

Statenmededeling

Onderwerp

Cultuurhistorische complexen - verkoop kloostercomplex Mariadal

Datum

26 februari 2019

Documentnummer

GS: 4479583

PS: 4486760

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

het besluit van Gedeputeerde Staten tot verkoop van Klooster Mariadal aan de gemeente Roosendaal en de overdracht van de rechtsverhouding van provincie naar gemeente Roosendaal uit de verkoop- en herontwikkelovereenkomst en verkoopovereenkomst Provincie - BVR Groep.

Aanleiding

De provincie heeft op 3 oktober 2013 het Kloostercomplex in eigendom verkregen met als doel het behoud van de cultuurhistorische waarden. In de verhaallijn Religieus Brabant is het complex is aangemerkt als een "need". Mariadal vertelt het verhaal over het toegenomen zelfbewustzijn van de katholieke congregaties in het interbellum. De zusterorde richtte zich op onderwijs en zorg. De zusters leidden de postulanten (iemand die streeft naar een religieus leven) en novicen op in het religieuze leven. Met als doelstelling hen voor te bereiden om in Brabant en ver daarbuiten (Suriname, Nederlandse Antillen) onderwijs te gaan geven. De zusters hebben veel betekend voor het onderwijs in Brabant.

Marktpartijen stapten niet in deze opgave vanwege de economische crisis. Er was sprake van marktfalen. Voor het vinden van een nieuwe eigenaar heeft de provincie in 2017 een Tender georganiseerd. De BVR Groep heeft in het kader van de Tender een aanbieding gedaan die op basis van prijs en kwaliteit als beste plan is aangemerkt. Op basis daarvan is de provincie met de BVR Groep een Verkoop- en herontwikkelingsovereenkomst aangegaan (20-12-2017). De gemeente heeft begin 2018 aan de BVR Groep en de provincie te kennen gegeven de hertontwikkeling van het Kloostercomplex in samenhang met andere ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse te willen bezien. Daarnaast heeft de gemeente in september 2018 te kennen gegeven het Kloostercomplex te willen benutten voor de tijdelijke huisvesting (dec 2019-jul 2021) van haar

medewerkers in verband met de voorgenomen renovatie van het bestaande stadskantoor van de gemeente. BVR en de provincie hebben aan de gemeente te kennen gegeven onder nadere voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan de wensen van de gemeente.

Datum

26 februari 2019

Documentnummer

GS: 4479583

PS: 4486760

Bevoegdheid

In het Statenbesluit (PS 23/12A, 11 mei 2012) is opgenomen dat ons college verantwoordelijk is voor de uitvoering van de projectfase. Provinciale Staten worden via het Meerjarenperspectief van het ontwikkelbedrijf geïnformeerd. Wij informeren Provinciale Staten nu aanvullend via deze statenmededeling.

Kernboodschap

- 1. Provincie draagt het eigendom van klooster Mariadal en de rechtsverhouding uit de verkoop- en herontwikkelovereenkomst en verkoopovereenkomst Provincie - BVR Groep over naar gemeente Roosendaal en stapt daarmee financieel uit de herontwikkeling*

De gemeente koopt het klooster van de provincie waarbij de positie van de BVR Groep als toekomstig eigenaar om het gegunde plan uit te voeren ongewijzigd blijft. De provincie ontvangt de prijs die bedongen is met de BVR Groep, alsmede de toegezegde bijdrage van €0,45 mln door de gemeenteraad. Op basis van de resultaten van de Tender is per 31-12-2017 de al getroffen voorziening verlaagd naar €2,13 mln.

Totale kosten (aankoop, proces herontwikkeling, beheer en onderhoud)	€ 6.206.000
Opbrengst tijdelijk gebruik	€ 252.000
Verkoopopbrengst (geïndexeerd)	€ 3.410.000
Bijdrage gemeente	€ 450.000
Resultaat	€ -2.094.000
Getroffen voorziening	€ 2.130.000

- 2. Provincie houdt inhoudelijke betrokkenheid tot en met onherroepelijk bestemmingsplan*

De provincie blijft de toetsende rol houden bij de uitwerking van het plan in een voorlopig en definitief ontwerp, alsmede de planproducten in de ruimtelijke procedure. Daarmee houdt de provincie grip op de daadwerkelijk uitvoering van de essentiële onderdelen in het plan van de BVR Groep.

Consequenties

- 1. Provincie loopt geen (financiële) risico's meer van het in eigendom hebben van het kloostercomplex*

Financieel stapt de provincie uit de herontwikkeling van het klooster Mariadal. Voor het verlies is in 2017 een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt €2,13 mln. Afhankelijk van het moment van levering

aan de gemeente, valt het verlies lager uit omdat een deel van de begrote beheer- en onderhoudskosten voor 2019 niet geheel gerealiseerd zullen worden (circa €0,1 mln). Daarnaast is er nog een risicovoorziening opgenomen van €0,31 mln. Ook deze komt na levering aan de gemeente te vervallen. Conform de oorspronkelijke planning was de verwachting dat eind 2019 een onherroepelijk bestemmingsplan vastgesteld kon worden en dat het eigendom van kloostercomplex overgedragen zou worden aan de BVR Groep. Met dit besluit gaat het eigendom een half jaar eerder (juli 2019) over naar de gemeente.

Datum

26 februari 2019

Documentnummer

GS: 4479583

PS: 4486760

2. *De start van de uitvoering van het ingediende plan van de BVR Groep kan plaatsvinden nadat het tijdelijk gebruik door de gemeente is beëindigd (uiterlijk derde kwartaal 2021).*

Op basis van de huidige planning zou een bestemmingsplan voor het plan van BVR eind 2019 vastgesteld kunnen worden. Wanneer rekening wordt gehouden met een bezwarenprocedure bij de Raad van State, is een onherroepelijk bestemmingsplan te verwachten eind 2020. Een bestemmingsplanprocedure voor een groter plangebied inclusief een bezwarenprocedure bij de Raad van State is te verwachten half 2021. Feitelijk is er dan sprake van niet meer dan een half jaar vertraging voor de daadwerkelijke start van de uitvoering.

3. *Het tijdelijke gebruik van het kloostercomplex van diverse culturele en maatschappelijke verenigingen en stichtingen wordt beëindigd.*

Het klooster is, sinds de zusters eind 2011 zijn verhuisd, in tijdelijk gebruik geweest bij diverse verenigingen en stichtingen (zoals Vluchtelingenwerk, Heemkundekring Roosendaal, Taalhuis, Modelspoorvereniging) tegen een gebruiksvergoeding naar draagkracht. Op deze manier heeft het klooster sinds 2012 een groot maatschappelijk rendement opgeleverd. Afspraken over het tijdelijk gebruik zijn in overeenkomsten vastgelegd met een oorspronkelijke einddatum van december 2018. Deze is verlengd tot en met juni 2019. De gemeente faciliteert de tijdelijke gebruikers bij hun zoektocht naar een nieuw onderkomen.

Europese en internationale zaken

Er is geen sprake van staatssteun. Er is sprake geweest van een open verkoopprocedure waarbij in concurrentie de marktprijs tot stand is gekomen.

Communicatie

Samen met de gemeente Roosendaal en de BVR Groep wordt gecommuniceerd met de tijdelijke bewoners en gebruikers van het complex, de omwonenden en andere betrokkenen. Kern voor de provincie zal is de inhoudelijk betrokkenheid blijft en dat de verkoop wordt geeffectueerd aan de gemeente onder de financiële condities zoals die met de BVR Groep waren overeengekomen.

Vervolg

De gemeente Roosendaal gaat het klooster tijdelijk in gebruik nemen tot en met uiterlijk derde kwartaal 2021. Gedurende die periode zal de benodigde bestemmingsplanprocedure worden doorlopen met het doel deze ruim voor juli 2021 te hebben afgerond. Via het meerjarenperspectief van het ontwikkelbedrijf zal over de voortgang worden gerapporteerd.

Datum

26 februari 2019

Documentnummer

GS: 4479583

PS: 4486760

Bijlagen

-

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

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

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Programmamanager: mevrouw P. Josseaud, (073) 680 89 95,
pjosseaud@brabant.nl.

Opdrachtnemer: de heer B.M. Selten, (073) 680 82 83, bselten@brabant.nl.