

Statenmededeling

Onderwerp

Cultuurhistorische complexen: voornemen tot verkoop klooster Mariadal

Datum

24 oktober 2017

Documentnummer

GS: 4262994

PS: 4268894

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

het besluit tot voorgenomen verkoop van Klooster Mariadal.

Aanleiding

Klooster Mariadal is in 2012 door de provincie aangekocht van de zusters Franciscanessen in het kader van het programma Grote Erfgoedcomplexen met het doel het complex te behouden door herontwikkeling als cultureel erfgoed, passend in de verhaallijn Religieus Brabant ([PS 23/12A, 11 mei 2012](#)). Voor aankoop, beheer, onderhoud, exploitatie en proceskosten is een budget beschikbaar gesteld van €5,9 mln.

Doorslaggevende redenen voor de aankoop zijn geweest de gaafheid van de kloostertuinen midden in het hart van Roosendaal en daarmee stedenbouwkundig uniek in zijn omvang en de architectonische gaafheid van zowel het klooster als kapel (in art deco stijl). De congregatie is van grote betekenis geweest voor het (meisjes)onderwijs in Brabant.

Marktpartijen stapten niet in deze opgave vanwege de economische crisis. Er was sprake van marktfalen. De provincie is ingestapt als tijdelijke eigenaar om het gave complex door de crisis te loodsen en via een open ontwikkelingsaanpak een partner te selecteren om tot een duurzame herontwikkeling en exploitatie te komen.

Herontwikkelingstraject samen met de gemeente

Samen met de gemeente Roosendaal is onderzocht hoe het kloostercomplex goed opgenomen kan worden in het stedelijk weefsel van Roosendaal. De randen rondom het kloostercomplex zijn daarbij cruciaal. In de randen liggen onder andere een kinderopvang, een lagere school, het stadkantoor en een

middelbare school. De herontwikkeling van deze bijzondere plek is verankerd in een visie (Roosendaal gezonde stad) die door de gemeenteraad van Roosendaal is vastgesteld in september 2014. De visie is gepresenteerd als een samenhangend pakket van ingrepen die de binnenstad een nieuwe impuls moeten geven. Voor de omgeving van Mariadal betekende dit het toegankelijk maken van de verborgen kloostertuinen, de verplaatsing van het stadskantoor, de kinderopvang en de lagere school. Dit om plaats te maken voor een groene parkeertuin aan een nieuwe cityring gecombineerd met een nieuwe locatie voor de warenmarkt en een hotspot voor een foodconcept op de locatie van het stadskantoor. Samen met de gemeente is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd en is de haalbaarheid onderzocht (financieel, programmatisch). Er bleek geen animo vanuit de markt voor een foodconcept op de locatie van het stadskantoor en bleek er geen draagvlak bij onder andere de marktkooplieden voor de gewenste verplaatsing van de warenmarkt. Een gezamenlijke businesscase bleek financieel niet haalbaar. Deze ontwikkelingen heeft het college van B&W van Roosendaal in oktober 2016 doen besluiten om het stadskantoor niet te verplaatsen.

Datum

24 oktober 2017

Documentnummer

GS: 4262994

PS: 4268894

Tenderprocedure voor de selectie van een marktpartij

Gezien de aantrekkelijke markt en de duidelijkheid in de ambities van de gemeente, is in januari 2017 een tenderprocedure gestart om het complex op basis van een plan ten behoeve van de herontwikkeling te verkopen. Vooraf zijn de beoordelingsaspecten bekend gemaakt:

- 1) cultuurhistorische visie;
- 2) conceptuele/functionele visie;
- 3) ruimtelijke visie;
- 4) duurzaamheid;
- 5) visie op samenwerking, draagvlak en maatschappelijke meerwaarde;
- 6) financiële bieding plus onderbouwing.

Deze open ontwikkelingsaanpak leidde begin dit jaar tot 10 inschrijvingen waarbij een (eerste) visie op de herontwikkeling van het complex samen met een indicatieve bieding zijn ingediend.

De drie partijen met de visies/biedingen die het hoogst scoorden op prijs/kwaliteit (25%/75%) zijn uitgenodigd voor de dialoofase (mei-september 2017). Deze partijen betroffen het consortium bestaande uit Nico de Bont – BPD-Ontwikkeling – Boei – Hazenberg, het consortium bestaande uit de BVR Groep en het consortium Maas-Jacobs – Van Agtmaal. Met elke partij zijn drie gesprekken gevoerd over de uitwerking van hun visie/bieding tot een schetsontwerp met een definitieve bieding. De gesprekken werden gevoerd met een delegatie van de provincie, de gemeente en afwisselend deskundigen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de gemeentelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de Stichting Mariadal (vertegenwoordigd door o.a. 2 zusters van de congregatie Franciscanessen en een kleinzoon van de architect F.B. Sturm van het klooster) en een aantal buurtbewoners. De gemeente is actief tijdens de

procedure betrokken en heeft deelgenomen in de selectiecommissie. Daar is in consensus het winnende plan gekozen.

Datum

24 oktober 2017

Documentnummer

GS: 4262994

PS: 4268894

Aan de hand van dezelfde criteria zijn de drie schetsontwerpen en biedingen beoordeeld door een selectiecommissie bestaande uit 3 vertegenwoordigers van de provincie, 2 van de gemeente Roosendaal en 2 externen. Het plan van het consortium onder leiding van de BVR-groep kwam overtuigend als winnaar uit de beoordeling. Op het cultuurhistorische criterium scoorden alle plannen positief. Het plan van de BVR-groep heeft vooral het verschil gemaakt op de ruimtelijke en functionele kwaliteit en de concrete vertaling van de duurzaamheidsambities. Positief in het geselecteerde plan zijn de Stroomgaard in de oorspronkelijke productietuin die het kloostercomplex van energie gaat voorzien (eigentijdse vertaling van zelfvoorziening) en een goede functionele mix die met zorg is ingepast in het klooster waardoor ingrepen in het gebouw beperkt blijven.

In de bijlage is de essentie van het plan samengevat.

In het Statenbesluit (PS 23/12A, 11 mei 2012) is €5,9 mln vrijgemaakt voor de aankoop (€3,8 mln), en voor beheer en onderhoud en planontwikkeling (€2,1 mln). Ten opzichte van de aangepaste planning, wordt een uitloop van 1 jaar verwacht als gevolg van de uitgebrachte voorwaardelijke bieding. De eigendomsoverdracht zal namelijk plaatsvinden op het moment van een onherroepelijk bestemmingsplan. Naar verwachting zal dat eind 2019 zijn. Vandaar dat er een extra krediet van €0,3 mln wordt vrijgemaakt ten laste van het investeringskrediet van het ontwikkelbedrijf.

Het dossier is budget neutraal omdat, conform het beheers statuut van het provinciaal ontwikkelbedrijf en het Besluit begroting en verantwoording, de onrendabele top al eerder is voorzien. De voorziening bedraagt momenteel €2,6 mln. Het College van Burgemeesters en Wethouders heeft besloten om de Gemeenteraad te vragen een bedrag van €0,45 mln te reserveren voor deze hertontwikkeling. Als de Gemeenteraad daar later dit jaar mee instemt, dan zal bij het eerstvolgende meerjarenperspectief de voorziening met dit bedrag worden verlaagd en is het oorspronkelijke aankoopbedrag terugverdiend.

Met dit plan wordt het kloostercomplex als identiteitsdrager van het Brabantse culturele erfgoed behouden met een duurzame, multifunctionele, innovatieve groene herontwikkeling.

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. *Nieuwe toekomst gloort voor klooster Mariadal in Roosendaal*
Provincie en gemeente hebben gekozen voor een multifunctionele herontwikkeling voor het kloostercomplex, waarbij de cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt omdat het gebouw en de tuin bepalend zijn geweest bij de zoektocht naar nieuwe functies. De bieding behorend bij het plan is robuust en de onderbouwing toont aan dat het complex duurzaam kan worden geëxploiteerd.
2. *Provincie en gemeente kiezen samen winnend plan*
De gemeente is actief tijdens de procedure betrokken en heeft deelgenomen in de selectiecommissie. Daar is in consensus het winnende plan gekozen.

Datum

24 oktober 2017

Documentnummer

GS: 4262994

PS: 4268894

Consequenties

1. *De herontwikkeling van een erfgoedlocatie waarmee een deel van het verhaal van Religieus Brabant kan worden verteld, is voorzien van een concreet plan en een partij die het gaat realiseren.*
Met het doorlopen proces is er een partij gevonden die met veel passie en betrokkenheid de locatie gaat herontwikkelen.
2. *De provincie staat (na onherroepelijk bestemmingsplan) een vastgoedlocatie in het centrum van Roosendaal af.*
Het tijdelijk eigenaar zijn van een kloostercomplex brengt risico's met zich mee. De provincie heeft het complex als goed huisvader beheerd en onderhouden. Door nu een partij geselecteerd te hebben op basis van een degelijk plan, kan het object nadat er een onherroepelijk bestemmingsplan onder komt te liggen, worden overgedragen.
3. *Door de innovatie oplossing op het gebied van duurzaamheid, is er mogelijk sprake van een voorbeeldproject op het gebied van verduurzamen van een erfgoedlocatie*
In het plan zijn duurzame energiemaatregelen, parkeren, waterretentie, voedselproductie vertaald in een zogenaamde stroomgaard. Zo kunnen ingrepen in het klooster ten behoeve van duurzaamheid achterwege blijven die de waarden van het complex zouden aantasten (PV-panelen op het dak, voorzetramen, voorzetwanden, etc..) en wordt het gebied niet storend belast met parkeren.

Europese en internationale zaken

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

Communicatie

Via een gezamenlijk persconferentie met de gemeente en BVR op maandag 30 oktober en de verzending van een persbericht en een nieuwsbrief aan de directe

buren van het klooster. In overleg met BVR wordt er na ondertekening van de overeenkomsten (verwachting eind november 2017) een informatiebijeenkomst georganiseerd in het klooster voor belangstellenden.

Datum

24 oktober 2017

Documentnummer

GS: 4262994

PS: 4268894

Vervolg

Onderstaande indicatieve planning is ontleend aan het plan van de BVR-groep:

november 2017: ondertekening van overeenkomsten

november 2017 – juli 2018: voorlopige, definitieve ontwerpen klooster en nieuwbouw

november 2017 – dec 2019: proces (onherroepelijk) bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Via het Meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf zal over de voortgang worden gerapporteerd.

Bijlagen

-1- . Korte samenvatting van het plan *Mariadal, Hortus conclusus, Wending naar een nieuwe wereld*

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

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

ir. A.M. Burger

Opdrachtgever: mevrouw P. Josseaud, (073) 680 89 95,
pjosseaud@brabant.nl, cluster Projecten en Vastgoed van eenheid Algemeen Directeur.

Opdrachtnemer: de heer B. Selten (073) 680 82 83, bselten@brabant.nl, cluster Projecten en Vastgoed.