudal veel mantelzorgers en is het voor hen van belang dat ze tijdig en met regelmaat ontzorgd kunnen worden (kortdurend verblijf). Deze voorzieningen, naast een eventueel Parkinson hotel en/of wellicht een dementie hotel, zijn waardevolle voorzieningen en van zeer toegevoegde waarde voor onze gemeente maar ook voor inwoners van omliggende gemeenten die bijvoorbeeld gebruik kunnen maken van het SZHL. En er wordt gebouwd aan integraliteit en samenwerking met en voor elkaar (community), zowel onder de bewoners als inwoners vanuit de gemeente Leudal.

Van groot belang en goed om te melden is het feit dat de Stichting Samen Zorgen Huis Leudal bestaat uit vele vrijwilligers die een hele grote en actieve rol spelen binnen de stichting. Zij hebben samen met het bestuur het initiatief genomen om op basis van gemeenschapszorg te komen tot een ziekenboek dicht bij huis. Vrijwilligers die inwoners zijn uit de gemeente Leudal en omstreken, elk met hun eigen deskundigheid als achtergrond. Zij werken met plezier en passie aan dit project, omdat ze geloven dat samen voor elkaar zorgen een kernwaarde is voor leven in een gemeenschap. Het is daarom van belang en een vereiste dat een zorgpartner als Proteion in deze daarom de samenwerking op zal zoeken met deze vrijwilligers en gezamenlijk blijft werken aan dit mooie en succesvolle burgerinitiatief!

Wonen

Het aangepaste plan sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de behoefte en past binnen ons woonbeleid (Versnellingsagenda Wonen 2023-2025). Het aantal ouderen in Leudal neemt toe en de vraag naar levensloopbestendige (zorg)woningen is groot. De nieuwe opzet biedt een diverse mix van type woningen en prijsklassen. De nadruk ligt nog steeds op de betaalbare segmenten, in zowel huur als koop. Daarbij draagt deze (beperkte) aanpassing bij aan het sneller kunnen realiseren van dit voor Baexem / Leudal zo belangrijke woningbouwplan.

Ten aanzien van de maximaal 8 (grondgebonden) woningen aan de Briasweg willen wij regelen dat deze levensloopbestendig worden uitgevoerd. Daarmee worden deze woningen geschikt voor alle levensfasen, jong en oud, en dragen ze bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

Gewijzigde stedenbouwkundige visie

Vorenstaand heeft geleid tot een wijziging van de stedenbouwkundige visie. De hoofdopzet is gebleven, al worden de functies van het SZHL en het poortgebouw gewisseld. Beide monumentale delen van het gebouw (poortgebouw en kapelgedeelte) blijven behouden. De glazen façade komt te vervallen en de huidige opzet van het gebouw blijft meer behouden, hetgeen de monumentale waarden ten goede komt. De invulling van het middengedeelte wijzigt wel ten opzichte van de vorige visie. Uitgangspunt blijft dat het niet monumentale gedeelte gesloopt wordt, maar in plaats van één grote massa, worden nu twee kleinere massa's toegevoegd, zie onderstaande afbeelding. De gehele nieuwe stedenbouwkundige visie treft u als *bijlage 2* aan.



Nieuwe stedenbouwkundige invulling klooster Mariabosch

Advies commissie ruimtelijke kwaliteit (thans adviescommissie fysieke leefomgeving)

Toets stedenbouwkundige visie

De aangepaste stedenbouwkundige visie is op 25 mei 2023 en 20 juli 2023 beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie acht de nieuwe massa en korrelgrootte ruimtelijk-stedenbouwkundig, onder voorwaarden, acceptabel. De commissie adviseert positief over het opknippen van de massa, waardoor een nieuwe entree ontstaat van de toekomstige parkeerplaats richting de kloostertuin. Het realiseren van een 5-laags gebouw met de voorgestelde hoogte acht de commissie hier ruimtelijk-stedenbouwkundig acceptabel. Beide monumentale delen van het klooster (kapel en poortgebouw) sluiten hier, gelet op de voorgestelde verdiepte loskoppeling, goed op aan. Mede doordat de massa van de nieuwbouw meer richting de spoorlijn komt te liggen en zich zo meer manifesteert als een solitaire massa, acht de commissie hier de voorgestelde bouwmassa en hoogte inpasbaar. Aan het binnenplein is wel een aanpassing nodig. Een 5 laagse massa is niet zondermeer mogelijk. Het realiseren van een setback is hier een vereiste, gelet op de aansluiting met beide monumentale delen. Aan de spoorwegzijde is een setback niet nodig, gelet op de meer solitaire ligging van het gebouw en de weidsheid van het aangrenzende buitengebied.

Toets vormgeving middengedeelte

Alhoewel de commissie enkel de stedenbouwkundige inpassing beoordeeld heeft (massa's van de bebouwing), geeft de commissie aan niet in te kunnen stemmen met de gekozen architectuur, zoals aangegeven in de visie. De architectuur is te afwijkend van beide monumentale delen. Dit zal aangepast moeten worden, zodat beter wordt aangesloten bij de twee monumentale delen.

Poortgebouw

Bij het poortgebouw blijft de gevelopbouw, in tegenstelling tot het vorige plan, grotendeels behouden. De commissie geeft aan dat met dit plan, de monumentale waarden van de gevels van het poortgebouw in de basis gerespecteerd worden. Op 25 april 2024 heeft de commissie geoordeeld dat het plan past binnen het bouwhistorische onderzoek met waarde stelling en de redengevende beschrijving van het poortgebouw. De verbouwing en uitbreiding van het poortgebouw doet recht aan de monumentale waarden van het poortgebouw.

Bezwaar Bond heemschut sloop niet monumentaal middendeel

Het klooster Mariabosch bestaat uit drie delen, zijnde het poortgebouw, het middengedeelte en het kapelgedeelte. Het kapelgedeelte en het poortgebouw zijn in 2012 aangewezen als gemeentelijk monument, het middengedeelte niet. Reden hiervoor is dat dit gedeelte in een slechte staat verkeerd en een mogelijke ontwikkeling van het gehele klooster belemmerd. Nieuwbouw van de middenbeuk is noodzakelijk om het gehele kloostercomplex financieel rendabel te maken. Bij de aanwijzing van onderdelen van het klooster Mariabosch in 2012 hebben wij een belangenafweging gemaakt en besloten het middendeel buiten de aanwijzing te houden. Desalniettemin, was in de eerste realisatieovereenkomst een inspanningsverplichting opgenomen om het klooster in zijn geheel te behouden. Dit is financieel echter niet mogelijk gebleken en bij het vaststellen van de stedenbouwkundige visie is besloten dat het middengedeelte gesloopt kan worden en hier nieuwbouw kan plaatsvinden. Stichting Bond

heemschut, een stichting die zich inzet voor het behoud van monumenten, is het hier niet mee eens en heeft ons gevraagd om het middeldeel ook aan te wijzen als gemeentelijk monument. Wij hebben besloten hieraan niet mee te werken, aangezien hierdoor de haalbaarheid van de gehele ontwikkeling in gevaar komt. Hiertegen heeft Bond Heemschut bezwaar en beroep aangetekend. Tot op heden is de zitting van het beroep nog niet behandeld dan wel voor behandeling ingepland door de Rechtbank Limburg.

Financiële consequenties

Wij hebben het burgerinitiatief 'Samen Zorgen Huis' ondersteund. Door middel van een financieringsoplossing waarin de Gemeente Leudal borg voor staat voor een lening die Stichting Mariabosch bij de BNG heeft afgesloten. Voorwaarde is dat het Samen Zorgen Huis huurder is van het pand van de stichting Mariabosch. Dit moet het pand zijn waar de Gemeente ook de hypotheek op heeft gevestigd, deze hypotheek is zekerheid voor de borgstelling door de Gemeente voor de financiering de Stichting Mariabosch bij de BNG heeft. Door het verplaatsen van het Samen Zorgen Huis komt deze voorwaarde te vervallen, waardoor wij een financieel risico lopen. Wij hebben aan partijen aangegeven enkel mee te werken aan het verplaatsen van het Samen Zorgen Huis naar het poortgebouw, als daar voor ons geen financiële risico's aan verbonden zijn.

Deze huidige financieringsconstructie en bijbehorend gunstig rentecontract zijn echter zodanig interessant dat de partijen de Gemeente hebben gevraagd om deze financiering te kunnen behouden, bij verplaatsing van het Samen Zorgen Huis. Om deze financiering te behouden en de continuatie van de borgstelling mogelijk te maken, gelden de volgende voorwaarden:

1. Er wordt een nieuwe taxatie uitgevoerd waarbij de marktwaaarde na verbouwing van het onderliggende perceel en pand hoger is dan de getaxeerde marktwaaarde na verbouwing in 2019. De taxatie wordt uitgevoerd door een onafhankelijke en ervaren taxateur op basis van dit type gebouwen.
2. Er wordt een nieuwe hypotheek gevestigd op ondergrond en pand van het Samen Zorgen Huis op basis van de oorspronkelijke hoofdsom van de lening (€ 700.000) vermeerderd met 50% rente en kosten.
3. Er vind een statutaire wijziging plaats in Stichting Mariabosch waarbij Stichting Samen Zorgen Huis en Stichting Proteion toetreden tot Stichting Mariabosch. Hun zeggenschap in Stichting Mariabosch bedraagt minimaal 51% en wordt aangetoond in statuten en huishoudelijk reglement.
4. De toekomstige exploitatie wordt in beeld gebracht door de 3 partners, Samen Zorgen Huis, Proteion en Stichting Mariabosch en door een externe onafhankelijke deskundige beoordeeld.
5. De Bank Nederlandse Gemeenten is akkoord met de nieuwe onderbouwing (punt 1 tm 4) alvorens de verplaatsing te starten.
6. Indien deze wijziging gevolgen heeft voor renteopslagen en bijbehorende maandelijkse verplichtingen worden deze zonder problemen opgevolgd.
7. Er vind roeyement van de huidige hypotheek plaats op het moment dat de nieuwe situatie van toepassing is (dus pand door Samen Zorgen Huis in gebruik is genomen)
8. De concerngarantie verstrekt door Gelissen Group BV (Zie punt 2 dossier april 2019) wordt ongewijzigd gecontinueerd.

9. Jaarlijks wordt er financiële verantwoording door Stichting Mariabosch en Stichting Samen Zorgen Huis afgelegd.

Wij hebben voor deze constructie gekozen omdat als wij dit niet doen, bij verplaatsing van het Samen Zorgen Huis, de lening bij de BNG bank door Stichting Mariabosch verplicht moet worden afgelost. De borgstelling vervalt dan. Hiervoor zal Stichting Mariabosch extern kapitaal moeten aantrekken of het onderpand moeten verkopen. De positie van Stichting Samen Zorgen Huis wordt hierdoor kwetsbaarder. Stijging in financieringslasten zullen door de vastgoed eigenaren waarschijnlijk worden doorgerekend. Ook zit de kans erin dat men dan naar andere locaties gaat kijken buiten klooster Mariabosch, wat de slagingskans van het project Mariabosch (waarin zorg vertegenwoordigd moet zijn volgens planologische regelgeving) kwetsbaarder maakt.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL
De gemeentesecretaris,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

De loco-burgemeester,



Drs. M. Graef

Bijlage(n)

Bijlage 1: Toelichting wijzigingen planopzet
Bijlage 2: Nieuwe stedenbouwkundige invulling

Integrale herontwikkeling locatie Mariabosch; SZHL 2.0

Aanleiding

De herontwikkeling van de locatie Mariabosch kent reeds een lange historie. Factoren als de nabijgelegen spoorlijn, de monumentale status, aanwezige flora en fauna en de aangrenzende woonwijk maken het een uitdagend vraagstuk. Diverse landelijke ontwikkelingen zoals stijgende grondstof-, bouw-, rente- en energiekosten, de klimaattransitie en de woningnood in combinatie met een vergrijzing zijn eveneens van grote invloed op de planvorming. Waar een ieder het over eens is, dat de gehele locatie Mariabosch om een herontwikkeling vraagt, die complementair is en vanuit een integrale benadering tot stand komt.

Met veel gezamenlijke inspanning en inzet van vrijwilligers is in 2019 het Samen Zorgen Huis Leudal (SZHL) in het kapelgedeelte van het voormalige klooster gestart. Dit burgerinitiatief is opgericht vanuit de krachtige visie dat de gemeenschap voor zover mogelijk samen zorg draagt voor zieken en ouderen en dat ieder mens een zorgtalent in zich heeft. Samen zorgen betekent regie houden over het eigen leven, ieders zorgtalenten ontdekken cq. benutten en samen met de aanvullende professionele zorg, een solide organisatie van goed ervaren zorg realiseren. Juist deze basisgedachte waar welzijn, zorg en samen doen een eenheid vormen, is het fundament voor de herontwikkeling van de locatie Mariabosch. Hierbij wordt gekozen voor een optimalisatie van de woon- en zorgkwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en toekomstbestendigheid vanuit het *Samen Zorgen*, vandaar dat gesproken wordt over een SZHL 2.0.

Ontwikkelingen wonen (met zorg)

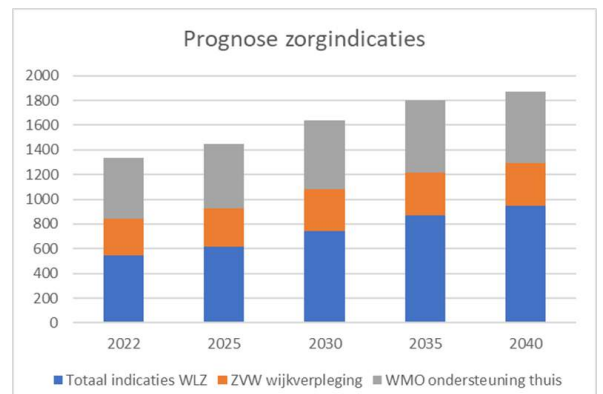
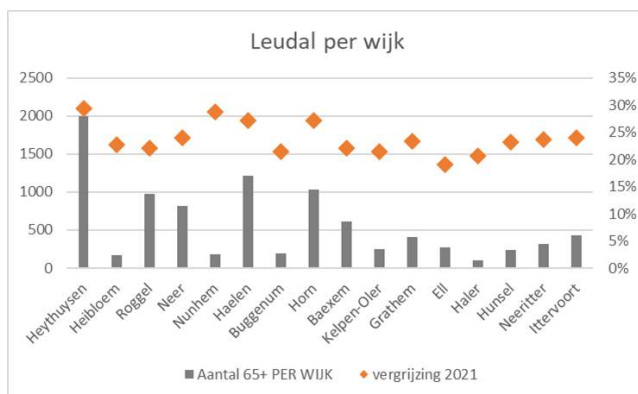
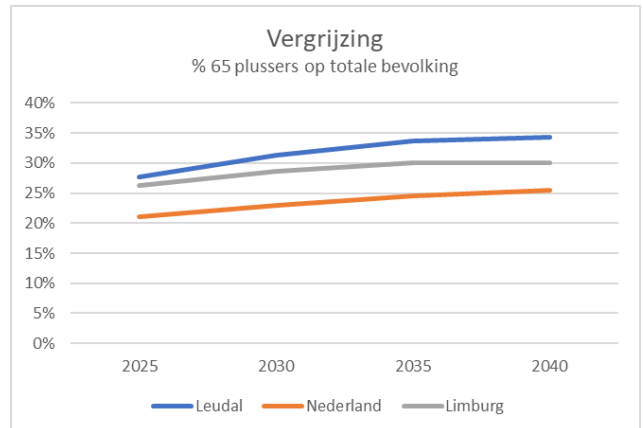
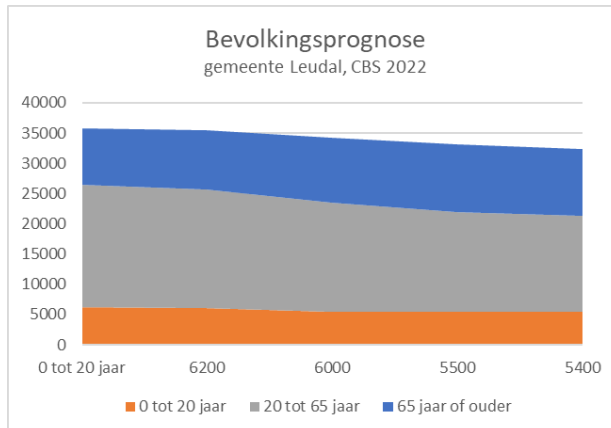
De toekomst van de ouderenzorg speelt zich af in de wijk. Door de transities in de langdurige zorg en de vergrijzing dienen steeds meer kwetsbare ouderen met een (complexe) zorgvraag langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Dat is juist wat de mensen willen, zo lang mogelijk in de eigen vertrouwde omgeving blijven, waarbij de zorgverlening aansluit op de persoonlijke wensen en behoeften. Op deze wijze verschuift de ouderenzorg naar passende zorg thuis vanuit een domeinoverstijgende oplossing met als kernpunt de Juiste Zorg op de Juiste Plek. Voor het thuis wonen met een zorgvraag heeft de overheid in het Nationaal Woon- en Bouwprogramma, een WOZO (Wonen met Zorg)-akkoord gelanceerd waarbij een inwoner met een zorgvraag afhankelijk van het lokale netwerk, hoeveelheid onplanbare zorgvraag en de complexiteit van de zorgvraag, kan doorstromen naar een passende woonvorm. Oftewel langer thuis wonen in de eigen woonkern kan op diverse manieren, waarbij een zorgvraag kortdurend of structureel aanwezig kan zijn. De bedoelde woonvormen hebben betrekking op nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. Uitgangspunt is zoveel mogelijk zorg thuis organiseren in een combinatie van informele en formele/professionele zorg.

Gemeente Leudal, woonkern Baexem, locatie Mariabosch, SZHL

Ook voor de gemeente Leudal spelen de landelijke vraagstukken op het gebied van vergrijzing, stijgende zorgbehoeften, woonopgave ook voor wonen met zorg, arbeidsmarktproblematiek en versterken van de informele zorg in samenhang met de formele zorg een rol. Specifiek voor de locatie Mariabosch komen daar zaken bij als het in verval raken van bestaande bouwdelen, slechte infrastructuur en sombere algehele uitstraling van het terrein. Dit doet het SZHL geen goed. Daarnaast ervaart het SZHL zelf in de huidige exploitatie diverse knelpunten vanwege oa. de stijgende energiekosten, lekkages, noodzaak tot verduurzaming en daarmee gepaard gaande onderhoudskosten en betaalbaarheid van 24/7 beschikbaarheid aan professioneel zorgpersoneel in relatie tot de looplijnen en geringe omvang van het aantal beschikbare kamers.

In de gebiedsmonitor wonen met zorg Leudal (marktscan HevoFame in opdracht van Land van Horne en Proteion) zijn onderstaande tabellen voor de gemeente Leudal uitgewerkt:

- Dalende bevolking; toename aantal 65+;
- Relatief sterke vergrijzing tov Limburg en NL;
- Vergrijzing van de wijken 20-25%;
- Toename Wlz-indicaties (Wet langdurige zorg), langdurige/structurele zorgvraag.

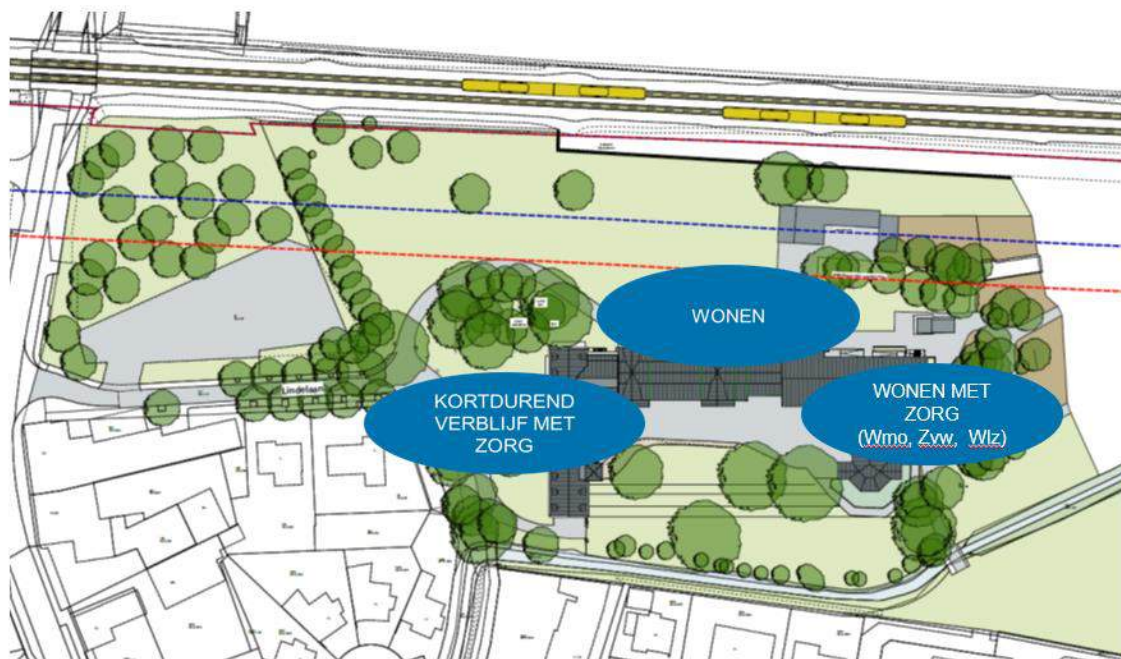


Bovenstaande heeft geleid tot een verdere verkenning van de herontwikkeling van de gehele locatie Mariabosch met behoud van de visie van het SZHL tot projectie van de volgende doelgroepen op het terrein:

- Poortgebouw; transformatie voor kortdurende zorg (Wmo, Zvw, Wlz) en terminale/hospicezorg;
- Middenbeuk; transformatie naar wonen;
- Kapelgedeelte; transformatie naar geclusterd wonen, wonen met zorg (Wmo, Zvw, Wlz);
- Enkele levensloopbestendige / nultredenwoningen.

Deze invulling past bij de landelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen met zorg, past bij de lokale behoefte van de gemeente Leudal op het gebied van kortdurende zorg, de behoefte van de woonkern Baexem op het gebied van zowel wonen als wonen met zorg en tenslotte ook bij de doorgroei van het SZHL om (exploitatietechnisch) een toekomstbestendige setting te realiseren.

Geprojecteerd op de huidige locatie Mariabosch ziet de verdeling van doelgroepen er als volgt uit:



Woonvormen en doelgroepen

Het **poortgebouw** is bedoeld voor de levering van kortdurende zorg inclusief verblijf. Kortdurend verblijf is een zorgvorm waarbij tijdelijk verblijf inclusief zorg geleverd wordt vanuit de zorgfinanciering:

- Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo); Respijtzorg;
- Zorgverzekeringswet (Zvw); Eerstelijnsverblijf laag-hoog-palliatief;
- Wet langdurige zorg (Wlz); Deeltijdzorg, overbruggingszorg Wlz-indicatie.

Binnen deze vormen kan ook gekeken worden naar andere marktbehoeften zoals bijvoorbeeld een Parkinson hotel ter ontlasting van de mantelzorg.

Kortdurend verblijf is bedoeld voor kwetsbare mensen met een 24/7 zorgvraag welke tijdelijk niet of nog niet verantwoord in de eigen woonomgeving kunnen verblijven, maar waarvoor geen opname in een ziekenhuis of andere zorginstelling met medisch specialistische behandeling of (geriatrie) revalidatiezorg, aangewezen is. Het doel hiervan is het analyseren van de aandoening(en) en/of beperking(en) en de gevolgen hiervan, deze opheffen c.q. stabiliseren zodat terugkeer naar de oorspronkelijke woonsituatie mogelijk is. Als terugkeer naar huis geen optie blijkt te zijn, wordt vastgesteld welke vervolgzorg passend is. Hieronder valt ook de zogenaamde geïndiceerde preventie. Dit betekent dat kortdurende zorg verleend kan worden in verband met een hoog risico op behoefte aan zorg. Tot slot is deze voorziening bedoeld om zorg te leveren in verband met een levensbedreigende ziekte of aandoening met een levensverwachting van slechts enkele maanden (palliatieve terminale zorg).

De **middenbeuk** wordt getransformeerd naar wonen in de sociale- en middenhuurklasse. Tevens worden enkele woningen te koop aangeboden op de woningmarkt.

In het **kapelgedeelte** is heden het SZHL gepositioneerd. Vanwege de noodzaak tot verduurzaming van dit bouwdeel, de in pandige logistiek, de grootte van de appartementen voor verblijf gefinancierd vanuit de overheid en het geringe aantal (18 stuks) voor levering van 24-uurs aanwezige zorg, is aanwending voor een andere doelgroep opportuun. Gezien de WOZO-opgave voor realisatie van Geclusterd Wonen blijkt dit bouwdeel uitermate geschikt voor aanwending van de doelgroep wonen met een zorgvraag in de sociale huursfeer.

Op het **terrein** worden in een latere fase enkele levensloopbestendige vrijstaande woningen gerealiseerd.

Op deze wijze komt een integrale herontwikkeling tot stand waarbij elke partij vanuit zijn eigen kracht een rol heeft op het terrein:

- SZHL: DNA van Samen Zorgen op de gehele locatie op het gebied van welzijn, ontmoeting, (informele) zorglevering, instandhouding terrein- en gebouwonderhoud;
- Wonen Zuid: verhuurder van wonen en beheer van gebouwen
- Proteion; zorgleverancier vanuit de Wmo, Zvw en Wlz, toewijzing wonen met zorg
- Provama; herontwikkeling locatie Mariabosch.



Proteion / 04-01-2024

Heeft u na het lezen van deze informatie
Suggesties of vragen? Dan kunt u contact
opnemen met:

Drs. J.G. (Jolanda) Wijen
Manager Vastgoed / Formulemanager
Zorgondernemers
T 0475-850353 / 06-11366820
E jolandawijen@proteion.nl
W www.proteion.nl



Vooroverleg vernieuwbouw Mariabosch Baexem 25-05-2023

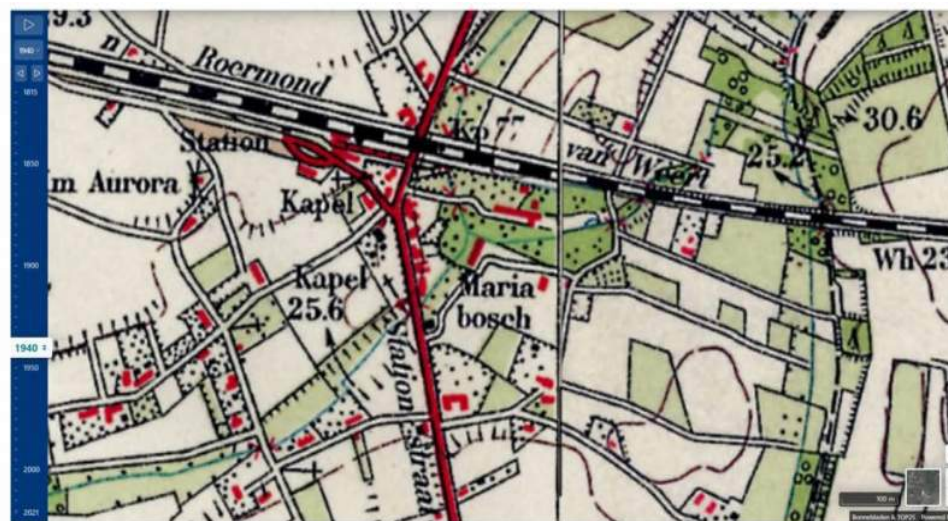








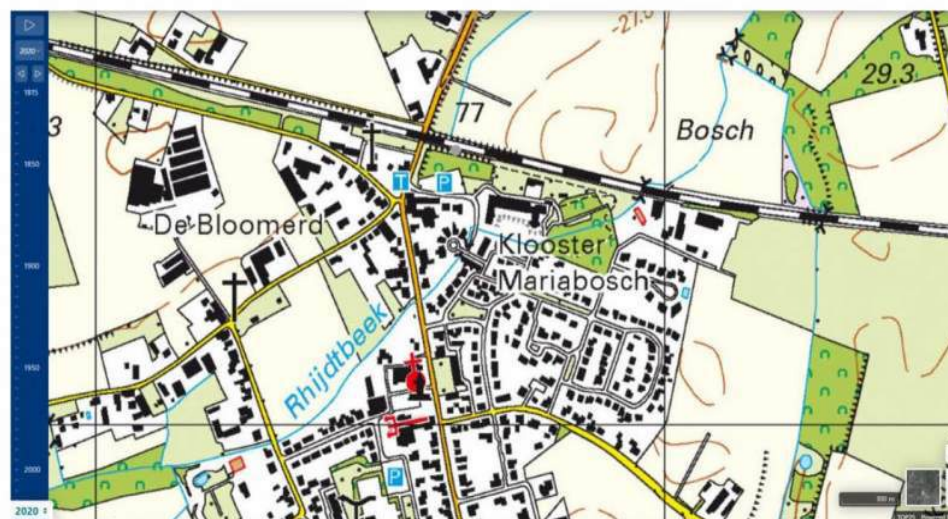
1900



1940



1960



2020

Mariabosch is de naam van een voormalig klooster te Baexem, gelegen aan Lindelaan 8. Dit klooster werd eind 19e eeuw gesticht door Duitse Jezuïeten die, ten gevolge van de Kulturkampf, uit Duitsland verdreven werden. In 1918 werd het overgenomen door de Missiezusters Dienaressen van de Heilige Geest. In dit klooster kregen de novicen een opleiding en werden daarna hetzij uitgezonden naar de missiegebieden, hetzij ingezet in het eigen land bij ziekenzorg en onderwijs.

In 1934 werd een kapel bijgebouwd en ook in 1955 werd het complex nog met een vleugel uitgebreid. Hierdoor ontstond een complex in verschillende stijlen. Het wordt omringd door een park. In 2010 verlieten de zusters voorgoed het gebouwencomplex en verhuisden naar Uden. Het werd daarop verkocht aan een projectontwikkelaar. Sloop dreigde maar er kwamen in 2014 plannen voor woningen en een zorghuis in een deel van het klooster, waarbij het klooster ook gerestaureerd zou worden. De kloostertuin wordt omgevormd tot een openbaar wandelgebied.

← Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: PLANAAM OF -NUMMER

lindelaan 8 baexem 🔍

GEMEENTE (7) PROVINCIE (39) RIJK (30)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

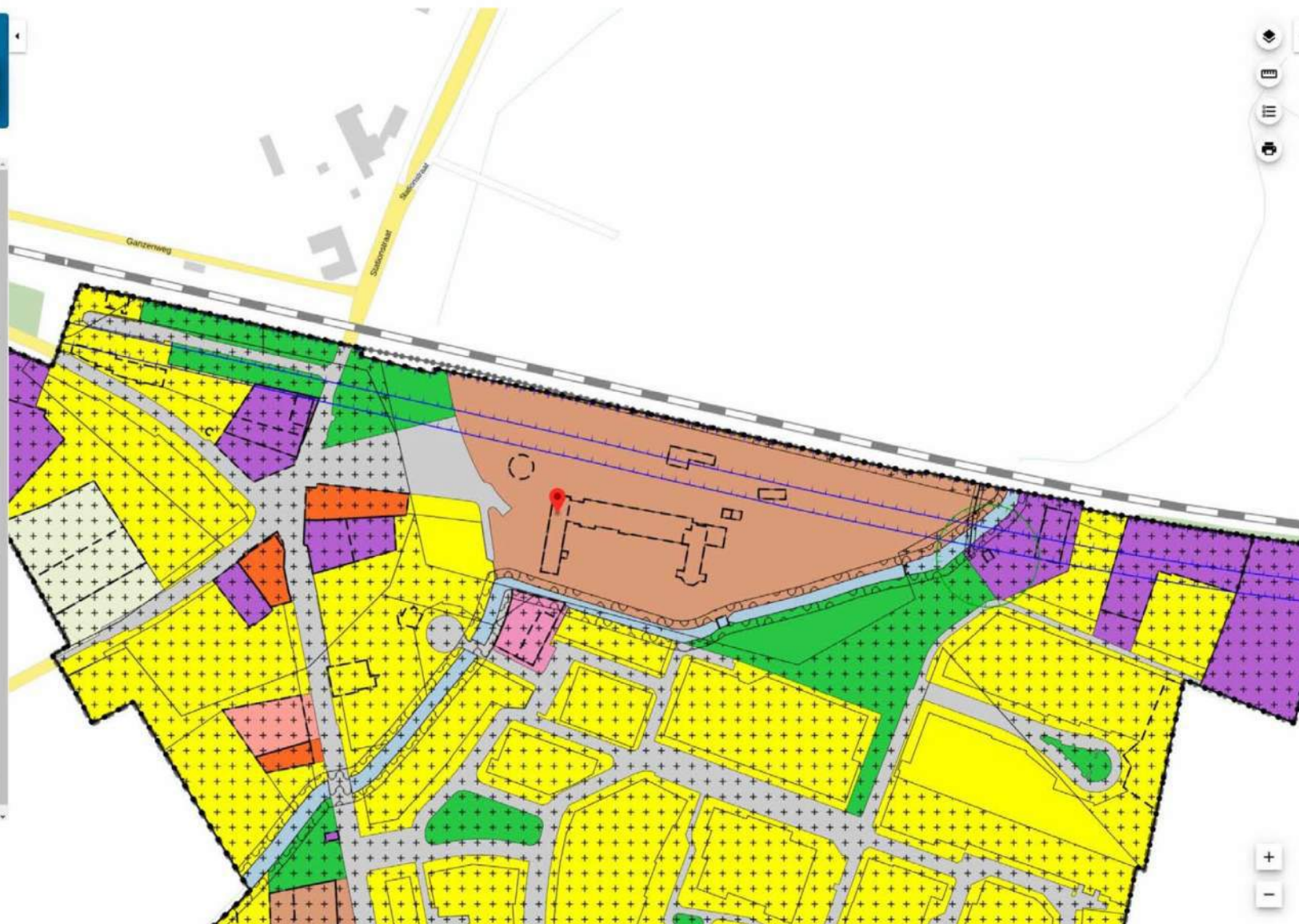
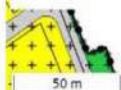
OPEN KEUZEHULP

- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters: voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-11-08)
- G** Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2021-07-13)
- G** Duurzame energie bestemmingsplan geheel in werking (vastgesteld 2020-04-27)
- G** Woonkernen Leudal 2017 bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2017-11-14)
- G** Kern Baexem bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2013-02-05)

STRUCTUURVISIES

- G** Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 structuurvisie vastgesteld (2022-07-05)
- G** Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 structuurvisie ontwerp (2021-11-30)
- G** Leudal structuurvisie vastgesteld (2010-04-14)

Verberg plannen



Woonkernen Leudal 2017
gemeente Leudal
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-11-14)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

189694.7, 360367.2

Enkelbestemming
Maatschappelijk

Bouwvlak

Funcitieaanduiding
specifieke vorm van waarde -
monument gemeente

Maatvoering
maximum bebouwingspercentage:
100%

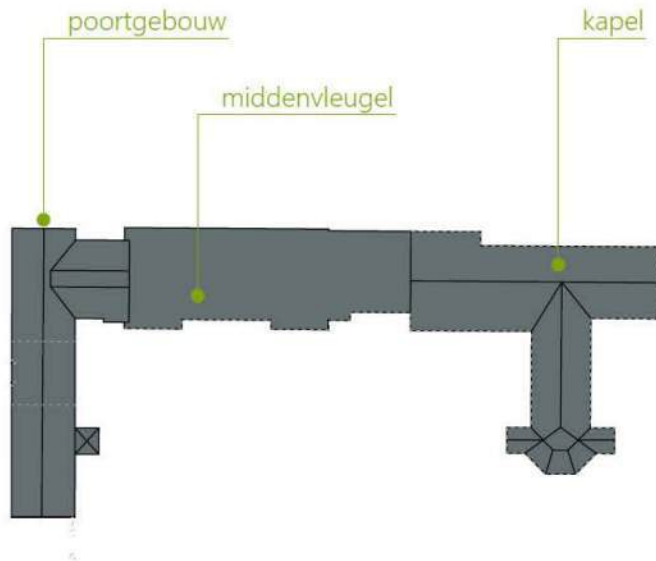
Gebiedsaanduiding
veiligheidszone -
plasbrandaandachtsgebied

Gebiedsaanduiding
veiligheidszone - vervoer gevaarlijke
stoffen



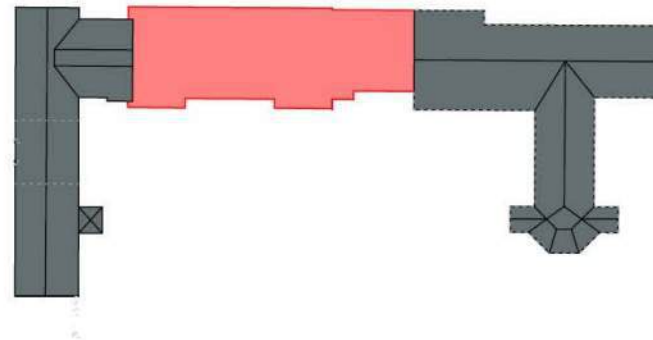


Basis



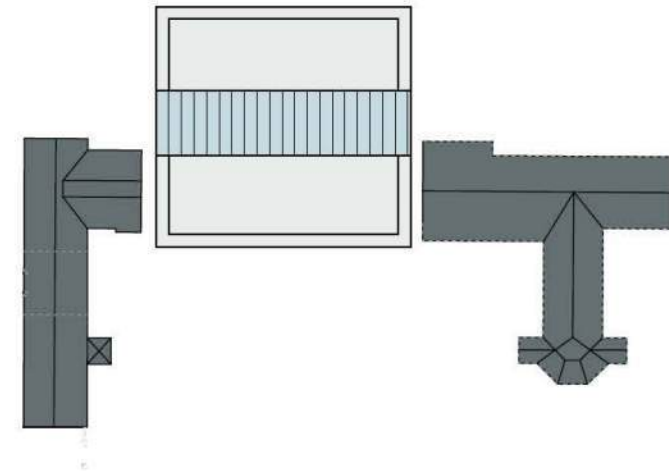
bestaande toestand

Middenvleugel is het oudste gedeelte en in slechte staat
De kapel is gebouwd in 1934 en thans in gebruik als 'samen zorg huis Leudal'
Het poortgebouw is gebouwd in 1955 en staat op dit moment leeg



sloop middenvleugel

Het voorstel is om de middenvleugel te slopen aangezien deze in slechte staat is en niet geschikt voor herontwikkeling



voorstel Clong Design Studio

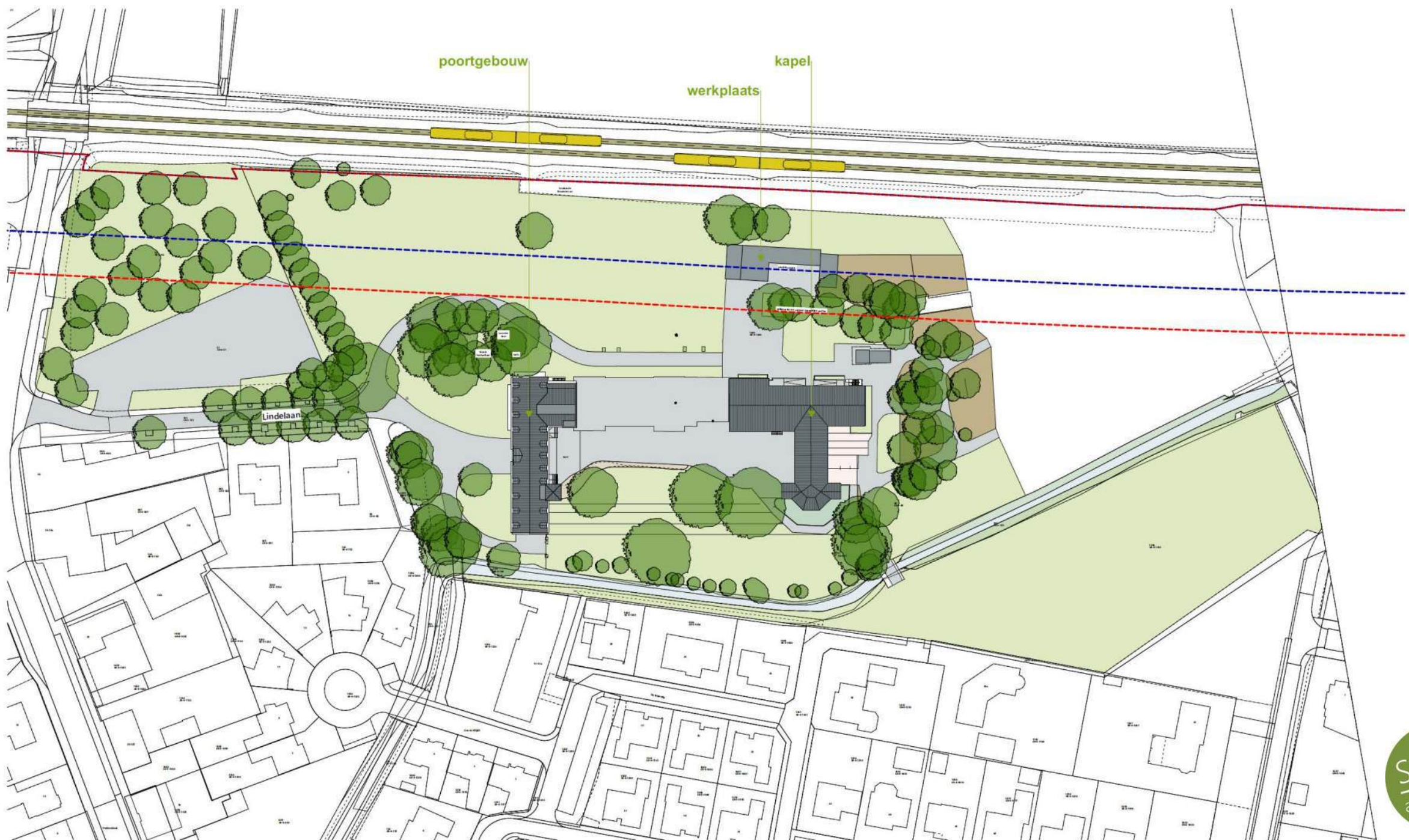
Nieuwbouw appartementenblok met 40 appartementen
20 sociaal en 20 midden huur/koop
4 bouwlagen + bovenste bouwlaag met setback
Centraal glazen atrium t.b.v. ontsluiting
Appartementen voorzien van daglicht via atrium en buitengevel (type doorzon)

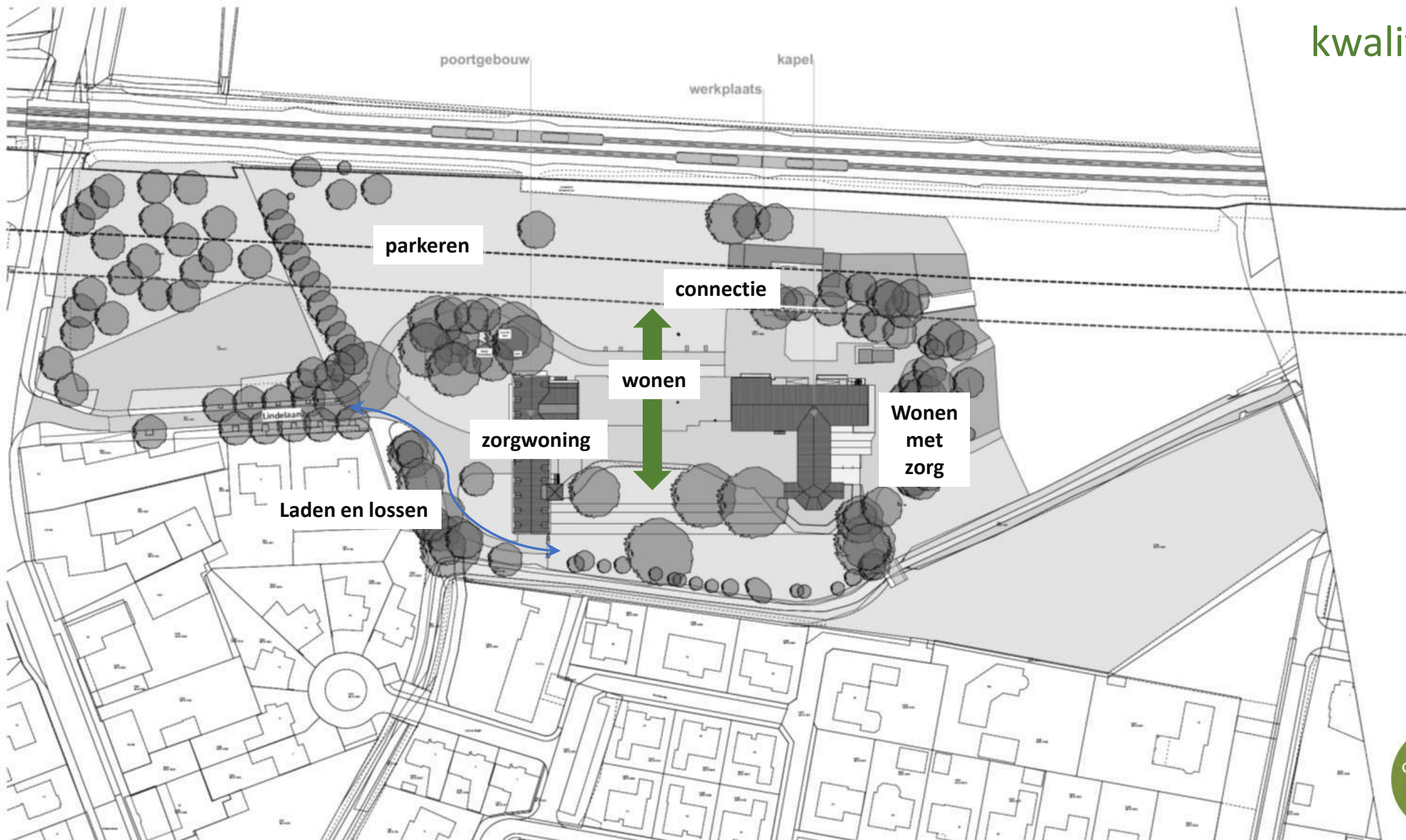


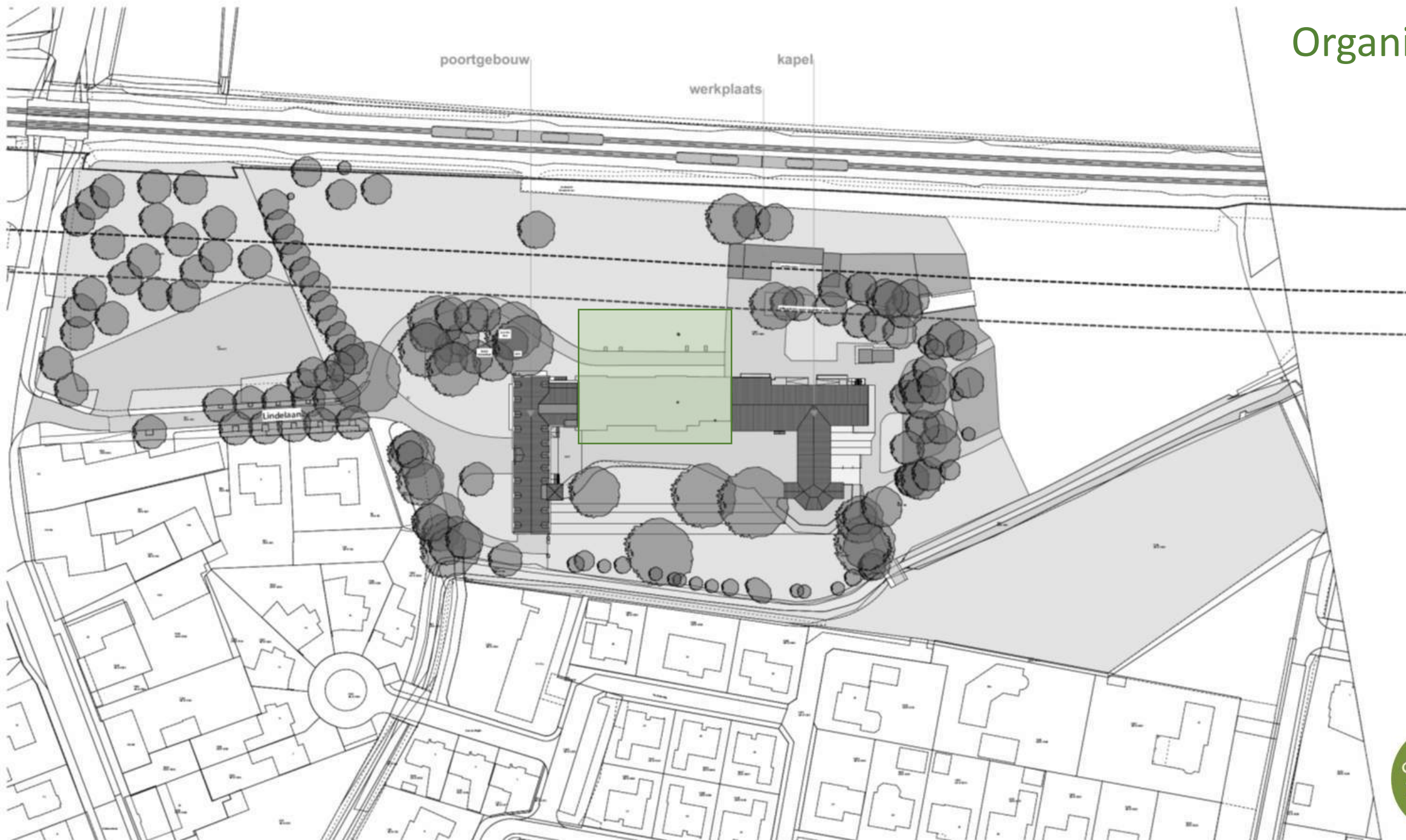
Nadelen ontwerp:

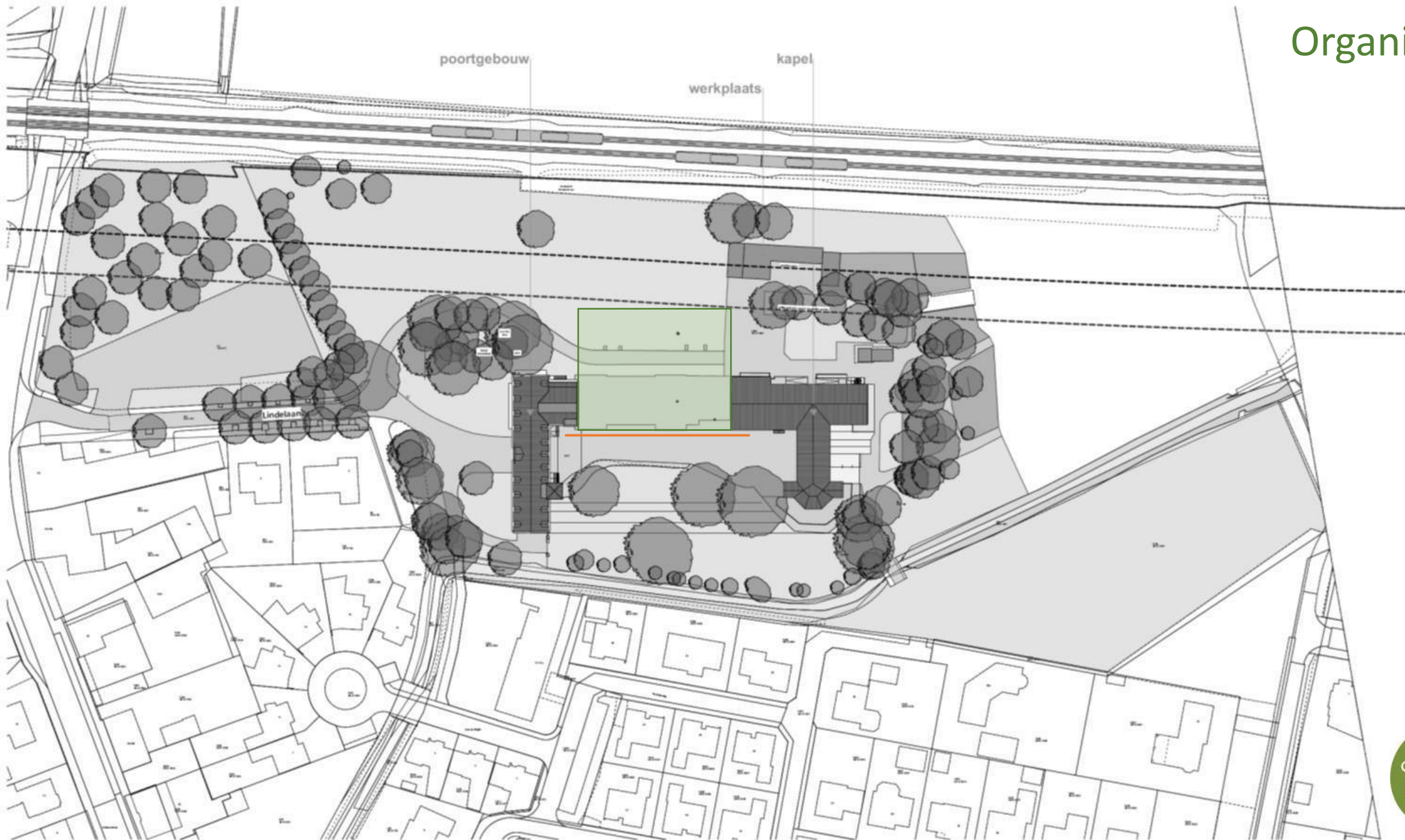
- Massa creëert voor en achterkant
- Massaliteit
- Doorzon naar atrium complexe typologie, daglicht
- Aanhaking bestaande bebouwing
- Verschillende eigenaren en gebruikers in 1 gebouw

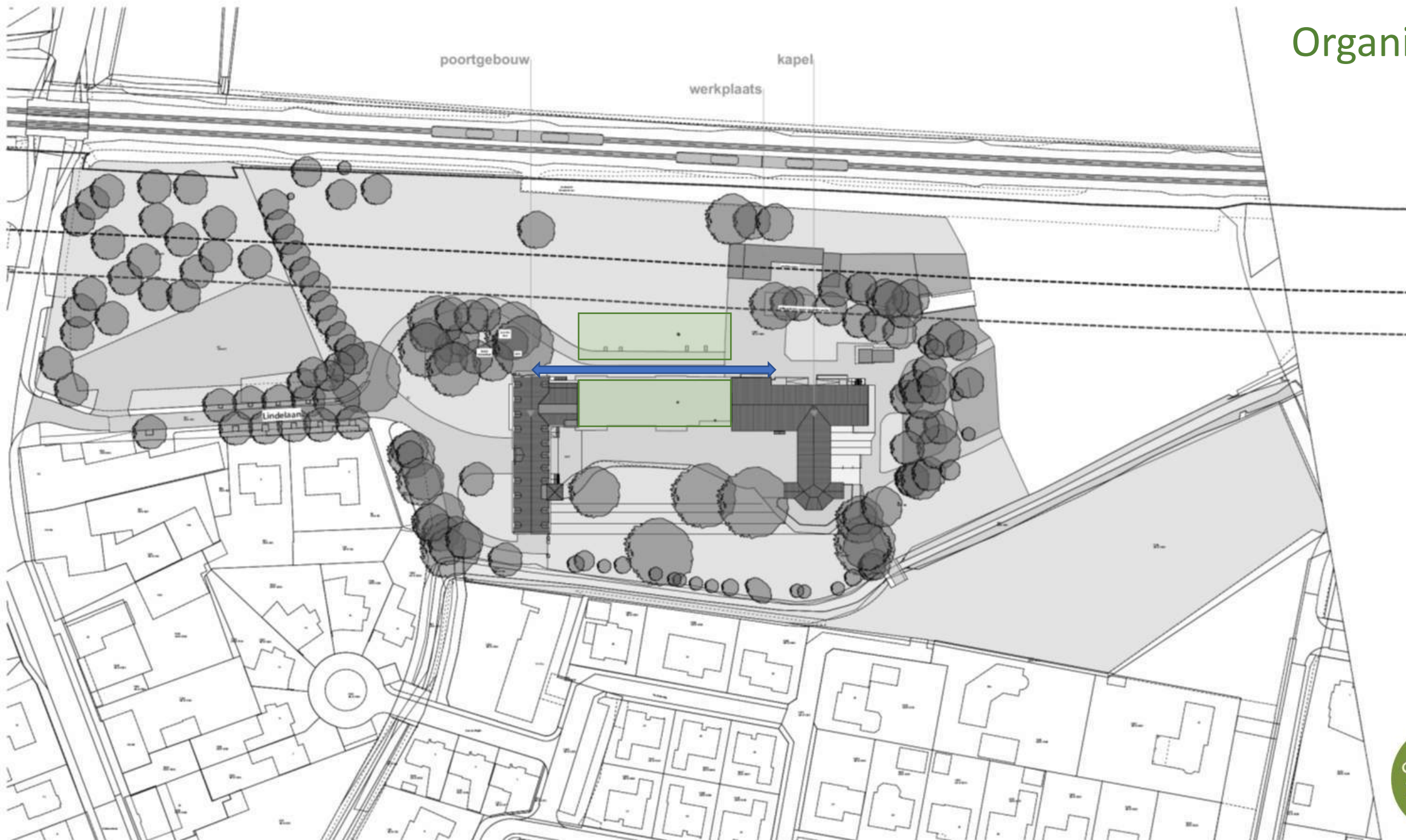


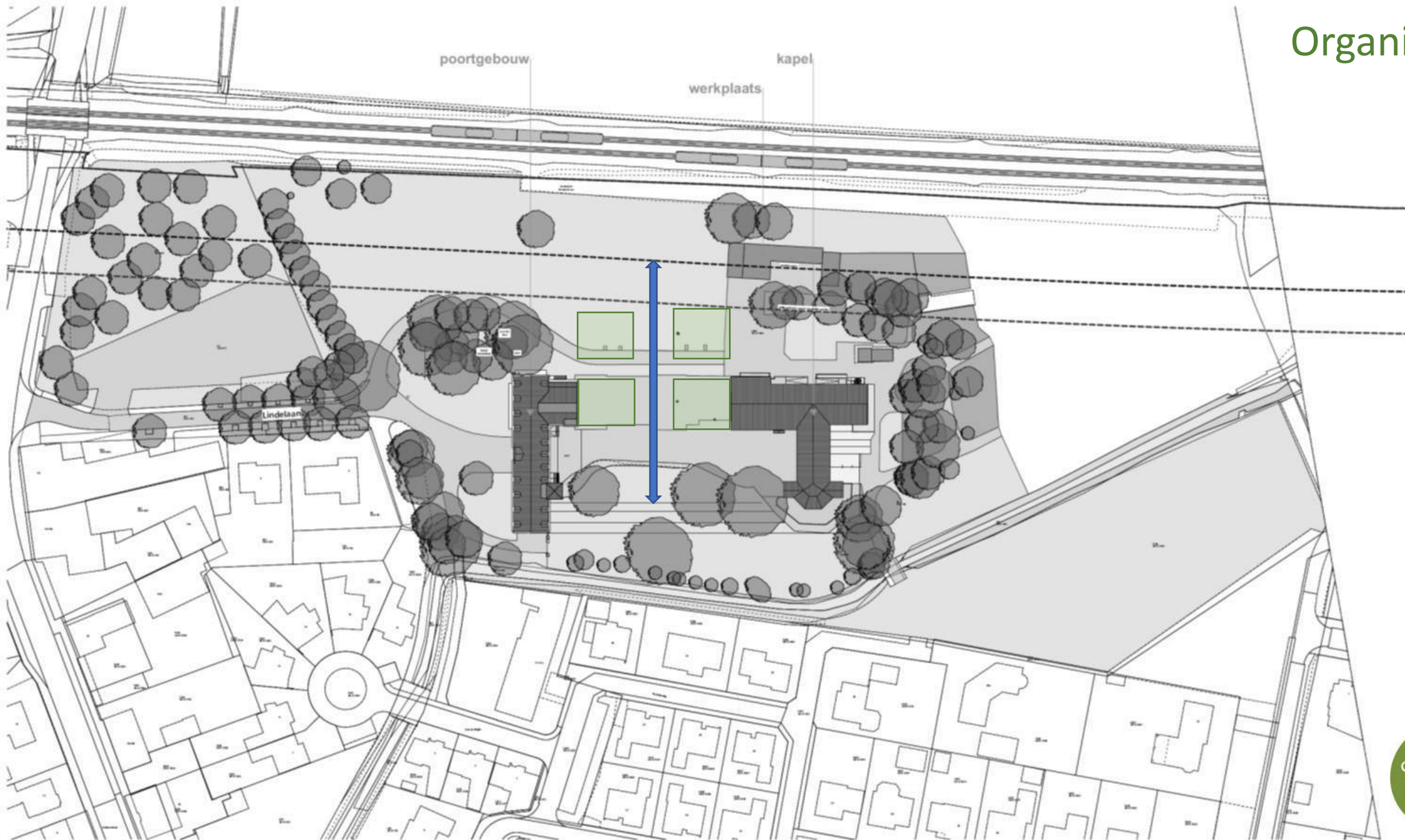


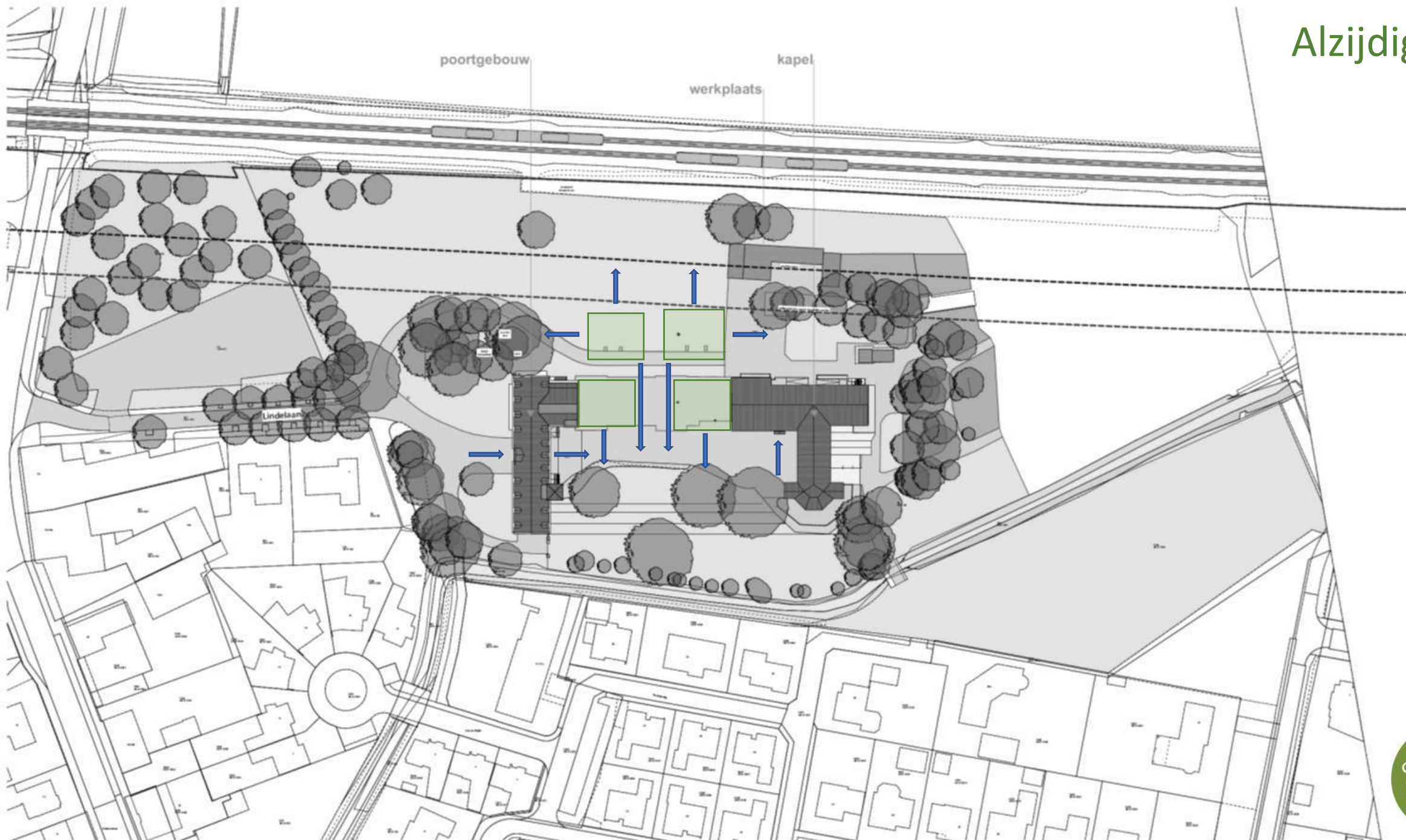












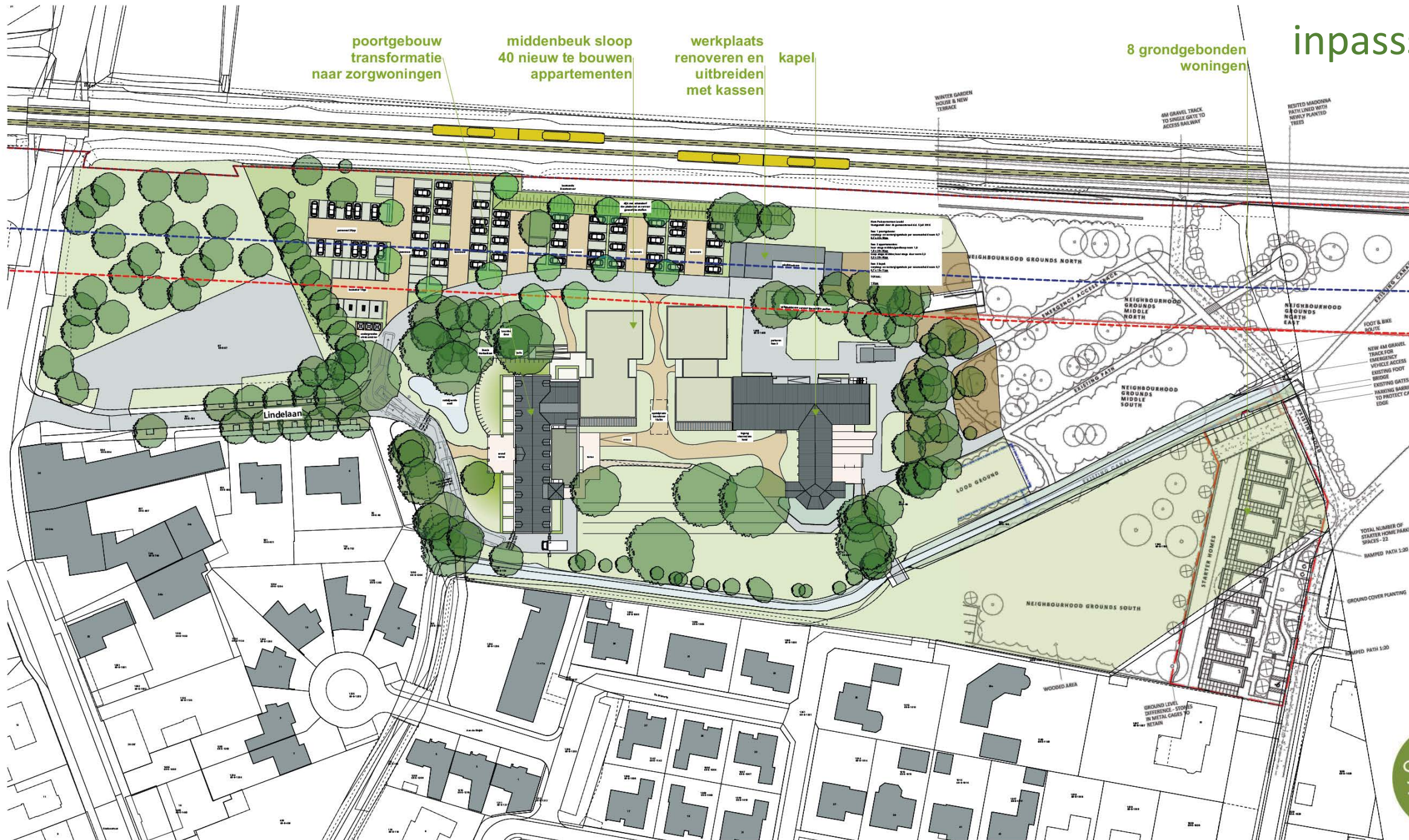
poortgebouw
transformatie
naar zorgwoningen

middenbeuk sloop
40 nieuw te bouwen
appartementen

werkplaats
renoveren en
uitbreiden
met kassen

kapel

8 grondgebonden
woningen



Massa
5 bouwlagen
+/- 16m

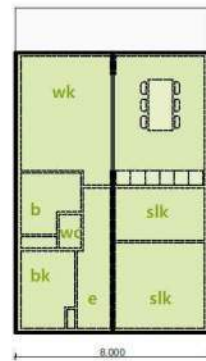
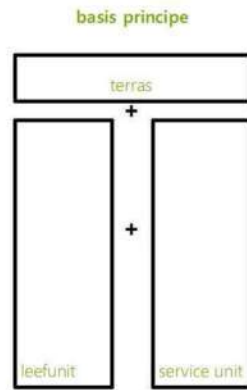


Setback

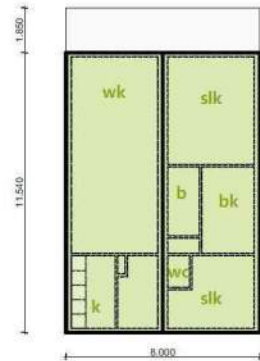
Gootlijn oppakken



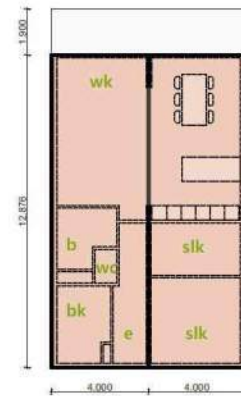
Bouwsteen wonen



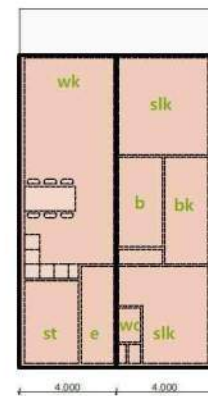
SJEF 3-zijdig
prefab woning
sociale huur
GBO ± 83 m²



SJEF doorzon
prefab woning
sociale huur
GBO ± 83 m²

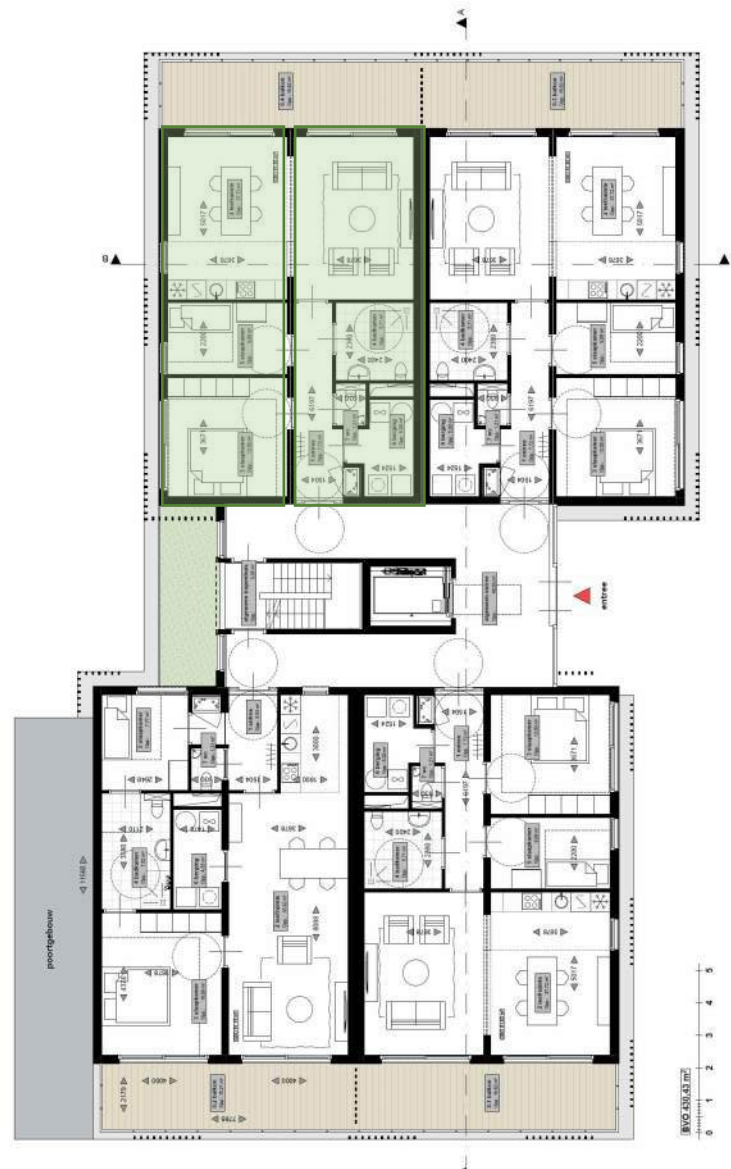
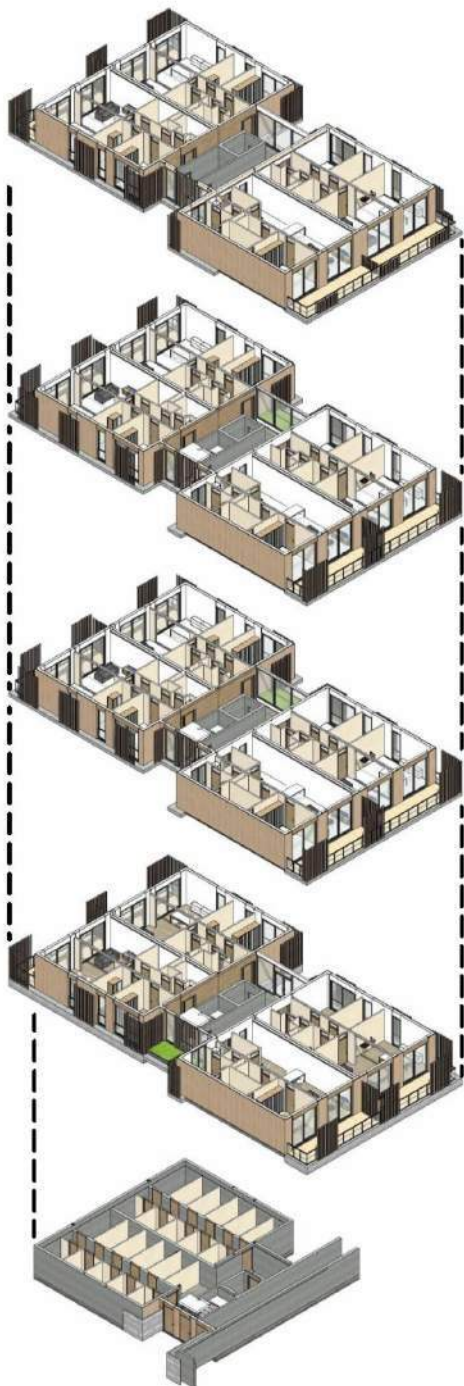


SJEF 3-zijdig
prefab woning
middeldure huur / koop
GBO ± 92 m²



SJEF doorzon
prefab woning
middeldure huur / koop
GBO ± 92 m²

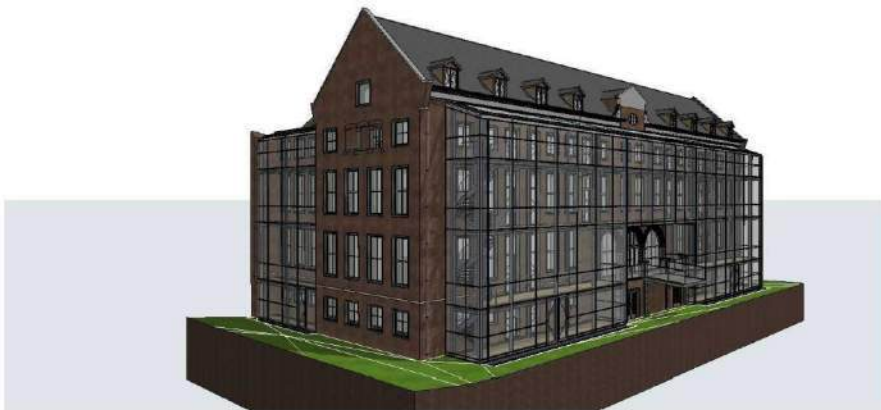
Organisatie midden- beuk



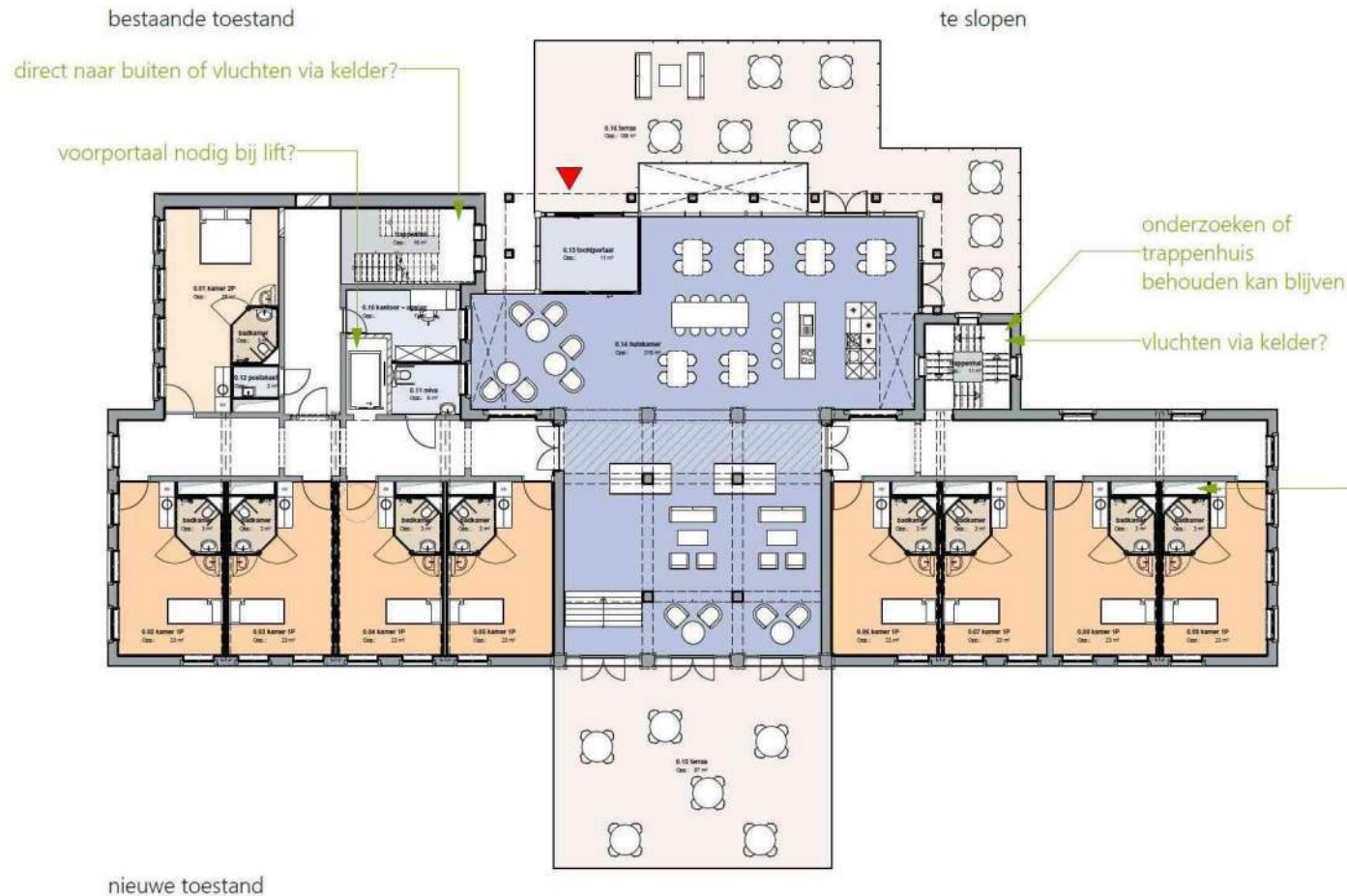
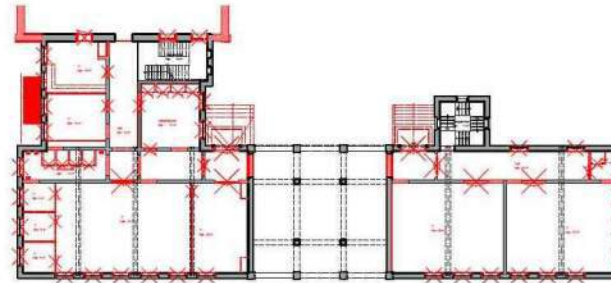
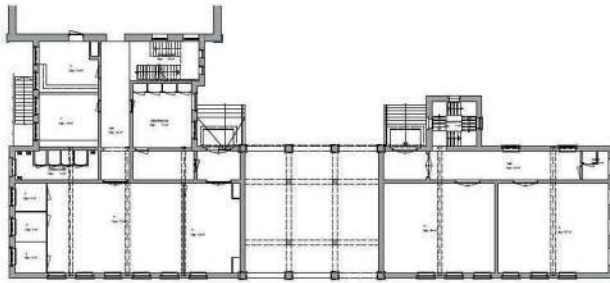
Oppakken
rooilijn





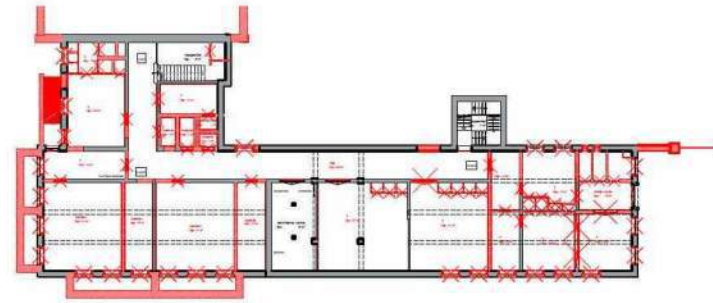
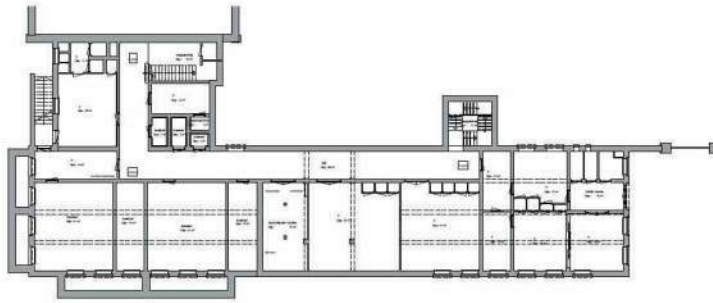


Organisatie Poortgebouw



Ruimtestaat per verdieping			
Verd.	Nr.	Naam	Oppervlakte
Begane grond			
	0.01	kamer 2P	28,47
	0.02	kamer 1P	22,91
	0.03	kamer 1P	22,62
	0.04	kamer 1P	22,62
	0.05	kamer 1P	23,17
	0.06	kamer 1P	23,17
	0.07	kamer 1P	22,62
	0.08	kamer 1P	22,62
	0.09	kamer 1P	22,92
	0.10	kantoor + opslag	10,70
	0.11	miva	5,41
	0.12	poetskast	2,16
	0.13	tochtportaal	11,32
	0.14	huiskamer	209,64
	0.15	terras	86,70
	0.16	terras	107,92
			644,98 m²

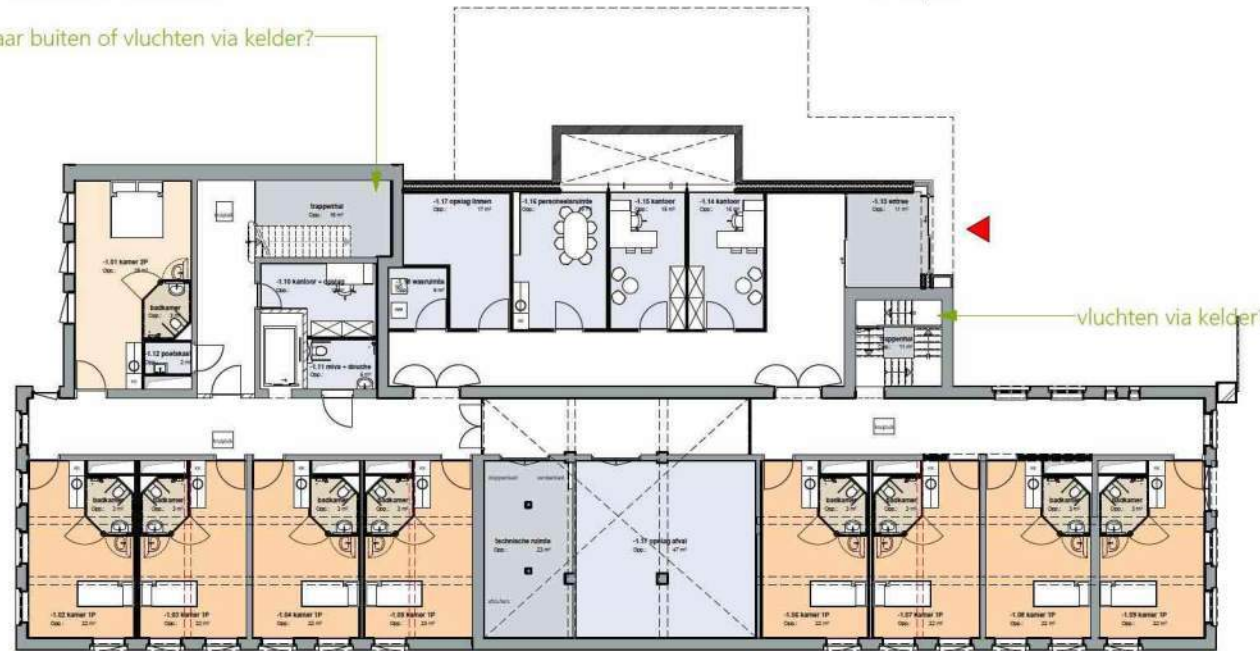
Organisatie Poortgebouw



bestaande toestand

te slopen

direct naar buiten of vluchten via kelder?



vluchten via kelder?

Ruimtestaat per verdieping

Verd.	Nr.	Naam	Oppervlakte
Souterrain			
-1.01		kamer 2P	27,91
-1.02		kamer 1P	22,48
-1.03		kamer 1P	22,46
-1.04		kamer 1P	22,46
-1.05		kamer 1P	22,74
-1.06		kamer 1P	22,05
-1.07		kamer 1P	22,46
-1.08		kamer 1P	22,09
-1.09		kamer 1P	22,17
-1.10		kantoor + opslag	10,55
-1.11		miva + douche	5,14
-1.12		poetskast	2,16
-1.13		entree	11,13
-1.14		kantoor	15,14
-1.15		kantoor	15,14
-1.16		personeelsruimte	18,80
-1.17		opslag afval	46,71
-1.17		opslag linnen	17,01
-1.18		wasruimte	5,26
			353,86 m²

nieuwe toestand

Respecteren Poort





transparantie

