Herinvulling Voormalig Klooster Koningslust

Projectkader Toegevoegd Scenario

Versie 1.1: vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders

Datum: 3-11-2026



gemeente Peel en Maas

Hoofdlijn projectkader toegevoegd scenario

Hierna puntsgewijs het kader voor het toegevoegde scenario van “reguliere huur” binnen het project voor de herinvulling van het voormalig klooster in Koningslust. Dit betreft inhoudelijke en procesmatige zaken, die als geheel een samenhangend kader vormen waarbinnen het proces van herinvulling gezocht en gevonden moet worden.

Eigendom gemeente

Gemeente is en blijft minimaal 15 jaar (tot en met 2040) eigenaar van het gebouw en buitenruimte, inclusief het bos.

Planhorizon

Het project en daarmee dit projectkader kent als planhorizon het jaar 2040, aansluitend met de 15-jaar-afspraken uit de koopovereenkomst. Dat betekent ook dat een doorontwikkeling afwijkend van dit projectkader ná 2040 mogelijk is.

Doelstelling

- Primair doel is het invullen van de huisvestingsbehoefte aan reguliere huurwoningen
- Secundair doel is de nieuwe bewoners de mogelijkheid te bieden een binding te vormen met het dorp Koningslust en de gemeenschap. En andersom.

Reguliere huur

- Anders dan het projectkader voor “maatschappelijk wonen” van april 2026 is de beoogde doelgroep niet ingekaderd. Het betreft reguliere huur, in de koopovereenkomst “commercieel wonen” genoemd, die open staat voor alle potentiële huurders

Huurwoningen

- Het betreft uitsluitend huurwoningen
- De meeste woningen zijn zogeheten zelfstandige woonruimten. Dat betekent dat deze beschikken over de belangrijke voorzieningen (badkamer, keuken, woonkamer) en een huurder kan in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- Onzelfstandige woonruimten (met gedeelde voorzieningen) zijn in beperkte mate mogelijk.
- Het juridisch kader is:
    - Huurovereenkomsten zijn privaatrechtelijk en voor onbepaalde tijd (Wet vaste huurcontrachten per 1 juli 2024)
    - Huurcontracten kennen altijd een einde gelijktijdig met het aflopen van een vergunning
- De maximale huursom per maand betreft *niet* de grens van sociale huur, en komt tot stand op basis van het landelijke puntensysteem (Woningwaarderingsstelsel, WWS)

Gebouwelijke aanpassing en het bos

- Technische regels en voorwaarden uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gelden uiteraard
- Het gebouw wordt door aanpassing meer energiezuinig gemaakt. Er geldt geen vooraf vastgelegd ambitieniveau of doelstelling.
- Aanpassing van het gebouw vindt in principe alleen inpandig plaats, inclusief buitengevel en dak. Dus geen sloop van delen van het gebouw en/of herbouw en geen aanbouw van nieuwe delen of bijplaatsing van wooneenheden
- Het bos kan geheel of gedeeltelijk openbaar toegankelijk worden, als dat praktisch en sociaal voldoende veilig kan en er voor langere termijn afspraken zijn over beheer en onderhoud
- Er komt een fysieke afrastering tussen het aangekochte bos en het bos van buren (De Koningstraat 34 en 36)

Verhurende partij

- De partner die de exploitatie, verhuur en beheer regelt moet relevante ervaringen hebben met woningverhuur, gebouwenbeheer en eventueel sociaal beheer passend bij de huisvesting van de te kiezen doelgroepen

Financieel

- Geld voor aanpassing van het gebouw en directe omgeving, inclusief het bos is nu nog niet beschikbaar. Daarvoor zal het college een voorstel aan de gemeenteraad doen
- Het gebouw, inclusief verbouwkosten, schrijft af over een periode van 40 jaar
- De exploitatie is vanaf het eerste jaar nog negatief en groeit richting het einde van de eerste 15 exploitatiejaren toe naar een kostendekkende exploitatie op jaarbasis. De periode daarna is het exploitatieresultaat op jaarbasis positief.

Omgevingsplan en BOPA

- Het huidige omgevingsplan staat de beoogde woonfunctie niet toe. Om dat wel mogelijk te maken is een vergunning noodzakelijk. Via de procedure van een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA), inclusief bijbehorende onderzoeken en motivering in inspraak, wordt een benodigde vergunning aangevraagd.

Postbus 7088
5980 AB Panningen
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T 077 306 6666
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

gemeente
Peel en Maas