Herinvulling Voormalig Klooster Koningslust

Projectkader

Versie 4.0: vastgesteld door college van burgemeester en wethouders

Datum: 14-4-2026



gemeente Peel en Maas

Hoofdlijn projectkader

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

Eigendom gemeente

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

Planhorizon

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

Doelstelling

- Primair doel is het invullen van de huisvestingsbehoefte van een nader te bepalen mix van doelgroepen en hen via een huurwoning een nieuw thuis bieden.
- Secundair doel is de nieuwe bewoners de mogelijkheid te bieden een binding te vormen met het dorp Koningslust en de gemeenschap. En andersom.

Mix van doelgroepen

- De kaderstelling voor de mix van doelgroepen wordt gevormd door de afspraken die bij de aankoop zijn vastgelegd, als volgt (conform koopovereenkomst):
    - De Gemeente mag de bestemming omzetten naar Wonen, waarbij het voorgenomen gebruik zich richt op het uitoefenen van activiteiten/woonvormen gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Voorbeelden (niet uitputtend) hiervan zijn:
    - Gezondheidszorg
    - Jeugdopvang
    - Gescheiden personen
    - Jongvolwassenen die niet langer bij ouders of pleegzorg kunnen blijven wonen
    - Slachtoffers huiselijk geweld
    - Mensen die uit tijdelijke opvangsituatie komen
    - Economische daklozen
    - Statushouders
- Het college van burgemeester en wethouders kiest daarbij voor een woonfunctie voor de herinvulling, voor enkele maatschappelijke doelgroepen die met spoed een ander thuis zoeken en hier hulp bij nodig hebben. Daarvoor bestaat een brede steun van de gemeenteraad
- Om helderheid en ruis in definities te voorkomen wordt dit in dit project “maatschappelijk wonen” genoemd.
- De mix hoeft niet te bestaan uit *alle* doelgroepen. Een selectie daarvan is logisch.
- Voorgaande betekent ook dat de volgende woon-/huurmogelijkheden *buiten* de kaderstelling vallen:
    - asielzoekerscentrum
    - reguliere huur of reguliere sociale huur

Finaal besluit doelgroepen

- Het college van burgemeester en wethouders neemt het uiteindelijke besluit over de beoogde mix van doelgroepen

Huurwoningen

- Het betreft uitsluitend huurwoningen
- De meeste woningen zijn zogeheten zelfstandige woonruimten. Dat betekent dat deze beschikken over de belangrijke voorzieningen (badkamer, keuken, woonkamer) en een huurder kan in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- Onzelfstandige woonruimten (met gedeelde voorzieningen) zijn in beperkte mate mogelijk.
- Het juridisch kader is niet eenduidig voor alle doelgroepen en situaties:
    - Veelal zijn huurovereenkomsten privaatrechtelijk, maar niet voor iedere doelgroep.
    - Voor enkele doelgroepen gelden huurcontracten voor onbepaalde tijd (Wet vaste huurcontracten per 1 juli 2024) en voor enkele doelgroepen gelden dat er wel een mogelijkheid is voor het sluiten van tijdelijke huurcontracten (Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst).
    - Per doelgroep kan het juridisch kader voor huurafspraken verschillen.
    - Huurcontracten kennen altijd een einde gelijktijdig met het aflopen van een vergunning
- Voor minimaal de helft van de woningen is het beoogde gebruik (huurperiode) voor langere termijn, dus niet voor doorstroming of tijdelijke opvang/woonsituatie
- De huursom per maand is maximaal de grens van sociale huur

Gebouwelijke aanpassing en het bos

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

Verhurende partij

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

Financieel

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

Omgevingsplan en BOPA

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

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

gemeente
Peel en Maas