



**EINDRAPPORTAGE
HAALBAARHEIDSONDERZOEK
REALISERING WIJKCENTRUM
EN WOONZORGVOORZIENING
KERENSHEIDE**

INHOUDSOPGAVE

- 1) Voorwoord
- 2) Proces
 - a) Zorg
 - b) Kerkgebouw
 - c) Nieuw woonconcept
 - d) Doelstelling
 - e) Oprichting Stichting
 - f) Intentieverklaring
- 3) Haalbaarheidsonderzoek
 - a) Opdracht ontwerpteam
 - b) Organisatie
 - c) Aanbevelingen onderzoek Pc-kwadraat
 - d) Haalbaarheidsonderzoek van Patiënt Content
 - e) Keuze Stichtingsbestuur op basis van onderzoek Pc-kwadraat en Patiënt Content
 - f) Integrale visie van Maurer United Maastricht
 - g) Inventarisatie gebouw van Hendrix architecten
 - h) Varianten architecten
 - i) Financiële vertaling.
 - j) Conclusie en vervolg.

1) VOORWOORD

Het project is een burgerinitiatief gestart in december 2013 mede naar aanleiding van de op termijn gedwongen sluiting van de St. Jozef kerk in Kerensheide.

Een 4-tal burgers heeft als stuurgroep het initiatief genomen om een oriënterende notitie te schrijven over mogelijke herbestemmingen van het kerkgebouw. Deze notitie aangevuld met een vooronderzoek naar de bouwkundige mogelijkheden is in het eerste kwartaal van 2014 besproken met het Kerkbestuur, Bisdom en gemeente Stein. In een informatieavond op 8 februari 2015 voor de inwoners van Kerensheide deze stuurgroep met inwoners van Kerensheide uitgebreid tot een werkgroep van 12 personen. Op 12 juli 2016 en 26 april 2017 zijn wederom informatieavonden voor de wijk georganiseerd. De ca. 120 aanwezigen waren enthousiast over het project tot herbestemming van de St. Jozefkerk.

DOPSGEWIJZE AANPAK



Vanaf medio 2016 is het project onderdeel geworden van de DOPsgewijze aanpak in Kerensheide. DOP staat voor Dorps Ontwikkeling Proces. Centraal staat samenwerking tussen inwoners, de gemeente en haar partners in een bepaald gebied, voor die producten en/of diensten die het individuele belang overstijgen en waarvoor een samenhangende aanpak in een dorp of wijk een meerwaarde heeft.

2) PROCES

a) ZORG

Ontwikkelingen op het gebied van zorg.

Vanaf 1 januari 2015 vindt er een totale transformatie plaats binnen de zorg (3D). De gewenste transitie kan alleen maar succesvol en binnen het (sterk bezuinigd) budget worden uitgevoerd als er een transformatie plaats zal vinden.

De samenleving staat voor de grote opgave om een antwoord te vinden op de vraag hoe we het collectieve zorgstelsel, dat gebaseerd is op het solidariteitsprincipe, betaalbaar en dus voor iedereen toegankelijk kunnen houden. Om dit mogelijk te maken zijn ingrijpende maatregelen nodig.

Zelfredzaamheid

In de maatschappij en in de zorg wordt het bevorderen van zelfredzaamheid steeds belangrijker. Dat komt uiteraard omdat er sprake is van dubbele vergrijzing. Verhoudingsgewijs komen er meer en meer oude ouderen. En ouderdom komt nu eenmaal met gebreken. Daarbij ontstaat er een groter tekort aan zorgverleners en zorgverleners zullen gemiddeld ook steeds ouder worden en daardoor kwetsbaarder zijn. Zelfredzaamheid is het vermogen van mensen om zichzelf te redden met zo min mogelijk professionele ondersteuning en zorg. Door versterking van zelfredzaamheid kan zorg of intensivering van zorg worden uitgesteld. Zelfredzaamheid kan helpen om de stijgende kosten van de langdurige zorg ook in de toekomst betaalbaar te houden.

Provincie: Sociale agenda Limburg 2025

De stuurgroep is tevens geïnspireerd door de Provinciale Sociale agenda Limburg 2025 van de Provincie Limburg. In de Sociale Agenda geeft de Provincie aan de ambitie te hebben een beweging op gang te brengen om in de gezondheids- en participatieverschillen in Limburg een trendbreuk te realiseren. Er is daarbij een rol voor de provincie weggelegd op o.m. het volgende aspect:

In de sociale agenda kiest de provincie voor sociale structuurversterking: acties die ertoe leiden dat Limburgers duurzaam langer en gezond leven en meedoen in de samenleving

Zuid-Limburg is een van de drie krimpregio's in Nederland, met als gevolg dat de problemen hier nog groter zijn dan elders in het land.

In Zuid-Limburg wordt sinds 2012 in drie proeftuinen geëxperimenteerd met populatiegerichte zorg: Mijn Zorg in Oostelijk Zuid-Limburg, Blauwe Zorg in Heuvelland/Maastricht en Anders Beter in de Westelijke Mijnstreek.

b) KERKGEBOUW ST. JOZEF KERENSHEIDE

Aanleiding



De liturgische vieringen in de parochiekerk waren al geruime tijd onvoldoende bezocht. Er was sprake van een afnemend draagvlak. Het was ook niet te verwachten dat de parochiegemeenschap Kerensheide nog mogelijkheden heeft om naar een redelijke levensvatbaarheid uit te groeien. De aanwezige financiële mogelijkheden waren niet voldoende voor het levensonderhoud van een pastoor en om tevens nog te voorzien in het gewone en buitengewone onderhoud van het kerkgebouw.

Onttrekking aan de eredienst leek daarom de enige oplossing.

Gekeken dient te worden naar mogelijkheden om de herbestemming die een behoefte van de inwoners invult. Meerdere functies die elkaar ondersteunen, waarbij de oorspronkelijke ontmoetingsfunctie en ruimtelijke beleving wordt behouden.

Gelet op de uitgangspunten van de genoemde oriënterende notitie zou het onder 2c omschreven woonzorgconcept een goede invulling kunnen zijn van het kerkgebouw.

Architectonische en bouwkundige mogelijkheden

Tijdens het opstellen van de eerdere oriënterende notitie is door architect Jacques Hendrix een vooronderzoek gedaan naar de mogelijke invulling van een multifunctionele invulling van het kerkgebouw in het kader van de zorg.

Daaruit is gebleken dat het architectonisch gezien goed mogelijk is allerlei functies binnen het gebouw te realiseren met instandhouding van het beeldbepalend karakter van het gebouw en zijn omgeving.

Bij dit onderzoek was bepalend het behoud van het beeldbepalend kerkgebouw in het hart van de wijk Kerensheide, tenzij dit niet haalbaar is blijft sloop de enige optie.

c) **MOGELIJK NIEUW WOONZORGCONCEPT**

Mogelijk nieuw zorgconcept

Het betreft een kleinschalige woonzorgvoorziening in de wijk, waarbij zorg- en woonfunctie worden gecombineerd voor mensen met een zorgvraag. Denk aan mensen die langer nodig hebben om te revalideren na een ziekenhuisopname of mensen die wel nog op zichzelf kunnen wonen, maar toch extra begeleiding of zorg van anderen nodig hebben. Een vorm van dagbesteding. Ook terminale mensen, wachtend op een verpleeghuisbed en chronisch zieken die niet naar huis kunnen, behoren tot de doelgroep. Ook partneropname kan tot de mogelijkheden behoren.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van belanghebbenden waarmee in dit kader (meermaals) is gesproken. Op 27 mei 2015 heeft met een groot aantal van deze zgn. stakeholders collectief overleg plaatsgevonden tijdens een door de stuurgroep georganiseerde rondetafelconferentie.

De uitgangspunten van de oriënterende notitie worden door alle partijen omarmd. Alle partijen zijn ervan overtuigd dat het zorgconcept past binnen de huidige behoefte.

CZ, Anders Beter WM, Zuyderland, Gemeente Stein, Provincie, Vivantes, Maaskant Wonen (inmiddels Zaam Wonen) en later Wonen Limburg, Kerkbestuur, Bisdom, Meditta, Huis voor de Zorg, GGD, Fysiotherapeut, Apotheek, Huisarts.

d) DOELSTELLING

Wijkcentrum

Dit alles kan bereikt worden vanuit goed beheerde ontmoetingsplekken binnen wijk en op loopafstand van de ouderen die in de wijk wonen, waar ze zich thuis en veilig voelen.

Deze wijkcentra zijn ontmoetingsplekken waar mensen terecht kunnen voor een gesprek, hulp bij het invullen van een formulier of gewoon een kop koffie.

Deelnemen in de maatschappij betekent onder andere dat ouderen, ondanks een eventuele lichamelijke of geestelijke beperking, net als ieder ander:

- Mensen kunnen ontmoeten;
- Contacten kunnen onderhouden;
- Boodschappen kunnen doen;
- Samen koken en eten;
- Aan maatschappelijke activiteiten kunnen deelnemen.
- Minder zorgconsumptie hebben.
- Etc.

Kleinschalig woon-zorgcomplex

Met dit project wordt bedoeld een zorgcomplex voor ouderen die extramurale zorg nodig hebben en voor oudere mensen die nog zelfstandig kunnen wonen, maar bij wie wel zorg op maat nodig is. Deze wordt mogelijk aangeboden door zorginstelling Vivantes/Zorg Groep Beek.

Functies woonzorgcomplex zijn o.m.:

- (thuis)zorg;
- Zelfstandig wonen;
- Verzorging en/of verpleging op maat;
- Gemeenschappelijke voorzieningen (o.a. huiskamer);
- Veiligheid;
- (Sociale) controle;

- Sociale contacten en activiteiten niet alleen met de bewoners binnen het complex maar ook met andere ouderen uit de wijk die het complex mogen benutten als ontmoetingsplek voor allerlei te organiseren activiteiten.

Ouderen die tijdelijk moeten revalideren of herstellen van een ziekenhuisopname, maar daar thuis geen kans toe zien, kunnen eveneens terecht in deze (short-stay) woonzorgvoorziening.

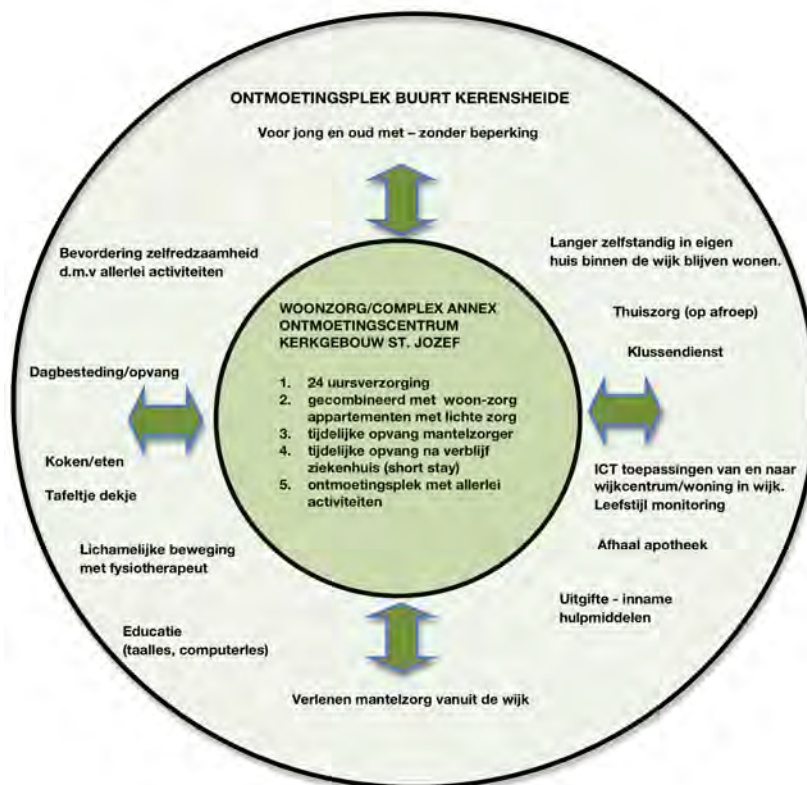
Onderzocht zou kunnen worden in het wijkcentrum eenorghotel in te richten voor ouderen die tijdelijk veel zorg nodig hebben, of waar familie die zorg even niet kan dragen.

Combinatie woonzorg-complex met wijkcentrum

De combinatie van woonzorg-complex en wijkcentrum maken dit project uniek. Naast mogelijkheid om er te wonen en verzorgd te worden er allerlei activiteiten georganiseerd die de zelfredzaamheid van de ouderen in het complex en daarbuiten (in de wijk Kerensheide) bevorderen.

- Beweegactiviteiten
- Fysiotherapie
- Eerstelijnsverzorging
- Thuiszorg
- Gezamenlijke maaltijden
- Hulp bij invullen formulieren
- Repair café
- Klussendienst/tuinonderhoud
- Allerelei activiteiten met computer, tablet, schilderen etc.
- Naast ouderen ook toegankelijk voor buurtmensen (mantelzorgers e.d.) voor kop koffie, eten e.d. in de openbare ontmoetingsruimte.

WIJK – ZORGCENTRUM KERENSHEIDE
In de vorm van-, voor- en door wijkbewoners



Toelichting schema

De tweede schil is belangrijk voor de zelfredzaamheid. Door middel van het aanbieden van deze activiteiten kan de zelfredzaamheid worden verhoogd, langer thuis blijven wonen en voorkomen dat men zorg nodig heeft in de intra- en extramurale woningen in- en rondom de kerk. In het kader van de DOPsgewijze aanpak binnen de kern Stein en ook de wijk Kerensheide is enige tijd geleden een werkgroep genaamd WijKerenshei in het leven geroepen. Deze werkgroep bestaan uit vrijwilligers vanuit de wijk Kerensheide. De werkgroep is al gestart met activiteiten die t.z.t. vanuit en in het wijkcentrum Kerensheide zullen plaatsvinden.

Daarnaast heeft het een woonzorgfunctie voor mensen die niet langer thuis kunnen blijven wonen. (Binnenste schil)

- Dit project neemt het begrip 'positieve gezondheid' als uitgangspunt.
- Het project richt zich op het verbeteren van de gezondheid en vitaliteit van de inwoners van de wijk
- Het (beoogde) resultaat van het initiatief is een vorm van sociale structuurversterking.

e) OPRICHTING STICHTING

Op 15 februari 2017 is de notariële akte gepasseerd voor de oprichting van een Stichting met de naam Stichting wijkcentrum St. Jozef Kerensheide.

De Stichting heeft tot doel:

- Het ontwikkelen van initiatieven in het sociale domein om laagdrempelige voorzieningen in de wijk Kerensheide (Stein) te realiseren en in stand te houden teneinde de zelfredzaamheid, gezondheid en leefbaarheid van de wijkbewoners van Kerensheide te bevorderen;
- Het bewerkstelligen dat wijkbewoners langer in hun eigen woning c.q. eigen omgeving kunnen blijven wonen.
- Het realiseren van een wijk-, zorgcentrum in het gebouw van de St. Jozefkerk in de wijk Kerensheide te Stein (van, voor en door) de wijkbewoners
- Het realiseren van een (woonzorg)voorziening in de (voormalige) St. Jozefkerk te Kerensheide voor intra- en extramurale zorg in de wijk voor mensen met een beperking/ zorgvraag.

Blijkens de statuten zal dit doel als volgt worden bereikt:

Naast het realiseren van een (woonzorg)voorzieningen met intra- en extramurale zorg ten behoeve van de bewoners zullen in en vanuit het wijk-, zorgcentrum voor de wijkbewoners van Kerensheide onder meer de volgende activiteiten worden georganiseerd c.q. aangeboden:

Het aanbieden laagdrempelige beweegactiviteiten teneinde functiebeperkingen te voorkomen, het versterken van eigen mogelijkheden om de zelfredzaamheid en sociale cohesie in de wijk te behouden/ te bevorderen, het verstrekken/ uitlenen van (digitale)hulpmiddelen, het realiseren van een dagopvang, het aanbieden van een gezonde (warme)maaltijd, het realiseren van short stay (zorg)woonruimte, het organiseren van een klussendienst, het geven van cursussen

Het voorbereiden en uitvoeren van deze activiteiten kan geschieden vanuit een samenwerking met meerdere partijen, zoals georganiseerde burgers, gemeente Stein, Provincie Limburg, zorg- en horecaprofessionals, financiers en kennisinstellingen

Het betreft de volgende componenten die dienen te worden nagestreefd:

Zorgcomponent	Wijkcomponent	Behoud beeldbepalend kerkgebouw
Aanbieden van Zorg door zorgprofessionals.	Bevorderen zelfredzaamheid wijkbewoners. Wijkfunctie van, voor en door de bewoners.	Behouden vastgoed

f) INTENTIEVERKLARING

Na de conferentie op 27 mei 2015 hebben nog een groot aantal gesprekken plaatsgevonden onder meer met bovengenoemde instellingen en instanties. Op 31 mei 2017 is wederom een conferentie gehouden waarbij vertegenwoordigers aanwezig waren van:

Provincie, Gemeente, CZ, Anders Beter WM, Vivantes/Zuyderland, Wonen Limburg, Rabobank, Kerkbestuur.

Tijdens deze bijeenkomst is afgesproken dat partijen (m.u.v. Vivantes en Zuyderland) een intentieverklaring ondertekenen om de haalbaarheid van het project gezamenlijk te onderzoeken. Alle partijen zijn inmiddels vertegenwoordigd in een projectgroep. Deze projectgroep heeft op 13 juli de eerste bijeenkomst gehouden.

De inhoud van de inmiddels door alle partijen ondertekende intentieverklaring is als volgt:

- de Samenwerkingspartners het realiseren van een wijkcentrum en woonzorgvoorziening voor de wijk Kerensheide (hierna: het project) omarmen en zich willen inzetten voor de realisering daarvan;
- de doeleinden van het project zijn:
 - Het realiseren van een kleinschalige (woon)zorgvoorziening in de (voormalige) St. Jozefkerk te Stein voor intra- en extramurale zorg in de wijk voor de mensen met een zorgvraag in combinatie met een wijkcentrum voor de wijk Kerensheide.
 - de Samenwerkingspartners voor dit project een haalbaarheidsonderzoek willen uitvoeren waarvan de eerste resultaten in maart 2018 in een te houden conferentie door de Samenwerkingspartners zullen worden besproken.

Artikel 1: Doel intentieverklaring

- a) De Samenwerkingspartners zullen de haalbaarheid van het project nader onderzoeken. Onder andere de gewenste optimale invulling van het project en de ruimtelijke vertaling daarvan, de financiële en de juridische mogelijkheden worden daarbij nader onderzocht.
- b) De Samenwerkingspartners beogen niet met deze intentieverklaring om in rechte afdwingbare rechten en verplichtingen in het leven te roepen en hebben het recht om het onder a genoemde onderzoek te beëindigen zonder dat dit verplichtingen over en weer met zich meebrengt.

- c) Na afronding van het onder a genoemde onderzoek nemen de Samenwerkingspartners een go/no go besluit met betrekking tot (verdere) deelname aan het project. Indien een der partijen om haar moverende redenen besluit niet (meer) deel te nemen aan het project brengt dit jegens de andere Samenwerkingspartners geen enkele verplichting met zich mee.
- d) Een samenwerkings- en realiseringsovereenkomst zal t.z.t. worden gesloten tussen de partijen die daadwerkelijk over zullen gaan tot realisering van het project.

Artikel 2: Werkwijze en organisatie

- a) Voor de begeleiding van het haalbaarheidsonderzoek (zoals genoemd in artikel 1, lid a), bestaande uit een aantal deelonderzoeken, zal een projectgroep worden samengesteld.
- b) De Samenwerkingspartners worden vertegenwoordigd in de projectgroep.
- c) De coördinatie van de werkzaamheden van de projectgroep zal geschieden door de secretaris van de Stichting Wijkcentrum St. Jozef Kerensheide.
- d) De resultaten van een onderzoek naar de behoefte aan zorgwoningen binnen de Westelijke Mijnstreek (inclusief de wijk Kerensheide in de gemeente Stein) zullen binnen de projectgroep worden besproken en vormen input voor het haalbaarheidsonderzoek. De opdracht van dit behoefteonderzoek is verstrekt door de gemeenten en woningcorporaties binnen de Westelijke Mijnstreek.

Artikel 3: Inzet Samenwerkingspartners

1. Elke Samenwerkingspartner zal hiertoe de benodigde kennis en tijd van de eigen organisatie om niet ter beschikking stellen.
2. Door de Samenwerkingspartners zijn de volgende afspraken gemaakt over de kosten van dit haalbaarheidsonderzoek:
 - a. Op grond van de nieuwe regeling "Passend wonen in de buurt" draagt de provincie Limburg € 10.000 euro bij;
 - b. De Rabobank Westelijke Mijnstreek draagt € 5.000 bij;
 - c. Het kerkbestuur draagt € 5.000 bij;
 - d. De gemeente Stein draagt € 10.000 euro bij.

Artikel 4: Looptijd

Deze intentieverklaring treedt in werking na ondertekening door alle Samenwerkingspartners en wordt afgesloten voor de periode tot en met 31 maart 2018.

3) HAALBAARHEIDONDERZOEK

a) ONTWERPTEAM

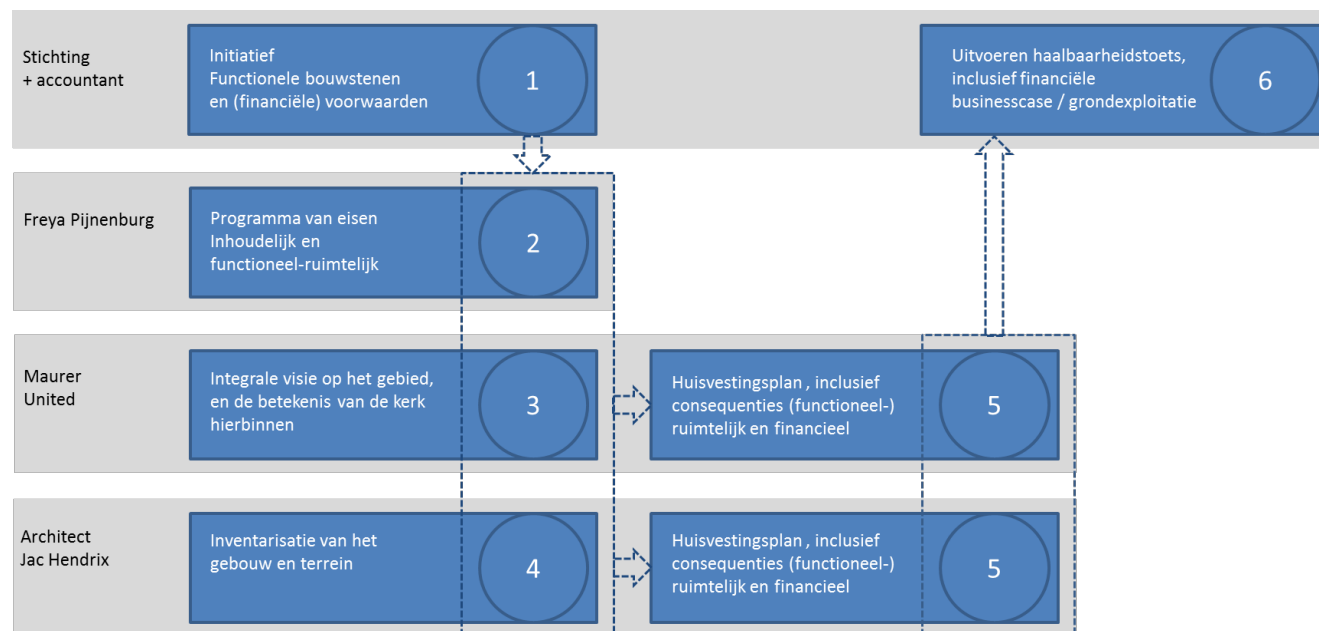
In december 2017 is opdracht verleend aan een ontwerpteam tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek met als doel het opstellen van een integraal advies over een toekomstbestendig herbestemmingsplan van het kerkgebouw St. Jozef in Kerensheide en bijbehorende terrein voor de realisering van een wijkcentrum en woonzorgvoorziening.

b) ORGANISATIE

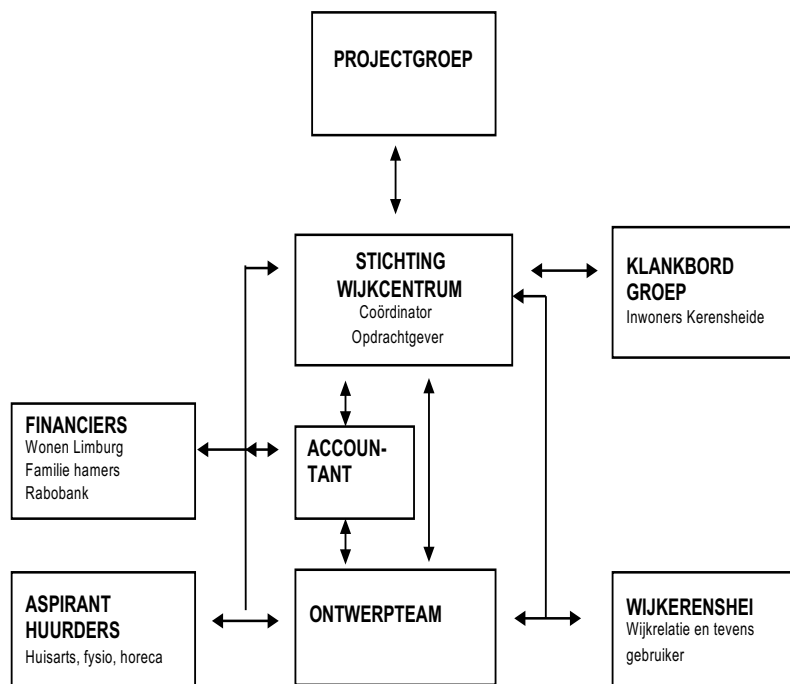
De processtappen worden uitgevoerd door een samenwerkend team van professionals. De verdeling in activiteiten is als volgt:

- Stichting en financieel expert: processtappen 1 en 6.
- Freya Pijnenburg: processtap 2.
- Maurer United: processtappen 3 en 5.
- Jac Hendrix: processtappen 4 en 5.

Processtap 5 (Huisvestingsplan) wordt door zowel Maurer United als Architect Hendrix uitgevoerd; hierdoor ontstaan varianten in 'voorontwerp'.



Benevens heeft de Stichting te maken met allerlei partijen die in het proces betrokken moeten worden. Zie schema:





c. Aanbevelingen onderzoek PC – Kwadraat. (artikel 2d intentieverklaring)

Ook in de regio Westelijke Mijnstreek zijn de vraagstukken rond wonen en zorg actueel als gevolg van de stelselwijzigingen. Een nieuwe koers inzake wonen en zorg moet worden uitgezet en een goede samenwerking tussen fysiek en sociaal is daarbij van cruciaal belang. Daarbij zijn de gemeente(n), maar ook woningcorporaties, ontwikkelaars en makelaars, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, de eerste lijnszorg en zorgkantoor/-verzekeraars betrokken. De gemeenten zijn individueel verantwoordelijk voor de (nieuwe) wettelijke taken, maar daarnaast is gegeven het gemeente overstijgend karakter van een deel van de opgave een regionale samenwerking noodzakelijk om tot een optimale invulling van de opgaven te komen.

Mede naar aanleiding van een follow-up onderzoek voor ZOwonen en de gemeente Sittard-Geleen dat PCkwadraat heeft uitgevoerd, hebben ook de regiogemeenten Beek, Schinnen en Stein aan PCkwadraat opdracht verstrekt voor een woon-zorg onderzoek dat de nodige handvatten aanreikt voor vervolgstappen zoals een (regionale) woon-zorgprogrammering en de realisatie van prestatie-afspraken. Door de onderzoeksresultaten per gemeente te koppelen ontstaat ook een helder beeld voor de gehele Westelijke Mijnstreek.

De resultaten zijn belangrijk voor het onderhavige project. In artikel 2d van de intentieverklaring wordt hiernaar verwezen. Inmiddels is de rapportage voor de gemeente Stein verschenen. (zie bijlagen).

Aanbevelingen ten aanzien van de woonzorg opgave ouderen

Om de extramuralisatie in de ouderenzorg in goede banen te leiden zijn een aantal maatregelen nodig. Deels wordt hierin al voorzien bijvoorbeeld in de verordening woningaanpassingsbeleid of het faciliteren of beschikbaar stellen van ruimte voor ontmoeting. Onderstaande aanbevelingen zijn moeten verder worden geconcretiseerd in de lokale context van de gemeente Stein in de vervolgstappen op dit onderzoek. Invulling kan perfect plaatsvinden conform de principes van de

het integrale beleidsplan sociaal domein. Daarbij worden sociale en vitale kernen gerealiseerd uitgaande van de kracht van mensen.

Aanbevelingen geclusterd verzorgd wonen

- Gegevens op orde
Conform de opgave van de woningcorporaties zijn in de gemeente Stein slechts 60 rolstoelgeschikte woningen aanwezig. Nadere analyse van de rolstoelgeschikte complexen is noodzakelijk. Eventueel dient te worden besloten tot opwaardering c.q. opplussen van een aantal complexen tot niveau rolstoelgeschikt. De administratieve labeling van de rollatorgeschikte complexen dient ook in de praktijk te worden getoetst op de vraag of complexen toch niet voldoen aan criteria rolstoelgeschiktheid (administratief verkeerde labeling)
- Dekkend netwerk
Zorg voor een dekkend netwerk van complexen geclusterd verzorgd wonen. Wijs complexen aan die geormerkt worden voor ouderenhuisvesting en waarbij 24/7 onplanbare zorg is gegarandeerd. Primair komen hiervoor de bestaande rolstoelgeschikte en rollatorgeschikte complexen in aanmerking. Definitieve invulling kan plaatsvinden op basis aspecten spreiding, betaalbaarheid en beschikbaarheid. De invulling van geclusterd verzorgd wonen kan in principe plaatsvinden binnen de bestaande woningvoorraad (eventueel met opplussen in het rollatorgeschikt vastgoed zoals eerder aangegeven).
- Bepaal niveau spreiding en omvang van complexen
De principes van “Geef glans aan Stein” gaan uit van eigen kracht, lokale gemeenschap en daaruit voortkomend zullen ook burgerinitiatieven worden gestimuleerd. Normaliter leidt dit ook tot een relatief kleinschalig aanbod verzorgd wonen. Bewaak ondergrenzen uit hoofde van zorgexploitatie van 24 uren zorg en kwaliteit. Formuleer hierop expliciet beleid waaraan initiatieven kunnen worden getoetst.
- Oplossen betaalbaarheidsprobleem
De rolstoelgeschikte zorgwoningen in de gemeente Stein zijn veelal te duur. Hiervoor moeten partijen een oplossing vinden. Bewaak ook dat bij eventueel opplussen van rollatorgeschikte complexen niet overmatig tot huurprijsaanpassingen leidt in het segment betaalbaar laag. Voorzie in mogelijkheden om te anticiperen op betaalbaarheidsproblematiek bijvoorbeeld door de mogelijkheid van horizontaal oversteken (verhuizen waarbij de huurprijs hetzelfde blijft, ook bij een nieuwe woning waarvoor een

hogere streefhuur geldt) of vormen van huurgewinning waarbij geleidelijk wordt toegewerkt naar een nieuwe hogere werkelijke huur.

- **Kwaliteitsgarantie**
De eigenaars van complexen verzorgd wonen garanderen dat de woningen voldoen aan de eisen van doorgankelijkheid en toegankelijkheid (c.q. het afgegeven label zorggeschiktheid) en andere relevante programma van eisen aspecten waarover nader afspraken worden gemaakt met de gemeente.
- **Spelregels toewijzing**
De woningen zijn alleen beschikbaar voor ouderen met een zorgvraag die voldoen aan de nodige criteria (te bepalen) en die eventueel beschikken over de vereiste “indicatie geclusterd verzorgd wonen”. Daarbij worden oplossingen gezocht voor fricties tussen woningwet en behoeften van kwetsbare zorgvragers (bijvoorbeeld de eis dat meer dan 10 uur verzorging en/of verpleging wordt ontvangen voor de periode van minstens één jaar).
- **Afspraken met zorgaanbieder(s)**
Met zorgaanbieders worden (vooraf) afspraken gemaakt inzake de borging van om 24 uren onplanbare zorg.
- **Zorgscheefwonen**
Allereerst is het noodzakelijk om tot een valide interpretatie van bezettingsgraden te komen. Hiervoor is het nodig dat naast de Wmo-cliënten ook de Zvw-cliënten die persoonlijke verzorging en verpleging afnemen worden gematcht.
In de nabije toekomst wordt het zorg-scheefwonen voorkomen/beperkt door het labelen van complexen voor de doelgroep (‘geclusterd verzorgd wonen’) en de toewijzing te stroomlijnen.

Aanbevelingen Langer Thuis Wonen

Onderstaand worden een aantal “algemene” aanbevelingen ten aanzien van langer thuis wonen geformuleerd. Op een groot aantal punten is er al beleid en vindt uitvoering plaats. Echter, vanuit het perspectief van de beleidsvisie “Geef glans aan Stein” kan de gemeente vanuit haar regierol op een eigen manier invulling (laten) geven aan de onderstaande aanbevelingen. Dienaangaande moet in de vervolgstappen op dit onderzoek vanuit een statusbepaling worden geëxpliciteerd op welke wijze deze maatregelen kunnen worden ingevuld evenals de bepaling van het eigenaarschap.

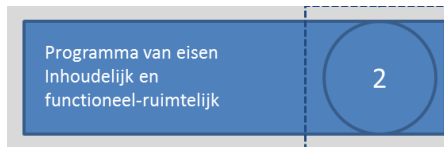
- **Vroeg signalering**
Zorg voor een effectief systeem van vroeg signalering van situaties waarin het langer thuis wonen dreigt mis te gaan. Op basis van objectieve criteria kan bij een ‘meldpunt’ melding worden gemaakt, waarna gerichte actie kan worden ondernomen. Dit ter voorkoming van ongewenst langer thuis wonen (bijvoorbeeld langdurig bed in de huiskamer zonder geschikte sanitaire voorzieningen). In het systeem kunnen een rol hebben: huisarts (Praktijkondersteuner huisarts, thuiszorg, welzijn, opzichter woningcorporatie, Wmo consulenten, burens, ...
- **Mantelzorgondersteuning**
Zorg voor een effectieve mantelzorgondersteuning gaande van informatie en advies tot het bij de hand nemen van de mantelzorgers met gerichte activiteiten. Ook voorzien in voldoende respijtzorgvoorzieningen.
- **Participatie**
Onderneem gerichte actie om de participatiegraad te verhogen waar mogelijk om vereenzaming te minimaliseren.
- **Informatie en advies**
Check de beschikbaarheid van informatie en advies rond de relevante thema’s bij Langer Thuis Wonen via loketten, via professionele hulpverlening, via (sociale) media en zorg. Kijk vervolgens ook naar de toegankelijkheid voor de beoogde doelgroepen en hef eventueel drempels op.
- **Gerichte coaching**
De coach neemt de ouderen en eventueel hun mantelzorgers bij de hand. De coach helpt met het opnieuw formuleren van doelstellingen op basis van informatie en advies en de wijze waarop deze worden ingevuld. Vervolgens wordt ook follow up gedaan. De coaching wordt ingezet bij (dreigende) schrijnende situaties en kan zijn gericht op het op orde krijgen van het

systeem of op het zo snel mogelijk verhuizen naar een geschikte woonzorg-omgeving. De coach-rol kan op verschillende manieren worden ingevuld. Professioneel of (nieuwe aanpak) vrijwilligers. Er wordt in principe niet uitgegaan van een nieuwe functie van 'coach', maar een werkwijze die past binnen meerdere functies.

- **Zorg-scheefwonen**
Zorg voor een adequate aanpak ten aanzien van zorg-scheefwonen c.q. ongewenst langer thuis wonen. Via vroeg signalering en gerichte coaching (gericht op verhuizing) kan 'te lang langer thuis wonen' worden opgepakt. Een ander aspect zijn de "spontane zorgclusters" (niet of relatief geschikte complexen waar veel zorgvragers bij elkaar wonen). Deze gebouwen zijn niet geormerkt met een bijzondere bestemming c.q. hebben geen vergunning brandveilig gebruik gebouwen.
- **Overige relevante thema's**
Werk een aantal inhoudelijke thema's uit die zich aandienen bij Langer Thuis Wonen c.q. maak hierin beleidskeuzes. Het betreft onder meer:
 - Woningaanpassingen (eigen woning of huurwoning); stimuleringsbeleid conform dubbel duurzaam principes
 - Aspecten verhuizing naar een (geclusterde) woonvorm o.a.
 - Mogelijkheden/ beschikbaarheid/ wachttijden
 - Verkoop eigen woning
 - Kostenaspecten (zoals hogere huur en verhuis-/inrichtingskosten) eventuele problemen en oplossingen dienaangaande
 - Indien verhuizen naar een geclusterde woonvorm noodzakelijk is kan hierop een statusbepaling worden afgegeven in de vorm van een "indicatie geclusterd verzorgd wonen". Deze geeft de betrokkene voorrang bij toewijzing van woningen in een gelabeld complex (kan eventueel ook doorgetrokken worden naar zorggeschikt vastgoed dat collectief wordt gehuurd door zorgaanbieders die hun eigen toewijzingsbeleid hebben)
 - Betrokkenheid vrijwilligers, verenigingsleven
 - Omslagpunten in de zorgverlening nader af te stemmen (regionaal en met zorgverzekeraars)
 - Deelname aan activiteiten (algemene voorzieningen of specifiek aanbod)
 - Voorzieningenniveau in de wijk/ zorgvriendelijke wijk/ dement vriendelijke wijk

- Vergunningenbeleid voor plaatsing mantelzorgwoningen conform opname in het bestemmingsplan van de gemeente Stein naast de vergunningsvrije mogelijkheden vanuit de rijksoverheid.

De aanbevelingen van het rapport van PC Kwadraat komen overeen met de doelstellingen van de Stichting voor de oprichting van een wijkcentrum en woonzorgvoorziening in de wijk Kerensheide.



d. Onderzoek Patiënt Content

Patient Content is, met als opdrachtgever een bewonersinitiatief, begonnen met het bundelen van algemene informatie.

1. Informatie over gemeente Stein en de wijk Kerensheide in het bijzonder.
2. Landelijke ontwikkelingen bewonersinitiatieven en
3. de behoefte en wensen wat betreft wonen en zorg in relatie tot wat haalbaar is.

Gemeente Stein en de wijk Kerensheide

De gemeente Stein telt circa 24.950 inwoners verdeelt over 11.615 woningen. 1.207 woningen staan in de wijk Kerensheide. Het zijn met name eengezinswoningen (95%) en koopwoningen (73%).

Inkomenssituatie wordt verdeeld in vier groepen, te weten beneden modaal, modaal, anderhalf model en twee keer modaal. Het overgrote deel van de wijk Kerensheide heeft een inkomen van modaal.

De wijk Kerensheide is voor Limburgse begrippen vlak en wordt afgebakend door vier doorgaande wegen.

Huidige leeftijdsopbouw in de wijk Kerensheide: 24% 0-15 jaar, 13% 15-25 jaar, 11% 25-45 jaar, 18% 45-65 jaar en 36% 65 jaar of ouder.

De loopafstand van de rand van de wijk tot aan de kerk bedraagt ongeveer 850 meter.

Net buiten de grenzen van de wijk bevinden zich twee supermarkten. Verder zijn er nog een paar restaurants, maar inwoners zullen voor veel boodschappen de wijk uit moeten. Het aanbod in het overdekte winkelcentrum aangevuld met winkels in de omgeving is rijkelijk. De afstand van de kerk Kerensheide tot aan het overdekte winkelcentrum is ongeveer 1200 meter.

De basisschool Kerensheide is met 18 klaslokalen gebouwd om 550 kinderen les te kunnen geven. Op dit moment krijgen 150 kinderen verdeeld over 6 groepen les. Slechts 88 van de 150 leerlingen zijn woonachtig in de wijk Kerensheide Het schoolgebouw is eigendom van de gemeente Stein.

Zalencentrum Kerensheide biedt multifunctionele zalen en café voor het organiseren van een geslaagde bijeenkomst tot maximaal 500 personen. In de wijk aan de Zwartdriesstraat ligt een algemene begraafplaats met 990 graven.

Op 16 augustus 1943, werd de nieuwe kerk door Mgr. Lemmens geconsacreerd en droeg er de eerste H. Mis op. De kerk was nu officieel in gebruik genomen. In Stein zijn 2 duo en 2 solohuisartspraktijken gehuisvest. Het stichtingsbestuur heeft huisarts de Greef gesproken over haar plannen, omdat zijn praktijk aan de rand van de wijk ligt.

De Gemeente Stein heeft een beleidsplan Sociaal Domein 2018-2023 'Geef glans aan Stein'.

In het plan worden de volgende uitgangspunten gedefinieerd:

- Alle inwoners nemen naar vermogen deel aan de samenleving
- Voorkomen is beter dan genezen
- Positieve gezondheid
- De vraag van de inwoners en het resultaat staan centraal
- De oplossing wordt eerst gezocht bij de inwoner zelf en diens omgeving
- Zo licht als mogelijk, zo zwaar als nodig.-

Om deze beleidsuitgangspunten te kunnen realiseren wordt de organisatie van het Sociaal Domein ingericht volgens de volgende principes:

- Ondersteuning wordt dicht bij huis georganiseerd
- Maatwerk - ruimte voor verschillen
- Eén huishouden – één plan – één regisseur
- Toegankelijkheid en vindbaar ondersteuningsaanbod
- Lokaal waar het kan en regionaal waar nodig

Woonzorgvragen

De woonzorgvragen nemen onder andere door de vergrijzing de komende decennia toe. Een kleine 20% van de ouderen zal gebruik maken van intramurale voorzieningen, zoals een verpleeghuis. De overige 80% heeft zorgvraag, waarbij zorg aan huis geleverd wordt, ook wel extramurale zorg genoemd. Een groot deel van de ouderen kiest voor 'langer thuis' wonen. Als het echt niet meer gaat, dan

kan men niet anders verhuizen naar een verpleeghuis. Binnen de gemeente Stein is voldoende capaciteit wonen in een verpleeghuis in de vorm van de Moutheuvel.

Aanbevelingen aan de gemeente ten aanzien van langer thuis wonen:

- Zorg voor een effectief systeem van vroeg signalering van situaties waarin het langer thuis wonen dreigt mis te gaan.
- Mantelzorgondersteuning en voorzie in voldoende respijtzorgvoorzieningen
- Onderneem gericht actie om de participatiegraad te verhogen waar mogelijk om vereenzaming te verminderen.
- Check beschikbaarheid en toegankelijkheid van informatie en advies rond thema's die te maken hebben met 'langer thuis wonen'. Zet eventueel gericht een coach in om ouderen en eventuele mantelzorgers bij de hand te nemen.
- Werk een aantal inhoudelijke thema's uit die zich aandienen bij 'langer thuis wonen'. Te denken valt aan woningaanpassingen, inzet en betrokkenheid vrijwilligers en deelname aan activiteiten en beschikbaarheid voorzieningen in de wijk.

Inwonersinitiatieven

De lokale inwonersinitiatieven schieten als paddenstoelen uit de grond. Zorgcoöperaties, zorgcollectieven of stadsdorpen, hoe ze zichzelf ook noemen, nemen het heft in eigen hand en gaan de zorg en ondersteuning organiseren voor ouderen en andere kwetsbare inwoners van hun wijk of dorp. Zij vragen zich af: wat kunnen wij zelf doen om de omgeving geschikt te maken om daar zo lang mogelijk zo goed mogelijk te leven?

Kenmerkend aan inwonersinitiatieven is dat ze ontstaan vanuit een behoefte rondom een bepaald thema, in dit geval de herbestemming van de kerk van Kerensheide

Behoeftte wonen en zorg

De aanbevelingen van het rapport van PC Kwadraat komen overeen met de doelstellingen van de Stichting voor de oprichting van een wijkcentrum en woonzorgvoorziening in de wijk Kerensheide.

1. Qua zorgwoningen. (te weinig met opplus-opdracht voor de woningcorporaties en ze zijn niet op de juiste plek/wijk gelegen).
2. Eengezinswoningen en andere woningen in Kerensheide zijn moeilijk om te vormen tot zorggeschikte nultredewoningen (rolstoeltoegankelijk). Daarom

wordt aan de corporatie de kans geboden om zorggeschikte nieuwbouw in Kerensheide te realiseren nabij de Kerk gelijk met een ontmoetingsruimte voor de wijk.

3. Thuis blijven wonen is de basis met activiteiten vanuit de kerk door de inwoners (werkgroep WijKerenshei)

Een integrale visie op wonen en zorg vraagt om een combinatie van aanbod van diensten en zorg. De volgende mogelijkheden zijn onderzocht op haalbaarheid, meerwaarde voor het totaalconcept en voor een aantal is gesproken met potentiële leveranciers.

Kleinschalig wonen

(Kleinschalig) Geclusterd verzorgd wonen voor zorgvragers die behoefte hebben aan 24-uurs onplanbare zorg (zowel psychogeriatrisch alsook somatisch of beiden)vergoed via wet langdurige zorg. Ervaring leert dat minimaal 16 woningen, maar liever 24 woningen, met ontmoetingsruimte waar 24-uurs onplanbare zorg aan de meest kwetsbare groep mensen vanuit de wet langdurige zorg wordt geleverd.

Meestal gaat het om mensen met een vergevorderd stadium van dementie (PG, psychogeriatrisch), maar dit kan ook voor mensen met ernstige lichamelijke beperkingen (somatic). Deze doelgroepen kunnen niet gemixt worden.

Er zijn twee varianten:

1. Waarbij zorg en wonen één geheel zijn, bv Vivantes Moutheuvel. Kleine eenpersoons woonruimtes (35m²) en de woonkamer worden als één geheel verhuurd aan een zorgorganisatie.
2. Waarbij zorg en wonen gescheiden zijn, bv Zorggroep Beek. Kleine eenpersoonswoonruimtes (35m²) worden verhuurd aan bewoners. Belangrijk dat deze huur voor velen betaalbaar is. Uitgebreid is gesproken met Zorggroep Beek die naast thuiszorg ook deze zorg levert.

In de Moutheuvel is echter voldoende capaciteit.

Wonen met zorg

Nultrede huur- of koopwoningen (rollator of rolstoelgeschikt) met thuiszorg vergoed via zorgverzekeringswet. Meerdere woningen samen onder één dak. De woningen kunnen onderling van elkaar verschillen qua grote en luxe. Een variant

zou kunnen zijn seniorenwoningen. Deze doelgroep kiest ervoor om te verhuizen naar een meer veilige setting, waar zij garanties krijgen dat als zij zorg nodig hebben deze in de breedste zin van het woord aanwezig is. Graag zou je als bestuur met één partij samenwerkingsafspraken maken, echter juridisch mag dit niet. Iedereen is vrij zijn leverancier van zorg te kiezen. Wellicht kan een coöperatie die samenwerkingsafspraken (partnership) met leveranciers van diensten en zorg uitkomst bieden.

Dagbesteding vergoed via WMO.

Er zijn twee varianten. Dagbesteding vergoed vanuit wet langdurige zorg en vanuit de WMO.

Dagbesteding vanuit de WMO is een maatwerkvoorziening. Op basis van keukentafelgesprek wordt bepaald of iemand in aanmerking komt voor dagbesteding en welke vorm.

Er zijn zeven varianten van licht-licht tot en met zwaar-zwaar. Per variant ontvangt de leverancier een ander bedrag voor de te leveren zorg, bv aantal dagdelen en aantal uur individuele begeleiding. Een cliënt krijgt nooit dagbesteding alleen, omdat het altijd samengaat met individuele begeleiding. Het bedrag is exclusief vervoer naar de locatie.

Ervaring leert dat een combinatie van cliënten met verschillende zwaarte van zorg en indicaties de grootste kans van slagen heeft. Waarschijnlijk is er behoefte aan deze dienst, omdat mensen uit Stein nu buiten de gemeente moeten voor dit aanbod en omdat de vraag naar dit aanbod groeiende is.

Ervaring leert dat de aanloopperiode om een financieel gezonde dagbesteding te krijgen erg lang is.

Zorghotel

Een nieuwe ontwikkeling is het zorghotel, ook wel herstellingsoord genoemd. Na een ziekenhuisopname of trauma is het niet altijd mogelijk om thuis te herstellen of te revalideren. Kleine woonunits met gezamenlijke ruimte. Zorghotelfaciliteiten worden vergoed via aanvullende verzekering en eigen bijdrage. Ervaring leert dat een bezetting van 40-50% reëel is.

Multifunctionele ontmoetingsruimte voor de wijk.

De wijk Kerensheide heeft behoefte aan een eigen ontmoetingsruimte waar men koffie kan drinken, de krant kan lezen, groepen kunnen vergaderen enzovoorts.

Een grote openbare ruimte die in kleine ruimtes verdeeld kan worden met keuken, wifi en toiletten. Onderzoek of een horecaondernemer interesse heeft en/of gemeente en bisdom dat wat partij wenst te gaan doen, toestaat.

En dergelijke ruimte is binnen de Dopsgewijze aanpak in een leegstaand schoolgebouw in de wijk Nieuwdorp gerealiseerd. Dit blijkt een groot succes te zijn. Door middel van burgerkracht wordt invulling gegeven aan de behoefte van deze buurt. Naast een huiskamer voor de bewoners worden er allerlei activiteiten aangeboden in het centrum. Ook samen koken is een van de onderdelen. In de wijk Kerensheide is eveneens een gelijksoortige werkgroep werkzaam. Deze groep wil op dezelfde wijze als in Nieuwdorp een huiskamer realiseren waarbij allerlei activiteiten aan de bewoners van de wijk worden aangeboden.

Verhuur en verkoop van ruimtes

Verhuur en/of verkoop van ruimtes aan organisaties die positieve bijdrage leveren aan leefbaarheid wijk. Te denken valt aan huisarts, fysiotherapeut, welzijnswinkel etc.

e) **Keuze Stichtingsbestuur op basis van onderzoek PC Kwadraat en Patiënt Content.**

Deze keuze zal worden besproken in de Projectgroep vergadering van 28 maart 2018.

- Er wordt uitgegaan van 16 woningen (zorgwoningen rolstoeltoegankelijk).
 - a. 4 tweepersoons 3-kamerappartementen van ongeveer 90 m2 (BVO)
 - b. 12 eenpersoons 2-kamerappartementen van ongeveer 60 m2 (BVO)

Met betrekking tot wonen wordt in het rapport van PC Kwadraat opgenomen dat hieraan een tekort is met name voor rolstoelgeschikte woningen. De woningcorporaties worden gevraagd om de rollatorgeschikte woningen op te plussen naar rolstoeltoegankelijke woningen.

Het corporatiebezit in Kerensheide (vooral veel eengezinswoningen) is echter moeilijk om te vormen tot zorggeschikte nultredewoningen (rolstoeltoegankelijk). Daarom wordt aan de corporatie(s) de kans geboden om zorggeschikte nieuwbouw in Kerensheide te realiseren gekoppeld aan de Kerk gelijk met een ontmoetingsruimte voor de wijk.

Over de realisering van deze woningen is reeds gesproken met Wonen Limburg.

Wonen Limburg zal zich intern beraden of zij een rol willen en kunnen spelen in de realisering van de zorgwoningen.

Zij willen de stichting bijstaan m.b.t. De exploitatie, coöperatie gedachte e.d. De mogelijkheid is eveneens aanwezig dat zij als aanjager (hypotheekverstrekking zeker in de overdrachtsfase) willen fungeren (in afwachting van een coöperatie).

Op 26 maart wordt daarover een gesprek gehouden met Wonen Limburg en Zaan Wonen gezamenlijk.

- In het kerkgebouw worden met verbinding naar de zorgwoningen o.m. de volgend bestemmingen opgenomen:
 - a. Ruimte voor dagbesteding 80 m2
 - b. Zorghotel van totaal 320 m2 waarvan:
 - i. 12 kleine kamers. Van 15 m2 (units)
 - ii. 6 sanitaire ruimten à 9 m2. D.w.z. 1 sanitaire ruimte per 2 kamers (direct bereikbaar vanuit betreffende kamer)

- iii. Gezamenlijke huiskamer van 30 m2
- iv. Rest ondersteunende ruimten (berging, keuken, bijkeuken, etc.).

- c. Verhuurbare ruimten voor onder meer:
 - i. Huisarts
 - ii. Apotheek
 - iii. Fysiotherapeut
 - iv. Welzijnswinkel
 - v. Pakketdienst
 - vi. Etc.
- d. Horecaruimte met restaurant, keuken. Horeca grenst aan ontmoetingsplein en kan hier desgewenst gebruik van maken.
- e. Binnen- en buitenterras horeca

- Ontmoetingsplein (binnen en buiten)

Er zijn en worden gesprekken gevoerd met een huisarts, een fysiotherapeut m.b.t. het gebruik van ruimten in het kerkgebouw.

Er worden gesprekken gevoerd met horecaondernemers binnen Stein over de realisering van een restaurant in de kerk. Ook zullen hierover nog gesprekken gevoerd moeten worden met de gemeente (die ter zake nog een accommodatie-onderzoek zal uitvoeren) en het Bisdom in verband met de overdrachtsvoorwaarden.

De resultaten daarvan zullen daarna worden verwerkt in dit hoofdstuk.



Maurer United Architects

f) Integrale visie

Studie

Voor Maurer United Architects betekent dit het opstellen van een ruimtelijke visie en aanpak om religieus erfgoed her te bestemmen en wederom tot spil van een hedendaagse 21- eeuwse gemeenschap te ontwikkelen. Om tot een visie te komen is onderzoek gedaan op het gebied van de geschiedenis, het beleid, nieuwe trends en ontwikkelingen. Bovendien is de bestaande situatie onderzocht op sterke en zwakten, is de waarde van het gebied in kaart gebracht en zijn er ruimtelijke studies gemaakt. Daarbij is er uitgezoomd en ingezoomd vanuit de context van de St.Jozef Kerk te Kerensheide.

Context

a. *Nederland*

De Nederlandse naoorlogse woonwijken bieden onvoldoende perspectief op de vergrijzing en veranderingen in de zorg en ondersteuning. Veel naoorlogse woonwijken zijn toe aan een opknappbeurt en bieden volop ruimte voor transformatie.

Anno 2018 zijn er als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen en technologische veranderingen nieuwe vraagstukken. Er zijn nieuwe initiatiefnemers nodig met ideeën die een impuls geven aan de ruimtelijke vernieuwing van de wijken.

Om die vernieuwing te bereiken zijn investeringen noodzakelijk op het gebied van de preventieve gezondheidszorg en de vastgoedprojectontwikkeling.

Uit de website van de rijksoverheid www.nederlandwordtanders.nl blijkt dat de Nederlandse zorgstructuur sterk aan het veranderen is, en deze ook een ruimtelijke impact heeft. 'We worden steeds ouder, blijven langer gezond en de meeste mensen (hulpbehoevend of niet) willen het liefst zo lang mogelijk in

hun eigen omgeving blijven wonen. Technologische vernieuwingen bieden volop mogelijkheden, maar er is vraag naar innovatieve en uitvoerbare ruimtelijke concepten.

Niet alleen voor ouderen, ook andere generaties wonen steeds vaker alleen en zoeken naar verbondenheid. De Rijksoverheid is ervan overtuigd dat een stedelijke omgeving, die goed is ingericht voor mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben een betere stad oplevert voor iedereen. Initiatieven vanuit zorgprofessionals, architecten en burgers worden hierbij gestimuleerd.

b. *Limburg*

De Provincie Limburg stimuleert toekomstgerichte initiatieven die nieuw perspectief bieden aan de inwoners van de provincie en neemt een regierol in inzake de herstructurering en gebiedsontwikkeling. De beleidsmakers van zowel het fysieke domein alsook het sociale domein maken plannen die aansluiten op de huidige tijdgeest, waarin de overtuiging wordt gedeeld dat door anders (circulair) te denken en te doen, dit op de lange termijn leidt tot toekomstgericht duurzaam succes.

Daarin past ook 'de nieuwe norm', die wordt omschreven als 'circulaire economie', die uit veel facetten bestaat. Circulair bouwen is een onderdeel van circulaire economie, daarbij draait het om slim gebruik maken van grondstoffen en goederen, zodat deze oneindig hergebruikt kunnen worden (een gesloten kringloop). Voor gebouwen betekent dit dat materialen worden hergebruikt, maar ook een gebouw flexibel ingezet kan worden. Daarbij dient de waarde van het erfgoed te worden geduid, zodat afgewogen kan worden of behoud / transformatie opnieuw toekomstwaarde genereert voor de inwoners.

Het rooms-katholieke Limburg is in het verleden verdeeld in veel verschillende parochies. In 2007 werd besloten tot een forse reorganisatie, het aantal parochies werd teruggebracht en er ontstond een overaanbod van kerkgebouwen. Momenteel worden in Nederland kerken die geen dienst meer doen verkocht of gesloopt. In veel gevallen worden de gebouwen vanwege de monumentale en/of sociale waarde (betekenis) voor de wijk onderzocht met als doel mogelijkheden van herbestemming te bepalen.

Zoals op zoveel plekken in Limburg, zijn de kerkdiensten in de St. Jozef kerk van de parochie Kerensheide onlangs beëindigd. De burgers namen zelf de regie in handen en organiseerden zich om gezamenlijk stappen te ondernemen rondom de geschetste problematiek, gesteund door de gemeente Stein en provincie Limburg.

c. *Westelijke Mijnstreek*

De Westelijke Mijnstreek is een streek in Zuid-Limburg en omvat de gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein. De landelijke delen van de gemeenten worden tot het Heuvelland gerekend. De wijk Kerensheide maakt onderdeel uit van de gemeente Stein.

De Westelijke Mijnstreek is een sterk verstedelijkt gebied waar grote bedrijventerreinen als Chemelot, DSM en Nedcar het uiterlijk bepalen. In de dorpen daaromheen bepalen de parochies en kerken hoofdzakelijk de schaal en maat. In de jaren 60 nam de bevolking in de westelijke mijnstreek explosief toe. Er werden veel woonwijken gerealiseerd volgens het stedenbouwkundige ordeningsprincipe van de functionele stad. Wonen, werken, verkeer en recreatie werden strikt gescheiden, het gezin vormde de hoeksteen van de samenleving. De voorzieningen voor autoverkeer en de aangelegde infrastructuur waren gericht op een toekomstbestendig bestaan.

De Westelijke Mijnstreek maakt als regio onderdeel uit van een omvangrijk proces van herstructurering. De naam verwijst naar het feit dat dit tot in de jaren zestig van de 20e eeuw een belangrijk mijnbouwgebied was. Er was ook een Oostelijke Mijnstreek, die tegenwoordig bekend staat als Parkstad Limburg.

Er zijn actieve initiatieven, zoals Sjtichting Genealogiek Sjenne, die de geschiedenis van de Westelijke Mijnstreek onder ieders aandacht proberen te brengen door middel van belevingsprogramma's gericht op thema's uit de geschiedenis. Het bewustzijn over de eigen woon- en leefomgeving wordt hierdoor vergroot. Het verkennen van de regio door zowel eigen bewoners alsook door bezoekers is een gevolg hiervan. In de planvisie is deze geschiedenis van de wijk Kerensheide relevant voor de doorontwikkeling. In 2009 heeft de stuurgroep Regiodialoog Westelijke Mijnstreek een Regiovisie opgesteld waarin prioriteiten voor de ontwikkeling van de regio tot 2020 zijn geformuleerd. Er wordt gesproken over het ontbreken van extra kwaliteiten in het woon- en leefklimaat als gevolg van de demografische krimp. Daarop zijn er ontwikkelopdrachten geformuleerd, in alle gevallen op basis van integraliteit. De transformatie van de woningvoorraad en landschappen zijn voorbeelden hiervan.

In 2015 is de structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek ontwikkeld, waarbij de Provincie inzet op herstructurering van bestaande woonwijken. Vanuit de samenwerking (gemeente, corporatie, inwoners) wordt geïnvesteerd in mensen, woningen, infrastructuur en voorzieningen.

d. *Stein*

De identiteit van de gemeente Stein wordt enerzijds gevormd door de unieke situering van Stein in de Maasvallei en anderzijds door kleine woonkernen met de kerken die gezicht, schaal en maat aan het gebied geven. Landschap, natuur en recreatie zijn thema's die structuurversterkend kunnen worden ingezet. Er worden nieuwe recreatieve routes in de Westelijke Mijnstreek gerealiseerd. Stein vormt hierin een schakel.

Het ruimtelijk ordeningsprincipe op stedenbouwkundige schaal is in het verleden gebaseerd op parochies, die inclusiviteit voor de inwoners garandeerden. Bij elke parochie werd een kerkgebouw ontwikkeld. Deze fungeerde als ontmoetingsplaats en ruimtelijk beeldmerk (icoon). Demografische veranderingen zijn van invloed op de bestaande situatie en de gebiedsontwikkeling, daarom gaf de gemeente Stein opdracht aan PCKwadraat om een gedegen indexatie te maken en een toekomstprognose op het gebied van wonen en zorg. De effecten zijn onder andere op kaarten inzichtelijk gemaakt. Het adviesbureau is expert in het verhelderen van de relatie tussen de mens en zijn omgeving en maakt daarbij gebruik van de mogelijkheden van de ICT.

Om te komen tot een aanpak met betrekking tot de gebiedsontwikkeling is het doorontwikkelen van een nieuw programma-aanbod voor de wijk Kerensheide, de gemeente Stein en de omliggende regio noodzakelijk. Voorbeelden hiervan zijn de in opdracht van de gemeente ontwikkelde planvisie 'Tracé A2-Haven Stein' in mei 2017 en met name recentelijk het initiatief om het Steinerbos te upgraden.

In augustus 2017 werd in de gemeente Stein het beleidsplan 'Sociaal Domein' vastgesteld. Dit beleid werd samen met betrokken inwoners, organisaties en verenigingen opgesteld. Het stoelt op een aantal peilers: kracht bij mensen zelf, intergrale samenwerking, maatwerk en kwaliteit, communicatie & informatievoorziening en innovatie & experimenten. De bewoners worden opgeroepen om voorstellen te doen die hun leefomgeving verbeteren.

e. *Kerensheide en het Kerkgebouw St.Jozef*

Het opnieuw betekenis geven van het religieus erfgoed als spil van de gemeenschap vormt een belangrijk uitgangspunt voor de planvisie. De voorliggende visie komt voort uit een burgerinitiatief die samen met ondersteuning van gemeente Stein en andere professionele partijen een bijdrage wil leveren aan straat, buurt en wijk. Stichting Wijkcentrum St. Jozef Kerensheide past sinds kort een DOPgewijze aanpak toe. Er is zowel in- als uitgezoomd op de contextwaarbij het plangebied in thema-'lagen' is geïndexeerd en er conclusies zijn getrokken om te komen tot een waardering.

Hoe waardevol is de huidige stedenbouwkundige opzet vanuit de parochiegedachte en hoe kan die worden verbeterd?
Hoe waardevol is het kerkgebouw als monumentaal object en als ontmoetingsplek en hoe kan deze worden verbeterd?

Indexatie

1. Geschiedenis

De eerste bebouwing stamt uit 1900-1930. De kerk is gebouwd in 1943. De Sanderboutlaan vormt de voornaamste as met een kenmerkende bebouwing. De statige huizen stammen uit de mijntijd, hier woonden de 'ploegbazen'. Als gevolg van de bevolkingsgroei in met name de jaren '60 was er behoefte aan nieuwe woningen, waarvoor landbouwgebied is herbestemd. De wijk Kerensheide is gefaseerd uitgebreid met als belangrijkste functie wonen, waarbij de schaal en maat voortkomt uit de parochiegedachte.

2. Infrastructuur

De footprint van Kerensheide doet denken aan een taartpunt. Heerstraat-Noord (Veestraat) de Mauritsweg en Heidekampweg vormen de grenzen van de wijk. Deze zijn tevens de oudste wegen. Een belangrijke ontsluitingsweg voor de wijk is de Nijverheidsweg. De Sanderboutlaan vormt de centrale as en deelt de wijk op in twee gelijke delen. Aan de Sanderboutlaan is de St. Jozef Kerk gelegen. Parallel aan deze straat is de Langhaagweg en loodrecht op deze lange straten zijn er kleinere straten zoals de Smeetsstraat, Zwartdriesstraat en Gerichtstraat, en ten Oosten van de Sanderboutlaan: de Ambiorixstraat, Eburonenstraat en Schinekstraat. Ten Noorden van de bebouwing ligt een groen wandelgebied en ten Zuiden van de Mauritsweg ligt het recreatiegebied Steinerbos. Ten westen van de Heerstraat-Noord ligt het kanaal en industrie en ook ten Noord-Oosten ligt een industrieterrein. De geografische ligging van Kerensheide is ten Noord-Oosten van het oude centrumgebied. Het nieuwe centrum is gelegen nabij het kruispunt van de wegen Mauritsweg en Heidkampweg. Knooppunt Kerensheide is nabij de wijk. Het is een verkeersknooppunt voor de aansluiting van de autosnelwegen A2 en A76, tussen Stein en Geleen. Kerensheide is een voorbeeld van een klaverturbine. In de jaren 60 zijn de eerste delen van het knooppunt aangelegd. De Sanderboutlaan werd ten tijde van de bouw van de kerk aangelegd in de oorlog. Deze eindigt op de Schinekstraat, die de verbinding vormt met de ontsluitingsweg.

3. Bebouwing

Kerensheide is een woonwijk bestaande uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en rijtjeswoningen uit verschillende tijdperken met verschillende waarden op het gebied van bouwtechnische staat, economische staat en energielabel. Het merendeel van de woningen bestaat uit 2-3 lagen met kap en enkele bungalows. De meeste woningen zijn in privaat bezit.

4. Demografie

In deze wijk is er sprake van een stijgende vergrijzing in de komende jaren.

5. Groen en publieke openbare ruimte

Kerensheide is een woonwijk die hoofdzakelijk ingericht is op autoverkeer. Er is groen in de vorm van grasveldjes en bomenrijen. Deze hebben geen verblijfskwaliteit maar werken als groene buffer of als honden uitlaatgebied. Er is een directe relatie met het recreatiegebied Park Steinerbos en het Heidekamp Park welke recentelijk zijn doorontwikkeld.

6. Ontmoeting

Er zijn in de woonwijk maar weinig faciliteiten voor ontmoeting aanwezig.

7. Functie

De functionele opbouw van de wijk is hoofdzakelijk gericht op wonen. Er is een begraafplaats en een zalencentrum. De afstanden tot de voorzieningen en de zorgfuncties zijn relatief groot.

8. Icoon

De opvallende St. Jozef Kerk werd in de oorlog gebouwd op een braakliggend terrein. De bewoners en rijke mijn directeuren financierden de nieuwbouw. Het kerkgebouw vormt een autonome identiteit in de wijk, maar was vanuit die bestemming 'kerk' ook het centrale ontmoetingspunt voor de parochie/ woonwijk. De St. Jozef Kerk is een bijzonder architectonisch gebouw; het is een sculpturaal gebouw en in betekenis een icoon voor de wijk, Stein en de omliggende regio. De bewoners van het eerste uur zijn trots op de kerk en

voelen zich verbonden met het gebouw en het verleden. De kerk is niet meer in gebruik, het losse interieur is niet meer op locatie aanwezig. De St. Jozef Kerk is ontworpen door de architect Alphons Boosten (Maastricht 1893-1951). Hij was vooral werkzaam in de provincie Limburg en is bekend vanwege zijn herkenbare stijl en de vele kerkgebouwen die hij heeft ontworpen. De kerkgebouwen zijn zeer sculpturaal. Het kerkgebouw in Kerensheide ademt liefde voor het ambacht van de metselaar uit. De patroonheilige van de parochie Kerensheide was Sint Jozef. Hij is de patroon van de timmerlieden, handwerkslieden etc.

SWOT-analyse

Sterkten

De kerk vormt een iconisch ankerpunt in de wijk. Een aantal huizen rondom de kerk vormen een bijdrage aan de structuur en kwaliteit van de wijk. Een bijzondere bijdrage vormen de vrijstaande huizen, die een gebogen lijn introduceren. Deze lijn wordt onderstreept door een reeks groenveldjes en een bomenrij van statige bomen. Ook in de directe omgeving van de kerk worden hofjes gevormd, die voor een aangename situatie zorgen.

Zwakten

Een aantal huizen in de wijk sluiten matig aan bij de structuur en algehele uitstraling van de wijk. De gebogen lijn van huizen en bomen eindigt in een grasveldje zonder betekenis. De nieuwste huizen naast de kerk zijn met de achterzijde georiënteerd op de kerk en pastorie, in plaats van op andere tuinen, zoals gebruikelijk in deze wijk. Een potentieel hofje ten zuiden van de pastorie wordt aan een zijde geblokkeerd door een groene heg. De ligging van de kerk op het Oosten sluit in het Noorden en Oosten niet aan op de daarna gebouwde wijk. Hierdoor ontstaan driehoekige restruimten in de vorm van grasveldjes zonder enige verdere functies.

Kansen

Het openbare gebied zuidelijk van de Sanderboutlaan en noordelijk van de gebogen rij van woningen is van mindere kwaliteit en kan evenals de slecht gesitueerde woningen noordelijk van de kerk ingezet worden als nieuw plangebied. Dit geldt ook voor het gebied rondom de pastorie tot en met de genoemde heg aan het potentiële hofje.

Bedreigingen

Het benodigde opkopen van particuliere woningen kan vertraging of stagnatie in

het ontwikkelproces genereren.

Programma van eisen

Er zijn nieuwe vormen van wonen, zorg en ondersteuning noodzakelijk. Functiemenging en flexibele herontwikkeling zijn gewenst. De bestaande programma's van eisen zijn nog niet toegesneden op toekomstige behoeften. Vooruitdenken door mogelijke scenario's te schetsen helpt om keuzes voor de toekomst te maken. Op basis van een participatief traject worden stappen gezet en besluiten genomen. Op basis van een integrale visie worden stedenbouwkundige ingrepen vastgesteld, waarbij ruimte voor nieuwe woonvormen, publieke ruimte voor ontmoeting en geïntegreerde ICT-toepassingen zoals netwerken en app's nodig is.

De diverse mogelijke invullingen binnen het kerkgebouw worden uiteindelijk onderbouwd in het rapport van Patiënt Content (zie hoofdstuk 3d) en de daarop gemaakte keuze van het Stichtingsbestuur (hoofdstuk 3)

Ruimtelijke Modellen

In januari zijn in eerste instantie drie ruimtelijke modellen gemaakt. Het eerste model is georiënteerd op de richting van de Sanderboutlaan. Het tweede model is gebaseerd op de richting van de Eburonenstraat, het derde op een combinatie van beide en van de hoofdas van de kerk zelf.

Het eerste model

Het eerste model gaat uit van het opkopen van een aantal particuliere woningen, met het doel deze te slopen. Hierdoor wordt de ontwikkeling van een deels verdiept wooncomplex mogelijk gemaakt. Het complex voorziet in een aantal appartementen van 45-65m² en een omsloten binnentuin. De bebouwing op straatniveau telt maar een laag. Additionele woningen worden gerealiseerd achter het parochiehuis. Deze bebouwing sluit aan bij het potentiële 'hofje' in de Gommerswijk en maakt de voltooiing hiervan mogelijk. De zijgevels van de kerk worden opengebrouwen, waardoor toegang van de gezamenlijke ruimte vanuit twee zijden toegankelijk gemaakt wordt. Deze ruimte kan gebruikt worden voor ontmoeting. In het gebied van het altaar en de zijvleugels kunnen zorgfuncties opgenomen worden.

Het tweede model

Het tweede model richt zich op de Eburonenstraat. Deze richting wordt overgenomen bij de vormgeving van een groot plein dat de voormalige kerk isoleert van de omgeving. Het middenschip wordt gesloopt, waardoor de 'action space' van de 'thinking space' (zie documentaire BBC) fysiek gescheiden wordt. Het plein wordt nog eens benadrukt door de positionering van een drietal nieuwbouw volumes. Deze huisvesten de nieuwe appartementen en zorgfuncties. Ook in deze versie wordt het pleintje aan de Gommerswijk voltooid.

Het derde model

In het derde model worden alle drie assen uit de omgeving opgenomen. De extra faciliteiten van wonen en zorg worden aan de bestaande kerk gebouwd. De kerk zelf wordt 'binnenstebuiten' gekeerd. Dit betekent dat het dak voor een groot gedeelte verwijderd wordt. Op deze manier ontstaat er een nieuwe binnenplaats, omgeven van een kolomstructuur en gang. Deze gang vormt de 'isolatielaag' tussen buitenruimte en nieuwbouw. De volumes worden met elkaar verbonden, waardoor de drie richtingen opgenomen worden en er naast de genoemde binnenplaats meerdere nieuwe patio's ontstaan.

Hierop heeft het projectteam feedback in de vorm van een waardering gegeven wat heeft geleid tot een combinatie-model.

HENDRIX|ARCHITECTENBV

g) Inventarisatie van het gebouw.

Door Hendrixarchitecten is een bouwhistorische opname uitgevoerd en verwerkt in een rapport. (ziei bijlage).

Het betreft een gebouw, ontworpen door architect Alfons Boosten. De uitvoering was in handen van aannemer Coppes uit Maastricht. Het gebouw is in 1942 opgeleverd.

Qua waardestelling is in dit rapport over het gebouw het volgende opgenomen:

Exterieur:

De architectonische waarde van het kerkgebouw is hoog. Er is sprake van een meer specifieke vorm en de toegepaste materialen zijn origineel. Het ontwerp vormt een belangrijk onderdeel binnen het oeuvre van architect Boosten.

De stedenbouwkundige waarde is eveneens hoog. Alhoewel de situatie niet optimaal is. Het stratenpatroon rond de kerk is verstorend en de tuin van de pastorie vormt een blokkade in het stedenbouwkundig weefsel.

De cultuurhistorische waarde is hoog. Het verhaal van het kerkgebouw verbonden met het ontstaan van de wijk is zeer bepalend voor het beeld en verhaal van Kerensheide.

De bouwhistorische waarde van het kerkgebouw is ok hoog. De koppeling met de pastorie daarentegen heeft een positieve waarde omdat ze aan de achterzijde het beeld van twee sterk solidaire gebouwen naast elkaar verstoord. Omdat het geheel in een keer is gebouwd is het geen indifferente waarde.

De tekening van de begane grond geeft de waarden nog een keer weer in kleur. Blauw voor een hoge monumentale waarde, groen voor een positieve en geel voor een indifferente waarde.

Interieur:

De architectonische waarde van het interieur van het kerkgebouw is hoog. Er is sprake van een zeer specifieke vorm en de toegepaste materialen zijn consistent met het exterieur doorgezet. Er is sprake van een gaaf geheel.

De aanwezige kerkelijke kunst is eveneens van hoge kwaliteit. In dit kader dient wel te worden gezien wat van de glas in lood ramen behouden mag worden. Dit in relatie met de gefigureerde geloofsbeelden.

De cultuurhistorische waarde van het interieur is eveneens hoog. Het ontwerp is homogeen en de aanwezige kerkelijke kunst in combinatie met het kerkgebouw vormen een zeer sterk geheel.

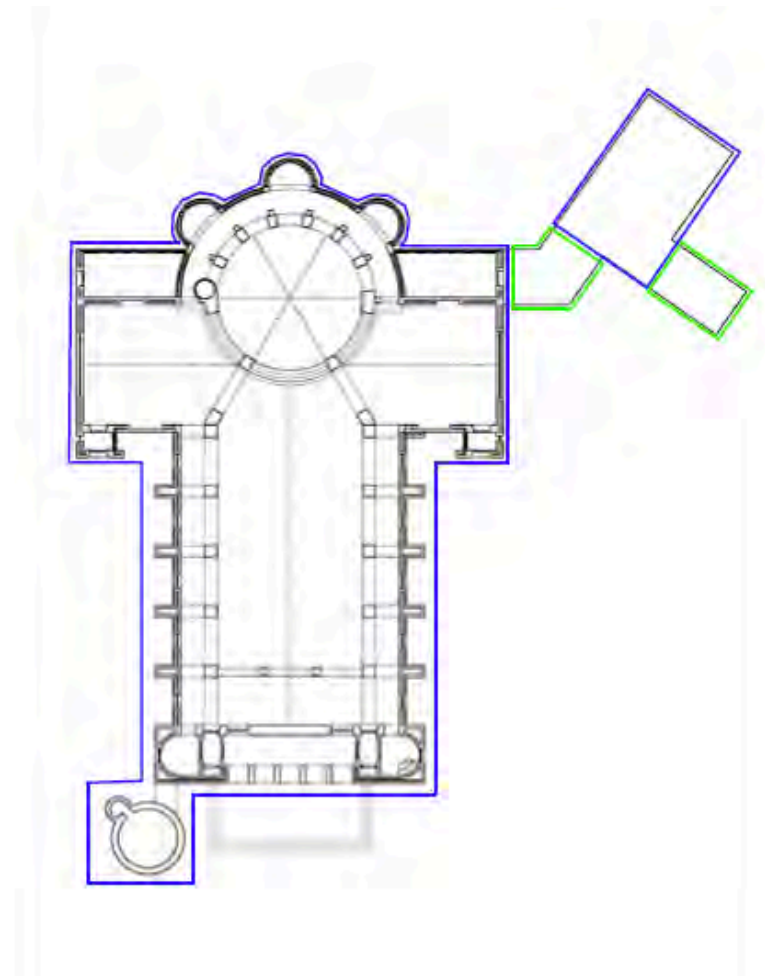
De volgende onderdelen hebben een hoge waarde:

- Alle muurschilderingen
- De betonnen spanten inclusief beschilderingen
- Het hoofdaltaar
- De preekstoel
- De doopvond
- Alle gefigureerde glas-in-lood ramen
- De wijwaterbekkens.

De interieurstukken met hoge waarde die niet geschikt zijn voor een plek binnen een herbestemming dienen in overleg met het parochiebestuur en het bisdom Roermond verwijderd te worden.

Pastorie:

De architectonische waarde van e pastorie is hoog. Er is sprake van een zeer specifieke vorm en de toegepaste materialen zijn origineel.
De stedenbouwkundige waarde is eveneens hoog. De ver terug gelegen pastorie naast het kerkgebouw vormen samen een sterk beeld. De tuin van de pastorie vormt een blokkade in het stedenbouwkundig weefsel.
De cultuurhistorische waarde is hoog. De pastorie is gelijktijdig met het kerkgebouw ontworpen en de hand van Boosten is in beide gelijk waar te nemen.
De bouwhistorische waarde van de pastorie is ook hoog. De koppeling met de pastorie daarentegen heeft een positieve waarde omdat ze aan de achterzijde het beeld van twee sterk solidaire gebouwen naast elkaar verstoort.
De tekening van de begane grond geeft de waarden nog een keer weer in kleur. Blauw voor een hoge monumentale waarde, groen voor een positieve en geel voor een indifferente waarde.



h) Varianten besproken met architecten en stichtingsbestuur en gemeente

In de vergadering met ontwerpteam met gemeente en Stichtingsbestuur van 27 maart 2018 en in de bijeenkomst van de Projectgroep op 28 maart 2018 hebben de architecten hun varianten gepresenteerd en heeft hierover een discussie plaatwgevonden.

Op basis van de gegevens uit voorgaande stappen, zijn door beide architecten een huisvestingsplan opgesteld. De voorontwerpen voorzien in een vlekkenplan op structuurschetsniveau, dat visueel inzicht geeft in of en hoe het programma realiseerbaar is en welke consequenties hieraan verbonden zijn. Daaruit kan in ieder geval geconcludeerd worden dat het programma realiseerbaar is op het perceel maar dat (gedeeltelijke) uitbreiding/ verbouwing/ vernieuwing daarbij noodzakelijk is.

De genoemde varianten gaan uit van de volgende hoofduitgangspunten:

- ✓ Binnen het project dienen meerdere functies gerealiseerd te worden Ten gevolge hiervan en omdat de zorgwoningen energie neutraal, worden gerealiseerd worden deze in de achtertuin van de pastorie gesitueerd met een aansluiting naar de Gommerswijk en het kerkgebouw (woonkamer).
- ✓ Behoud van de pastorie met een nieuwe functie.
- ✓ Het kerkgebouw gebruiken voor woonkamer, horeca, fysiotherapeut, huisarts, apotheek, dagbesteding, ontmoetingsplek bewoners van woningen en burgers van Kerensheide (werkgroep WijKerenshei) etc.
- ✓ Parkeren rondom de kerk en onder meer voor de pastorie.
- ✓ Een groeninrichting rondom de kerk met een logische nieuwe infrastructuur, terrassen etc.
- ✓ Voor sommige functies (zorghotel) wordt een doos – in doos oplossing voorgesteld.



Opmerkingen ten aanzien van het ontwerp van Maurer United Architects

Het ontwerp kenmerkt zich o.a. door het realiseren van een (klooster-)hof waaromheen de zorgwoningen worden gerealiseerd en het weer transformeren van het kerkgebouw naar een basilica (Oud-romeins gebouw voor ontmoeting waarop de latere kerken gebaseerd zijn). M.b.t. de nieuwe ingrepen wordt gedacht aan een andere/vernieuwende toepassing van bakstenen (dit is namelijk het hoofdmateriaal van de kerk/Boosten) en toepassing van vormpatronen (o.a. dakstructuur) geïnspireerd op de bestaande patronen in de kerk.

- Het dak van het westelijk gedeelte van de kerk wordt verwijderd (en eventueel overkapt met glas) met een open verbinding met het buitenplein. De openheid spreekt de Stichting aan maar het weghalen van het gehele dak aan deze zijde kan mogelijk afbreuk doen aan de monumentale uitstraling van het kerkgebouw.
- De nieuwbouw wordt gedeeltelijk in 3 bouwlagen gerealiseerd. Gelet op de omgeving en afstand tot de bestaande woonbebouwing is dit niet aan te bevelen. Bovendien is de nieuwbouw aan de west- en zuidzijde te dicht bij de bestaande bebouwing gesitueerd. Mede om privacy-redenen is dit niet aan te bevelen.
- In een variant is het zorghotel (respitzorg) opgenomen in de kerk (doos constructie). Deze is niet nader uitgewerkt.
- In een andere variant is het zorghotel op de begane grond opgenomen. Ter plaatse van zorgwoningen. Hierdoor kunnen echter minder zorgwoningen worden gerealiseerd.
- Er zijn meerdere ontmoetingsplekken gecreëerd.
- Bij de nieuwbouw wordt o.m. een hofje gecreëerd voor de bewoners.
- De nieuwbouw wordt, evenals de kerk, in baksteen opgetrokken. Hierdoor wordt de architectonische ruimtelijkheid en materialiteit versterkt, maar komt wel massaal over.



Opmerkingen ten aanzien van het ontwerp van Hendrix architecten BV

Het ontwerp kenmerkt zich door een paviljoenachtige (tweelaagse) nieuwbouw (met groendak) waarin de zorgwoningen zitten. De hotelfunctie is ondergebracht in het kerkgebouw zelf. Ook is er gekeken naar de groeninrichting en wegstructuur rondom de kerk.

- De nieuwbouwwoningen zijn uitsluitend toegankelijk vanaf een gang aan de binnenzijde. Praktijk laat zien dat dit tot overlast kan leiden. Bovendien is het uitzicht van de woningen die aan het oostelijk gedeelte zijn gelegen te beperkt (richting achtertuin woningen Dit komt de privacy van de aan deze zijde gelegen bestaande woningen niet ten goede. Bovendien is geen gezamenlijke binnen/buitenplaats (hofje) voor de bewoners gecreëerd.
- De woningen hebben een andere uitstraling en materiaalkeuze dan het kerkgebouw.
- Het dak wordt gehandhaafd en wordt gedeeltelijk voorzien van glas.
- Het westelijk gedeelte is als ruimte voor de dagbesteding aangegeven. Deze ruimte is voor dit doel echter vele malen te groot. Bovendien dient deze grote ruimte in dat geval verwarmd te worden.
- De voorkeur is om het westelijk gedeelte (zoals is aangegeven in het ontwerp van Maurer) een open karakter te geven met een open verbinding met het buitenterras, waardoor er een grote ontmoetingsplek ontstaat zowel binnen als buiten het kerkgebouw.



Wij prefereren een combinatie van beide varianten, t.w.:

- Het westelijk gedeelte van de kerk zal een open karakter dienen te verkrijgen met een open verbinding met een buitenplein. De kerk dient naast zorghotel, dagbesteding, huisarts etc. toegankelijk te zijn voor de wijk Kerensheide. Door de openheid kunnen activiteiten worden georganiseerd zowel binnen als buiten de kerk en is het voorplein en het binnenplein een groot ontmoetingsplek voor de wijk voor jong en oud.
- Het dak van de kerk dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd. In dit dak kunnen glasgedeelten worden aangebracht (ontwerp Hendrix) t.b.v. de lichtinval. Door deze oplossing wordt de mogelijke afbreuk aan het monumentale karakter van de kerk zoveel mogelijk beperkt.
- De ruimte voor de dagbesteding dient in het westelijk gedeelte van het kerkgebouw opgenomen te worden.
- De nieuwbouw zal plaatsvinden op de achtertuin met een goede verbinding naar de kerk, alwaar de huiskamer zal worden gerealiseerd.
- De parkeerplaats voor de nieuwe bewoners kan worden gerealiseerd aan de voorzijde van de pastorie (Eburonenstraat).
- Het zorghotel dient in het kerkgebouw te worden opgenomen, waarbij de oplossing van architect Hendrix meer aanspreekt (aan de noordzijde van de kerk) dan de oplossing van Maurer (voorzijde van de kerk; oostzijde)
- De nieuwbouw met het creëren van hofje zoals wordt voorgesteld door architecten Maurer heeft de voorkeur. Hierbij dient opgemerkt te worden dat 3 bouwlagen niet aan de orde kan zijn en dat de afstand tot de huidige

woonbebouwing (woning aan de Sanderboutlaan en woning aan de Gommerswijk) te gering is.

In nauw overleg met alle omwonenden zal een acceptabele situering van de nieuwbouw worden besproken.

- Uiteraard zal bij de uitwerking de exacte ligging en inrichting van het horecagedeelte (incl. binnen- en buitenterras), de ruimte voor de huisarts, apotheek, fysiotherapeut, woonkamer, huiskamer voor de wijk etc. besproken worden met de toekomstige huurders.

Uitvoeren haalbaarheidstoets,
inclusief financiële
businesscase / grondexploitatie

6

i) Financiële vertaling.

Beide architectenbureaus hebben een globale berekening aangeleverd van de investeringskosten (excl. BTW).

Hendrix architecten BV

Restauratiekosten	€ 1.261.556,--
Verbouwing kerkgebouw	€ 2.850.000,--
Nieuwbouw	€ 1.700.000,--
Totaal	€ 5.811.667,--

De te verhuren oppervlakten zijn als volgt weergegeven:

Woningen	60 m2
Woningen	90 m2
Pastorie	200 m2
Ruimten kerkgebouw	1.400 m2

Maurer United Architect

Dak verwijderen (900 m3)	€ 300.000,--
Nieuwe dakconstructie (300 m2)	€ 150.000,--
Binnenplaats (150 m2)	€ 80.000,--
Openingen in kerk (10)	€ 350.000,--
Vloer in kerk (500 m2)	€ 50.000,--
Verbouwing (woonkamer) (150 m2)	€ 187.500,--
Lichthappers (14)	€ 80.000,--
Doos in Doos (300 m2)	€ 375.000,--
Verbouwing pastorie (300 m2)	€ 375.000,--
Nieuwbouw (1600 m2)	€ 2.000.000,--
Doos in Doos zorghotel (300 m3)	€ 400.000,--
Restauratie/onderhoud monument	€ 1.250.000,--
Totaal	€ 5.597.500,--

Excl. Buitenruimte
Excl. honoraria adviseurs
Excl. BTW.

Berekening

De totale kosten wijken niet veel van elkaar af.
Op basis van de berekening van Maurer United Architect is een berekening gemaakt.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd door Woningcorporatie Zaam Wonen.
De Woningcorporatie dient volgens de regels en bedrag ad €. 320.000,-- als grondkosten op te nemen in de exploitatie berekening en boekhouding.
Verder zal de exploitatie een tekort opleveren, hiervoor zal een bijdrage door de reserve van de Woningcorporaties worden gedaan ter hoogte van bovengenoemd bedrag.
Het bedrag van €. 320.000,-- zal worden gebruikt om de investeringskosten van het kerkgebouw e.o. te verlagen.

De totale geraamde kosten door Maurer bedragen	€ 5.597.500,--
Af: nieuwbouwkosten	-€ 2.000.000,--
Kosten buitenruimte e.d.	€ 502.500,--
	€ 4.100.000,--

Dit betekent op basis van een annuïteiten berekening (30 jaren 2% rente)

Een jaarlijkse last van	€ 183.064,68
Opbrengsten:	
Huur pastorie (€100,-- per m2)	€ 30.000,--
Overige te verhuren ruimten 1220 m2	€ 122.000,--
Totaal	€ 152.000,--
Tekort per jaar	€ 31.064,68
Excl. Beheers- en onderhoudskosten.	

Dit betekent dat de investeringskosten lager zullen moeten worden.
De genoemde € 320.000,-- (grondkosten woningcorporatie) kunnen ten gunste van de investering worden gebracht.
Daarnaast hopen wij op een substantiële bijdrage van de gemeentelijke en provinciale overheid.
Dit bedrag kan niet exact worden vastgesteld omdat de definitieve bouwkosten, inrichtingskosten en adviseurskosten niet bekend zijn en nog geen rekening kan worden gehouden met de mogelijke toekomstige gevolgen van de toenemende schaarste binnen de bouw.
De jaarlijkse beheers- en onderhoudskosten zijn overigens ook nog niet bekend.

Ook zullen andere fondsen worden benaderd.

De eigen inbreng van de wijk Kerensheide kan als volgt worden weergegeven:

Voor de realisering van het totale project is een substantiële overheidssubsidie noodzakelijk.
In het vorenstaande zijn we daarom ervan uit gegaan dat het kerkbestuur het kerkgebouw, pastorie en daarbij behorende tuin voor € 1,-- overdraagt voor de realisering van het omschreven project.

Inbreng Kerensheide:

Woningcorporatie Zaam Wonen	€ 320.000,--
Waarde pastorie (in overname van totaal voor € 1,-)	€ 250.000,--
Vorbereidingskosten Stichtingsbestuur, incl.	
Bouwkundig en architectonisch vooronderzoek	€ 180.000,--
Totaal	€ 750.000,--

Het vorenstaande betekent dat nog gesprekken dienen plaats te vinden met alle partijen die vertegenwoordigd zijn in de projectgroep t.w.:

- Gemeente
- Provincie
- Rabobank (financiering)
- Wonen Limburg (kennis en kunde)
- Anders Beter (Zorgcomponent)
- Kerkbestuur/ Bisdom.

CONCLUSIE EN VERVOLG

Uit het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek dat in deze eindrapportage, met de benodigde afzonderlijke onderzoeken (bijlagen) moge blijken dat de realisering van een wijk- en woonzorgvoorziening in en nabij het kerkgebouw van Kerensheide haalbaar is voor:

- De behoefte aan 16 zorgwoningen
- Ruimte voor dagbesteding plm. 80 m²
- Zorghotel van totaal waarvan:
 - 12 kleine kamers. Van 15 m² (units)
 - 6 sanitaire ruimten à 9 m². D.w.z. 1 sanitaire ruimte per 2 kamers (direct bereikbaar vanuit betreffende kamer)
 - Gezamenlijke huiskamer van 30 m²
 - Rest ondersteunende ruimten (berging, keuken, bijkeuken, etc.).
- Verhuurbare ruimten voor onder meer:
 - Huisarts
 - Apotheek
 - Fysiotherapeut
 - Welzijnswinkel
 - Pakketdienst
 - Etc.
- Horecaruimte met restaurant, keuken. Horeca grenst aan ontmoetingsplein en kan hier desgewenst gebruik van maken.
- Binnen- en buitenterras horeca
- Ontmoetingsplein (binnen en buiten)

Naast de vertegenwoordigers van diverse instanties in de projectgroep is gesproken met een groot aantal partijen die mogelijk kunnen deelnemen aan de realiseringfase.

De volgende partijen hebben te kennen gegeven bij het realiseringsonderzoek betrokken te willen worden:

- Woningcorporatie Zaam Wonen voor de realisering van de 16 zorgwoningen.
- Zorg Groep Beek voor het leveren van thuiszorg en aanvullende zorg.
- Een kandidaat voor de realisering van de dagbesteding.
- Zorghotel.
De indicaties kunnen worden afgegeven voor eerstelijnsbedden door huisarts. Huisarts de Greef heeft aangegeven dat er behoefte is en dat hij wil samenwerken.
De indicatie voor respijtzorg wordt afgegeven door de WMO-medewerkers van de gemeente. De WMO-medewerkers van de gemeente Stein hebben hun medewerking toegezegd.
Anders Beter heeft toegezegd mee te willen werken om inzicht te krijgen in de gehele exploitatie en realisatie.
- Horecaondernemers uit Stein.
- Een huisarts uit Stein.
- Een fysiotherapeut uit Stein.
- De DOP-werkgroep WijKerenshei

Uiteraard zullen nog gesprekken en informatieavonden plaatsvinden binnen Kerensheide t.w. Kerkbestuur, Klankbordgroep, DOP-werkgroep WijKerenshei, omwonenden en inwoners van e wijk.

Bijlagen notitie:

- 1) Rapportage PCKwadraat (met bijlagen)
- 2) Haalbaarheidsonderzoek Patiënt content
- 3) Onderzoek architecten
 - a) Stedenbouwkundig (integrale visie)
 - b) Kerkgebouw inclusief waardestelling
 - c) Varianten van architecten
 - i) Hendrix
 - ii) Maurer