

Thooren Vastgoed BV

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Roermond

Aan de leden van de Gemeenteraad Roermond
t.a.v. de Griffier
Postbus 900
6080
AX Roermond

Datum: 30 november 2022

Betreft: reactie op de brief van 8 november 2022 van de Vereniging van Huiseigenaren De Heuvel op ons voornemen om twee woningen te bouwen aan de Heuvel.

Geachte leden van de Gemeenteraad Roermond,

Via de pers werden wij gewezen op de brief die de Vereniging van Huiseigenaren De Heuvel u stuurde in verband met ons initiatief om twee woningen te bouwen in de noordoosthoek van ons perceel gelegen [REDACTED] in Maasniel. Ondanks dat wij de omgevingsdialog, conform de wens van B&W met de direct omwonenden actief zijn aangegaan en contact hebben gehad met de voorzitter van de Vereniging van Huiseigenaren De Heuvel is een kopie van deze brief niet aan ons verstuurd.

Graag willen wij u met onderliggende brief uitleggen op welke wijze wij met het proces van het restaureren van het complex de Thooren zijn omgesprongen en hoe wij dit verder willen aanpakken. Dit alles met als doel de Thooren, als bijzonder rijksmonument, en zijn directe omgeving voor Maasniel te behouden zodat niet alleen wij maar ook de (toekomstige) bewoners van Maasniel van deze historische plek kunnen genieten.

Situatie september 2021

Vanaf september 2021 zijn wij eigenaar van de Thooren. Het totale complex, zowel de gebouwen als de omringende gronden hebben wij de laatste jaren zien verloederen.

- De randen van het complex bestonden uit een in slechte staat verkerende groensingel die alle sociale controle op het achterliggende pad wegnam;
- Deze dichte en verwaarloosde singel nam het zicht op het pad weg maar ook het zicht op de Thooren;
- Het destijds geplaatste hek in de vorm van betonpalen en prikkeldraad was deels verdwenen en op veel plekken zat het prikkeldraad in de boomstammen.
- De bomen op het terrein waren grotendeels kapot of stonden elkaar in de weg;
- Het bakhuisje stond op instorten en de toegangspoort hiernaartoe was volledig met planten overwoekerd;
- De hoogstamboomgaard was slecht onderhouden en een aantal bomen was kapot;

- De renaissancetuin op de binnenplaats was volledig onderkomen;
- Een ooit geplande formele tuin achter de Thooren bevatte alleen nog een verwilderde haag.
- De Thooren als woonhuis zelf kent vele bouwkundige mankementen:
 - Asbest onder het dak zal verwijderd moeten worden;
 - Vochtproblemen moeten worden opgelost;
 - Aangetast metselwerk moet worden gerestaureerd;
 - Extra isolatie is noodzakelijk.



Situatie sept. 2021 singel langs pad



Entree bij Eiermarkt en renaissancetuin sept 2021



Bakhuisje sept. 2021

Omdat de plannen en procedures voor de aanpak van de Thooren veel tijd vergen en de leefbaarheid in het pand goed is, vangen we twee Oekraïense families op in de Thooren en helpen we ze.

Met een professioneel team van architecten, landschapsarchitecten, stedenbouwkundige en een restauratiearchitect zijn we begin 2022 een onderzoekend ontwerpproces gestart. Met behulp van onderzoeksbureaus voor cultuurhistorie en klimaatverbetering krijgen we grip op het terrein en de bouwkundige situatie van de Thooren. Deze onderzoeken zijn noodzakelijk om bij het restauratieproces de cultuurhistorische achtergronden en de duurzame oplossing met zorgvuldigheid te realiseren.

Het restaureren van de boomgaard, singel en bakhuisje werd aangevangen.

Situatie november 2022

- Het bakhuisje en de toegangspilaren zijn door Monumentenwerk Limburg gerenoveerd;
- De groensingel is opgeschoond, kapotte en zieke bomen zijn verwijderd en de singel is opnieuw aangeplant met streekgebonden beplanting. Hiermee ligt het terrein open in het landschap en is er weer sociale controle op het achterliggend pad;
- In de singel zijn uitsparingen bewaard op plekken met bijzondere zichtlijnen, o.a. naar de kerk van Maasniel en naar de Thooren.
- Nieuwe bomen zijn aangeplant waarbij de laanstructuur weer tot zijn recht komt. Hierbij is gekozen voor verschillende soorten om de biodiversiteit te bevorderen.
- De boomgaard is in zijn totaliteit opnieuw geëgaliseerd en ingezaaid;
- Het oude hekwerk is verwijderd en vervangen door 200 meter schapenhek;
- Nieuwe cortenstalen poorten met eiermotieven zijn aangebracht aan de zuidzijde van het complex;
- De renaissancetuin is opnieuw aangelegd;
- Achter het kasteel is in een figuratieve vorm met een gemengd zadenpakket een bloementuin gerealiseerd die grote aantallen vlinders en insecten lokt;



Bloementuin en geresatureerd bakhuisje met pilaren zomer/herfst 2022



Opgeschoonde singel en aanplant nieuwe singel herfst 2022



Nieuwe laanbeplanting en weiland, nieuwe poort herfst 2022

Op dit ogenblik wordt gewerkt aan een nieuwe entree bij de Thooren, conform de ingediende en door de gemeente goedgekeurde omgevingsaanvraag. Een efficiënte ontsluiting van de Thooren vanuit het bakhuisje en de nieuw aangelegde entree worden hierdoor mogelijk. Met de verdere uitwerking van de verduurzamingsplannen voor de Thooren zijn we in volle gang. Zodra deze in een ver gevorderd stadium zijn worden ze voorgelegd aan de Monumentencommissie.

Om de verdere aanpak van het complex op dezelfde zorgvuldige wijze door te zetten hebben we onderzoek gedaan naar verschillende mogelijkheden. Een financiële tegemoetkoming in de vorm van overheidssubsidie is in deze situatie en voor deze werkzaamheden niet beschikbaar. Het bakhuisje, de ommuring, de boomgaard en het interieur zijn niet opgenomen als monument, waardoor hiervoor geen subsidie beschikbaar is. Om de Thooren voor Maasniel te kunnen behouden is daarom gezocht naar andere financiële mogelijkheden.

Met het voornoemde team van professionals hebben we daarom uitvoerige studies gedaan naar mogelijke invullingen met woningbouw. We realiseren ons zeer goed dat we in een kwetsbaar gebied werken waarbij elke verandering emoties oproept. Juist om hier zorgvuldig mee om te gaan luisteren we naar passerende wandelaars en fietsers en proberen uit te leggen wat de bedoeling is. Voorts is in de vorm van een omgevingsdialog de direct omwonenden verteld wat onze plannen zijn om het totaalbeeld gerealiseerd te krijgen.

Om goed aan de omwonenden uit te leggen wat onze voornemens zijn is tijdens de omgevingsdialog in de vorm van een maquette het voorstel besproken.



Maquette die gebruikt is bij de omgevingsdialog

Het belangrijkste uitgangspunt bij het zoeken naar de beste locatie en de bijbehorende architectuur hierbij is **respect voor de cultuurhistorie en de landschappelijke situatie**. Aan de hand van verschillende studies en in overleg met de gemeente is een invulling in de noordoosthoek van het perceel mogelijk. Door te kiezen voor een invulling in de noordoosthoek van het perceel **blijft de compositie van Thooren, schuur, bakhuisje, formele laan, formele tuinen en boomgaard gewaarborgd**. De noordoosthoek is op dit ogenblik functieloos en biedt voldoende ruimte voor het toevoegen van een bouwwerk. De directe aanwezigheid van de weg Heuvel biedt de mogelijkheid om een ontsluiting te realiseren.



Links de situatie na verbetering en restauratie park, binnen de rode cirkel wordt de te waarborgen compositie van de Thooren en het park aangegeven.

De blauwe vlek op de rechtertekening geeft een zoeklocatie aan waar onderzoek naar mogelijke bebouwing mogelijk is.

Omdat we te maken hebben met een bijzonder gebied, wordt ingezet op kwalitatief zeer hoogwaardige architectuur. Daarbij is gekozen voor een concept waarbij een bijzonder element wordt toegevoegd aan het totale complex. Dit bijzondere element (twee woningen met tuin) krijgt een zodanige architectuur waarbij er wordt gestreefd naar een **passend volume en een natuurlijke uitstraling**. Het gebouw met privétuinen kan gelezen worden als een zelfstandig element dat **omringd wordt door het aanwezige weiland**. Er is gekozen voor een cocoonachtige vorm die deels wordt benadrukt door het gebouw en deels door de omringende haag. Dit voorkomt dat er achtertuinen met schuttingen etc. zullen verschijnen. Omdat we uitgaan van levensloopbestendige woningen zal het bouwwerk bestaan uit één verdieping. Het gebouw wordt duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief gerealiseerd. Voor de materialisering wordt uitgegaan van natuurlijke materialen. Het gebouw wordt daarmee op een harmonieuze manier in het park opgenomen en vormt een natuurlijke toevoeging op het perceel. Door zijn ingetogen vorm en de afstand tot de Thooren blijven de Thooren en het park hun bijzondere waarde en uitstraling bewaren.

Voor de beide woningen komt één ontsluiting op de Heuvel. Er wordt vermeden dat er een weg dwars door het park met boomgaard via de Thooren naar de Eiermarkt komt. De nieuwe ontsluiting laat het bestaande wandel/fietspad hier met rust.

In overeenstemming met het gemeentelijke beleid wordt voorzien in 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zullen worden uitgevoerd in de vorm van grastegels om het groene karakter te bewaren. Er zal dus **geen extra parkeerdruk op de Heuvel** komen.

Omdat de singel tussen de woningen en het pad wordt behouden zal het groene karakter op deze locatie niet worden aangetast.

Het eindresultaat wordt een gebied waaromheen gewandeld en gefietst kan worden. Na het volgroeien van de singel blijven vanaf het pad doorzichten naar de Thooren en het omliggend park aanwezig. De woningen zullen hier geen belemmering vormen. De Thooren zal opgeknapt zijn en als icoon voor Maasniel zijn bijzondere plek behouden. Het park staat open voor culturele evenementen, fruit plukken, en gewoon voor schoolkinderen, die zoals de bijgevoegde foto laat zien op zoek zijn naar kastanjes en kabouters.



Wij gaan ervan uit dat de gemeente onze initiatieven blijft ondersteunen en de Thooren op deze wijze als icoon voor Maasniel bewaard kan blijven.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]