



ST. ANNAPARK VENRAY

STEDENBOUWKUNDIGE- EN
LANDSCHAPSVISIE

23 MEI 2017



PROJECT

Stedenbouwkundige- en landschapsvisie

St. Annapark Venray

Projectnummer: 20170738

OPGESTELD DOOR

Renschdael Groep

Jan Joris Landschapsarchitectuur & Stedenbouw

Bouwaccent Vastgoedontwikkeling

Rho Adviseurs voor leefruimte

DATUM

23 mei 2017

ST. ANNAPARK VENRAY

STEDENBOUWKUNDIGE- EN
LANDSCHAPSVISIE



afbeelding: Kapel en Mortuarium

VOORWOORD

Op loopafstand van het centrum van Venray ligt het monumentale St. Annapark. Ooit een van 's lands grootste complexen voor geestelijke gezondheidszorg (destijds 'gesticht' genoemd) en een begrip van Nijmegen tot Maastricht, inmiddels staat het al jaren grotendeels leeg met als gevolg dat de karakteristieke gebouwen en het prachtige park langzaam ten prooi vallen aan verval.

Eigenaar Vincent van Gogh (Instituut voor Geestelijke Gezondheidszorg) is voornemens het St. Annapark in 2018 in eigendom over te dragen aan de Renschdael Groep uit Horst.

De Renschdael Groep, Vincent van Gogh en ook de gemeente Venray hebben met het St. Annapark hetzelfde doel voor ogen: met behoud van zijn unieke karakter het St. Annapark te veranderen in een levendig en levensvatbaar onderdeel van de Venrayse gemeenschap. Een bijzondere omgeving voor wonen, werken, leren, zorgen, kunst, cultuur en recreëren.

Het zo goed als mogelijk conserveren van het prachtige monumentale park met de daarin gesitueerde rijks- en gemeentelijke monumenten staat centraal in de ontwikkelingsvisie voor het St. Annapark. Tegelijkertijd worden echter ook nieuwe functies en ruimtelijke structuren toegevoegd die de reeds aanwezige kwaliteiten versterken en het St. Annapark tevens toekomstbestendig maken.

De ontwikkelingsvisie en het kader waarbinnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het St. Annapark mogelijk zijn, zijn verbeeld en beschreven in voorliggende stedenbouwkundige en landschapsvisie St. Annapark. Het vormt een robuust kader dat het St. Annapark duurzame betekenis geeft en tegelijkertijd ook voldoende flexibiliteit biedt om op toekomstige marktonwikkelingen te kunnen inspelen.

Initiatiefnemer van de landschaps- en stedenbouwkundige visie is de Renschdael Groep uit Horst. De Renschdael Groep heeft een rijke traditie in uiteenlopende vastgoedprojecten vanuit zowel ontwikkelings- als beleggingsperspectief. Bij de herontwikkeling van het St. Annapark komen alle waarden en kernkwaliteiten van de Renschdael Groep samen. Renschdael heeft oog voor architectuur, cultuur en het 'welbevinden' van mensen. De Renschdael Groep gaat graag de uitdaging aan om het park en de monumentale gebouwen een nieuwe toekomst te bieden. Daarbij wordt verder gekeken dan alleen ontwikkelen en weer verkopen: doelstelling is langdurig of structureel als belegger betrokken te blijven bij de projecten. De herontwikkeling van het St. Annapark is de Renschdael Groep daarom op het lijf geschreven.

INHOUD

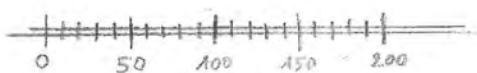
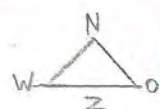
VOORWOORD

1.	INLEIDING	9
2.	HET AMBITIEDOCUMENT	11
3.	HISTORIE VAN DE PLEK	15
4.	CONTEXT	17
	4.1 LOCATIE EN OMGEVING	
	4.2 HISTORISCHE GROEI	
	4.3 TRANSFORMATIE	
5.	ONTWIKKELINGSVISIE	21
	5.1 VERSTERKING PARKFUNCTIE	
	5.2 FUNCTIES	
	5.3 ONTSLUITING, VERKEER EN PARKEREN	
6.	RUIMTELIJK CONCEPT	31
	ONTWIKKELCLUSTERS	
	FASERING	
7.	BEELDKWALITEIT	33
8.	PLANOLOGISCHE PROCEDURE	35
9.	LANDSCHAPSBEHEER EN MONUMENTEN	39
	9.1 HET PARK	
	9.2 AANPAK ACHTERSTALLIG ONDERHOUD	
	9.3 MONUMENTEN INCLUSIEF DELEN VAN DE PARKAANLEG EN HERBESTEMMING	
	9.4 RIJKSMONUMENTEN INCLUSIEF DELEN VAN DE PARKAANLEG	
	9.5 GEMEENTELIJKE MONUMENTEN	
	9.6 RESTAURATIE OVERIGE GEBOUWEN	
10.	TOT SLOT	51



Variant verkaveling
oost-flank

Variant verkaveling
west-flank



1. INLEIDING

Veranderde en nieuwe eisen gesteld aan de huisvesting van psychiatrische cliënten hebben er in de afgelopen jaren voor gezorgd dat de verouderde, deels monumentale, gebouwen op het St. Annapark leeg kwamen te staan. Bij gebrek aan nieuwe functies voor deze gebouwen ontstond er in de meeste gebouwen leegstand, hetgeen leidde tot een verminderde dekking van lasten van huisvesting en onderhoud van het park. De laatste jaren is daardoor volstaan met enkel de meest noodzakelijke investeringen voor instandhouding van gebouwen en park, met als gevolg grootschalig achterstallig onderhoud.

Het restaureren van de monumenten en overige gebouwen en het opknappen van het verwaarloosde park hebben de hoogste prioriteit. Na restauratie kan een bijzonder aantrekkelijke vestigingsplek ontstaan voor een variëteit aan functies die elkaar kunnen aanvullen en versterken: wonen, werken, leren, zorgen, kunst, cultuur en recreëren. Uitgangspunt voor nieuwe functies is het behoud van het historische en 'meditatieve' karakter van het terrein. Voorwaarde voor herontwikkeling is dat nieuwe activiteiten qua schaal en maatschappelijke relevantie passen bij het Park.

Het "vernieuwde park" wordt door zijn nieuwe invulling meer dan voorheen onderdeel van het stedelijk weefsel van Venray. Het blijft ook openbaar toegankelijk en behoudt daarmee zijn functie als groene long en stadspark. Voetgangers en fietsers hebben voorrang, auto's zijn 'te gast'. Het St. Annapark wordt toekomstbestendig en van grote meerwaarde voor heel Venray.

De hierna in de volgende hoofdstukken beschreven planvisie betreft een toekomstbeeld van het park op hoofdlijnen. Het vormt geen statisch eindbeeld maar een kwaliteitskader voor toekomstige ontwikkelingen.

In de komende periode zal nader onderzoek inzicht geven in de (brede) haalbaarheid van de visie, en kan daarmee mogelijk nog van invloed zijn op de ontwikkelingsplannen in het gebied.



afbeelding: luchtfoto planlocatie St. Annapark

2. HET AMBITIEDOCUMENT

Beleidskaders

In 2009 werd door de gemeenteraad van Venray het 'Globaal Stedenbouwkundig Plan St. Anna' (GSP) vastgesteld. Het plan benoemde de kwaliteiten van het terrein en bevatte de randvoorwaarden voor de herontwikkeling tot een nieuwe woonlocatie. De veranderde marktomstandigheden noodzaakten echter tot een aanpassing van de plannen. Introverte eindbeelden en een monofunctioneel programma voldeden niet langer aan de marktsituatie anno 2015.

Als antwoord op de gewijzigde omstandigheden herformuleerden Stichting Vincent van Gogh, Stichting Wonen Limburg en de gemeente Venray in 2015 gezamenlijk de ambities en ontwikkelmogelijkheden van het St. Annapark in Venray. Onder de nieuwe naam Ambitiedocument wordt een meer globaal en flexibel ontwikkelingskader voor het St. Annapark gepresenteerd. Verdere planvorming op het terrein zal worden getoetst aan het Ambitiedocument dat bestaat uit een toekomstvisie, ruimtelijke kernwaarden en een strategisch ruimtelijk kader. Tijdens de tot stand koming van het Ambitiedocument zijn veelvuldig gesprekken gevoerd met diverse stakeholders (gemeente, eigenaar, omwonenden, geïnteresseerden, ondernemers, belanghebbenden, etc.). Hun inbreng is verwerkt in het Ambitiedocument. Het Ambitiedocument als kader voor nieuwe ontwikkelingen is in 2015 vastgesteld.

Vergelijking met Ambitiedocument

Kernwaarden ruimtelijke ontwikkeling

Het Ambitiedocument en de huidige visie delen op hoofdlijnen nagenoeg dezelfde ambities. Het St. Annapark wordt meer onderdeel van het stedelijk weefsel van Venray en het introverte karakter wordt extravert door toevoeging van een aantal publieke functies op het terrein. Hierdoor ontstaat een diversiteit aan functies en in een meer dynamische omgeving, vooral in het hart van het terrein en nabij de

hoofdentree. Daar waar sprake is van hogere landschapswaarden, worden in lage dichtheid woonfuncties toegevoegd die passen in een rustigere context. De bestaande gebiedskwaliteiten staan daarbij altijd voorop. In het verlengde van het Ambitiedocument betekent dat het behoud van bosranden (stuifduinen en loofbos), van het open omsloten karakter van het middengebied en van de tuinen rondom de paviljoens. De herkenbaarheid van de geschiedenis van terrein en instelling.

De landschappelijke diversiteit blijft behouden en wordt passend bij de nieuwe functies in kwalitatieve zin (opschonen en beheer van groen) opgewaardeerd. De herkenbaarheid van het terrein wordt daarbij versterkt door in te zetten op de (monumentale) lanen en solitaire bomen als beeld dragers van het centrale deel van het park, het terugbrengen van historische wandelroutes en bij de inrichting aan te sluiten op het beeld van een recreatief en landschappelijk uitloopgebied. Net als in het Ambitiedocument worden ecologische waarden in het gebied gerespecteerd.

Programma

Overeenkomstig het Ambitiedocument wordt in de nieuwe visie van de Renschdael Groep een mix van functies voorgesteld. Als eerder al omschreven wordt ruimte gereserveerd voor wonen, werken, leren, zorgen, kunst, cultuur en recreëren. Uitgangspunt voor nieuwe functies is het behoud van het historische en 'meditatieve' karakter van het terrein.

Het aantal te ontwikkelen woningen wordt ten opzichte van het Ambitiedocument teruggebracht om een goede balans tussen de groene kwaliteit van het park en de nieuwe bebouwing te realiseren. De markt vraag, alsmede de economische haalbaarheid van het plan zijn van invloed op het uiteindelijke woonprogramma (aantallen en differentiatie). De gewenste differentiatie uit het Ambitiedocument



afbeelding: Hoofdgebouw

wordt daarbij vertaald naar appartementen en verschillende typologieën grondgebonden woningen en grotere bospercelen. In afwijking van het Ambitiedocument zullen er, vanwege de onrendabele investeringen die hiervoor nodig zijn, in het St. Annapark geen sociale woningen meer worden ontwikkeld. De te realiseren bedrijvigheid sluit aan bij één van de geschetste scenario's van het Ambitiedocument. Met bestaande huurders zal worden overlegd of zij hun activiteiten in het gebied willen en/of kunnen blijven ontplooiën.

Verkeer

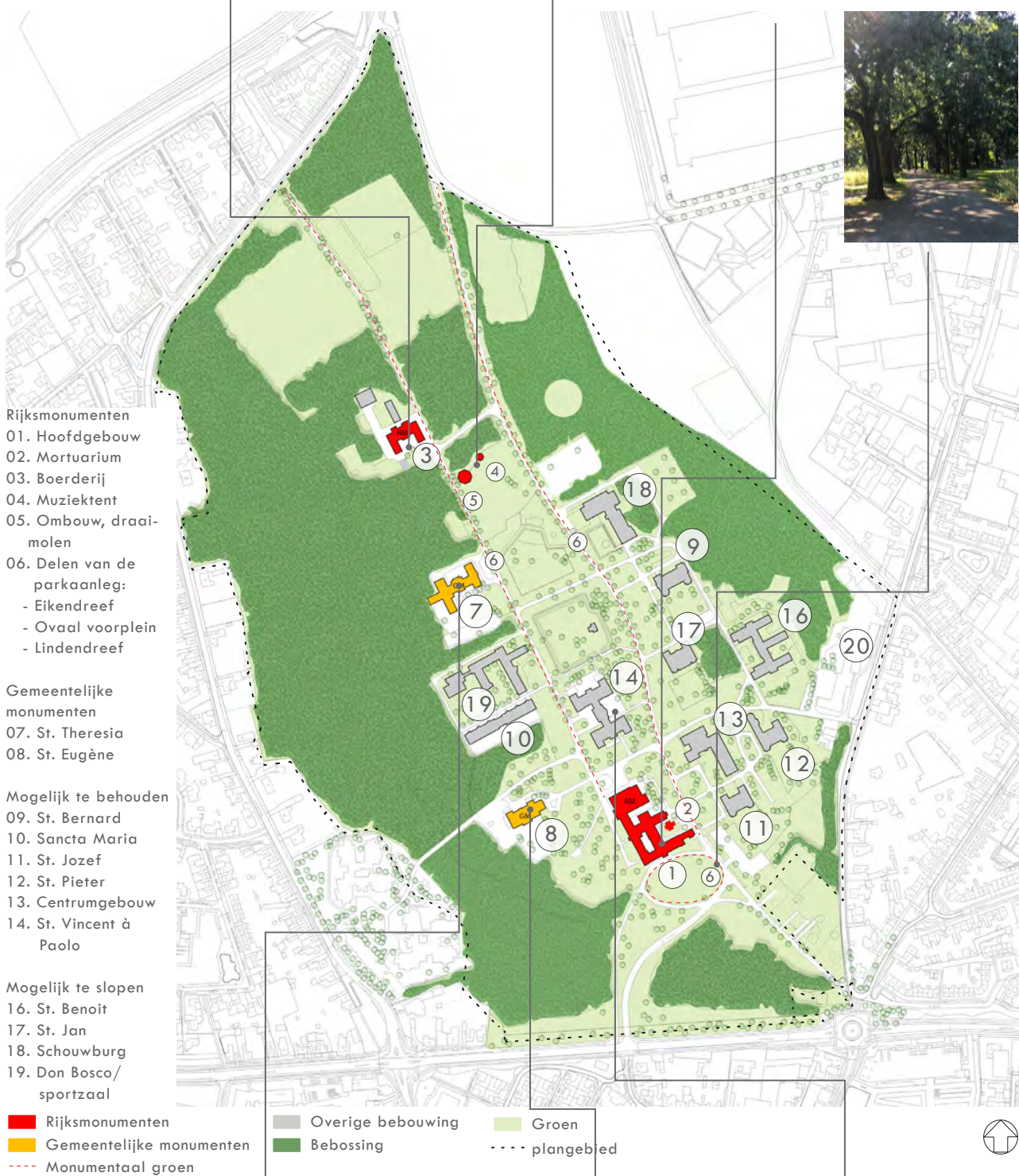
De toegangen voor fietsers en auto's worden ten opzichte van het Ambitiedocument, vooral met het oog op de beheersbaarheid en veiligheid, in aantal verminderd. Het St. Annapark blijft in hoofdzaak via een gecombineerde in- en uitgang aan de Noord-singel bereikbaar. Een interne, aan de flanken van het park gelegen verkeerslus ontsluit de bestaande gebouwen en nieuwe woningen en zorgt tevens voor een autoluw binnengebied.

In hoofdzaak worden de auto's van bezoekers van het park en de commerciële functies zo dicht mogelijk bij de zuidelijke hoofdentree geparkeerd, zodat alleen bewoners van het terrein het gebied in rijden en het grootste deel van het terrein daarmee autoluw blijft. De westdreef zal, waar mogelijk, voor voetgangers worden ingericht, de oostdreef voornamelijk voor het noordzuid gerichte fietsverkeer. Tevens wordt een oost-west fietsverbinding gerealiseerd. Aan de noordzijde is ruimte gereserveerd voor een (calamiteiten)ontsluiting.

Ontwikkelingsstrategie

De visie van de Renschdael Groep onderschrijft de in het Ambitiedocument genoemde organische ontwikkeling van het terrein zodat flexibel kan worden ingespeeld op toekomstige behoeften en marktomstandigheden.

HUIDIGE SITUATIE



3. HISTORIE VAN DE PLEK

De geschiedenis van Sint Anna begon in 1909, toen de Zusters van Liefde van Gent ruim 45 hectare stuifduinen aankochten, net ten noorden van het toenmalige Venray. Zij egaliseerden de middenstrook en plantten aan weerszijden van deze strook bomen zodat een besloten ruimte ontstond. In het zuidelijke deel werd in een korte periode een combinatie van paviljoens met tuinen aangelegd. Het werd een van de mooiste psychiatrische inrichtingen van het land: het Sint Annagesticht, 'Geneeskundige inrichting voor R.K. vrouwelijke Krankzinnigen'. De schoonheid van de inrichting zit voor een belangrijk deel in het samengaan van natuur en gebouwen in zogeheten 'ensembles'.

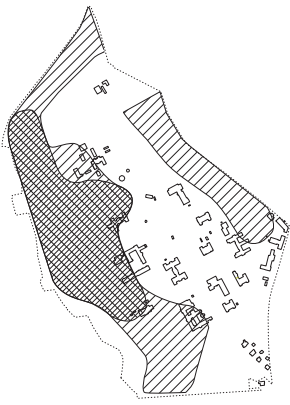
Het complex bestond oorspronkelijk uit twaalf gebouwen met elk een eigen tuin, met afdelingen voor enerzijds 'klasse-patiënten' en anderzijds armlastigen. Naast een verdeling tussen rijk en arm werd het paviljoensysteem ook gebruikt om onderscheid te kunnen maken in de mate van 'rust', 'halfrust' en 'onrust'. Verder waren er nog dienstgebouwen, vier riante dokterswoningen en een hoofdgebouw met kapel en mortuarium. De randen van het terrein werden bebost zodat een besloten gebied kon ontstaan; krankzinnigen hoorden immers afgezonderd te zijn van de maatschappij. Het statige, parkachtige complex had een eigen boerderij met veestapel, tuinderij, slagerij, bakkerij, een eigen water- en stroomvoorziening en functioneerde als een geheel zelfvoorzienende gemeenschap, inclusief regels, rangen en standen.

De behandeling van de patiënten bestond o.m. uit permanente badverpleging (hele dagen in een warm bad, wat kalmerend zou werken) en later ook elektroshocktherapie. Ook werden spanlakens gebruikt om agressieve patiënten in toom te houden. In oktober 1944 lag Sint Anna enkele weken zwaar onder vuur, met 44 dodelijke slachtoffers als gevolg. Diverse gebouwen werden onherstelbaar beschadigd en moesten worden afgebroken, een aantal andere kon worden hersteld. In het gesticht bestond vanaf het begin veel aandacht

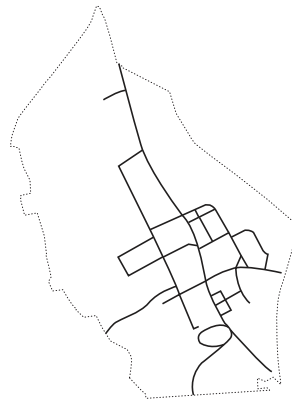
voor ontspanning en activering van de bewoners. Dat gebeurde door verschillende vormen van therapie, maar ook door recreatie in de vorm van muziek, toneel, zang en dans. De schouwburg van Sint Anna werd bekend door de vele revues die door patiënten en personeel werden opgevoerd. Vanaf de jaren vijftig stapte men af van de grootschalige, onpersoonlijke behandeling zoals die in de oorspronkelijke gebouwen plaatsvond, en werden er kleinschalige wooneenheden op het terrein gebouwd.

Eind jaren zestig had Sint Anna een capaciteit van zo'n 700 patiëntplaatsen. Samen met het eveneens in Venray gelegen Sint Servatius (voor mannen) was de psychiatrische zorg een van de, zo niet dé grootste werkgever in Venray. De verwachte vermindering van het aantal patiënten leidde in 1993 echter tot het principebesluit tot sluiting van Sint Anna en concentratie van alle activiteiten op Sint Servatius. Daarna begon een lange afbouwperiode. Begin jaren tachtig werd ook een begin gemaakt met de vermaatschappelijking van de psychiatrische zorg en werden cliënten zoveel mogelijk in gewone woonwijken gehuisvest.

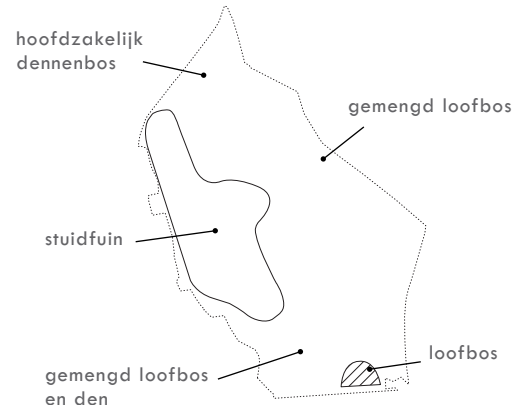
Beide ontwikkelingen hebben geleid tot leegstand op Sint Anna, wat deels wordt opgevangen middels tijdelijk gebruik door derden. Gedurende bijna een eeuw is Sint Anna, samen met Sint Servatius, bepalend geweest voor de identiteit van Venray in Zuid-Oost Nederland. 'Een enkeltje Venray' kreeg spreekwoordelijke betekenis. Anno 2016 rest slechts nog erfgoed van uitzonderlijk formaat, dat snel vervalt.



bebouwing



ontsluiting



landschap

LOCATIE EN OMGEVING



4. CONTEXT

4.1 Locatie en omgeving

Het terrein van het St. Annapark ligt aan de noordzijde van de kern Venray. Oorspronkelijk lag het terrein vrij in het landschap. In de omgeving heeft verstedelijking plaatsgevonden, waaronder de aanleg en ontwikkeling van wegen, woningbouw en bedrijventerrein. Inmiddels zijn de van oorsprong landschappelijke overgangen van het terrein naar de omgeving harde grenzen geworden.

De begrenzing van het St. Annapark ligt binnen de omliggende wegenstructuur van de Overloonseweg, de Noordsingel, de Doctor Kortmannweg, de Bosweg en het Makkenpad. De locatie heeft aan de zuidzijde een aansluiting op de ringweg (singels) rond het centrum van Venray.

Het St. Annapark moet het van haar eigen intrinsieke kwaliteiten hebben. Het introverte karakter, de openheid aan de binnenzijde en geslotenheid aan de buitenkant zijn passend bij de zelfstandige ruimtelijke positie die het terrein nu heeft. Het bijzondere karakter van het St. Annapark met de rijke beplanting en de karakteristieke bebouwing vraagt om zorgvuldige keuzes bij de herontwikkeling van het terrein.

4.2 Historische groei

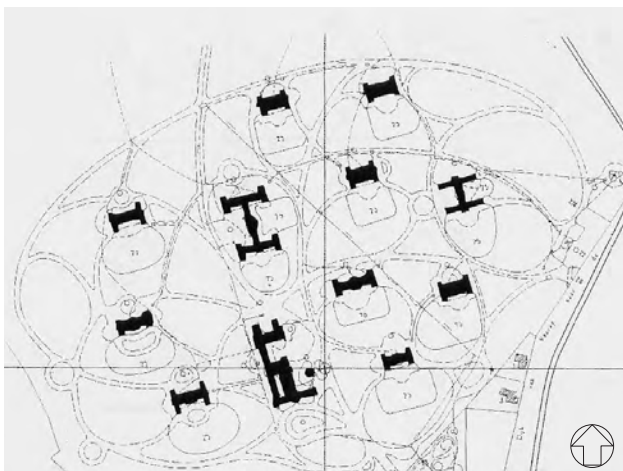
Het landschap van het terrein en de omgeving is geleidelijk getransformeerd, ontwikkeld en aangelegd. Dit deel van Venray is hoger gelegen op een dekzandrug. Oorspronkelijk lagen hier stuifduinen en akkerland met

redelijk wat hoogteverschil. De cultivering van het landschap begon bij het gedeeltelijk uitvlakken van het centrale deel en de bebossing van de flanken. De openheid van het centrale deel werd gebruikt om paviljoens en bebouwing te situeren.

De parkachtige kwaliteiten zijn mede voortgekomen uit de zorgvuldige situering van het padensysteem. Van oorsprong had deze structuur een heel ander karakter: een intensief slingerend padensysteem dat bijzonder karakteristiek was. Alleen aan de zuidzijde is hiervan nog een, inmiddels beschermd, deel zichtbaar. De veranderingen in de padenstructuur zijn vooral zichtbaar in de meer orthogonale structuur met lange (lanen) en korte lijnen (dwarsverbindingen) centraal op het terrein. Dit heeft een andere, eigen kwaliteit die bij het nieuwe ontwerp als uitgangspunt wordt genomen.

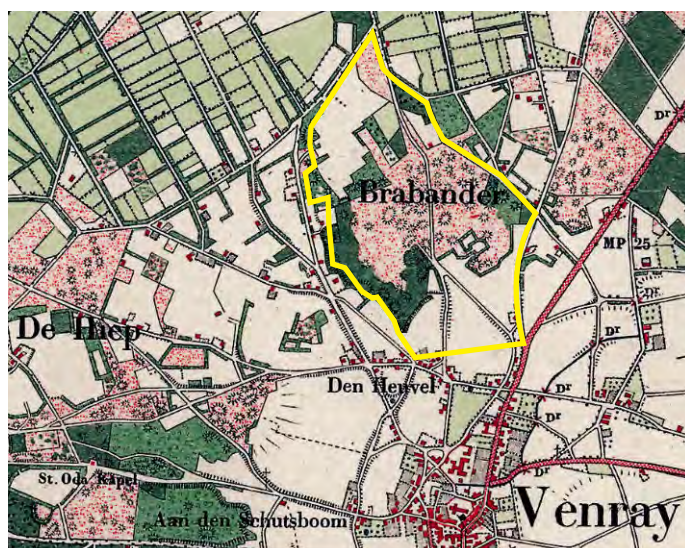
Zowel de bebouwing op het terrein zelf, de paden, de begroeiing en de omgeving zijn door ingrepen, ontwikkeling en wisselend onderhoud in de loop van de tijd veranderd. De groene kwaliteiten van lanen en grote bomen in het park zijn nog steeds herkenbaar, maar de begroeiing is op meerdere plekken verdicht en overwoekerd. De boerderij lag oorspronkelijk aan de open akkers en ligt inmiddels ingesloten in een dichte groenstructuur.

Ook de omgevingscontext van het terrein is veranderd. Van een vrije ligging ten opzichte van de historische kern van Venray en los in het landschap is nu geen sprake meer.



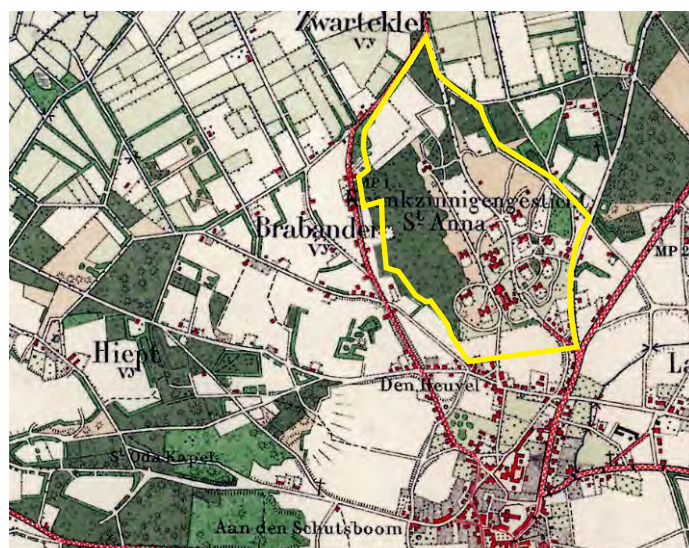
Oorspronkelijke opzet van het complex met 12 paviljoens; diagonaal geordende bebouwing met bijzondere gebouwen in het centrum en een boerderij met akkerland en weide aan de rand.

De paviljoens hadden een sterke onderlinge relatie, onder meer d.m.v. de verschillende onderlinge verbindingen.



1900

Oorspronkelijk bestond het gebied uit stuifduin en akkerland.

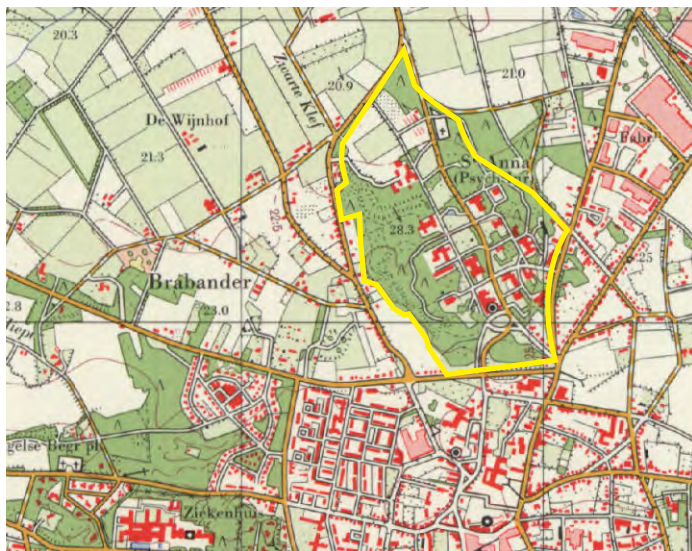


1925

Het midden van het gebied is geëgaliseerd tot een vlak terrein. In het open vlakke midden werden de psychiatrische gebouwen gesitueerd. De randen werden bebost, waardoor een besloten ruimte is ontstaan. De boerderij lag in het open akkerland.

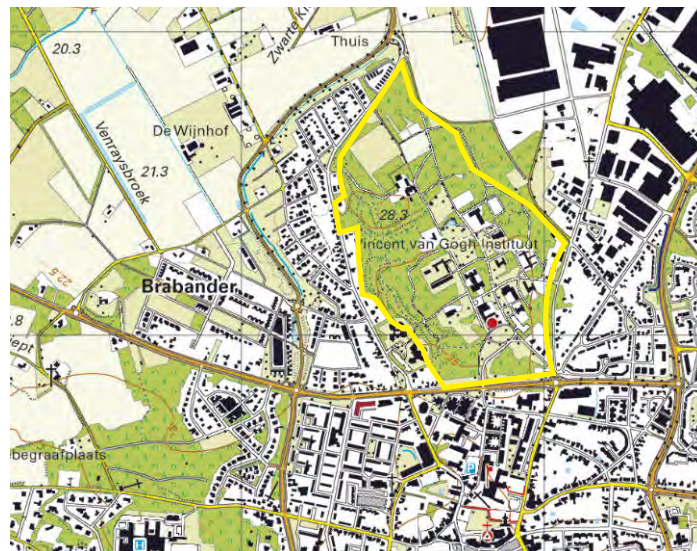
4.3 Transformatie

De waardering voor de ruimtelijke kwaliteit van het St. Annapark komt voort uit meerdere karakteristieke kenmerken. De bosstroken, lanen en monumentale bomen vormen samen met de open delen en de tuinen een rijke groenstructuur, waar weliswaar onderhoud aan nodig is, maar waarvoor het behoud van de kwaliteiten voorop staat. Wisselend beheer en achterstallig onderhoud van groen en gebouwen heeft geleid tot een urgente noodzaak om in te grijpen en het St. Annapark weer in ere te herstellen. De karakteristiek, de afwisseling en de bijzondere (ecologische) kwaliteit van de locatie zullen naast de waardering voor de cultuurhistorie en de oude gebouwen met tuinen leidend zijn bij het vormgeven en sturen van de transformatie.



1980

In een eeuw tijd zijn gebouwen vervangen en nieuwe bebouwing is toegevoegd. De heldere ruimtelijke opzet en samenhang is niet in stand gebleven. Daarnaast werd de Noordsingel aangelegd en ontstond een nieuwe toegangsweg (Sint Annalaan), dit trace loopt over de voormalige brink Den Heuvel.



2015

Ontwikkeling van bebouwing (zowel wonen als bedrijven) rondom het Sint Anna terrein. Waar Sint Anna vroeger in een vrij landschap lag is de omgeving nu verstedelijkt en ligt het geïsoleerd van de landschappelijke omgeving.

ONTWIKKELINGSVISIE



toekomstig openbaar gebied
toekomstig prive gebied

Bosstructuur
Leisure

1/2/3/14

Gebouwen met beoogde publieke functies zoals hotel/bed and breakfast, educatie, revalidatie, sport, wellness en revalidatie, zorgondersteunende-, medische- en maatschappelijke voorzieningen, ateliers.

De overige bestaande gebouwen worden onderzocht ten behoeve van de functie wonen.

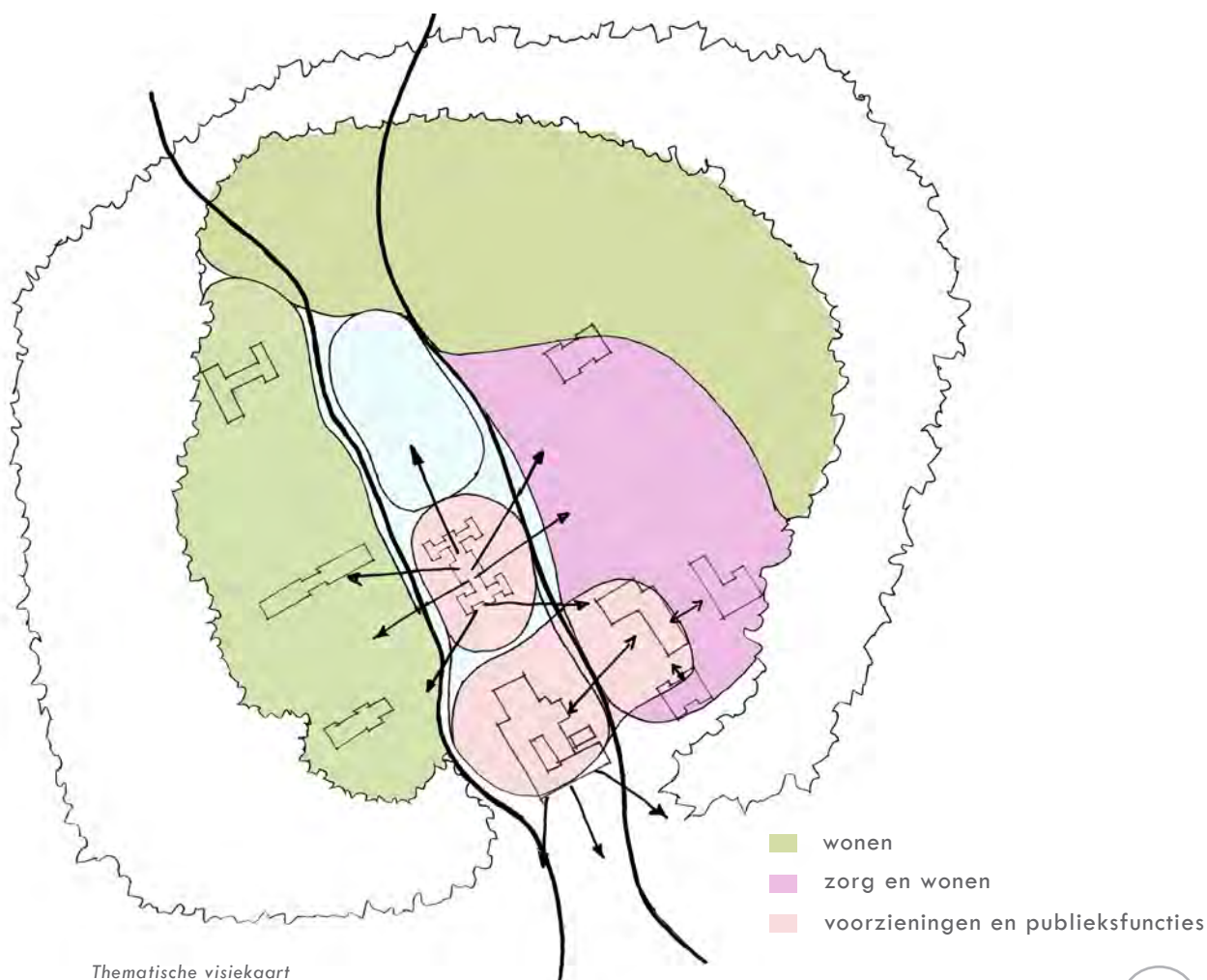
5. ONTWIKKELINGSVISIE

In de toekomstvisie van de Renschdael Groep zal in het St. Annapark worden gewoond, gewerkt en gecreëerd. Drager van de verschillende functies vormt het monumentale groene raamwerk, dat zal worden onderhouden, gerenoveerd en daar waar nodig worden versterkt met nieuwe aanplant.

Ook de cultuurhistorie van het St. Annapark vormt een belangrijke drager van de gebiedsontwikkeling. Een deel van de bestaande gebouwen wordt geschikt gemaakt voor onder meer wonen, voor vestiging van maatschappelijke- en medische dienstverlening, opleiding en onderwijs, horeca en verblijf (hotel / bed & breakfast), kunst en cultuur en kleinschalige retail. Het openbaar toegankelijke St. Annapark wordt een levendige plek door een combinatie van functies die elkaar aanvullen en versterken. Alle ontwikkelingen in het gebied zullen worden getoetst aan hoge kwaliteitseisen.

De Renschdael Groep wenst het bijzondere en waardevolle karakter van het park te behouden. Daarvoor is echter een financieel-economisch levensvatbaar plan nodig dat kan rekenen op steun van de betrokken overheden én de Venrayse bevolking. Om restauratie- en onderhoudskosten van de monumenten (panden en parkaanleg) te financieren worden op het terrein appartementen, bos- en parkkavels uitgegeven voor nieuwbouw.

In paragraaf 5.2 worden de beoogde nieuwe functies in het St. Annapark beschreven.



Thematische visiekaart

GROENSTRUCTUUR

versterking parkfunctie



5.1 Versterking parkfunctie

De rijkdom van het St. Annapark zit in de bijzondere combinatie van (deels) monumentale gebouwen, de afwisseling tussen bossen, reliëfrijke stuifduinen en het centrale, relatief open gebied met zijn majestueuze lanen.

De grote variatie aan flora en fauna maakt het park ook tot een belangrijke groene, ecologische corridor van het centrum van Venray naar het noordelijk gelegen Loobeekdal. In het park komen tientallen verschillende boomsoorten voor, waarvan vele speciaal zijn aangeplant bij de aanleg van het park. De grote diversiteit aan landschappen biedt ook een goede habitat voor dieren. Verder is het stuifduinenlandschap langs de Overloonseweg aan de noordwestzijde van hoge landschappelijke waarde. Ook het boogprieel (berceau) naast paviljoen Eugène en de vlak daarbij gelegen treurbeuk (grootste treurboom van Venray) zijn vermeldenswaardig. Bij de nieuwe invulling van het terrein wordt daarom de bestaande natuur zoveel mogelijk gerespecteerd.

De Renschdael Groep wil de natuurwaarden en de parkbeleving optimaliseren.

Waar mogelijk wordt zij met behulp van een wel doorzacht en verantwoord beheerplan verder versterkt.

Omdat de laatste jaren alleen het hoogstnoodzakelijke groenonderhoud heeft plaatsgevonden, is er op het hele terrein veel wildgroei ontstaan in de vorm van hoog opgeschoten onkruid, verheestering en ongecontroleerde bomengroei. Deze vérgaande ‘verrommeling’ moet snel worden aangepakt om de oorspronkelijke doorzichten van het park te herstellen en de monumentale gebouwen weer tot hun recht te laten komen. Daar waar mogelijk is het streven om bij de aanpak van dit achterstallig onderhoud zoveel mogelijk mensen in te zetten met een afstand tot de arbeidsmarkt.

De Renschdael Groep ziet ‘rust’ als een kernwaarde van het St. Annapark. Er heerst nog altijd de vroegere sfeer van rust die geesteszieken zou kalmeren en hun genezing zou bevorderen.

BOMENKAART



Voor alle gebruikers (bewoners, werkenden, inwoners van Venray) is het ook nu nog een terrein dat gelegenheid biedt om – ook geestelijk – tot rust te komen. Om de beslotenheid van het park te versterken (evenwel zonder een ‘gated community’ te worden), zullen waar dat nodig is bosranden aan de grenzen van het terrein worden ‘verdicht’ door aanplant van nieuwe bomen en wintergroene struiken. Speciale “groene” aandacht zal worden besteed aan de randen van het park, daar waar sprake is van een overgang naar bestaande bebouwing in de omgeving.

Hiervan is sprake aan de noordkant van het St. Annapark langs de Overloonseweg, ten noordoosten van de Bosweg en langs de Dr. Kortmannweg.

Toekomstige waardevolle bomen worden behouden en aan de perceelsgrenzen naar de omgeving van het St. Annapark wordt een zomer - en wintergroene beplantingsstrook voorzien.

Daarmee wordt voor de bewoners ook het concept ‘wonen in het park’ versterkt.

De Renschdael Groep ziet nadrukkelijk ook de meerwaarde van het plaatsen van kunst in de buitenruimte van het park. Om de herinnering aan het psychiatrische verleden levend te houden, komt er ook een bewegwijzerde, educatieve wandelroute met informatiepanelen.

Ook onderscheidende horeca en kleinschalige, passende (buiten)evenementen zoals bijvoorbeeld ‘Klassiek op Locatie’, een openlucht-toneeluitvoering (à la het Shakespeare openluchttheater in Kessel) of een kunstbiënnale versterken de gewenste functie en identiteit van het St. Annapark. Belangrijk is verder dat in het centrum van Venray het ‘nieuwe’ St. Annapark wordt opgenomen in de bewegwijzering.

NIEUWE BEBOUWING



- nieuwe woonbebouwing
- bestaande bebouwing

- I. woningbouw ontwikkeling oostelijke bosrand
- II. woningbouw ontwikkeling noordelijke rand
- III. woningbouw ontwikkeling zuid-oostelijke rand

- IV. ontwikkeling appartementen

- A. Mogelijke zoeklocatie voor nieuwbouw

5.2 Nieuwe functies

Wonen

Nieuwbouw in het park wordt voornamelijk aan de noordoost- en de zuidoostzijde geconcentreerd. Door de woongebieden enigszins apart te situeren, wordt bewoners extra rust geboden.

Er zijn vier gebieden in het park die voor wonen worden gereserveerd:

- I. De oostelijke bosrand. Dit loofbos-gedeelte behoort qua natuurwaarden niet tot het belangrijkste deel van het park en is daarom een potentiële locatie voor woningbouw.
- II. Het gebied aan de noordzijde, ten noorden van de boerderij. Op deze gronden (ooit gebruikt als akkers en weiland door de eigen gestichts-boerderij) bevindt zich momenteel een ecologisch minder waardevol sparrenbos.
- III. Gebied aan de zuidoost kant van het park dat vrijkomt na sloop van de bedrijfsgebouwen.
- IV. De linkerzijde van het nieuwe centrale park op de plek van de huidige sportfaciliteit.

De nieuwbouw betreft voornamelijk woningen in het hogere koop- en huursegment met kwaliteitsarchitectuur, passend in de omgeving. Er zullen strikte normen gelden voor onder meer materiaalgebruik, natuurlijke erfbegrenzing en maximale hoogtes. Ook zal worden vastgelegd dat bij de bouw zo min mogelijk bomen worden gekapt. Bedoeling van deze voorschriften is dat de percelen zoveel mogelijk opgaan in de natuur.

Als eerste zal worden gestart met de uitgifte van percelen aan de zuidoostelijke rand, waar patiowoningen en een aantal vrijstaande woningen worden gepland. De ontwikkeling van kavels aan de noordzijde volgt daarna. Behalve in nieuwbouw van grondgebonden woningen voorziet het plan ook in (zorg)appartementen in een aantal bestaande panden. Indien gewenst is zorgverlening dichtbij. Evenals de woningen zullen er ook appartementen in het hogere segment worden aangeboden. De Renschdael Groep is voornemens tot de ontwikkeling van een drietal nieuwe, moderne en (d.m.v. glas) zeer transparante appartementengebouwen in het oostelijk deel van het St. Annapark. Zowel bij nieuwbouw als bij de restauratie van de bestaande panden geldt dat er wordt gebouwd volgens

de laatste inzichten op het gebied van duurzaamheid. Hoeveel woningen en appartementen en in welke (prijs) segmenten er op het St. Annapark komen, hangt af van de marktontwikkelingen. Derhalve is toekomstige flexibiliteit een vereiste.

Publieksfuncties

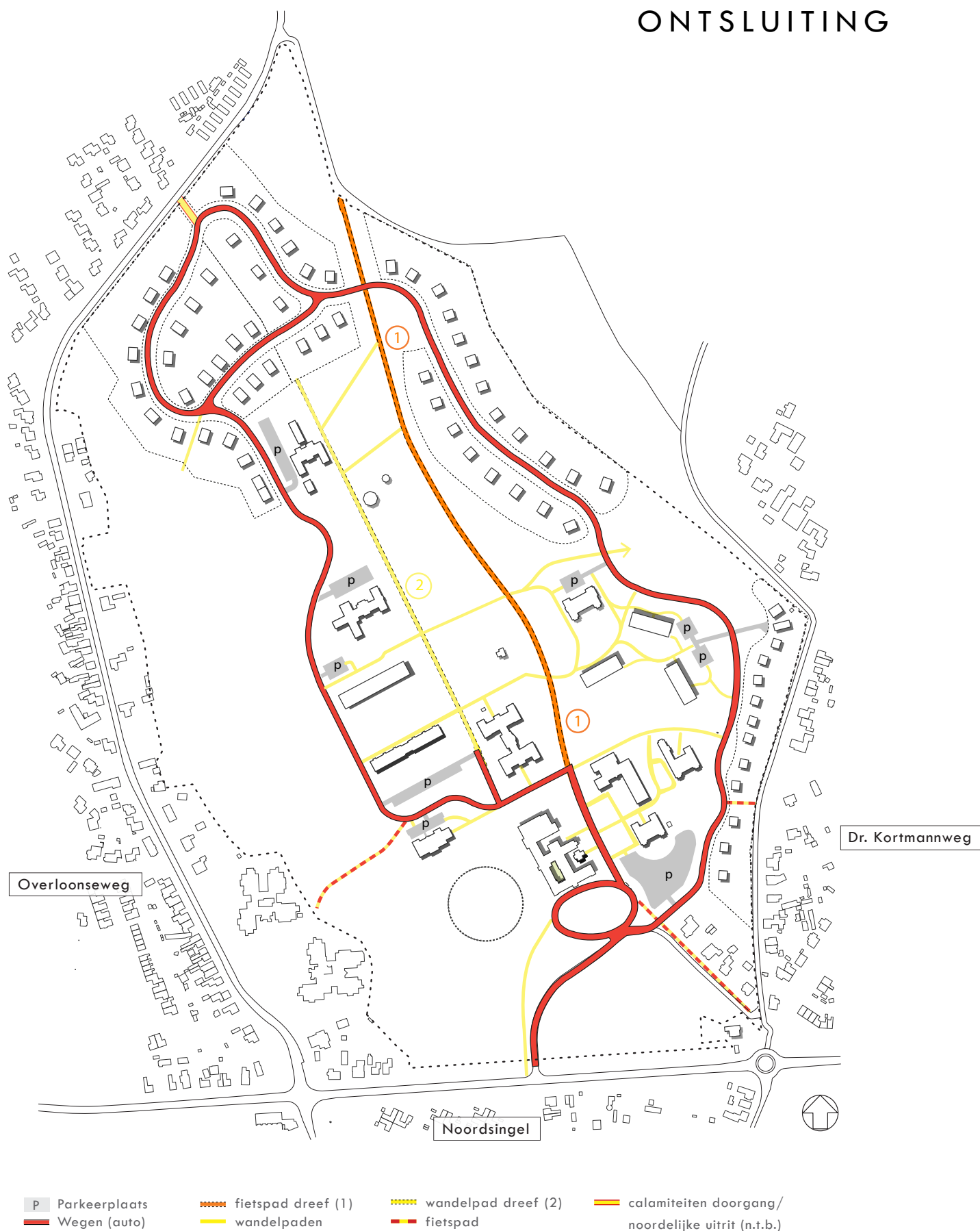
Aan de zuidzijde van het St. Annapark is een concentratie van publieke functies in bestaande gebouwen voorzien. Zo wordt bereikt dat functies elkaar kunnen versterken, waardoor levendigheid ontstaat, maar tegelijkertijd het park ook autoluw kan blijven. De sfeer van geborgenheid die het park met zich meebrengt, stimuleert de interactie tussen de diverse activiteiten, die elkaar inspireren en aanvullen.

Het hoofdgebouw is geschikt als hotel- en congreslocatie, als locatie voor educatieve doeleinden en voor het houden van representatieve bijeenkomsten. Ook het hier aanbieden van voorzieningen op het gebied van wellness, herstel, revalidatie en fitness wordt gezien als kansrijk. Het mortuarium zou een museale functie kunnen krijgen. Het naastgelegen centrumgebouw biedt kansen als de spil van een woonzorgconcept. Hier kunnen zich niet alleen zorgondersteunende functies en (para)medische beroepen vestigen, maar kunnen bewoners ook gezamenlijke activiteiten ondernemen.

Omdat de invulling van het park een geleidelijk proces is, is het belangrijk bij de renovatie van de bestaande gebouwen te kiezen voor een flexibele invulling. Dat wil zeggen dat de verbouwde panden in principe voor meerdere functies geschikt gemaakt worden. Inzetten op een breed palet aan bestemmingen heeft als voordeel dat het St. Annapark in staat is te anticiperen op actuele vragen uit de markt. Innovatieve, creatieve ondernemers en startups kunnen terecht op het St. Annapark. Wel wordt daarbij gekeken naar maatschappelijke relevantie, duurzaamheid en een passende omvang. Ook culturele initiatieven en kunstenaars vinden op het St. Annapark met zijn groene, rustgevende karakter een inspirerende (werk)plek.

De aantrekkingskracht van het gebied kan verder worden vergroot door toevoeging van nog een horecaconcept, mogelijk inclusief een Bed & Breakfast. Voor de vestiging van een restaurant en proeflokaal gaan de eerste gedachten uit naar het gebouw Vincent à Paolo. In combinatie met een winkel waar streek-

ONTSLUITING



producten worden aangeboden is dat zowel voor de bewoners als ook de voor bezoekers van het St. Annapark interessant. De boerderij, gelegen dicht bij de speelweide, kan een publieke, creatieve of recreatieve functie krijgen en eventueel nog worden gecombineerd met kleinschalige horeca en/of een vakantieverblijf.

Met de huidige huurders in bestaande panden zal worden overlegd of zij hun activiteiten in het gebied willen en/of kunnen blijven ontplooiën.

Zorg

Op het St. Annapark zal de meer dan een eeuw oude zorgtraditie – op moderne leest – worden voortgezet, naast een breed spectrum aan andere activiteiten. Diverse partijen hebben hiervoor hun belangstelling al laten blijken. Wonen wordt “toekomstbestendig wonen met zorg nabij”. Het te realiseren woonzorgconcept speelt in op de toenemende behoefte van ouderen aan een actieve maar toch ook beschermende woonomgeving.

Educatie

Daar waar de gebouwen in het verleden een functie hadden als kliniek, kan een aantal gebouwen in de toekomst een nieuwe zorg-gerelateerde functie krijgen. Kennis en expertise op het gebied van zorg kan worden gedeeld en doorontwikkeld. Door zorg direct te koppelen aan bedrijven en onderwijs (Mbo- en Hbo-afdelingen op het park) ontstaat dynamiek en innovatie. Het St. Annapark kan een plek worden waar gewerkt wordt aan zorgconcepten nieuwe-stijl, een ontwikkelcentrum voor domotica en andere innovaties in de zorg. Zorgorganisaties, zorgondernemers en onderwijs kunnen elkaar kennis doorgeven en leren door het delen van expertise. Paramedische praktijken en diverse vormen van therapie sluiten daar nauw op aan.

Recreëren

Het St. Annapark ligt als een groene long tussen enerzijds het centrum van Venray en anderzijds de Loobeek in het noordoosten. Het park nodigt uit om in je vrije tijd te genieten van de rust en de zeer gevarieerde natuur. Een plek voor lichamelijke en mentale rust. De omgeving nodigt uit om te wandelen, te ontspannen, te fietsen of om hard te lopen. Diverse ondernemers zullen straks op het vlak van leisure en entertainment en horeca inspringen op het vlak van ontspanning en genieten van de buitenlucht.

5.3 Ontsluiting, verkeer en parkeren

Rust en natuurbeleving zijn en blijven kernwaarden van het park. Dat betekent dat er zorgvuldig is gekeken naar de wijze waarop het park wordt ontsloten voor bewoners, werkenden en bezoekers, en met name naar het gebruik van auto's op het terrein.

Belangrijk onderdeel van het plan is het invoeren van het 'auto te gast'- principe, met een duidelijke scheiding tussen autoverkeer en overige verkeersdeelnemers c.q. wandelaars en fietsers. Voor alle gemotoriseerd verkeer (uitsluitend bestemmingsverkeer) wordt aan de buitenzijde van de gebouwenensembles en ver van het centrale parkgedeelte een smalle, verharde (rond)weg aangelegd. Deze weg loopt aan de westzijde veelal buiten de gebouwenensembles om, aan de oost- en noordzijde loopt de weg min of meer midden door de nieuwe woongedeeltes van het park. De exacte ligging van de weg, alsmede de toegankelijkheid vanaf de zuid- en noordzijde van het park dienen in overleg met de gemeente nog definitief te worden bepaald.

De nieuwe weg in het westelijk deel van het St. Annapark doorkruist een klein deel van het stuifduingebied. Het toekomstig tracé loopt over het laagste punt tussen twee duinglellingen waarmee de eigenheid van de plek zo min mogelijk wordt aangetast. Middels deze ingreep kan de belevingswaarde van het centrale park worden verhoogd. Afhankelijk van de nog te kiezen verkaveling aan de westkant van het park kan het wegtracé in de uitwerking mogelijk nog worden aangepast.

Behalve op deze weg, behoudens op de collectieve parkeerplaatsen, mag straks nergens gemotoriseerd verkeer meer komen. In de rest van het park zullen de huidige verharde wegen worden versmald of zelfs 'onthard'. Dat geldt ook voor het centrale middengedeelte met de lanen, dat door het weren van gemotoriseerd verkeer aanzienlijk zal winnen aan parkbeleving. Deze lanen mogen ten noorden van het Centrumgebouw alleen nog worden gebruikt door voetgangers en fietsers. De bestaande noord-zuid as door het park (langs de eikenlaan) blijft toegankelijk voor fietsers van buitenaf, evenals een westelijke fietsuitgang ten noorden van Sint Eugène. De kleine uitgang aan de noordzijde blijft open. De bestaande slingerende wandelpaden naar de diverse gebouwen blijven gehandhaafd.

Bij de diverse werklocaties, komen kleinschalige parkeervoorzieningen voor personeel en gasten, zoveel mogelijk op bestaande open plekken of terrein zonder bijzondere natuurwaarden. De parkeerplaats voor het hoofdgebouw, waar activiteiten kunnen plaatsvinden op wat grotere schaal, is voorzien op een groter, bestaand open terrein aan de oostkant van het gebouw.

ONTWIKKELINGSCLUSTERS

WONEN

1. Grondgebonden woningen (nieuwbouw)
2. Bosvilla's en vrije kavels (nieuwbouw)
3. Grondgebonden woningen en appartementen (bestaand en nieuwbouw)

WONEN EN ZORG

4. Appartementen in bestaande gebouwen en gedeeltelijk nieuwbouw, herbestemming Centrumgebouw tot diensten- en voorzieningencentrum, tevens ontmoetingsplek voor bewoners

PUBLIEKE FUNCTIES

5. Parkcluster
restaurant, winkel met streekproducten, Bed & Breakfast, ateliers, vakantieverblijf

OVERIG

6. Landgoed
Hotel, opleidingsinstituut, revalidatie, wellness, fitness, evenementen
kleinschalig appartementencomplex in bestaand gebouw

A. Zoeklocatie

Indicatieve verkaveling, exacte aantal woningen/appartementen is nader te bepalen



6. RUIMTELIJK CONCEPT

Het ruimtelijk concept gaat uit van in stand laten wat goed is, transformeren waar het nodig is en aanvullen waar het kan. De huidige basisopzet van de inrichting vormt daarbij het uitgangspunt. Dit betekent onder andere dat de landschappelijk randen groen blijven en een aantal moeilijk te herontwikkelen gebouwen en bebouwing in slechte staat wordt geamoveerd. Belangrijkste is dat het hoofdbeeld van het park met de kenmerkende openheid centraal op het terrein, de besloten beboste randen, de lanen en de monumentale bomen overeind blijft.

De ontsluiting van het terrein wordt in een lusvorm opgezet. De functies die het meeste verkeer aantrekken – en het bijbehorende parkeren – worden zo dicht mogelijk bij de entree gesitueerd.

De vormgeving van de toekomstige inrichting en verkaveling sluit aan op het huidige voorkomen: recht en orthogonaal centraal op het terrein en meer glooiend en met gebogen structuren daaromheen.

Ontwikkelingsclusters

Het park is in een aantal ontwikkelingsclusters verdeeld, elk met een eigen programmatische invulling en ruimtelijke karakteristiek. Het betreft in onderstaande tabel opgenomen programma.

De haalbaarheid van de transformatie, de kwaliteitsambitie van de Renschdael Groep evenals (toekomstige) marktontwikkelingen zijn leidend in het uiteindelijke programma dat gerealiseerd zal worden.

Ontwikkelingsclusters	Programma
1. Grondgebonden woningen	Grondgebonden woningen (patiowoningen) op ruime kavels
2. Bosvilla's en vrije kavels	Grondgebonden woningen op ruime kavels
3. Grondgebonden woningen en appartementen	Zowel in bestaande bebouwing als nieuwbouw
4. Appartementen en herbestemming Centrumgebouw	Appartementen in bestaande gebouwen en gedeeltelijk nieuwbouw, herbestemming Centrumgebouw tot dienstenvoorzieningen centrum, tevens ontmoetingsplek voor bewoners
5. Parkcluster	Restaurant, winkel met streekproducten, Bed & Breakfast, ateliers,
6. Landgoed	Hotel, opleidingsinstuut, revalidatie, wellness, fitness, evenementen, kleinschalig appartementencomplex in bestaand gebouw

Programma	Nieuwbouw	In bestaande gebouwen
Patiowoningen, appartementen	35-38	
Bouwkavels	40-42	
Eengezinswoningen, appartementen		30-33
Appartementen in woonzorg concept		60-65
Commerciële, zorg- en maatschappelijke functies, hotel, horeca, educatie, kantoor, kinderdagverblijf, revalidatie wellness etc.		ca. 12.500 á 15.000 BVO

Fasering

De gebiedsontwikkeling van het St. Annapark is gebaseerd op een integrale grond- en vastgoedexploitatie. In een succesvolle gebiedsontwikkeling zijn beide exploitaties in tijd en kwaliteit goed op elkaar afgestemd. Samen met ruimtelijke kwaliteit en marktkwaliteit geeft een goede grondexploitatie de gebiedsontwikkeling financiële kwaliteit. Langjarige exploitaties zoals die van het St. Annapark moeten flexibel zijn om in te kunnen spelen op toekomstige marktontwikkelingen en conjuncturele bewegingen. Een fasering van activiteiten en werkzaamheden, verwachte kosten en baten is derhalve van groot belang.

Hoofdgedachte van de gebiedsontwikkeling St. Annapark is dat de opbrengsten uit woningbouwontwikkeling en uitgifte van kavels gebruikt worden om de kosten voor restauratie van gebouwen en van het park af te dekken. Geldstromen zullen daar waar mogelijk, in tijd, zoveel mogelijk op elkaar worden afgestemd. Bij de opstart van de eerste ontwikkelingen gaan kosten voor de baat uit. Hiermee wordt omgevingskwaliteit gerealiseerd die het mogelijk maakt om nieuwe functies aan te trekken. Vervolgens wordt met de uitgifte van bouwka-vels financiële ruimte gecreëerd voor de herontwikkeling van de bestaande gebouwen.

De fasering zal worden geconcretiseerd naarmate de planontwikkeling vordert.

7. BEELDKWALITEIT

De natuurrijke omgeving met zijn bijzondere landschappelijke karakter, evenals het verleden van de plek vormen een inspiratiebron voor een unieke landschappelijke verkaveling en zijn tevens de basis voor de nieuwe identiteit van het St. Annapark. In de verdere uitwerking is bijzondere aandacht voor de karakteristiek van de route door het gebied. Deze route is groen, meanderend en wordt begeleid door bestaande en strategisch geplaatste bomen. Rooilijnen en oriëntatie van de nieuwe woningen zullen verspringen waardoor een strenge repetitie wordt voorkomen. Wintergroene erfafscheidingen zorgen voor een omlijsting van de op verschillende kavelgroottes staande woningen en onttrekken geparkeerde auto's aan het zicht. Per ontwikkelcluster zullen architectuurstijlen worden uitgewerkt. De woningen in het gebied kennen een hoogwaardige architectuur met bijzondere aandacht voor detaillering en hoogwaardige materialen.

Verkaveling en flexibiliteit

Het landschappelijk raamwerk en de route door het plangebied bepalen de hoofdstructuur van de verkaveling. Marktvraag naar vrije en projectmatige kavels bepalen de uiteindelijke grootte en bebouwing van de kavels. Door te schuiven met zijdelingse kavelgrenzen kan het aantal kavels toe- of afnemen. Het behouden van flexibiliteit in de toekomst is een belangrijk uitgangspunt van de voorgestelde verkaveling.

Om de ontwikkeling van het plan kwalitatief te regisseren zal als onderdeel van de planologische procedure een beeldkwaliteitplan worden gemaakt. Zo ontstaat op voorhand duidelijkheid voor de betrokken partijen over de na te streven kwaliteit voor het park, de monumenten en de nieuwbouw. In het beeldkwaliteitplan zullen de vormgevingsaspecten zoals situering, oriëntatie, massaverdeling, mogelijke erfscheidingen, materialisering en inrichtingsaspecten per ontwikkelcluster worden beschreven.



afbeelding: vogelvlucht planlocatie St. Annapark



afbeelding: luchtfoto van vroeger (bron: Avidodrome)

8. PLANOLOGISCHE PROCEDURE

De voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkelingen door de Renschdael Groep op het terrein van het St. Annapark in Venray zijn niet (volledig) binnen het vigerende bestemmingsplan uit te voeren/in te passen. Het vigerende bestemmingsplan is namelijk gebaseerd op het voormalige gebruik van het complex voor de geestelijke gezondheidszorg. De herontwikkeling met de toekomstige gebruiksfunctie van het terrein en de daarbinnen gewenste bebouwingmogelijkheden worden juridisch-planologisch vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening.

Aangezien de herontwikkeling gefaseerd zal plaatsvinden en een lange doorlooptijd kent zal het bestemmingsplan hierop afgestemd worden in de vorm van een globaal plan. Hierbij worden de belangrijkste uitgangspunten voor het plangebied vastgelegd met een bepaalde mate van detaillering ten aanzien van de waarborging van gewenste kwaliteiten en bebouwing in het gebied. Flexibiliteit, dat wil zeggen normstelling binnen een bepaalde bandbreedte, zal daarnaast ingebouwd worden om te kunnen aansluiten op omgevingsveranderingen, maatschappelijke en marktontwikkelingen. Wel dient daarbij voldoende rechtszekerheid gewaarborgd te blijven met betrekking tot de reikwijdte van de realiseringmogelijkheid van bestemmingen en de nodige bescherming tegen mogelijk schadelijke ontwikkelingen.

Omdat in het bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, zal in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het bestemmingsplan zal de formeel wettelijk totstandkomingsprocedure gaan doorlopen met vooroverleg, inspraak en ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan alvorens het plan door de gemeenteraad kan worden vastgesteld. Onderdeel van de procedure is het verrichten van diverse milieutechnische onderzoeken, alsmede woningmarktonderzoek en onderzoek naar aanwezige flora en fauna.

Beeldkwaliteitsplan

Het in paragraaf 7 beschreven beeldkwaliteitplan zal worden vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee het kader aan de hand waarvan bouwplannen voor de locatie onder meer getoetst moeten worden. Door vaststelling wordt het beeldkwaliteitsplan onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota 'wederzijds vertrouwen'.



Flora en fauna

Het terrein van het St. Annapark heeft een prachtig monumentaal karakter met (monumentale) bomen en lanen, een uitgebreide padenstructuur, bosgebieden en (monumentale) bebouwing. Begunstigd door de aanwezige natuurwaarden in het gebied bevinden zich op het terrein diverse dier- en plantensoorten, waaronder soorten die in hun natuurlijke leefgebied beschermd worden door de Wet natuurbescherming. De aan de noordzijde van het terrein gelegen dassenburcht behoort tot één van de beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming kent geen afstemmingsbepalingen met de Wet ruimtelijke ordening. Dit neemt niet weg dat er een belangrijke samenhang bestaat tussen ruimtelijk relevante besluiten en de door de Wet natuurbescherming beoogde bescherming van soorten. Indien er een besluit wordt genomen op grond van de Wet ruimtelijke ordening waarbij de uitvoering van het besluit gevolgen kan hebben voor beschermde soorten, moet getoetst worden of beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Ook dient te worden bekeken wat de eventuele effecten van de activiteiten op de soorten zijn.

De centrale vraag daarbij is of er een ontheffing door het bevoegd gezag op grond van de Wet natuurbescherming nodig is en of het reëel is te verwachten dat deze wordt verleend. Dit is afhankelijk van de beschermingsgraad van de aangetroffen soort. De Wet natuurbescherming legt daarnaast een algemene zorgplicht op voor alle (wilde) dieren en planten en hun directe leefomgeving.

In het kader van de voorgenomen planvorming en het te nemen ruimtelijk besluit (bestemmingsplan) worden ecologisch onderzoek alsmede een natuurtoets uitgevoerd. De bevindingen uit deze en eerder uitgevoerde onderzoeken worden meegenomen in de verdere planontwikkeling en de daarop afgestemde proceduretrajecten, waaronder het traject in het kader van de Wet natuurbescherming.

Communicatie & Participatie

Voor de ontwikkeling van het St. Annapark zal een communicatieplan worden opgesteld. De participatie van verschillende stakeholders, uit de omgeving en uit de gemeente Venray, aan het ontwikkelingsproces zal hierin worden belicht.



afbeelding: St. Pieter

9. LANDSCHAPSBEHEER EN MONUMENTEN

Restauratie, onderhoud en toekomstig beheer

Veel aandacht wordt gevraagd voor het beheer van het Park en monumenten. De Renschdael Groep heeft als toekomstig eigenaar van het St. Annapark een visie/voorlopig plan opgesteld om dit cultuurhistorisch waardevolle gebied een nieuwe toekomst te geven. Een belangrijke voorwaarde voor het welslagen is herstel van de oorspronkelijke parkaanleg en behoud van de natuurwaarden. Dit vergt echter een grote inspanning, omdat na jaren van leegstand er sprake is van ernstige achterstand in onderhoud van het groen. Een andere belangrijke voorwaarde is het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de monumenten.

9.1 Het Park

Sinds het psychiatrische zorg vanaf de jaren zeventig geleidelijk van het terrein verdween, is er steeds minder aandacht en geld besteed aan de groenvoorziening en de bossen in het park. De laatste jaren heeft alleen het hoogstnoodzakelijke onderhoud plaatsgevonden.

Gevolg is dat op het hele terrein een grote wildgroei is ontstaan in de vorm van hoog opgeschoten onkruid, verheestering en ongecontroleerde bomengroei. Ook de tuinen rondom de voormalige paviljoens zijn nauwelijks nog herkenbaar.

Deze vérgaande verwildering gaat onverminderd door en moet snel worden gestopt om grotere schade (en nog meer werk) te voorkomen. Doel is om snel tot een 'gezonde nulsituatie' te komen. Pas nadat deze urgente inhaalslag is afgerond, kan worden begonnen met het eigenlijke (lange-termijn) beheer van park, tuinen en bossen.

Aanpak van achterstallig onderhoud is ook nodig om de oorspronkelijke doorzichten van het park weer te herstellen en de monumentale gebouwen weer tot hun recht te laten komen. De Renschdael Groep heeft voor het ontwikkelen van een visie op deze problematiek de

expertise ingeroepen van de Belgische landschapsarchitect Jan Joris. Deze heeft een eerste onderzoek verricht naar wat er moet gebeuren om het park weer in goede staat te krijgen. Hieronder volgt een samenvatting van zijn belangrijkste bevindingen.

9.2 Aanpak achterstallig onderhoud

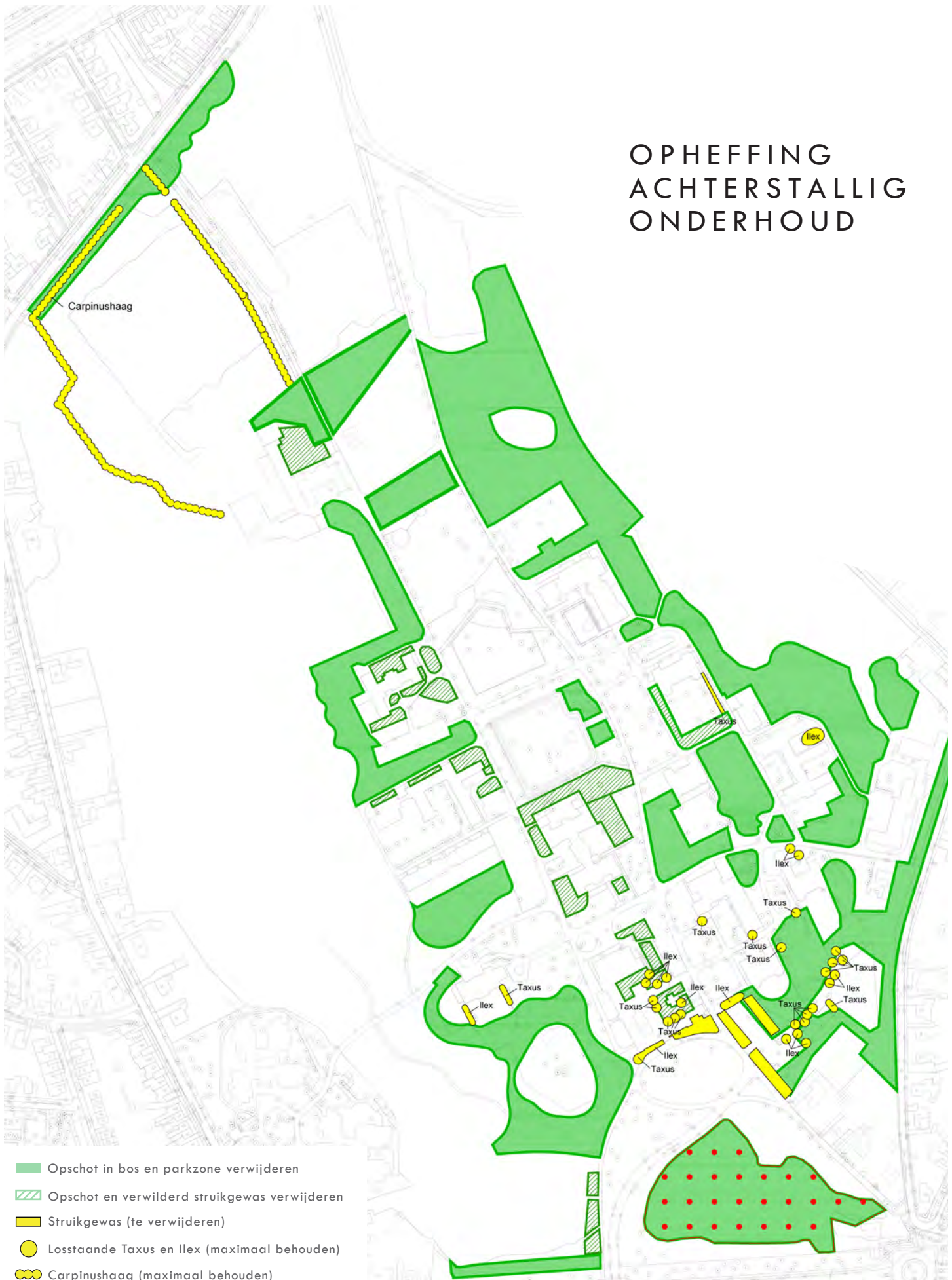
Centrale lanen (eiken en linden)

De bomen aan deze lanen zijn in het recente verleden onvoldoende, en vaak niet op de juiste manier gesnoeid (er is sprake van slechte kroonverzorging). Het gevolg daarvan is een lelijke uitgroei van de kroon, verminderde levensvatbaarheid, maar ook breukgevaar van zware zijtakken. Bij een storm is zonder meer sprake van acuut gevaar. Snel weghalen van deze breukgevoelige, dode, kruislings en/of dicht bij elkaar groeiende takken is daarom nodig. Daarmee krijgt de kroon ook zijn gewenste, evenwichtige vorm terug. Met name de 85 bomen aan oostelijke Amerikaanse eikenlaan hebben zeer zware horizontaal uitgegroeide takken, die teruggesnoeid dienen te worden om het bladergewicht te verlichten. Aan de westelijke lindelaan (45 bomen) dient onder andere opschot aan de voet en op de stam te worden verwijderd.

Bosbestanden

Ook in de bosbestanden is intensief snoeiwerk nodig in de vorm van het verwijderen van dode en breukgevoelige taken. Dode en niet levensvatbare bomen alsmede zaailingen (opschot) en struikgewas moeten worden gerooid. Verwijderen van omgevallen dode bomen en afgevallen/afgebroken takken. In sommige bospercelen moet het bomenbestand worden uitgedund om de ontwikkeling van krachtige, karakteristieke bomen als ook de aanwezige taxusbomen te bevorderen. Ook bij solitaire bomen worden opschot en/of secundaire bomen verwijderd om deze vaak bijzondere bomen meer

OPHEFFING ACHTERSTALLIG ONDERHOUD



- Opschot in bos en parkzone verwijderen
- Opschot en verwilderd struikgewas verwijderen
- Struikgewas (te verwijderen)
- Losstaande Taxus en Ilex (maximaal behouden)
- Carpinushaag (maximaal behouden)
- Wortelrestanten in bos



tot recht te laten komen. Een deel van het op te ruimen hout kan worden verkocht. De rest wordt op een aantal plaatsen in de boszones gestapeld, wat waardevolle ecologische effecten oplevert.

Rondom de gebouwen, (voormalige) tuinen

Manueel/machinaal verwijderen van opschot, onkruid, verwilde struiken en heesters, invasieve planten en kruiden.

Hoeveel tijd nodig is om tot de gewenste 'gezonde nul-situatie' te komen, hangt uiteraard af van de beschikbare mankracht. Een eerste inschatting is dat met inzet van twintig mensen het park in periode van een half tot driekwart jaar weer op orde kan zijn. Daarna start het reguliere beheer en (daar waar nodig) de groene herinrichting van het 'nieuwe' St. Annapark. Het streven is om voor het achterstallig onderhoud zoveel mogelijk mensen in te zetten met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Doorkijk naar lange-termijnbeheer

Naast de acute korte-termijnzorg voor het groen is het nodig om alvast vooruit te kijken naar wat er op langere termijn nodig is om de groene potentie van het park optimaal te benutten.

Dit zijn daarbij alvast enkele belangrijke punten van aandacht:

- Behoud van de monumentale lanen (Rijksmonument Delen van de parkaanleg) in het centrale middendeel is cruciaal om het karakter van het Annapark te behouden. Er zijn echter zorgen over de levensvatbaarheid van (met name) de bijna een eeuw oude (Amerikaanse) eikenlaan. Deze bomen zijn over tien à twintig jaar mogelijk aan het eind van hun levenscyclus. Onderzoek naar o.m. de sapstromen en ziektes moet hier meer duidelijkheid over geven. Met deze duidelijkheid kan op tijd een plan gemaakt worden over de aanplant van nieuwe, vervangende bomen.
- Inventarisatie van bijzondere parkbomen, met bijbehorend plan voor individuele behandeling. Het gaat hierbij om naar schatting zo'n 70 monumentale en waardevolle exemplaren, waaronder soorten

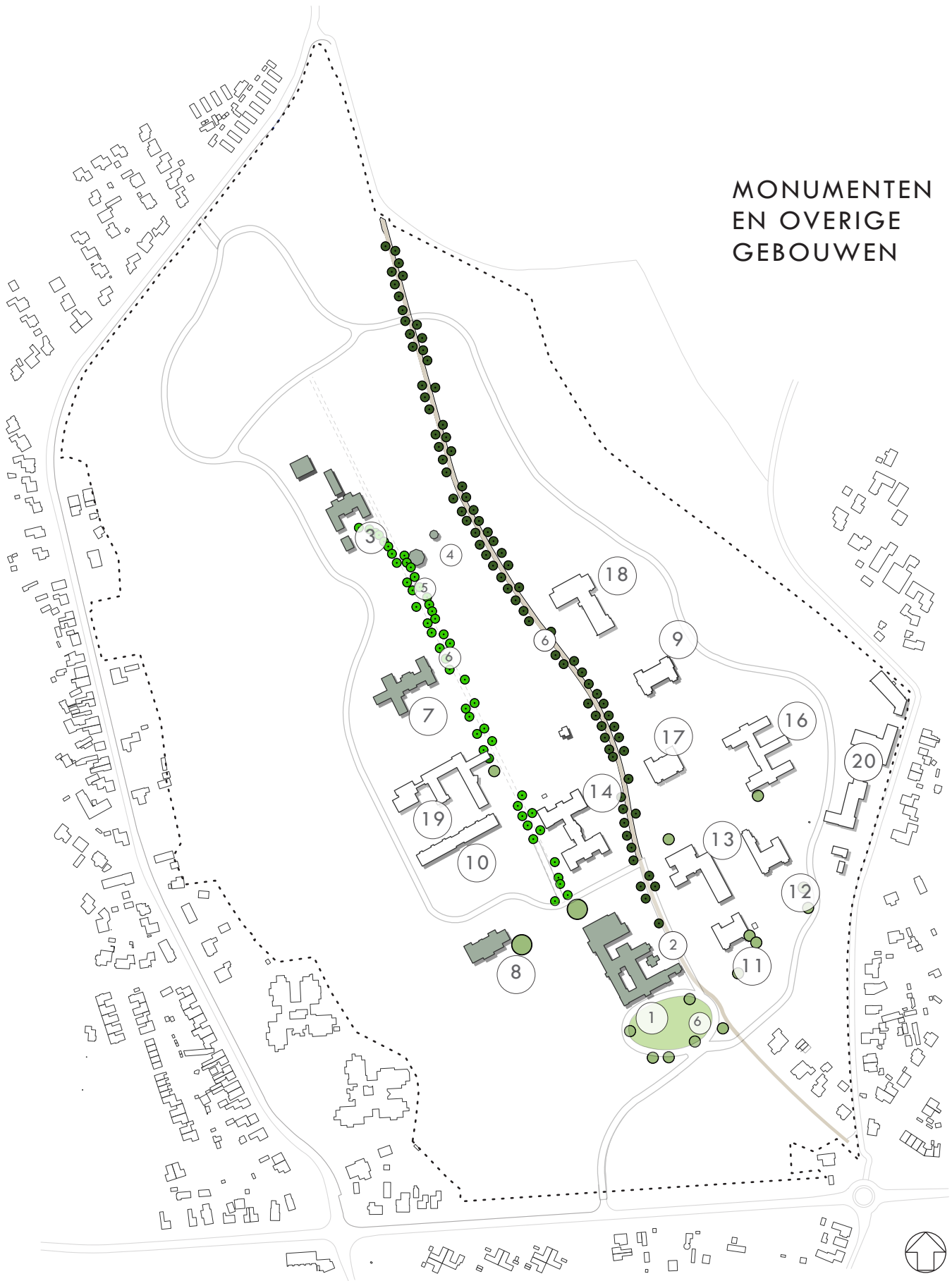
als de suikeresdoorn, ginkgo biloba, amberboom en hemelboom.

- Inventarisatie van toekomstige waardevolle bomen, gedetermineerde bomen en nog te determineren bomen worden in kaart gebracht en krijgen een individuele behandeling.
- Boomrooiingen, voor het behoud van monumentale, waardevolle en toekomst bomen dienen naast staande bomen gesnoeid of verwijderd te worden.
- Waar mogelijk herstel van de oorspronkelijke tuinen, behorend bij de verschillende paviljoenen. Onderzoek in de archieven kan hierbij helpen.
- Herstel van het boogprieel/ berceau (met beuken), nabij gebouw Sint Eugène. Het verwijderen van omstaande bomen die te veel schaduw werpen op het met beuk overgroeide prieel. Nieuwe beuken worden aangeplant ter vervollediging van het prieel.
- Nieuwe boomaanplant op diverse plaatsen in het park. Dit zal o.m. gebeuren in de nieuwe woongebieden (laanbomen langs de ontsluitingsweg, aanplant op de bouwpercelen), rondom de te behouden paviljoens, in het centrale middendeel en bij de entree van het park. Bij nieuwe aanplant wordt gekozen voor een diversiteit aan plantensoorten. Dit zorgt voor meer afwisseling in het groen en meer variatie in de ondergroei op de bodem. Variatie betekent ook dat een eventuele boomziekte minder snel om zich heen grijpt.

In de centrale middenzone worden parkbomen voorzien. Het park en bos zullen verder aangereikt worden met inheemse struiken en kruidensoorten

- Om de vijf jaar/gefaseerd: boszones uitdunnen en nieuwe aanplant uitvoeren.
- Het waardevolle stuifduingebied aan de westzijde wordt gerespecteerd. Ontwikkelingen zullen de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig aantasten of in gevaar brengen.

MONUMENTEN EN OVERIGE GEBOUWEN



Rijksmonumenten

1. hoofdgebouw
2. mortuarium
3. boerderij
4. muziektent
5. ombouw, draaimolen
6. delen van de parkaanleg

●● Lindendreef

●● Dreef met Amerikaanse eik

●● Ovale voorplein

● Solitaire monumentale bomen

Gemeentelijke monumenten

7. St. Theresia
8. St. Eugène

Mogelijk te behouden

9. St. Bernard
10. Sancta Maria
11. St. Jozef

12. St. Pieter

13. Centrumgebouw

14. St. Vincent à Paolo

Mogelijk te slopen

16. St. Benoît

17. St. Jan

18. Schouwburg

19. Don Bosco / sportzaal

20. Bedrijfsgebouwen

9.3 Monumenten inclusief delen van de parkaanleg en herbestemming

Het behoud van de monumenten op het terrein is cultuurhistorisch van cruciaal belang. Het St. Annapark is immers een van de laatst overgebleven voorbeelden van een Nederlandse psychiatrische inrichting uit de (vroeg) 20e eeuw.

De Renschdael Groep ziet het als een verplichting verantwoord om te gaan met deze bijzondere locatie. Vanuit dit 'rentmeesterschap' (rekening houden met de generaties na ons) kiest de Renschdael Groep voor hoge kwaliteit bij het restaureren van de monumenten. Dit gebeurt onder andere door gerenommeerde architectenbureaus gespecialiseerd in restauratie van monumenten. Rentmeesterschap betekent ook: kiezen voor duurzaamheid, zowel in het gebruik van materiaal als bij het energiemanagement. Restauratie en verbouwing worden zó uitgevoerd dat straks het energieverbruik tot een minimum wordt beperkt.

Zes onderdelen van het complex zijn aangewezen als Rijksmonument. Het betreft zowel gebouwen alsook onderdelen van de parkaanleg. Daarnaast hebben twee gebouwen de status van gemeentelijk monument. Van de oudste gebouwen zijn de meeste opgetrokken in eclectische stijl, met elementen uit de neorenaissance, de Chaletstijl en de neogotiek. Met name het hoofdgebouw en het voormalige klasse-paviljoen Eugène zijn nog vrijwel helemaal intact. Dit geldt ook voor de vier dokterswoningen. Deze woningen maken geen onderdeel uit van het plangebied.

De Renschdael Groep heeft het voornemen om al deze gebouwen te restaureren, en streeft ook ernaar de oorspronkelijke tuinen rond deze gebouwen weer in ere te herstellen. Ook enkele gebouwen die géén monumentale status hebben, worden opgeknapt. Het gaat daarbij om panden die kansrijk zijn om een nieuwe bestemming te krijgen. Behoud van deze panden, die alle deel uitmaakten van de geschiedenis van de psychiatrische inrichting, draagt ook bij aan het behoud van het oorspronkelijke karakter van het parkterrein.

Een aantal niet monumentale gebouwen, veelal panden in slechte staat, zullen afhankelijk van het resultaat van een nog uit te voeren bouwkundige inspectie, alsnog worden gesloopt. Op pagina 44 is een plattegrond te zien van het St. Annapark, met daarop de te behouden/restaureren en te slopen bestaande gebouwen. Daarna volgt een korte beschrijving per gebouw, in de volgorde zoals ze op de plattegrond zijn genummerd.



Hoofdgebouw (1)



Mortuarium (2)



Boerderij (3)



Muziekkiosk (4) + (5)

9.4 Rijksmonumenten inclusief Delen van de (park)aanleg

Hoofdgebouw/klooster, met kapel, keuken (1) en mortuarium (2)

Het hoofdgebouw met annexen is een van de zes Rijksmonumenten op het St. Annapark en verkeert vrijwel geheel nog in originele staat. Het werd in 1909 als eerste gebouwd en is grotendeels opgetrokken uit rode baksteen.

Het hoofdgebouw is samengesteld uit een (representatief uitgevoerde) administratievleugel aan de voorzijde, met in de middenas erachter een kapel in de vorm van een Latijns kruis. Ten westen en parallel aan het schip van de kapel ligt het zusterhuis. De westelijke transeptarm van de kapel sluit aan tegen het zusterhuis, waardoor er hier sprake is van een kleine gesloten kloosterhof. Tegen de noordgevel van het zusterhuis ligt een volume waarin zich de centrale keuken bevond.

Het hoofdgebouw wordt net als diverse andere gebouwen op het terrein gekenmerkt door een eclectische stijl, zij het rijker uitgevoerd met onder meer toepassing van hardsteen. Boven de hoofdingang bevindt zich een rechthoekig natuurstenen vak, de cartouche. Centraal daarin een beeld van de heilige Anna, naar wie het gesticht is genoemd. Het hoofddak wordt in het zuiden doorsneden door een hoge klokkentoren met spits. De kapel heeft kenmerken van de Neo-Gotiek. Ze werd in 1928 uitgebreid met een zijbeuk en in 1955 vernieuwd.

Tussen het hoofdgebouw en de kapel ligt een bijzonder monumentje, de rouwkapel ofwel het mortuarium. Dit 'likenhuisje' bestaat uit een opbaar-ruimte met achtergelegen sectiezaal. Hier werden vroeger de overledenen opgebaard en ook werden lijkschouwingen en secties uitgevoerd. Hersenen werden vaak bewaard voor wetenschappelijk onderzoek om geestesziekten beter te begrijpen.

Een groot deel van de oorspronkelijke inventaris van het mortuarium, met onder meer de snijtafel en de oude brancard, is nog intact.

De Renschdael Groep ziet voor het hoofdgebouw mogelijkheden als opleidingsinstituut, (congres)hotel en locatie voor (bij het park passende) events, maar ook voor wellness, revalidatie en fitnessvoorzieningen.

Boerderij (3)

Ook de achter in het park gelegen boerderij (niet de bijgebouwen) is een Rijksmonument. Het goed bewaard gebleven oorspronkelijke gebouw herinnert aan de zelfvoorziening van het oude gesticht. De boerderij kenmerkt zich door een opvallende U-vorm en de gevelbehandeling is verwant aan die van het hoofdgebouw, zij het minder rijk geornamenteerd. In de hoogtijdagen van het gesticht werkten hier vijf mensen, geholpen door patiënten. De boerderij had een omvangrijke veestapel, tuinderij en uitgestrekte landerijen in het noordelijk deel van het St. Annapark. In 1973 werden de agrarische activiteiten gestaakt.

In de nieuwe opzet van het terrein zou in de (dicht bij de speelweide gelegen) boerderij kleinschalige horeca gevestigd kunnen worden, alsmede ateliers en/of vakantieverblijf.

Muziekkiosk (4) en carrousel-ombouw (5)

Kiosk en carrousel-ombouw zijn gesitueerd aan de noordzijde van de speelweide en zijn vermoedelijk tegelijkertijd omstreeks 1930-1935 gebouwd. Beide zijn Rijksmonument. In de kiosk werden vroeger muziekuvoeringen gegeven. Het betreft een goed voorbeeld van een muziektent uit de jaren dertig van de twintigste eeuw, met een kenmerkende ornamentiek. In de nu lege, ronde ombouw naast de kiosk stond vroeger een carrousel. Deze was bedoeld ter ontspanning van de patiënten. Een ooit populaire theorie was dat patiënten in een draaimolen tot rust kwamen. Wellicht vindt hier ook het woord 'mallemolen' zijn oorsprong.

Op de speelweide met de kiosk en de draaimolen-ombouw werd vroeger de befaamde Anna-kermis gehouden, die ook door de Venrayse bevolking druk werd bezocht. De muziekkiosk heeft hoge ensemblewaarden in samenhang met de draaimolen-ombouw, door de situering, de bestemming en de overeenkomsten in detaillering.



Ovale gazon voor hoofdgebouw (6)



St. Theresia (7)



Paviljoen St. Eugène (8)

Na restauratie zullen in de kiosk weer muziekkuitvoeringen plaatsvinden. Indien mogelijk zal ook in de nu nog lege ombouw weer een carroussel geplaatst worden.

Delen van de parkaanleg (6)

Ook enkele onderdelen van het park zijn aangewezen als Rijksmonument, te weten de twee lanen en het ovale gazon voor het hoofdgebouw. Het St. Annapark wordt ontsloten door twee noord-zuid hoofdassen in de vorm van twee lanen. De beeldbepalende, monumentale lanen dateren van de aanleg van het Annaterrein. De hoofdlaan, die vanaf de Noord singel tot aan de noordelijke uitgang van het terrein loopt, heeft tot aan het voorgebouw het karakter van een oprijlaan. Deze toegangslaan is tegenwoordig van de Noord singel afgesloten.

De westelijke voornamelijk met lindes beplante laan loopt vanaf de achterzijde van het hoofdgebouw naar de boerderij in het noorden. Langs deze laan vond oorspronkelijk de verbinding plaats tussen de boerderij en de centrale keuken, via een smalspoor. Het ruime, ovale gazon voor het brede hoofdgebouw ten westen van de toegangslaan wordt omzoomd door een gebogen laan. De lanen en het ovale gazon zijn van cultuurhistorisch belang omdat ze gaaf bewaarde en herkenbare onderdelen zijn van de oorspronkelijke parkachtige aanleg van de psychiatrische inrichting, maar ook vanwege de ouderdom en de sierende hoedanigheden van aanleg en beplanting.

9.5 Gemeentelijke monumenten

Sint Theresia (7)

Gebouw Sint Theresia is aangewezen als gemeentelijk monument. In dit voormalige ‘zusterhuis’ waren in het verleden interne (leerling-)verpleegsters gehuisvest. In het gebouw waren 120 eenpersoonskamers, een eetzaal, bibliotheek, huiskamer en een aantal leslokalen. De hier woonachtige verpleegsters vormden een hechte, maar besloten gemeenschap. Ze waren altijd gekleed in uniform, ook in hun vrije tijd. Het gebouw, gebouwd in 1931 in een sobere stijl, werd zwaar getroffen in de oorlog, maar werd in 1950 hersteld en uitgebreid.

In de eerste, voorlopige plannen van De Renschdael Groep wordt indien haalbaar, voor de invulling van St. Theresia gedacht aan herbestemming tot woningen.

Paviljoen Sint Eugène (8)

Paviljoen Sint Eugène is één van de mooiste gebouwen van Annapark en heeft de status van gemeentelijk monument. Het stamt uit het begin van het gesticht en was de zogeheten klasse-afdeling waar welgestelde dames werden verpleegd. Sint Eugène werd daarom ook wel het ‘damespaviljoen’ genoemd.

Het heeft duidelijke trekken van een sanatoriumgebouw, vooral aan de balkonzijde. Aan die zijde ligt een verscholen grasveld en (vervallen) tuin, met enkele bijzondere, grote bomen. Eén daarvan is een treurbeuk, de grootste boom van Venray. Het gebouw heeft een bijzonder mansardedak, met onderin leien en bovenaan geglazuurde dakpannen. Ook St. Eugène liep oorlogsschade op maar kon worden hersteld.

Na restauratie zou St. Eugène kunnen worden gebruikt als kantorenlocatie, maar ook wonen en hospitality behoren tot mogelijke functies.



Paviljoen St. Bernard (9)



Sancta Maria (10)



St. Jozef (11)



St. Pieter (12)



Centrumgebouw (13)



St. Vincent à Paolo (14)

9.6 Restauratie overige gebouwen

Naast bovenstaande (Rijks- en gemeentelijke) monumenten wil de Renschdael Groep ook de volgende gebouwen restaureren en herbestemmen:

Paviljoen Sint Bernard (9)

De bouw van de nieuwe opname-afdeling Sint Bernard in 1949, het grootste woonpaviljoen op het hele terrein, was het meest tastbare bewijs van de wederopbouw. Het betekende meteen ook een einde aan een chronisch plaatsgebrek als gevolg van de enorme oorlogsschade. Sint Bernard was een gesloten afdeling. Patiënten konden het gebouw niet uit omdat er tralies en hekken waren; ramen en deuren waren permanent gesloten. Het hoge hekwerk rondom het gebouw staat er nog steeds.

De Renschdael Groep beoogt Sint Bernard te verbouwen tot appartementen.

Sancta Maria (10)

Het complex Sancta Maria (zes wooneenheden voor elk 16 patiënten) was bij de bouw in 1956 uniek in Nederland: het waren de eerste 'huisjes' waar patiënten kleinschalig konden wonen, gedifferentieerd naar hun ziektebeeld, en in grote mate van zelfstandigheid. Tot die tijd vond alleen verpleging plaats in grote groepen en in een gesloten setting met grote slaapzalen.

Sancta Maria wordt in de (voorlopige) plannen van De Renschdael Groep gezien als te ontwikkelen woonlocatie.

Sint Jozef (11)

Paviljoen Sint Jozef stamt uit 1958. Hier was plaats voor 65 inwonende patiënten en het was bovendien verzorgingscentrum voor de gezinsverpleging (patiënten die bij opvanggezinnen verbleven).

Sint Jozef is in de nieuwe plannen in beeld als appartementencomplex dat deel uitmaakt van een woonzorgconcept.

Sint Pieter (12)

Paviljoen St. Pieter is gebouwd in 1959, bood ruimte aan zeventig chronische patiënten en had ook een vleugel ingericht voor veertig huishoudelijke krachten. Net als St. Jozef is het opgetrokken in een sobere, evenwichtige en enigszins strenge stijl. De gebouwen moesten uitstralen wat voor patiënten heilzaam werd geacht: orde, structuur en regelmaat.

Ook Sint Pieter is in de nieuwe plannen in beeld als appartementencomplex dat deel uitmaakt van een woonzorgconcept.

Centrumgebouw (13)

In het modern ogende Centrumgebouw (1968) waren onder meer kantoren, werkkamers, een bibliotheek en een conferentieruimte ondergebracht.

Als diensten-, voorzieningen-, en ontmoetingscluster krijgt dit gebouw een spilfunctie in het woonzorgconcept.

Sint Vincent à Paolo (14)

St. Vincent à Paolo dateert uit 1940 en is daarmee een van de oudere nog behouden gestichtsgebouwen. Deze voormalige opname- en behandelafdeling bood plaats aan 140 patiënten, verdeeld over twee vleugels.

Dit gebouw zou in de toekomst kunnen gaan dienen als restaurant in combinatie met een winkel waarin streekproducten kunnen worden geproefd en gekocht. Tevens mogelijkheid tot het huisvesten van een bed & breakfast.

Nôtre Dame (15)

Tijdens de Tweede Wereldoorlog, in 1944 heeft een hevig bombardement plaatsgevonden waarbij een aantal paviljoens zodanig is beschadigd dat herstel niet meer tot de mogelijkheden behoorde en afbraak daarvan volgde. Een van die paviljoens is het Nôtre Dame. Voor de Renschdael Groep zou deze plek een toekomstige ontwikkellocatie zijn.

Voor de functie van de ontwikkellocatie wordt gedacht aan een (commerciële) functie passend bij en aanvullend op het hoofdgebouw.



afbeelding: Kiosk en Carroussel

10. TOT SLOT

In deze fase zijn de plannen nog globaal. De exacte uitvoering en het tempo zijn afhankelijk van de vraag in de markt. Dat hoeft evenwel bepaald geen nadeel te zijn. Door de transformatie stapsgewijs uit te voeren, blijft er ruimte voor aanpassingen en kan gaandeweg verder gewerkt worden aan zowel de maatschappelijk-culturele als de economische doorontwikkeling van het plan.

Ook als de vraag uit de markt de komende jaren minder groot is dan verwacht, zal de renovatie van het park – zij het meer gefaseerd – doorgaan. Een en ander kan leiden tot een wijziging van de diverse programma-onderdelen. Kwaliteit blijft bij de ontwikkeling van het Annapark echter altijd het vertrekpunt.

Zoals eerder in dit document al opgemerkt: de Renschdael Groep kijkt verder dan alleen ontwikkelen en weer verkopen: doelstelling is langdurig of voor altijd betrokken te blijven bij de projecten. Dat geldt zeker voor het St. Annapark, dat de komende decennia een wezenlijk deel zal blijven uitmaken van haar portefeuille.

Aan de gemeente Venray en aan Vincent van Gogh laat de Renschdael Groep zien een partij te zijn die vanuit daadwerkelijke betrokkenheid het St. Annapark een nieuw leven kan geven, met behoud van de bijzondere cultuurhistorische- en natuurwaarden. Het getransformeerde, opengestelde St. Annapark wordt een belangrijke verrijking voor Venray. Als stadspark vlak bij het centrum, als hoogwaardige woonomgeving, en als dynamische hotspot met tal van voor bewoners, gebruikers en bezoekers van het gebied interessante functies.

Het 'nieuwe Sint Annapark' zal meer dan ooit deel gaan uitmaken van het stedelijke weefsel van Venray. De vele inwoners van Venray die met lede ogen het verval hebben moeten aanzien, kunnen straks weer trots zijn op hun St. Annapark.

