

Aanleiding

De provincie Noord-Brabant heeft het klooster Mariadal in 2012 aangekocht in het kader van het programma Grote Erfgoedcomplexen met als doel het complex voor de toekomst te behouden door herontwikkeling, passend in de verhaallijn van Religieus Brabant.

Eind 2013 hebben de gemeente en de provincie het “Akkoord op Hoofdlijnen” gesloten om te komen tot de herontwikkeling van Mariadal. In 2014 is door uw gemeenteraad de visie “Roosendaal Gezonde Stad” vastgesteld.

Sindsdien bent u middels diverse raadsmededelingen en een raadsinformatiebijeenkomst geïnformeerd over de voortgang van het “mandje” Mariadal.

Mede ter uitvoering van het “Akkoord op Hoofdlijnen” en de visie “Roosendaal Gezonde Stad” is de provincie in nauw overleg met de gemeente begin 2017 een tenderprocedure gestart om het complex op basis van een plan t.b.v. de herontwikkeling te verkopen. Deze procedure loopt nu ten einde met de voorgenomen verkoop aan het consortium met het winnende plan.

In de procedure zijn gemeente en provincie o.a. geadviseerd door omwonenden, de Stichting Mariadal, de Rijksdienst voor Cultuur en Erfgoed en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit heeft geresulteerd in de selectie van het beste plan, met de titel “Hortus Conclusus, wending naar een nieuwe wereld”, een plan van het consortium BVR Groep, Erfgoed.nu, Bedaux de Brouwer Architecten en wUrck Architectuur Stedenbouw Landschap (hierna: het consortium).

Gedeputeerde Staten heeft op 24 oktober 2017 op basis van het unanieme advies van de selectiecommissie besloten voornoemd consortium de opdracht te gunnen. Op diezelfde datum heeft het college van B&W van Roosendaal besloten om het geselecteerde plan te ondersteunen, daartoe een anterieure overeenkomst met het consortium aan te gaan en de gemeenteraad dit voorstel te doen.

Beoogd effect

De beoogde effecten zijn:

1. De duurzame ontwikkeling van het klooster Mariadal en de kloostertuin om daarmee het klooster en de tuinen te behouden voor de toekomst.
2. De openstelling van de kloostertuin voor het publiek en het realiseren van een langzaam verkeerroute tussen binnenstad en station, via de kloostertuin.
3. Commitment om het geselecteerde plan uit te laten werken en de bestemmingsplanprocedure in voorbereiding te nemen.

Argumenten

1.1. De verborgen kloostertuinen worden toegankelijk en de verbindingsroute tussen station en binnenstad wordt gerealiseerd.

Het geselecteerde plan is als beste plan beoordeeld en voldeed voor de gemeentelijke adviseurs/beoordeelaars het beste aan de door uw raad vastgestelde visie “Roosendaal gezonde stad”.

Realisatie van het plan leidt tot het openstellen van een “verborgen schat” –de kloostertuinen- voor inwoners en bezoekers van Roosendaal én de gewenste verbindingsroute voor langzaam verkeer tussen binnenstad en station.

Met een functiemix die bestaat uit wonen, zorg, kleine bedrijvigheid, horeca en culturele en maatschappelijke activiteiten in de kapel ontstaat een evenwichtig programma dat goed aansluit bij de herbestemmingsopgave van het Rijksmonument en bovengenoemde gemeentelijke ambities.

1.2. Er wordt een nieuw en onderscheidend woonmilieu toegevoegd aan de stad.

Er komen in het klooster, het kloosterhof en de stroomgaard respectievelijk 22, 21 en 30 woningen. Deze woningen op deze plek zorgen voor een onderscheidend woonmilieu en zijn daarmee van meerwaarde voor de stad. In de woningbouwprogrammering is rekening gehouden met ontwikkeling van Mariadal.

1.3 De stroomgaard is een uniek duurzaam concept.

Op de plaats van de oorspronkelijke productietuin van het klooster komen wonen, parkeren, waterberging en stroomopwekking samen in een uniek concept: de Stroomgaard. De Stroomgaard is een duurzame, moderne interpretatie van de productietuin, waarin energie wordt opgewerkt voor de nieuwbouwwoningen en een deel van het kloostercomplex. Nieuwe woningen zijn Bijna Energie Neutraal (BENG).

1.4 De ontwikkeling is in lijn met "Motie 4 Stads Kantoor blijft in verbinding met Mariadal".

Het plan kenmerkt zich door een transparante stedenbouwkundige opbouw die een aansluiting op omliggende locaties – zoals het Stads Kantoor, het Gertrudis-Norbertuscollege aan de Vincentiusstraat en een toekomstig parkeerbrunpunt aan de Kloosterstraat – goed mogelijk houdt. Het parkeren voldoet aan de parkeernormen en biedt gedurende de werkweek ruimte voor dubbelgebruik. De benodigde parkeerplaatsen worden binnen het plangebied gerealiseerd. Tijdens de planuitwerking zullen partijen op onder andere parkeren en ontsluiten nader afstemmen, waarbij ook de verbinding met de ontwikkeling van OMO wordt betrokken.

1.5 Het is nu het moment om vertrouwen in de planuitwerking uit te spreken richting Provincie en consortium.

De planuitwerking zal voor alle partijen, in het bijzonder het consortium, veel tijd, geld en energie kosten. Het geselecteerde plan zal door hem conform de – nog te sluiten - ontwikkelovereenkomst met de provincie en de anterieure overeenkomst met de gemeente verder worden uitgewerkt. De provincie en gemeente zullen daarin nauw samenwerken om zo richting ontwikkelaar eenzelfde koers te varen. Het is van belang dat alle partijen het vertrouwen uitspreken in het voorliggende plan en de aanstaande uitwerking.

1.6 De planuitwerking zal onder andere resulteren in de voorbereiding van het bestemmingsplan wat uw raad uiteindelijk ter vaststelling zal worden voorgelegd.

Het consortium zal het plan verder uitwerken en de voorbereidingen starten voor een bestemmingsplanprocedure. Uiteraard blijft het aan uw gemeenteraad bij zijn planologische besluitvorming om alle belangen af te wegen en in volle omvang te bepalen wat een goede ruimtelijke ontwikkeling is.

2.1 De bijdrage van de gemeente is redelijk gelet op haar ingebrachte wensen en de toegevoegde waarde voor de (binnen)stad.

De vastgestelde ambitie vanuit Roosendaal Gezonde Stad, meer specifiek de wens tot openstelling van de kloostertuin voor het publiek en de realisatie van een langzaam verkeersroute zijn in de selectieprocedure meegenomen en zijn van invloed geweest op het financiële resultaat van de provincie. De provincie heeft de gemeente gevraagd of de gemeente, gelet op haar gehonoreerde wensen en het belang van de ontwikkeling voor de gemeente, een financiële bijdrage wil leveren aan de ontwikkeling. Een alleszins billijke vraag die wij dan ook positief wensen te beantwoorden. Wij stellen voor een eenmalige bijdrage van € 450.000 beschikbaar te stellen.

3.1 Het is de bevoegdheid van uw raad om de hiervoor benodigde begrotingswijziging vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Een bovenregionale trekker lijkt niet realistisch

In het selectieproces is de ambitie meegegeven om van het kloostercomplex een bovenregionale trekker te maken. Geen van de ingezonden plannen heeft direct op deze vraag kunnen antwoorden. De intrinsieke kwaliteit zit met name in de bijzondere kloostertuin, waarbij de

beoogde horeca i.c.m. de juiste programmering in de kapel kan zorgen voor extra aantrekkingskracht.

- 1.2 Van een vermindering van de parkeerdruk in de woonstraten ten noorden van het gebied, zoals opgedragen in motie 4, Stadskantoor blijft in verbinding met Mariadal is, geen sprake.
Het plan voorziet qua parkeren in haar eigen programma. Van een ontlasting van de parkeerdruk in de straten ten noorden van het gebied is geen sprake.
- 3.1 Aanwending van de Bestemmingsreserve Vastgoed is niet in lijn met het doel van de reserve
Als doel van de bestemmingsreserve Vastgoed is opgenomen “de egalisatie van winsten en verliezen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille”. De voorgenomen aanwending past niet binnen deze doelstelling. Uw raad wordt dan ook gevraagd, in afwijking van het beleid t.a.v. deze reserve, te besluiten.

Financiën

Voorgesteld wordt een eenmalige financiële bijdrage aan het plan te doen van € 450.000,- en deze te dekken vanuit de bestemmingsreserve Vastgoed. Het saldo van deze reserve is op dit moment € 3,2 mln.

Communicatie

Er heeft een gezamenlijke persconferentie met provincie en BVR plaatsgevonden op maandag 30 oktober

De directe omgeving is op 30 oktober middels een nieuwsbrief door provincie geïnformeerd.

Aan de agendacommissie van uw raad wordt een uitnodiging gedaan voor een raadsinformatieavond.

In overleg met provincie en consortium BVR wordt er na ondertekening van de overeenkomsten een informatieavond georganiseerd in het klooster voor alle belangstellenden.

Vervolg

In november zal de contractuele afhandeling met de winnaar plaatsvinden. Het college van B&W sluit met het consortium een anterieure overeenkomst in het kader van het kostenverhaal. Vervolgens zullen de plannen door het consortium in afstemming met provincie en gemeente verder worden uitgewerkt en zal uiteindelijk een procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan worden doorlopen. Deze vaststelling is een bevoegdheid van uw raad.

Het consortium heeft in hun aanbieding een voorstel gedaan m.b.t. de samenwerking voor de verdere uitwerking en de wijze waarop belanghebbenden worden betrokken. Dit voorstel wordt nog nader besproken.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. Presentatie BVR groep “Mariadal Hortus Conclusus, Wending naar een nieuwe wereld.” *1
2. Begrotingswijziging 2018-03

*1 i.v.m. de contractafwikkeling tussen partijen ligt het volledige planvoorstel van BVR voor de raadsleden ter inzage bij de Griffie

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rosendaal,

De secretaris,

R. Kleijnen.

De burgemeester,

mr. J.M.L. Niederer.