

Belangenanalyse bij slooppaanvraag Chateau Heel

a) Constructieve veiligheid van de bouwresten

Het Chateau is grotendeels verwoest door de uitslaande brand van 28 december 2023. In januari 2024 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) onderzoek laten doen naar de schade door de brand. De conclusie uit dat onderzoek¹ is dat de ruïne vanaf de 1^e verdiepingsvloer en hoger hoogst instabiel is. De veiligheid van de bouwrestanten is zodanig slecht dat de RCE adviseert het rijksmonument tot op de begane grond verdieping (dus alles boven de 1^e verdiepingsvloer) te slopen.

Daarna moest worden onderzocht of de begane grond laag zelf dan nog wel te behouden is. Om dit te kunnen beoordelen, is de constructieve kwaliteit van het nog resterende metselwerk onderzocht middels bemonstering. Dat onderzoek is zomer 2024 uitgevoerd door een onafhankelijk en deskundig onderzoeksbureau (dat door de RCE is aangedragen). De conclusie van het onderzoeksbureau is duidelijk:

“Ondanks de brand die gewoed heeft in het gebouw, is nergens specifieke brandschade aan het metselwerk te zien. (...). Bij het boren van de kernen bleek de gemetselde muur al snel heel bros en onsaamenhangend. (...). Voor restauratie wordt de huidige constructie niet meer geschikt geacht. Het metselwerk heeft onvoldoende sterkte en samenhang om nog veilig en deugdelijk te functioneren.”

b) Constructieve veiligheid nieuwbouw

De RCE stelt zich in zijn advies op het metselwerkonderzoek op het volgende standpunt:

“De conclusie is dat het resterende metselwerk niet is aangetast door brand. Er is ook geen sprake van zichtbare scheurvorming in de te handhaven delen. Er is wel sprake van holle ruimtes, maar historisch metselwerk bezit vaak holle ruimtes. Voor zover dat een probleem zou kunnen zijn, is dat relatief eenvoudig te herstellen door middel van het injecteren van de muren.”

Dit injecteren is een methode die op kleine schaal wel wordt toegepast, maar waarvan de lange termijn resultaten nog niet bekend zijn. Bovendien leent de enorm grote oppervlakte die in het geval van Chateau Heel behandeld zou moeten worden zich niet voor deze versterkingsmethode: er is in de praktijk niet aangetoond dat een dergelijk grote muur door deze behandeling alsnog de benodigde sterkte zou terugkrijgen om als basis voor de nieuw op te richten hogere verdiepingsmuren te kunnen dienen. Gelet op het feit dat het wederopgebouwde ‘Chateau 2.0’ een gebruiksfunctie wonen gaat krijgen en niet slechts wordt geconserveerd als ruïne, stelt het college veiligheid voor de toekomstige bewoners voorop en acht het de risico’s op latere problemen door een nieuwbouw te bouwen op een te zwakke basis, daarvoor te groot.

c) Bescherming en behoud van rijksmonument Chateau Heel

De vervolgvraag na het metselwerkonderzoek is wat de conclusies van het onderzoeksbureau betekenen voor het rijksmonument. Zowel eigenaar, college als RCE zijn het erover eens dat de cultuurhistorische betekenis van Kasteel Heel voor de gemeente en haar bewoners en de verbondenheid met het verleden die van het kasteel uit gaat, belangrijke kernwaarden zijn in het beantwoorden van de vraag ‘Hoe nu verder?’. Ook willen de eigenaar en de gemeente vasthouden aan de ambitie om het opgestelde totaalplan tot uitvoering te brengen. Het chateau

¹ “Brandschade Chateau Heel te Heel”, adviesbureau Storms uit Nuth, 16 januari 2024

vormt de ruimtelijke drager van dat plan, en nu het oorspronkelijke chateau verloren is gegaan, moet er een 'Chateau 2.0' worden teruggebouwd dat die functie zal vervullen.

De gedeelde conclusie is dus dat beeldherstel van het kasteel de inzet moet zijn. Waar de meningen over uiteen lopen is hoe dat beeldherstel bereikt zou moeten worden. Dit moet wel gebeuren op een manier die technisch en financieel haalbaar is.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed schetst voor het nieuwe kasteel een aantal scenario's²:

Scenario 1: volledige historisch verantwoorde consolidatie en reconstructie

- Herbouw gevels inclusief historische kozijn-, raam- en deurdetails
 - Herbouw casco, balklagen, vloeren, dak, op basis van bestaande tekeningen en bestaand bouwhistorisch onderzoek.
 - Herbouw historische binnenafwerkingen
 - Herbouw dak, leiconstructie inclusief historische details
- In dit scenario blijft het kasteel gehandhaafd op de rijksmonumentenlijst.

Scenario 2: consolidatie en reconstructie buitenzijde

- Herbouw gevels inclusief historische kozijn-, raam- en deurdetails
 - Herbouw dak, leiconstructie inclusief historische details aan de buitenzijde
 - Herbouw vloeren/wanden in andere constructie (bv staal/beton) conform oude historische indeling
 - Geen historische binnenafwerkingen
 - Herbouw dak, leiconstructie inclusief historische details
- In dit scenario blijft het kasteel gehandhaafd op de rijksmonumentenlijst.

Scenario 3: reconstructie buitenzijde

- Herbouw gemetselde gevels
 - Gevelkozijnen, -ramen en -deuren mogen in andere detaillering maar volgens historische verdeling
 - Herbouw vloeren/wanden in andere constructie (bv staal/beton) conform oude historische indeling
 - Geen historische binnenafwerkingen
 - Herbouw dak, leiconstructie inclusief historische details
- In dit scenario wordt het kasteel afgevoerd van de rijksmonumentenlijst maar geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst.

De RCE zet hierbij in op realisatie van scenario 1. Scenario's 1 en 2 zijn niet realistisch omdat ze zijn gebaseerd op consolidatie, dus behoud van bestaande bouwresten. Onder de punten a) en b) op de vorige pagina is al toegelicht waarom consolidatie technisch niet haalbaar is.

De RCE geeft aan dat er methoden zijn om het resterende metselwerk toch te behouden in de nieuwbouw. Dat kan bijvoorbeeld door de gebouwresten te laten staan, maar een nieuwe fundering voor de nieuwbouw te maken. Of door de ruïne steen voor steen af te breken, elke steen te beoordelen op individuele stevigheid en met de stenen die nog geschikt zijn het authentieke Chateau Heel terugbouwen.

De eigenaar geeft daarop aan dat het aanbrengen van een nieuwe fundering technisch erg moeilijk is. Ook is dit erg kostbaar, net als het individueel beoordelen van elke steen op geschiktheid voor herbouw. De eigenaar beoordeelt de suggesties van de RCE als technisch en financieel niet haalbaar. Het college steunt de eigenaar in dat standpunt.

Bovendien voegt het behouden van alleen een 'sierschil' van restanten van het authentieke chateau weinig toe voor de bescherming van monumentaal erfgoed. In 2018 is er een

² "Aanvullend RCE advies RM 1077 Kasteel Heel", RCE, referentie 43698322, 21 februari 2024

bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd³. Hetzelfde bureau dat dat onderzoek heeft uitgevoerd, is om een aanvulling op het eerder uitgebrachte advies gevraagd nu de brand het monument grotendeels verwoest heeft. Het bureau schrijft hierover het volgende:

“In het streven om het historische beeld in de ontwikkeling te behouden, kan worden gesteld dat het behoud en herstel van het historische metselwerk (dat bij herstel van het historische beeld door de pleisterlaag toch niet zichtbaar zou zijn!) niet noodzakelijk is. 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.”⁴

De mogelijkheden om delen van de ruïne veilig te stellen, te behouden en van daaruit de rest van het nieuwe pand weer op te bouwen zijn ook verkend door en besproken in de gemeentelijke monumentencommissie / Omgevingscommissie. Ook die commissie komt tot de conclusie dat dit niet haalbaar is en dat alleen totale sloop als reële optie overblijft.

De eigenaar zet daarom in zijn vergunningaanvraag in op scenario 3 dat uitgaat van alleen reconstructie, dus het kasteel geheel slopen en het opnieuw opbouwen. Daarbij worden op enkele onderdelen ontwerpkeuzes gemaakt die afwijken van hoe de RCE scenario 3 heeft beschreven. Dit omdat het op onderdelen financieel niet haalbaar is (bijvoorbeeld de herbouw van het dak inclusief de historische details) of omdat het de exploitatie van het nieuwe gebouw bemoeilijkt (bijvoorbeeld het niet helemaal volgen van de historische verdeling van ramen, deuren, vloeren en wanden).

De conclusies uit de uitgevoerde onderzoeken door deskundigen zijn samengevat dat:

- het metselwerk onvoldoende sterkte en samenhang heeft om veilig en deugdelijk te kunnen functioneren als basis voor de beoogde nieuwbouw;
- de echte monumentale waarden van het oorspronkelijke Chateau door de brand verloren zijn gegaan. Deze opnieuw maken is per definitie geen behoud van monumentaal erfgoed;
- consolideren van het historische metselwerk voor het behoud van het historische beeld niet noodzakelijk is: het is zeer kostbaar en voegt voor behoud van het beeld weinig toe;

Het college komt hierdoor tot de slotconclusie dat het rijksmonument als geheel verloren moet worden beschouwd en dat er van bescherming en behoud van Chateau Heel als rijksmonument helaas geen sprake meer kan zijn.

d) Fysieke veiligheid

Sinds de voormalige kloostergebouw in 2012 zijn gesloopt, is het terrein afgezet met hekken en betredingsverbodsborden en waren kasteel en kapel dichtgespijkerd om ongenode gasten de toegang te ontzeggen. Helaas blijkt dit niet waterdicht te zijn: met enige regelmaat weten onverlaten de hekken toch open te breken en zich toegang te verschaffen tot het terrein. Zij zetten daarmee hun fysieke veiligheid op het spel: het terrein was voor de brand al onveilig doordat de kelders van de gesloopte kloostergebouwen nog aanwezig zijn, maar nu al helemaal. Zoals onder punt a) al is toegelicht, zijn de bebouwingsresten uiterst instabiel en bestaat er nog steeds een instortingsgevaar. Dit is voor iedereen die met kwade intenties het terrein betreedt een risico, maar vormt een extra risico voor de kwetsbare doelgroep cliënten van KoraalGroep die in de paviljoens om het Chateaupark heen wonen. Om deze fysieke veiligheidsrisico's op te heffen, is sloop van de bebouwingsresten nodig.

³ “Bouwhistorische verkenning met waardenstelling Chateau Heel”, MonumentenAdviesBureau, 12 januari 2018

⁴ “Nadere bepaling monumentale waarde”, Monumenten Advies Bureau, 31 oktober 2024

e) Economische uitvoerbaarheid van het totale herontwikkelingsplan Chateaupark Heel

De eigenaar heeft in december 2015 een ontwikkelvisie voor het gehele Chateaupark gepresenteerd. Deze visie bestaat uit drie plandelen/fasen: Kasteelhof, Kloosterhof en Parkhof.



De eigenaar heeft nog steeds de ambitie om deze visie tot uitvoering te brengen. Een beslissing over het wel of niet mogen slopen van Chateau Heel en over de wijze waarin het moet worden teruggebouwd, is voor de totale projectbegroting een cruciale mijlpaal. Niet alleen procedureel zodat de eigenaar weet waar hij aan toe is, maar ook inhoudelijk: als al het beschikbare budget op gaat aan de restauratie van het kasteel, blijft er geen geld meer over voor de uitvoering van de overige plandelen en komt de beoogde herontwikkeling niet van de grond.

f) Bescherming en behoud van het gemeentelijke monument kapel Sint Anna

De kapel heeft door de brand geen schade opgelopen, maar is wel kwetsbaar door de jarenlange leegstand. Ondanks het feit dat de eigenaar maatregelen neemt om ongenode gasten buiten het pand te houden, worden aanwezige hekwerken en dichtgetimmerde deuren en ramen toch af en toe opengebroken. De vrees dat ook dit monument ooit in vlammen zal opgaan of door nog veel langere leegstand verder in verval raakt, is groot bij de bevolking.

De beste manier om dit te voorkomen, is ervoor te zorgen dat er zo snel mogelijk wordt gestart met de uitvoering van de restauratie- en herstelplannen voor het plandeel 'Kloosterhof' waar de kapel deel van uitmaakt. Het bestemmingsplan hiervoor is in april 2024 vastgesteld door de gemeenteraad en sinds de zomer van 2024 ook onherroepelijk. Planologisch staat dus niets in de weg van de uitvoering. Er moet nu zo snel mogelijk duidelijkheid komen over economische uitvoerbaarheid van de totale herontwikkeling (zie punt e in deze notitie).

g) Sociale veiligheid

De leegstaande panden en het verlaten terrein trekken ongewenste activiteiten aan. Behalve vernielingen worden er meldingen gemaakt van ongenode gasten op het terrein en in de buurt.

Bewoners klagen met enige regelmaat over hangjongeren, drugsdealers of andere zaken waardoor zij zich niet veilig voelen. Ook personeel van KoraalGroep voelt zich niet veilig als zij tijdens een nachtdienst vanuit het hoofdgebouw aan de Panheelderweg langs het Chateaupark naar een van paviljoens moeten gaan om te reageren op een hulpoproep van een cliënt. De sociale veiligheid in dit stuk van Heel is dus ver onder de maat en vraagt dringend aandacht. Net als bij het vorige punt is hierbij van cruciaal belang dat snel gestart wordt met de uitvoering van de revitaliseringsplannen, en dus (zie punt e) dat er een economisch haalbaar totaalplan ligt.

h) Leefbaarheid

De combinatie van het gebrek aan ruimtelijke kwaliteit doordat beide monumenten al jarenlang leeg liggen, en het gebrek aan sociale veiligheid (zie punt g), is de leefbaarheid in dit deel van Heel al jarenlang ver onder de maat. Nu ook de woningbouw ten zuiden van het plandeel sinds dit jaar in uitvoering is, wordt het steeds urgenter hier een kwaliteitsslag te kunnen slaan. Zorgen dat de ontwikkelde plannen tot uitvoering komen, en daarvoor het besluit toestemming te geven voor de sloop van het Chateau, is hiervoor essentieel (zie verder punt e).

i) Volkshuisvesting

De realisatie van 40 huurappartementen voor ouderen, verdeeld over drie prijs categorieën, is een van de hoofdonderdelen van het opgestelde revitaliseringsplan. Juist voor de categorie huur voor senioren is de behoefte aantoonbaar aanwezig in Maasgouw. Om oplossingen te bieden voor de huidige volkshuisvestelijke opgave die heerst op zowel landelijk niveau als op provinciaal en lokaal niveau, is realisatie van deze geplande appartementen onmisbaar. Ook vanuit volkshuisvestelijk oogpunt bestaat er dus een groot belang bij het tot uitvoering brengen van het totaalplan voor het Chateaupark. Zoals ook al onder de punten e t/m h is toegelicht, is het besluit tot sloop van het chateau hiervoor indirect ook noodzakelijk.

j) Zorg

Een andere belangrijke pijler in het opgestelde herontwikkelingsplan is het realiseren van 36 zorgstudio's voor ouderen met psychogeriatrische en somatische aandoeningen, en 12 studio's voor mensen met Parkinson. De groep van mensen met dergelijke diagnoses neemt door de vergrijzing de laatste jaren helaas gestaag toe. Vanuit de zorgplicht voor onze inwoners hechten wij er als gemeente waarde aan dat onze inwoners zo lang mogelijk in hun vertrouwde leefomgeving kunnen blijven wonen, ook als zij zorgbehoevend worden. Ook vanuit dit oogpunt is realisatie van het nieuwbouwplan belangrijk.

Conclusie van het college na weging van alle belangen

In de afweging van alle belangen ten opzichte van elkaar zijn er drie punten die voor het college van cruciaal belang zijn om te komen tot een besluit op de ingediende sloopaanvraag voor Chateau Heel:

- het rijksmonument Chateau Heel is door de brand te zeer verwoest om nog te kunnen behouden (zie punt c);
- het komen tot uitvoering van het opgestelde herontwikkelingsplan voor het totale chateaupark is zeer belangrijk (punten e t/m j);
- er worden daarbij geen concessies gedaan aan de veiligheid van mensen (punten a, b en d).

Op basis van deze drie uitgangspunten, de conclusies van ter zake kundige adviesbureaus en het advies van de gemeentelijke monumentencommissie / Omgevingscommissie besluit het college het advies van de RCE niet geheel te volgen en toch in te stemmen met totale sloop van Chateau Heel.