

Statenvoorstel 23/12 A

Voorgestelde behandeling :

PS-vergadering : 11 mei 2012

Statencommissie : Commissie voor Cultuur en Samenleving,
13 april 2012

Onderwerp

Verwerving en ontwikkeling klooster Mariadal te Roosendaal vanuit het programma Grote Erfgoedcomplexen.

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2912724

Directie

SCO

Bijlage(n)

9

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Samenvatting

Door slim te investeren en te zoeken naar nieuwe functies voor grote erfgoedcomplexen, blijft het Brabantse erfgoed behouden en investeert de provincie in het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat is nodig om tot de topregio's op het gebied van kennis en innovatie in Europa te behoren. De provincie zoekt bij de herontwikkeling van de grote erfgoedcomplexen naar een samenwerking tussen overheid, onderwijs, ondernemers en de omgeving. Om samen, op een kwalitatief hoogwaardige manier, een nieuwe functie te vinden voor die complexen die het waard zijn om een plek te hebben in de toekomst van Brabant. De middelen worden hierbij zoveel mogelijk revolverend ingezet, met als uitgangspunt het beheerstatuut van het provinciaal Ontwikkelbedrijf.

Gedeputeerde Staten leggen het voornemen tot verwerving en investering in de ontwikkeling van klooster Mariadal ter instemming voor aan Provinciale Staten. Na de kaderstelling, waarin de uitgangpunten en randvoorwaarden van het investeringsprogramma grote erfgoedcomplexen zijn vastgelegd in 2010 (PS 78/10A) 2011 (PS 49/11A) liggen nu de eerste twee herbestemmingslocaties ter besluitvorming voor.

Klooster Mariadal in Roosendaal is een van de eerste twee complexen waarin de provincie investeert vanuit het programma grote Erfgoedcomplexen. De provincie is initiatiefnemer en regisseur van het plan en wordt met dit PS-besluit (tijdelijk) eigenaar van het klooster. Voor de aankoop, de planontwikkeling en beheer stelt de provincie een bedrag van € 5.906.104,- beschikbaar. Deze

middelen worden revoluerend ingezet. De middelen vloeien terug zodra het complex inclusief de ontwikkelrechten wordt verkocht aan een nieuwe eigenaar, die garant staat voor een duurzame exploitatie. Voor de planontwikkeling wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente Roosendaal.

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

Het kloostercomplex Mariadal is stedenbouwkundig uniek in zijn omvang, ligt als rustige, groene enclave midden in het hart van de stad Roosendaal en zowel klooster als kapel (in art deco stijl) en tuin zijn architectonisch gaaf gebleven. In de hoogtijdagen van het klooster, in de 20^{ste} eeuw, hadden de zusters van Mariadal een belangrijke functie in het Brabantse onderwijs. Het complex en haar geschiedenis bieden kansen: een multifunctionele, innovatieve, groene herontwikkeling. Doel is om het klooster als identiteitsdrager van het Brabantse culturele erfgoed te behouden met een nieuwe toekomstbestendige functie, waarbij het gebouw én het verhaal centraal staan.

1. De uitdaging

Het kloostercomplex Mariadal te Roosendaal is in 1934 gebouwd voor de Congregatie van de Zusters Franciscanessen van Mariadal in Roosendaal. Mariadal is een bijzonder gaaf complex van kloostergebouwen en omliggende tuinen op een strategische plek in de binnenstad van Roosendaal. De betekenis van het complex zit in het religieuze en historische karakter, en de rust en stilte die het uitstraalt in een dynamische stedelijke omgeving. Het complex is een waardevol onderdeel van het cultureel erfgoed van Roosendaal en van heel Brabant. De uitdaging voor de herontwikkeling is enerzijds het duurzaam behouden en versterken van het monumentale ensemble met behulp van nieuwe gebruiksfuncties. Deze functies spelen in op de ambities van Brabant op het gebied van kennis en innovatie (high-tech) en op innovatieve vormen van wonen, leven en zorg (high-touch). Anderzijds gaat het om de versterking van de ruimtelijke en functionele structuur van de binnenstad van Roosendaal en het beleefbaar maken van het verhaal van deze plek.

Het klooster staat vanaf 1 december 2011 leeg, omdat de laatst overgebleven bewoners naar een verzorgingstehuis elders in de stad zijn verhuisd. Leegstand zorgt snel voor verloedering en verval, terwijl het complex nu nog goed onderhouden en gaaf is. Preventief en pro-actief handelen verdient daarom de voorkeur, zeker nu de potentiële marktpartijen niet willen en/of kunnen verwerven gezien de marktomstandigheden.

De investering in de verwerving en ontwikkeling van klooster Mariadal beoogt het complex te behouden als één van de identiteitsdragers van het Brabants cultureel erfgoed door gebruik te maken van de unieke kwaliteiten van het kloostercomplex: de rustige, groene enclave met unieke architectonische elementen midden in de stad. De provincie wil het complex behouden door het een nieuwe functie te geven. Een bijzondere nieuwe toekomstbestendige functie, gericht op de huisvesting en zorg van bijzondere doelgroepen, met bijzondere, innovatieve woonvormen. Dit draagt bij aan het aantrekkelijke leven en vestigingsklimaat, wat nodig is om de topregio Brabant te zijn en te blijven.

Door het (vertellen van het historische) verhaal van Brabant en door een invulling met functies die kenmerkend zijn/passen bij de ambitie van de Agenda van Brabant is het complex verbonden met andere Brabantse erfgoedcomplexen. Het streven bij de herbestemming is om het klooster tegelijkertijd meer toegankelijk voor het publiek te maken.

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

Het is de uitdaging te blijven zoeken naar een goede balans tussen behoud en ontwikkeling, tussen kwaliteit en uitvoerbaarheid, tussen droom en realiteit. Het is van belang om bij de visievorming ook de mogelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van het complex te betrekken.

2. Achtergrond en context

Het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen (voorheen grootschalige cultuurhistorische complexen) maakt onderdeel uit van de eerste tranche investeringsstrategie van de Agenda van Brabant. In het bestuursakkoord van april 2011 zijn de ambities van dit investeringsvoorstel herbevestigd.

Het investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen is van start gegaan met het besluit PS 78/10A van december 2010 en Het statenbesluit van 9 december 2011 (PS 49/11A) voorziet in een nadere uitwerking van het door PS op 10 december 2010 vastgestelde kader.

De doelstelling is om beeldbepalende cultuurhistorische complexen te behouden voor de toekomst én te laten functioneren als identiteitsdragers van het bijzondere leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Dit met de ambitie om Brabant te ontwikkelen als topregio op het gebied van kennis en innovatie. Om deze doelstelling te bereiken kent het investeringsprogramma vier actielijnen:

1. Herontwikkeling: Behoud en ontwikkeling van leegkomende grote erfgoedcomplexen;
2. Hergebruik: Vinden en verbinden van nieuwe (tijdelijke) eigenaren;
3. Herbeleven: Het vertellen van het verhaal van de identiteitsdragers van Brabant;
4. Herontdekken: Kennis verdiepen, verspreiden en verbinden.

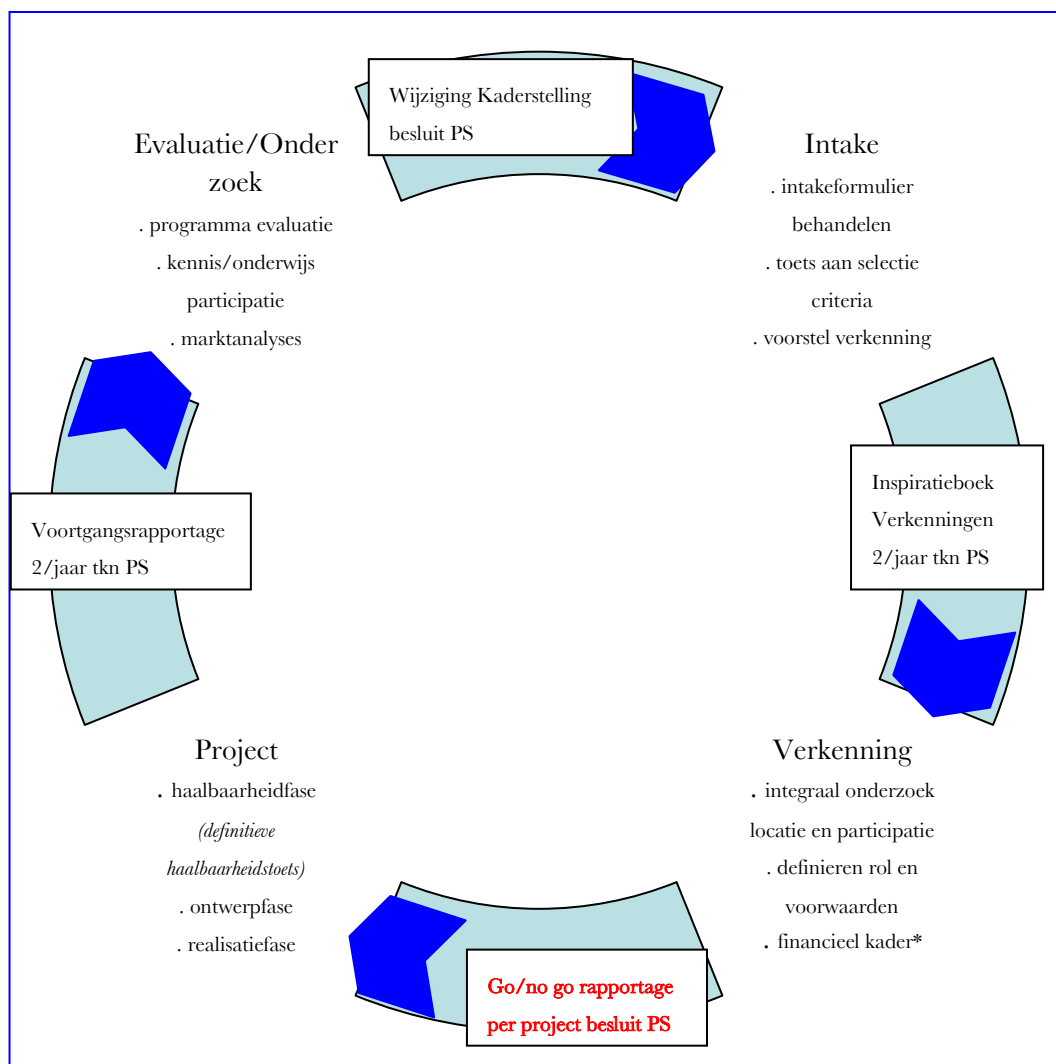
Op dit moment is, vanuit actielijn 1, een aantal voorstellen m.b.t. investeringen in locaties ambtelijk in voorbereiding. Actielijn 1 is schematisch weer te geven in het onderstaande schema 'cyclisch uitvoeringsproces t.a.v. concrete investeringslocaties'. Het voorstel voor Mariadal bevindt zich in het schema op het moment van 'go/no go besluit door PS' (afsluiting verkenning en start projectfase).

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639



Cyclische uitvoeringsproces t.a.v. concrete investeringslocaties

Het voorstel over Mariadal is een van de eerste van een reeks voorstellen in de komende jaren. Meer informatie over de diverse locaties is te vinden in de lijst met verkenningen die 2 keer per jaar ter informatie aan de commissies CS en ROW wordt aangeboden. De eerstvolgende actualisatie van de lijst volgt rond de zomer 2012.

De investering in het toekomstbestendig maken van klooster Mariadal is een logische volgende stap in een reeks van besluiten die de afgelopen jaren zijn genomen op het gebied van de Cultuur en Ruimte en in het bijzonder erfgoed.

Relevante besluitvorming tot nu toe:

- Agenda van Brabant (juni 2010)
- Investeringsstrategie (juni 2010)
- Statenvoorstel ‘investeringsstrategie grootschalige cultuurhistorische complexen (december 2010)
- Visie monumentenbeleid (februari 2011)
- Structuurvisie met gebiedspaspoorten en historische landschappen (2010)
- Verordening Ruimte (inclusief Cultuurhistorische Waardenkaart)(2010)
- Statenvoorstel ‘nadere kaderstelling en stand van zaken grote erfgoedcomplexen (december 2011)

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

3. Beleidskader

3.1 Waarom investeren in Mariadal?

Het kloostercomplex is stedenbouwkundig uniek in zijn omvang, ligt als groene enclave midden in het hart van de stad Roosendaal en zowel klooster als kapel (in art deco stijl) en tuin zijn architectonisch gaaf gebleven. In de hoogtijdagen van het klooster, in de 20^{ste} eeuw, hadden de zusters van Mariadal een belangrijke functie in het Brabantse onderwijs. Indien mogelijk wordt verbinding gezocht met deze opleidingsfunctie, die Mariadal van oudsher heeft.

Het complex en haar geschiedenis bieden kansen: een multifunctionele, innovatieve, groene herontwikkeling, gericht op huisvesting en zorg van specifieke doelgroepen (ouderen, starters, kenniswerkers, specifieke handicaps), met bijzondere (bijv. coöperatieve) woonvormen in combinatie met een duurzame energiehuishouding.

Doel is om het klooster als identiteitsdrager van het Brabantse culturele erfgoed te behouden met een nieuwe toekomstbestendige functie, waarbij het gebouw én het verhaal centraal staan. Deze nieuwe functie voor Mariadal betekent tegelijkertijd een nieuwe toekomst van het complex en heeft een stimulerende werking op kwaliteit van de binnenstad van Roosendaal als onderdeel van het stedelijk netwerk West Brabant. Met de herontwikkeling realiseren we een betere ruimtelijke inbedding en toegankelijkheid voor gebruikers en publiek.

Samen met de gemeente zoekt de provincie naar een nieuwe eindgebruiker/investeerder van het complex. Hierbij wordt de omgeving en toekomstige gebruikers nadrukkelijk betrokken. De herontwikkeling zal moeten passen bij de functie die de regio rondom Roosendaal heeft in Brabant: Roosendaal ligt in de uitloop van het logistieke en midden in het maintenance cluster van Brabant. Roosendaal zelf positioneert zich daarnaast als care&cure stad in de regio.

3.2 Toepassing afwegingskader op Mariadal

Om te beoordelen of een complex in aanmerking komt voor een bijdrage uit het investeringsbudget van het programma Grote Erfgoedcomplexen is een

afwegingskader vastgesteld (PS 78/10A en PS 49/11A). De afwegingsvraagstukken zijn schematisch weergegeven in het 'stroomschema afwegingskader investering grote erfgoedcomplexen'. Het afwegingskader is toegepast op klooster Mariadal. De conclusie is dat Mariadal aan het afwegingskader voldoet. Voor het schema van het afwegingskader zie ook bijlage 7. Hieronder volgt een toelichting op de afwegingen uit het schema.

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

Het complex zelf (monumentale status)

Het kloostercomplex Mariadal is gebouwd in 1934 en bestaat uit een kloostergebouw, met kapel, een tuin met tuinelementen die voor het grootste deel in authentieke staat zijn gebleven. Het is daarom een uniek ensemble. Het klooster met de kapel, de muur van het kloostercomplex, de kapel in de tuin, de tuin zelf en de Lourdesgrot zijn rijksmonumenten.

De architecten van Mariadal waren J.Th.J. (Jos) Cuypers en F.B. Sturm. Dit klooster neemt een bijzondere plek in in hun oeuvre. Cuypers was een Amsterdamse architect, zoon van Pierre Cuypers die het Rijksmuseum heeft ontworpen. Jos heeft daar aan meegewerkt. Sturm is geboren in Zeeuws-Vlaanderen, maar vestigde zich als architect in Brabant. Hij heeft voornamelijk voor congregaties gewerkt.

Het kloostergebouw is in authentieke staat met een unieke kapel in art deco stijl. Vooral de plattegrond van het kloostergebouw (heel erg functioneel en een goed doordachte opzet), het materiaalgebruik en de aanwezige ornamenten zijn typerend. Cuypers heeft in dit complex traditie en vernieuwing bijzonder weten te combineren: traditionele bakstenen, uitgevoerd in kleur en gecombineerd met glas-in-lood.

Wat tot slot opvallend is aan dit kloostercomplex is de kloostertuin met het mausoleum van de oorspronkelijke oprichtster van de congregatie, de Lourdesgrot, de oude bomen en de tuinmuur. De kloostertuin is een goed voorbeeld van de mogelijkheid om zelfvoorzienend te zijn als klooster. Het gedeelte van de tuin dat dichtbij het kloostergebouw is gelegen is de contemplatieve (gebeds-)tuin, daarna komt een gedeelte dat was ingericht voor recreatie en het derde deel was de nutstuin. De nutstuin leverde op een duurzame manier de ingrediënten voor een sober kloosterleven. In de tuin ervaar je de ligging van het klooster in het stedelijke gebied van Roosendaal niet, het lijkt een wereld op zich.

Urgentie

In Mariadal ligt een kans voor de provincie om met de herontwikkeling van het klooster een bijdrage te leveren aan het versterken van het aantrekkelijke leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Nu is het moment om te handelen: de besprekingen tussen de huidige eigenaar, de provincie en de gemeente zijn ambtelijk afgerond. De volgende stap in het herontwikkelingstraject kan ingezet worden: overgaan tot aankoop van het complex. De planontwikkeling vindt dan onder de regie van de provincie plaats.

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

Naast het afronden van de voorbesprekingen, speelt ook de goede staat van het gebouw een rol. Het klooster staat sinds december 2011 leeg, omdat de laatst overgebleven bewoners naar een verzorgingstehuis elders in de stad zijn verhuisd. Leegstand zorgt snel voor verloedering en verval, terwijl het complex nu nog goed onderhouden en gaaf is. Preventief en pro-actief handelen verdient daarom de voorkeur, zeker nu de potentiële marktpartijen niet willen en/of kunnen verwerven gezien de marktomstandigheden. Met de huidige eigenaar en gemeente en is reeds in een vroeg stadium meerdere malen overleg geweest over de toekomst van het klooster. Ook is overleg gevoerd met potentieel geïnteresseerde marktpartijen.

Betekenis/identiteit

De zusters Franciscanessen die het klooster bewoonden, hebben veel betekend voor het onderwijs in Brabant. In Roosendaal werden deze opgeleid. In de hoogtijdagen hebben hier meer dan 1200 zusters gewoond. De zusters werden voorbereid om in Brabant en ver daarbuiten (Suriname, Nederlandse Antillen) te onderwijzen. Voor de zusters was het een plek van rust en bezinning. En een plek waar de zusters die elders les gaven, hun geloofsgenoten konden ontmoeten. Pas aan het einde van de zomer, een paar dagen voordat het nieuwe schooljaar begon, kregen de zusters hun brief met daarin aan welke school en in welke plaats zij het komende jaar zouden lesgeven. Dan vertrokken de zusters weer, elk naar een andere school in Brabant, maar ook ver daarbuiten. Eind 2011 vertrokken de laatste zusters voorgoed uit Mariadal. Zie ook [het videotestament](#).

Participatie door gemeente

De gemeente Roosendaal participeert in het project door:

- haar bereidheid de gronden in gemeentelijk eigendom in het plangebied voor de herontwikkeling van het kloostercomplex om niet beschikbaar te stellen;
- haar bereidheid tot het financieren van de doorgaande openbare langzaam-verkeersroutes in het plangebied;
- haar bereidheid woningen uit het gemeentelijk woningbouwprogramma beschikbaar te stellen als medefinancieringsbron voor de herontwikkeling van het kloostercomplex;
- haar bereidheid de planologische procedures om te komen tot de herontwikkeling van het kloostercomplex te starten.

In zoverre deze afspraken nog niet vastliggen in de samenwerkingsovereenkomst worden deze vastgelegd in de op te stellen ontwikkel- en exploitatieovereenkomst met de gemeente.

Met de gebiedsvisie Mariadal heeft de gemeente Roosendaal haar ambities en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het klooster vastgelegd (zie bijlage 5). Met Roosendaal als regionaal centrum voor `cure and care` kan het

klooster een rol spelen bij de invulling van die stedelijke ambitie. De gemeente investeert in de locatie vanuit die ambitie.

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

De gemeente Roosendaal stelt uit haar woningbouwprogramma maximaal 100 wooneenheden beschikbaar voor het kloostercomplex Mariadal. Daarmee maakt zij het mogelijk dat de provincie deze aantallen kan omzetten in een extra opbrengstpotentie tot maximaal € 2.000.000 (afhankelijk van het aantal) voor de ontwikkeling van het kloostercomplex.

Dit wordt contractueel vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie en de gemeente (zie ook bijlage 9 voor inbreng gemeente). In de samenwerkingsovereenkomst worden de aantallen wooneenheden in een bandbreedte aangegeven. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het aantal wooneenheden definitief vastgelegd.

Mogelijke herbestemming

Bij de herontwikkeling van Mariadal wordt gezocht naar een functie die aansluit bij de voormalige functie van het complex. Het streven is dat de gebruiksfuncties een bijdrage leveren aan het de doelen van de topregio Brabant op het gebied van kennis en innovatie. De indeling van de tuin wordt gerespecteerd en de toe te voegen woningbouw in de tuin dient zich te voegen aan de besloten sfeer van het complex. De provincie staat voor een open ontwikkelingsaanpak bij de herbestemming, zowel qua methodiek als eindresultaat. Het publiek wordt gedurende het gehele proces betrokken. Meer over de mogelijke herbestemming zie paragraaf 4.

Agenda van Brabant

Een belangrijk uitgangspunt uit het in december vastgestelde kader, is dat de toekomstige functie van de cultuurhistorische complexen aansluit bij de ambitie vanuit de Agenda van Brabant om een bijzonder leef- en vestigingsklimaat in Brabant te ontwikkelen. De ontwikkeling van Mariadal kan op de volgende manieren bijdragen:

- Een nieuwe functie van Mariadal betekent een nieuwe toekomst van het complex en heeft een stimulerende werking op kwaliteit van de binnenstad van Roosendaal als onderdeel van het stedelijk netwerk West Brabant. Met de herontwikkeling realiseren we een betere ruimtelijke inbedding en toegankelijkheid voor gebruikers en publiek.
- Een multifunctionele groene herontwikkeling van Mariadal: Hierbij zou gedacht kunnen worden aan de huisvesting en zorg van specifieke doelgroepen (ouderen, starters, kenniswerkers, specifieke handicaps). Hierbij wordt gedacht aan bijzondere, innovatieve (bijv. coöperatieve woonvormen) in combinatie met een duurzame energiehuishouding. Tijdelijke gebruiksmogelijkheden kunnen definitief worden.
- Samen met de gemeente zoekt de provincie naar een nieuwe eindgebruiker/investeerder van het complex. Hierbij wordt de omgeving en toekomstige gebruikers nadrukkelijk betrokken. Van oudsher heeft Mariadal een opleidingsfunctie, daarom wordt daarmee de verbinding gezocht.

- Roosendaal ligt in de uitloop van het logistieke en midden in het maintenance cluster van Brabant. Roosendaal zelf positioneert zich daarnaast als care& cure stad in de regio. De cultuurhistorische betekenis van Mariadal voor Roosendaal en Brabant zit in de 'verstilde', centrale plek in de stad en de gerichtheid van de Franciscanessen op onderwijs en zorg. In het zoeken naar nieuwe functies en gebruikers / doelgroepen wordt hierbij aansluiting gezocht.

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

Aansluiting met andere investeringsvoorstellen en/of beleidsterreinen

In de verdere uitwerking van het projectplan klooster Mariadal zal de aansluiting met de overige investeringsstrategieën en andere provinciale beleidsvelden mogelijk een rol spelen. Dit zal in de planontwikkeling worden uitgewerkt. Met betrekking tot het tijdelijk gebruik worden vanuit de provincie ook verbindingen gelegd met de aanloopactiviteiten in het kader van Brabant Culturele Hoofdstad en andere innovatieve activiteiten op het gebied van kunst en cultuur.

Sluitende exploitatie en passend binnen budget

De investering in aankoop en ontwikkeling van Mariadal past binnen de beschikbare budgetten. De opgestelde grondexploitatie is sluitend.

Mede-investering door partners

Op dit moment wordt met verschillende marktpartijen overlegd. Een viertal van deze partijen heeft de interesse voor de herontwikkeling van het complex ook schriftelijk laten weten. Het is pas mogelijk concrete afspraken te maken over het overnemen van het complex als meer zekerheid is over welke financieringsmogelijkheden banken aan marktpartijen beschikbaar willen stellen. Banken vragen meer zekerheden. Een van die zekerheden is een onherroepelijk bestemmingsplan waarin ontwikkelrechten planologisch verzekerd zijn.

Gezien het bovenstaande, voldoet kloostercomplex Mariadal formeel nog niet aan het uitgangspunt dat er een investering moet zijn van externe partners, van ten minste 1/3 van de totale kosten. Naar deze investeerder gaat de provincie immers op zoek. De verwachting is deze investeerder wel te vinden, er hebben zich al een aantal investeerders gemeld. Zie hiervoor ook de exitstrategie.

Onrendabele top

Op basis van de taxatie en de grondexploitatie is er sprake van een sluitende exploitatie. Dit betekent dat er op voorhand geen onrendabele top is. Een voorziening voor een voorcalculatorisch verlies hoeft niet genomen te worden. Wel moet jaarlijks de taxatie en grondexploitatie opnieuw gewaardeerd worden op basis van actuele gegevens.

Door het ontbreken van een voorcalculatorisch verlies behoeft geen beroep te worden gedaan op het investeringskrediet Erfgoedcomplexen.

Risico's niet eenzijdig belegd

Met de verwerving van het kloostercomplex is de provincie alleen eigenaar en risicodragend in de planontwikkelingsfase (zie ook exitstrategie). De provincie gaat niet risicodragend herontwikkelen, daarvoor gaat zij in samenwerking met de gemeente op zoek naar een ontwikkelaar/investeerder die risicodragend wil en kan investeren in de herontwikkeling en exploitatie van het complex. Deze partij koopt in principe een ontwikkelrecht, bindt zich aan de voorwaarden die provincie en gemeente stellen over de herontwikkeling en realiseert de herontwikkeling en de exploitatie van het complex.

Markconformiteit

De taxaties en de grondexploitatie zijn verricht conform de richtlijnen opgenomen in het beheersstatuut van het Ontwikkelbedrijf. De richtlijnen zien toe op markconformiteit.

Voor de verdere financiële verantwoording zie de financiële paragraaf.

3.3 Subsidie versus investering

In het verleden zijn er vaak provinciale subsidies verleend aan grote religieuze complexen. Voorbeelden zijn de Lambertuskerk in Etten Leur en de Sint Martinuskerk in Cuyck. De subsidiebedragen waren hoog en werden ingezet om de restauratie van deze complexen te realiseren. Met het inzetten van het investeringskrediet in dit voorstel zetten we wederom geld in om een monument te behouden, met het voordeel dat als de restauratie is afgerond en er een nieuwe functie is gevonden de provincie dit monument kan verkopen en geld terugvloeit dat wederom ingezet kan worden voor een volgend project. Wij zien dit als een nieuwe manier van het inzetten van provinciale middelen. Daarnaast zien wij de manier van samenwerking met partners als gemeente en/of een investeerder als een nieuwe manier van werken. De kennis van buiten en de samenwerking tussen overheid en een non-profit organisatie is een alliantie om complexe zaken als de herbestemming van groot erfgoedcomplex gezamenlijk op te lossen door het inzetten van expertise en netwerk van alle betrokken organisaties.

4. Mogelijke herontwikkeling

Om het complex te behouden als identiteitsdrager van het Brabantse erfgoed is het de opgave om een herbestemming voor het complex te vinden. Immers: geen functie is geen toekomst.

4.1 Provinciale uitgangspunten voor herontwikkeling Mariadal

In de verkenningsfase is het ambtelijk advies geformuleerd over of, en zo ja onder welke voorwaarden, de provincie het complex moet aankopen en/of ontwikkelen. Hier ligt naast een cultuurhistorische, maatschappelijke, ruimtelijke en economische, ook een financiële argumentatie aan ten grondslag.

In de bijlage zit het document ‘verkenning Mariadal’ (bijlage 1), dit is het eindproduct van de verkenningfase.

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

Uit de verkenning van de herontwikkeling van het kloostercomplex Mariadal komen de volgende provinciale gebruiks-, ruimtelijke en procesmatige uitgangspunten:

Gebruik

- Gezien de omvang van het complex en vanuit beheer oogpunt is een 24-uurs functie nodig. Hierbij wordt voor een deel gedacht aan woningbouw. De tuin biedt hiervoor ontwikkelingsmogelijkheden;
- Gezocht wordt naar een functie die aansluit bij de voormalige functie van het complex. In het centrale deel van het hoofdgebouw, waaronder de kapel, wordt gezocht naar een nieuwe functie, aansluitend bij de voormalige functie. Hierbij wordt gedacht aan een culturele en of maatschappelijk commerciële functie;
- Het streven is dat de gebruiksfuncties een bijdrage leveren aan het de doelen van de topregio Brabant op het gebied van kennis en innovatie. Bij de invulling van het gebruik van zowel de gebouwen als de tuin, kan gedacht worden aan innovatieve vormen van gebruik (wonen en/of zorg voor specifieke doelgroepen en/of levensloopbestendigheid en domotica, commerciële functies, maatschappelijk/cultureel). Ook is het streven om de energiehuishouding een bijdrage te laten leveren.

Ruimtelijk

- De indeling van de tuin wordt gerespecteerd; van contemplatief naar nuttig tot recreatief. Het contemplatieve gedeelte wordt niet bebouwd. De vijver is het scharnierpunt voor het gedeelte van de tuin dat in aanmerking komt voor ontwikkeling en het gedeelte dat niet bebouwd wordt;
- De toe te voegen woningbouw in de tuin dient zich te voegen aan de besloten sfeer van het complex;
- Om het complex meer te laten aansluiten op de stadsstructuur zijn toegankelijkheid van de tuin, het toevoegen van een langzaam verkeer route door de tuin (verbinding station-centrum) en het creëren van oriëntatiepunten en/of zichtlijnen van belang voor de ruimtelijke kwaliteit.

Procesmatig

- Met de herontwikkeling van het complex dient ondernemingsruimte te worden gecreëerd, de provincie staat voor een open ontwikkelingsaanpak bij de herbestemming, zowel qua methodiek als eindresultaat;
- Het publiek wordt gedurende het gehele proces betrokken. Dit moet worden uitgewerkt in een communicatieplan per project;
- Het ontwikkelproces wordt samen met de gemeente doorlopen;
- Bij de herontwikkeling is met de gemeente afgesproken te spreken over een plangebied (exploitatiegebied van het kloostercomplex) en een

aanzienlijk ruimer studiegebied waarvan ook het stadkantoor van Roosendaal onderdeel uitmaakt.

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

4.2 Herontwikkelingsproces

De herontwikkeling van het complex bestaat uit de volgende stappen:

1. De provincie verwerft een voor Brabant uniek erfgoedcomplex op basis van de Verkenning Mariadal, waarvan de financiële onderbouwing wordt geleverd door het taxatierapport en de grondexploitatie die expliciet onderdeel uitmaken van de verkenning. Het voorstel voor verwerving van klooster Mariadal ligt nu voor;
2. De provincie draagt samen met de gemeente zorg voor het samen met een partner(s) tot stand komen van een gemeenschappelijk masterplan voor de herontwikkeling, inclusief een gemeenschappelijke businesscase, die aantoont dat het gebruik rendabel te exploiteren is. Het masterplan doet recht aan de vastgestelde uitgangspunten en daagt marktpartijen, eindgebruikers en investeerders uit om te komen met proposities voor de daadwerkelijke ontwikkeling en exploitatie van het complex. Op basis daarvan kiest de provincie in overleg met de gemeente de meest geschikte partner om tot een duurzame herontwikkeling en exploitatie te komen. Samen wordt een definitief masterplan inclusief ondernemersplan gemaakt. De provincie maakt met de ontwikkelende en exploiterende partij afspraken over de realisatie en overdracht van het complex. Er hebben tot op heden vijf ontwikkelende marktpartijen belangstelling getoond. De gemeente zorgt voor de planologische haalbaarheid en het ontwikkelrecht via een onherroepelijk bestemmingsplan;
3. De provincie vervreemdt het complex met een ontwikkelrecht en -plicht aan de partner en/of een derde partij die op basis van zijn ondernemersplan het complex ontwikkelt en duurzaam exploiteert. Uitgangspunt is om er op zijn minst financieel neutraal uit te komen en dat de provincie geen structurele inbreng levert in de exploitatie van het complex.

4.3 Tijdelijk gebruik en beheer

Insteek is dat totdat de definitieve herbestemming is gerealiseerd, tijdelijke functies een plek krijgen in het complex. Als de projectfase start, wordt dit verder uitgewerkt.

Om verval te voorkómen is het voor het kloostercomplex van belang dat, zolang er nog geen duidelijkheid is over herontwikkeling en termijnen, het gebouw in gebruik blijft. Als de provincie eigenaar wordt, worden hierover met de congregatie en gemeente Roosendaal afspraken gemaakt. Eventuele investeringen voor het tijdelijk gebruiken van het complex worden gemaakt als daar inkomsten vanuit het tijdelijk gebruik tegenover staan. De jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten bedragen € 190.000 per jaar (volgens opgave van de congregatie). Hierin zijn alle kosten begrepen, zoals groot en klein

onderhoud gebouwen, tuinonderhoud, woz, verzekeringen en energie. Voor een aantal kostenposten zijn er onderhoudscontracten.

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

Op dit moment staat het complex leeg en word beheerd door de eigenaar, de congregatie. Gemeente en congregatie kijken nu al met de provincie naar de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik. Met een viertal organisaties waaronder de heemkundekring wordt gewerkt aan gebruikscontracten voor alleen tijdelijk gebruik.

5. Financiën

5.1 Verwerving

De kosten van de verwerving van het kloostercomplex zijn gebaseerd op de taxatie van het complex op basis van een potentieel programma en een grondexploitatie voor de potentiële ontwikkeling van een deel van de tuin dat past binnen de kwalitatieve uitgangspunten en beleidskaders van provincie en de gemeente Roosendaal. Het bestaande kloostercomplex plus rectorswoning is getaxeerd door REDRES. De grondexploitatie is opgesteld door READ-advies.

Onderdeel van complex	Getaxeerd op basis van:	Getaxeerde waarde:
Kloostergebouw	Invulling met wonen en werken	€2.000.000,-
Rectorswoning	Als reguliere woning	€ 350.000,-
Kapel en direct aanliggende ruimtes	Buiten taxatie gelaten	€ 0,-
Tuin (<i>alleen gedeelte dat inzetbaar is voor woningbouw</i>)	Residueel berekend, met een rekenmodel van 35 woningen (€990 per m ³ , geldend voor exclusieve woningbouw)	€1.300.000,-
	Totaal	€ 3.650.000,-
Uitkomst onderhandelingstraject		€ 3.750.000

De uitkomst van de onderhandelingen om te komen tot aankoop van het kloostercomplex blijft binnen de 5% marge bovenop de taxatiewaarde, het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf.

5.2 Beheer en ontwikkelingskosten

Het overzicht van de jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten is aangeleverd door de verkopende partij. De rentelasten zijn berekend conform wat daarover is vastgelegd in het beheerstatuut van het Ontwikkelbedrijf.

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

Overzicht beheer- en ontwikkelingskosten

Type kosten	Bestaande uit	Bedrag
Beheerkosten	Rentelasten gedurende vijf jaar	€ 956.104,-
	Exploitatiekosten beheer en onderhoud gedurende vijf jaar.	€ 950.000,-
Planontwikkelkosten	Voorbereiding (eenmalig)	€ 50.000,-
	Opstellen bestemmingsplan (eenmalig)	€ 200.000,-
	Totaal	€ 2.156.104,-

De rentelasten en de exploitatiekosten voor een periode van vijf jaar, vermeerderd met de eenmalige voorbereidingskosten komen ten laste van het gereserveerde bedrag voor het programma grote erfgoedcomplexen in het Ontwikkelbedrijf. Het gaat dan om een bedrag van € 5.906.104,-

Overzicht verloop kredieten

Project	Budget	
	Ontwikkelbedrijf	Investeringskrediet cultuurhistorisch erfgoed
Totaal budget	60.000.000,00	57.500.000,00
Mariadal	5.906.104,00	
Dongecentrale Geertruidenberg	0,50	1.200.000,00
Restant budget	54.093.895,50	56.300.000,00

5.3 Kosten versus opbrengsten

Bij verkoop van het kloostercomplex, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dat de herontwikkeling mogelijk maakt, en nadat de ontwikkel- en exploitatieovereenkomst met de gemeente is ondertekend, wordt uitgegaan van een minstens kostendeekkende opbrengst. Gelet op de huidige belangstelling van ontwikkelende partijen wordt een kostendeekkende opbrengst mogelijk geacht.

Bij verkoop van het kloostercomplex Mariadal wordt de opbrengst ten gunste van het Ontwikkelbedrijf gebracht.

De verdere kosten voor de herontwikkeling van het kloostercomplex zoals kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden doorgelegd naar de ontwikkelende partij.

In overleg met de congregatie wordt momenteel gezocht naar het zoveel mogelijk benutten van het kloostergebouw voor tijdelijke functies. De huuropbrengsten hieruit worden gezien als compensatie voor de beheer- en onderhoudskosten. Er wordt voor het organiseren van het tijdelijk gebruik gedacht aan een beheerstichting.

5.4 Ondernemingsplan

Streven is dat het investeringskrediet zoveel mogelijk revolverend wordt ingezet. In aanvulling op het kader, vastgesteld in december 2011 (49/11A) hebben de staten een amendement aangenomen waarin zij een uitgangspunt hebben toegevoegd: “Bij de her te ontwikkelen complexen waarin de provincie investeert wordt ten behoeve van de afweging een ondernemingsplan overlegd waaruit blijkt dat het betreffende complex als gebouw na de herontwikkeling zowel functioneel als financieel op eigen benen kan voortbestaan zonder verdere financiële inbreng van de provincie.”

Het GS en PS-voorstel wat nu voorligt, gaat over de verwerving van het complex. Daar ligt geen ondernemersplan aan ten grondslag maar een verkenning inclusief taxatie en grondexploitatie. Het ondernemersplan wordt opgesteld door de toekomstige gebruiker en volgt in de fase van de planontwikkeling en realisatie.

Het door PS geformuleerde uitgangspunt van het niet langdurig inbrengen in de exploitatie van provinciale middelen wordt bereikt door het altijd binnen vijf jaar verkopen van het complex, zodat de provincie nooit langer dan deze vijf jaar de exploitatiekosten draagt.

6. Risicobeheersing

De provinciale ambitie ligt hoog: behoren tot een topregio op het gebied van kennis en innovatie. Hiervoor is een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat nodig. Door de herontwikkeling van Mariadal kan de provincie een bijdrage leveren aan de verbetering van het provinciale leef- en vestigingsklimaat. Elke ambitie, en dus ook deze ambitie, brengt risico's met zich mee.

Ontwikkeltrajecten, zeker grootschalige en langdurige ontwikkeltrajecten, kennen altijd een risico zowel bij aanvang als in de exit. In de aanpak die de provincie voorstaat, is dit risico groter dan normaal, want

- de provincie gaat bij de selectie uit van het belang van het behoud van het cultureel erfgoed en niet van de opbrengstpotentie bij herontwikkeling;
- de provincie wil bij de herontwikkeling niet op voorhand uitgaan van de meest renderende herbestemming maar van een functie passend bij het cultureel erfgoed en de locale en regionale identiteit van het object en de omgeving;
- de provincie wil geen onnodige nieuwbouw dan wat landschappelijk aanvaardbaar en nodig is voor de financiering voor het behoud van het cultureel erfgoed;

marktomstandigheden kunnen zorgen voor herontwikkelingsopgaven met andere financiële resultaten. Dit gegeven vraagt om flexibiliteit en soms om heroverwegingen van uitgangspunten.

6.1 Risicomanagement

		Datum
Factor	Beheersmaatregel	Voorziening Risico reserve Ontwikkelbedrijf
Planologisch risico	College van B&W heeft gebiedsvisie vastgesteld voor het kloostercomplex met de mogelijkheid voor het toevoegen van maximaal 100 woningen in kloostergebouw en kloostertuin Provincie en gemeente sluiten een samenwerkingsovereenkomst waarbij de gemeente toezegt de planologische procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan te starten. Er ligt een rapport van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed waarin beperkte bebouwing van de kloostertuin bespreekbaar is.	Nee
Looptijd	In de grondexploitatie is uitgegaan van een lange looptijd voor de uitgifte van de woningen. Er is overlegd met plaatselijke makelaars over aan welke woningen in de gemeente Roosendaal behoefte is en welke snel zouden worden afgenomen.	Nee, wel wordt de grondexploitatie jaarlijks opnieuw berekend. .
Kosten of opbrengsten	Verwervingsprijs is vastgesteld op basis van een kleiner woningbouwprogramma dan waarvan in de gebiedsvisie sprake is. Er wordt continue contact gehouden met ontwikkelende partijen die hun belangstelling voor het herontwikkelen van Mariadal hebben laten weten. De provincie verkoopt het complex met het ontwikkelrecht binnen vijf jaar aan een ontwikkelende partij die voor eigen risico en rekening herontwikkelt. Vooraf is de opbrengst van deze verkoop niet aan te geven. Er ligt een rapport van de provinciale Monumentendienst dat stelt dat het kloostercomplex in excellente staat van onderhoud verkeert.	Nee, wel wordt de grondexploitatie jaarlijks opnieuw berekend.
Specifieke risico's	De jaarlijkse beheers- en onderhoudskosten worden zo veel als mogelijk gecompenseerd uit opbrengsten voor tijdelijk gebruik; Er wordt onderzocht hoe het beheer het beste georganiseerd kan worden.	Nee, wel wordt de grondexploitatie jaarlijks opnieuw berekend.
Omvang voorziening	Voorziening Ontwikkelbedrijf: nihil Er is geen voorcalculatorisch verlies, wel wordt jaarlijks de grondexploitatie geactualiseerd. Voorziening Erfgoedcomplexen: n.v.t. Er is geen voorcalculatorisch verlies, dus wordt er geen beroep gedaan op het investeringskrediet Erfgoedcomplexen.	

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

6.2 Exitstrategie

Binnen het ontwikkelproces zullen er, zeker in de huidige marktomstandigheden, momenten zijn waarbij de uitgangspunten voor herontwikkeling, de ambities en herprogrammering opnieuw tegen het licht van de doelstellingen worden gehouden. Indien (markt)omstandigheden leiden tot herziening van uitgangspunten zal GS gevraagd worden hierover te besluiten. Mocht er na een periode van vijf jaar, ondanks eventueel gewijzigde uitgangspunten nog altijd geen bindende afspraken zijn gemaakt, wordt het complex verkocht aan de meestbiedende partij en een eventueel optredend verlies afgeboekt.

Hiermee wordt zeker gesteld dat de provincie niet langjarig betrokken blijft bij de exploitatie van het complex.

7. Begrotingswijziging

Voor het gedeelte van het ontwikkelbedrijf is reeds voor de cultuurhistorische complexen krediet afgezonderd. Een begrotingswijziging is hiervoor niet nodig.

8. Bestuurlijke rol in het vervolgtraject

Na het Statenbesluit start de projectfase. In deze fase start de voorbereiding en uitvoering van de daadwerkelijke herontwikkeling. De herontwikkeling vraagt een open en een dynamische aanpak. Gedeputeerde Staten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van deze projectfase. Het projectplan (inclusief ondernemingsplan) voor het klooster Mariadal zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan GS. Provinciale Staten worden via de voortgangsrapportage van het ontwikkelbedrijf geïnformeerd. Daarnaast ontvangen de commissies CS en ROW 2 keer per jaar ter informatie een actuele lijst met verkenningen.

9. Het voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand ontwerp-besluit.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de secretaris

prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: S.W.M. van Lith toestel (06) 5568 6587

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

Bijgevoegd treft u ter informatie de volgende bijlagen aan:

1. Verkenning Mariadal
Hierin is de opgave voor Mariadal geformuleerd, inclusief de uitgangspunten die de provincie hanteert in een eventuele investering en ontwikkeling van Mariadal.
2. Taxatierapport
Hierin is de waarde van het complex bepaald.
3. Grondexploitatie
Hierin is de waarde van de gronden bepaald.
4. Beheerexploitatiekosten
Hierin zijn de kosten van beheer beschreven.
5. Gebiedsvisie Roosendaal
Hierin is de (ruimtelijke) visie van de gemeente Roosendaal (samen met de congregatie opgesteld) op het gebied beschreven.
6. [Videotestament Mariadal](#) (klik op de titel voor link naar de video)
Hierin vertellen een ex-bewoner en ex-eigenaar over de betekenis van klooster Mariadal voor Roosendaal en Brabant.
7. Stroomschema afwegingskader
Het door PS vastgestelde afwegingskader (PS 78/10A en PS 49/11A) uitgewerkt in een stroomschema
8. Conceptkoopovereenkomst congregatie – provincie
9. Brief gemeente Roosendaal over participatie en bijdrage gemeente Roosendaal

Ontwerp-besluit 23/12 B

Voorgestelde behandeling :
PS-vergadering : 11 mei 2012
Statencommissie : Commissie voor Cultuur en Samenleving,
13 april 2012

Onderwerp

Verwerving en ontwikkeling klooster Mariadal te Roosendaal (onderdeel van investeringsprogramma Grote Erfgoedcomplexen)

Datum

21 maart 2012

Documentnummer

2904639

Directie

SCO

Bijlage(n)

9

Provinciale Staten van Noord-Brabant,

- gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van 20 maart 2012;
- gelet op de doelstelling om beeldbepalende cultuurhistorische complexen te behouden voor de toekomst en te laten functioneren als identiteitsdragers van het bijzondere leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Dit met de ambitie om Brabant te ontwikkelen als topregio het gebied van kennis en innovatie (PS 78/10A en PS 49/11A);

besluiten:

- In te stemmen met het voornemen van GS tot de aankoop van het klooster Mariadal voor een bedrag van € 3.750.000,-;
- In te stemmen met het voornemen van GS om een bedrag van € 2.156.104,- uit te trekken voor planontwikkeling en beheer van klooster Mariadal.

's-Hertogenbosch, 11 mei 2012

Provinciale Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de griffier