Datum raad	29 april 2021	Zaaknummer	1948375394
Datum college	23 maart 2021		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts Zorg, volkshuisvesting, volksgezondheid R. Compagne

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Kloosterkwartier Veghel' en kennisnemen van de voorgenomen gemeentelijke bijdrage in LeefGoed Meierijstad - Veghel

Samenvatting
Na een uitgebreid participatietraject heeft u op 25 juni 2020 het Masterplan Klooster Zusters Franciscanessen Veghel vastgesteld, dat betrekking heeft op de herbestemming van het kloostercomplex in Veghel en de ontwikkeling van LeefGoed Veghel. Door middel van de raadsinformatiebrieven van 27 oktober 2020 en 2 februari 2021 hebben wij u op de hoogte gehouden van de vorderingen in het ruimtelijke spoor en de concretisering van LeefGoed. In het ruimtelijk spoor is de bestemmingsplanprocedure opgestart. Het ontwerp bestemmingsplan 'Kloosterkwartier Veghel' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van donderdag 5 november tot en met woensdag 16 december 2020. Tegen het ontwerp zijn vier zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Met dit voorstel wordt uw raad geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Daarnaast hebben de LeefGoedpartners een scenario uitgewerkt dat ze willen gaan concretiseren. Dit is neergelegd in bijgevoegde bijlage 3 projectplan LeefGoed. In dit voorstel wordt uw raad eveneens geadviseerd kennis te nemen van de LeefGoedontwikkeling en de voorgenomen financiële gemeentelijke bijdrage in het project.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 6: Sociaal Domein
Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, stads- en dorpsvernieuwing

Behandeling in commissie
21 april 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad
Het raadsbesluit ter gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Kloosterkwartier Veghel heeft de volgende strekking:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform de Nota van zienswijzen en (ambtelijke) wijzigingen, opgenomen in bijlage 1;
2. Het bestemmingsplan 'Kloosterkwartier Veghel' gewijzigd vast te stellen zoals geconcludeerd in de Nota van zienswijzen en (ambtelijke) wijzigingen;
3. Hoofdstuk 11 van Masterplan 'Klooster Franciscanessen Veghel' d.d. 21-04-2020 (opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) als beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.
5. GS verzoeken om het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan vervroegd te mogen publiceren.

Het raadsbesluit tot vaststelling van de voorgenomen gemeentelijke bijdrage in LeefGoed Meierijstad-Veghel en de kosten van herbestemming van het klooster heeft de volgende strekking:

6. Kennis te nemen van:
    - de voorgenomen deelname in de doorontwikkeling en exploitatie van LeefGoed Meierijstad – Veghel;
    - het voornemen van het college de kosten van herbestemming van het kloostercomplex en de deelname in LeefGoed op te nemen in de kadernota.

Waarom naar de raad
De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.
Daarnaast heeft de raad op grond van de Gemeentewet artikel 189 budgetrecht voor het beschikbaar stellen van de gevraagde financiële middelen voor LeefGoed.

Aanleiding
Op 25 juni 2020 heeft uw raad het Masterplan Klooster Franciscanessen Veghel vastgesteld.

Bestemmingsplan Kloosterkwartier
In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze uitgangspunten planologisch vertaald. Daarbij is sprake van een bestemmingsplan verbrede reikwijdte. Dit houdt in dat we de planregeling voldoende flexibel hebben willen opstellen, zonder afbreuk te doen aan hetgeen in het Masterplan is vastgelegd. Daarbij wordt ook het gebruik voor het LeefGoed geborgd. Een goede fysieke leefomgeving is altijd het uitgangspunt bij elke (bouw)aanvraag. Dit bestemmingsplan wordt hiermee vooruitlopend op de Omgevingswet al (deels) in de geest van de Omgevingswet opgesteld.
Op 20 oktober 2020 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan 'Kloosterkwartier Veghel'. Het plan is vervolgens gepubliceerd en heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van donderdag 5 november tot en met woensdag 16 december 2020. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend;
De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Voor een toelichting op de inhoud van de zienswijzen en de voorgestelde (ambtelijke) wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen, welke is opgenomen in bijlage 1.

Uw raad wordt geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 2.

LeefGoed Meierijstad - Veghel
De geplande herontwikkeling van het gebied gaat nadrukkelijk gepaard met een aantal maatschappelijke doelen. Deze maatschappelijke doelen komen grotendeels voort uit het gedachtengoed van de zusters en betreffen:

- Het behoud van (rijks)monumentaal erfgoed;
- Het bieden van verschillende vormen van maatschappelijke dienstverlening, verzorgingsarrangementen, scholing en mogelijkheden tot ontmoeting;
- De realisatie van een aanzienlijke hoeveelheid sociale woningen voor doelgroepen (50% van het totaal);
- Herinrichting en openbaar maken van de monumentale kloostertuin.

Deze grondgedachte achter de ontwikkeling betekent dat op bepaalde onderdelen van de planontwikkeling een (forse) onrendabele top aanwezig is. Herbestemming van rijksmonumenten met minder draagkrachtige functies en bouwen voor mensen met een smalle portemonnee wordt mogelijk door een mix van koop en huurwoningen aan te bieden. De gemeente stuurt nadrukkelijk op de aanwezigheid en verhuur van commerciële ruimte in afwisseling met de verhuur aan maatschappelijke organisaties. De realisatie van draagkrachtige en minder renderende onderdelen van het plan gaan gelijk op. Deze ontwikkelgang is geborgd in het bestemmingsplan en in de gesloten samenwerkingsovereenkomst.
De zusters Franciscanessen hebben ruim 175 jaar veel betekend voor de sociaal maatschappelijke ontwikkeling van Veghel. Door invulling te geven aan de thema's wonen, leren en werken, zorg en ondersteuning, (be)leven en ontmoeten hebben zij veel bereikt. Omdat er geen nieuwe aanwas is houdt de congregatie in Veghel over enige tijd op te bestaan.
De zusters hebben een vurige wens om wel hun inzet en gedachtegoed te laten voortbestaan. Het gedachtegoed en de bijbehorende thema's worden opgepakt door 11 samenwerkende organisaties; Brabant Wonen, Brabant Zorg, Area, Unik, Labyrint, De Leijgraaf, IBN, ONS welzijn, GGZ-OB, Zenzo en de gemeente Meierijstad. In het masterplan is aangegeven dat we een verkenning doen naar de haalbaarheid (minimumvariant / maximumvariant). De minimumvariant betekent het continueren van de huidige situatie. In dit voorstel wordt de maximumvariant gepresenteerd op basis van de ambities en de gesprekken die zijn gevoerd door de deelnemende organisaties. Het resultaat hiervan is neergelegd in bijgevoegd projectplan LeefGoed.

Argumenten
Argumenten betrekking hebbend op de vaststelling van het bestemmingsplan Kloosterkwartier Veghel

1.1 De ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
Uw raad wordt geadviseerd alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren. Drie van de vier zienswijzen zijn tijdig binnengekomen, binnen de inzagetermijn van 6 weken. Eén zienswijze is pro forma ingediend tijdens de inzagetermijn en heeft daarna de mogelijkheid gekregen tot uiterlijk 1 januari 2021 de zienswijze aan te vullen met inhoudelijke gronden. Op enige wijze is er iets aan de zijde van de indiener van de zienswijze verkeerd gegaan, waardoor de inhoudelijke zienswijze deels op 31 december 2020 is ontvangen en het overige deel op 8 januari 2021. Ondanks een eventueel niet tijdig ingediende zienswijze, zijn wij van oordeel dat we deze zienswijze wel ontvankelijk kunnen verklaren en in behandeling kunnen nemen.

2.1. Het bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid

In de plantoelichting zijn alle onderbouwingen en onderzoeken opgenomen. De conclusie werd getrokken dat het plan voldoet aan het huidige beleid. In een van de zienswijzen werd dit wel in twijfel getrokken. Zo werd betwijfeld of de beoogde nieuwbouw in het Buitenbosje wel binnen bijvoorbeeld de Structuurvisie dan wel Masterplan Centrum paste. Met een nadere motivering is gereageerd dat wij wel van mening zijn dat het plan aan het huidige beleid voldoet en dat dit voldoende is gemotiveerd.

2.2. Onderzoeken hebben aangetoond dat ten aanzien van de beoogde ontwikkeling geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn.

In de plantoelichting zijn alle onderbouwingen en onderzoeken opgenomen.

2.3. De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt geadviseerd wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de rechtszekerheid van belanghebbenden en daarmee het draagvlak voor de totale planontwikkeling.
Een deel van de zienswijzen had betrekking op de hoogte van de bebouwing en de daarmee ontstane beperkingen voor de omwonenden zoals beperkingen in privacy, uitzicht en zonlichttoetreding en de (ruime) wijze van bestemmen van deze bebouwing (onzekerheid over de wijze van bouwen). Gezien het feit dat de beoogde bebouwing slechts een beperkte verhoging met zich meebrengt ten opzichte van wat in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is, zijn we van mening dat de beperkingen dan ook niet onevenredig zijn. Ook in ogenschouw nemende dat de bebouwing voor maatschappelijke functies 24 uur per dag in gebruik kunnen zijn (dat dit feitelijk nu niet is, doet hier niets aan af). Ter aanvulling is een schaduwonderzoek gedaan door de architect waaruit blijkt dat er geen nadere beperkingen zijn met betrekking tot zonlichttoetreding aan de Franciscanessenlaan en Mgr. Van den Tillaartstraat.

Met betrekking tot de planregeling voor de bebouwing is bewust voor een ruime regeling gekozen om hiermee voldoende flexibiliteit te behouden, mits voldaan wordt aan het Masterplan. Het Masterplan is immers het uitgangspunt. Echter om omwonenden toch ook voldoende zekerheid te geven zijn er wat extra waarborgen opgenomen in de planregeling. Zo is het aantal bouwmassa's en bouwlagen explicieter vertaald in de regels.

De precisering van bouwhoogte, respectievelijk bouwlagen en de uitwerking van het eerste concrete bouwplan heeft ertoe geleid dat in artikel 5.2.2 van het bestemmingsplan en ter aanscherping van het Masterplan aanvullend op de maximale bouwhoogte het volgende maximale aantal bouwlagen is toegestaan:

1. bouwhoogte 9 meter, maximaal 3 bouwlagen;
2. bouwhoogte 14 meter, maximaal 4 bouwlagen;
3. bouwhoogte 17 meter, maximaal 5 bouwlagen;
4. bouwhoogte 20 meter, maximaal 6 bouwlagen;
5. bouwhoogte 21 meter, maximaal 7 bouwlagen.

Onder bouwlagen worden begrepen woonlagen, lagen met maatschappelijke voorzieningen en een bovengrondse parkeerlaag hoger dan 1,4 meter boven peil. Een parkeerlaag die lager is dan 1,4 meter boven peil wordt aangemerkt als een ondergrondse laag (en telt niet mee in het maximaal toegestane aantal bouwlagen, maar wél in de toegestane bouwhoogte).

Tot slot zijn er ook zorgen uitgesproken over de wijze waarop de parkeerbehoefte is bepaald en hoe dit wordt gerealiseerd binnen het project. Aan de parkeerparagraaf ligt een uitvoerig onderzoek van Goudappel Coffeng ten grondslag. Het is een locatie/gebied specifiek onderzoek dat in die zin afwijkt van de reguliere normen uit de gemeentelijke Parkeernota.

Gezien de locatie (midden in het centrum), de beoogde functies (maatschappelijk en (zorg)wonen) in relatie tot de nieuwe en bestaande bebouwing is het te verantwoorden dat het één op één overnemen van de gemeentelijke parkeernormen niet opportuun is. Dit zou leiden tot onevenredig veel parkeerplaatsen waarvan kan worden betwijfeld of dit werkelijk nodig is in een centrumgebied. Om deze reden is voor deze locatie specifiek beoordeeld hoeveel parkeerplaatsen hier noodzakelijk zijn. De zienswijze heeft wel geleid tot een aanvullende motivering rondom de verkeersbewegingen maar niet tot andere inzichten en conclusie. Wij zijn van mening dat met het onderliggende plan voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening zonder onevenredige beperkingen voor omwonenden.

3.1 Vertaling beeldkwaliteitsplan uit Masterplan (hoofdstuk 11) in Welstandsnota

Ten behoeve van de formele doorwerking van het beeldkwaliteitsplan dat opgenomen is in het Masterplan dient de gemeenteraad te besluiten dit als geldende welstandscriteria onderdeel te laten zijn van de Welstandsnota.

4.1 Er is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

De plankosten en risico's op planschade zijn afgedekt. Tevens hebben we bij anterieure overeenkomst afspraken gemaakt rondom de fasering van het plan, de renovatie van het rijksmonument (moederhuis en kapel) en de waarborg dat het LeefGoed concept (in bepaalde omvang) ook tot uiting komt (in de eerste fase). Ook zijn hierbij afspraken gemaakt rondom de woningbouwcategorieën. Minstens 50% van het woningbouwprogramma wordt als sociale woningbouw gerealiseerd.

5.1 Gedeputeerde Staten te verzoeken vervroegd te mogen publiceren

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. Wanneer dit het geval is hebben Gedeputeerde Staten de mogelijkheid zich nog uit te spreken over de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor zou dan moeten worden gewacht met publicatie totdat Gedeputeerde Staten zich hierover hebben uitgelaten. Gezien de zekerheid dat Gedeputeerde Staten geen op- of aanmerkingen hebben over de aangebrachte wijzigingen (deze zijn puur ter versterking van de rechtszekerheid van omwonenden) bestaat de mogelijkheid Gedeputeerde Staten te verzoeken vervroegd te mogen publiceren.

Argumenten betrekking hebbend op de participatie in LeefGoed Meierijstad - Veghel

6.1. Het project LeefGoed draagt bij aan de transformatieopgave.

Zoals we in het SCP rapport *Sociaal domein op koers?* hebben kunnen lezen zijn veel verwachtingen niet gerealiseerd. Wij herkennen ons daar grotendeels in. Om die reden voeren wij al enige tijd een eigen koers waarbij wij drie ontwikkellijnen inzetten; versterken samenwerking, innovatie en learning by doing (we zetten een stap, kijken wat er gebeurt en

zetten een vervolgstap). Wij baseren dat o.a. op onze ervaringen met het PIM project. Een vergelijkbare ontwikkeling willen wij nu inzetten binnen zorg en ondersteuning. Waarbij we ook de verbinding zoeken tussen PIM en de andere domeinen.
De leefwereld van de inwoner, zijn of haar mogelijkheden en eventuele ondersteuningsvraag staan daarbij centraal. Vanuit die filosofie werken we aan een inclusieve samenleving waar iedereen er bij hoort en mee kan doen.

6.2. Het project wordt ontwikkeld langs 7 ontwikkellijnen

De LeefGoedpartners hebben twee scenario's verkend; een minimumvariant en een maximumvariant. De minimumvariant betekent dat de huidige situatie op het Kloosterkwartier wordt gecontinueerd. Dit is een beperkte samenwerking met een beperkt aantal partners. Partijen hebben de laatste maanden gekozen voor een vergaande samenwerking met alle partners waarbij iedereen inzet op een integrale en ontschotte samenwerking. Dit gaat voor de gemeente vormgegeven worden in de huisvesting en ontwikkeling van het Gebiedsteam (Welzijnscoöperatie / gemeente), het Mobiliteitscentrum (uitzendbureaus, IBN, WSD en gemeente,) uitbreiding van ons PIM project met PIM Support (een samenwerking met zorgorganisaties om verbinding te maken tussen P-wet en Wmo) en versterking van welzijn (uitbreiding welzijnsactiviteiten, inloopvoorziening en dagbesteding). Door dit allemaal onder één dak te organiseren kunnen we beter samenwerken en beter onze inwoners dienstverlening bieden.
Een en ander is uitgewerkt in bijgevoegd projectplan LeefGoed. Hierin zijn 7 ontwikkellijnen uitgewerkt; realisatie van een Ontmoetingscentrum, een LeefGoedcentrum, een Flexconcept een Gezondheidscentrum, Samenwerking, Participatie en Wonen en Zorg.

6.3. De projectontwikkelaar (Z-enzovoorts, een samenwerking tussen Zenzo Maatschappelijk Vastgoed en de Zusters Franciscanessen) en de gemeente dragen beide financieel bij in de ontwikkeling van het LeefGoed concept. In beperktere mate geldt dit ook voor de andere LeefGoed partners.

Ten behoeve van LeefGoed zijn de volgende financiële aspecten aan de orde:

a. *Bouw of verbouw casco (verhuur gereed) ten behoeve van invulling LeefGoed-ruimten.*
Deze kosten komen voor rekening en risico van de projectontwikkelaar (verhuurder). Voor zover nog sprake mocht zijn van een noodzakelijke huurdersinvestering alvorens de (deels rijks monumentale) ruimten geschikt zijn voor gebruik, is in het ruimtelijk spoor van de gebieds- en opstalontwikkeling een (risico)bedrag als eenmalige investering opgenomen van € 125.000,--. Het gaat dan om voorzieningen die buiten de nog af te spreken demarcatie van het casco vallen zoals bijvoorbeeld specifieke ICT-voorzieningen, additionele bouwkundige of installatietechnische aanpassingen of eventuele inventaris. Met dit bedrag is rekening gehouden in het (ruimtelijke) investeringsbedrag van € 1.500.000,--.

b. *Gebouw gebonden exploitatiekosten (huur- en servicekosten).*
De in te vullen ruimten en het niveau van kosten daarbij wordt nog nader uitgewerkt. Jaarlijkse kosten voor de gemeente worden geraamd op max. € 75.000,-- (huur, servicekosten, onvoorzien). Hiervoor wordt een huurovereenkomst aangegaan voor een periode van 10 jaar, Binnen deze periode moeten deze kosten door de voorgestane werkwijze worden inverdiend. Op deze wijze kunnen daarna structurele verplichtingen worden aangegaan.

c. *Gebruik gebonden exploitatiekosten (activiteitenbudget)*
Z-enzovoorts, de gemeente en partners zullen samen een activiteitenbudget beschikbaar stellen om innovatieve ideeën en activiteiten te realiseren die bijdragen aan de transformatie en de bijdrage aan een inclusieve samenleving. De gemeente zal hiervoor een bedrag van ca. € 75.000,-- inbrengen. Onderhandelingen over de bijdragen van andere partners zijn nog lopend. Voorgesteld wordt dit bedrag onder voorwaarden jaarlijks voor een periode van 10 jaar beschikbaar te stellen.

d. *Faciliteren initiatieven door Z-enzovoorts*
Z-enzovoorts biedt op dit moment onderdak aan diverse activiteiten van ONS welzijn (o.a. jeu de boules en tafeltennis) en andere initiatieven (biljart en yoga). Hiervoor is een symbolische huur overeengekomen. Dit zal in het eindontwerp op een vergelijkbare wijze worden gecontinueerd. Z-enzovoorts laat hiermee zien dat zij bijdraagt aan de maatschappelijke ontwikkeling van het project en een vergelijkbare inzet toont als de gemeente.

6.4. Het wordt een uniek project met een landelijke uitstraling
De ontwikkeling van het Kloosterkwartier in samenhang met het LeefGoedconcept kan aangemerkt worden als een uniek en bijzonder project. Het is uniek omdat we een mooie nieuwe woonwijk ontwikkelen met een hoge diversiteit aan woningen, zorgconcepten en inwonerparticipatie gericht op meedoen en inclusie in een cultuurhistorische omgeving in het stadscentrum. Het project is vergelijkbaar met het landelijk zeer gewaardeerde project Proeftuin Ruwaard in Oss. Naast de succesvolle elementen uit Oss hebben we hier de kans dit te combineren in de realisatie van een nieuwe woonwijk. Het gedachtegoed van LeefGoed krijgt zowel in de woningen als in de openbare ruimte een vertaling. Bijzonder is verder dat alle LeefGoedpartners zich huisvesten onder één dak. Daarnaast maakt de eigentijdse voortzetting van het gedachtegoed van de zusters het project extra bijzonder.

6.5. LeefGoed gaat samen met het centrum en de Noordkade een inspirerende as vormen in het ` hart van Veghel
De Noordkade is een unieke plek waar Cultuur een stempel drukt op het concept. Voor LeefGoed willen we een stempel drukken van gezonde leefstijl. Het stimuleren van een gezonde en actieve leefstijl staat in verbinding met de thema's zorg & ondersteuning en leren & werken die in LeefGoed centraal staan. Het thema komt teug in de ontwikkellijn Gezondheidscentrum, de verschillende projecten en de exploitatie van het LeefGoedcentrum (gezonde voeding / streekproducten, aandacht voor voedselverspilling, etc.).

Kanttekeningen

1.1. De zienswijzen kunnen leiden tot beroep.
De omwonenden hebben de mogelijkheid om op de onderdelen van het bestemmingsplan waar zij zich nog niet mee kunnen verenigen, in beroep te gaan. Deze kans is aanwezig aangezien naar alle waarschijnlijkheid niet alle bezwaren zijn weggenomen.

1.2. *Er is een kans aanwezig dat omwonenden een planschadevergoeding zullen vragen.*
Mogelijke planschades zijn niet uit te sluiten. Om deze reden is met de initiatiefnemer bij overeenkomst afgesproken dat eventuele te vergoeden planschades zullen worden verhaald op de initiatiefnemer.

6.1. *Investeringen in de gebiedsontwikkeling.*

In de raadsinformatiebrief van 27 oktober 2020 hebben wij u medegedeeld, dat in de concept begroting 2021 van Meierijstad is opgenomen dat de investering gebiedsontwikkeling van het Kloostercomplex nog niet voldoende concreet was. Daarom is in de conceptbegroting deze investering op P.M. gezet. Eerder is nader toegelicht dat de gemeentelijke investering in het kloostercomplex binnen het ruimtelijke spoor afgerond € 1.500.000,00 bedraagt (excl. BTW). De investering wordt vermoedelijk eerst gedaan in 2022. Daarom wordt in dat jaar voor dat bedrag ook een investeringskrediet in de begroting opgenomen. Dit gebeurt door dit voornemen op te nemen in de Kadernota 2022 voor het begrotingsjaar 2022. Deze investering moet geactiveerd worden en de kapitaallasten van € 90.000,-- per jaar worden alsdan met ingang van 2022 in het zogenaamde financiële meerjarenperspectief meegenomen

6.2.. Met het Pieter BrueghelHuis heeft Veghel al een bijzondere plek en samenwerking.

Er is gekeken naar bestaand aanbod in Veghel, met name naar het Pieter BrueghelHuis. Dit succesvolle initiatief staat voor ‘Aandacht voor geluk’. Er worden allerlei activiteiten geboden. De ontmoetingsfunctie die het heeft is waardevol.
LeefGoed Veghel streeft er niet naar een tweede Pieter BrueghelHuis te worden, maar er complementair aan te zijn. We willen naar een situatie waar we elkaar versterken. Waar Pieter BrueghelHuis met name draait op vrijwilligers zal LeefGoed een samenwerking zijn van met name professionals. Vrijwilligers worden met name betrokken bij activiteiten. Naast het Pieter BrueghelHuis zal ook samenwerking worden gezocht met andere organisaties en initiatieven die voor LeefGoed van betekenis kunnen zijn.

6.3. Er zijn in de omgeving al meerdere wijkgebouwen.

Er zijn verschillende wijkgebouwen die een belangrijke rol hebben in het welzijn van inwoners van Veghel. Bij de positionering van LeefGoed Veghel houden we rekening met de rol van deze bestaande initiatieven en hun verzorgingsgebied. Het Ontmoetingscentrum LeefGoed zal zich richten op de bewoners van het Kloosterkwartier en het centrum.

6.4. Er zijn nog maar weinig bewoners van LeefGoed die kunnen participeren.

Zoals in het voorstel is opgenomen werken we vanuit de vraag en leefwereld van de bewoners en inwoners. De meeste functies richten zich op heel Veghel. Het Ontmoetingscentrum richt zich met name op de centrumbewoners. Een belangrijk deel van de bewoners moet zich nog op het Kloosterkwartier vestigen. We zullen bij de werving van de nieuwe bewoners het LeefGoedconcept (actief burgerschap en omzien naar elkaar) nadrukkelijk onder de aandacht brengen.

6.5. *Waarom eerst een LeefGoed Meierijstad – Veghel?*

Het project LeefGoed wordt ontwikkeld en bedacht naar aanleiding van de transformatie van het Kloosterkwartier in Veghel. We onderzoeken of we ook in andere kernen een Leefgoedconcept kunnen ontwikkelen. Ingrediënten daarbij zijn de dynamiek van de plek, betrokkenheid van bewoners / inwoners en het versterking van de samenwerking tussen lokale partners.

Communicatie
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Op de gemeentepagina in Stadskrant Veghel is mededeling gedaan van deze bekendmaking. Daarnaast zijn de vooroverleg partners geïnformeerd, zoals de provincie, Waterschap Aa en Maas, centrummanagement, monumentencommissie, Erfgoedkamer, POM en Stichting toegankelijk Meierijstad. Via nieuwsbrieven, website en LeefGoedTV worden belangstellende geïnformeerd over de ontwikkelingen van LeefGoed.

Participatie
Initiatiefnemer heeft een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. Naast een aantal brede sessies zijn ook nog gesprekken gevoerd met groepjes omwonenden. Voorafgaand aan de publicatie en terinzagelegging van het bestemmingsplan heeft ontwikkelaar een LeefGoed journaal uitgezonden. Gedurende de inzagetermijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn gedurende deze periode vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In bijlage 1 worden de zienswijzen inhoudelijk beantwoord.

De ASD wordt meegenomen in de ontwikkellijnen van LeefGoed. De ASD is enthousiast over de plannen en onderkent het belang en de mogelijkheden van de plek en het versterken van samenwerking. De ASD heeft wel aandacht gevraagd voor een voortvarende voortgang van het project om zo de betrokkenheid van de omgeving goed vast te houden.
Naast de ASD wordt er op momenten ook afgestemd met de Seniorenraad en de Stichting Toegankelijkheid Meierijstad.

Duurzaamheid
Allereerst is een van de belangrijkste doelen van dit project het hergebruiken van het klooster en specifiek het in stand houden van de rijksmonumenten. Ook wordt de kloostertuin openbaar gesteld en wordt het erfgoed van de zusters Franciscanessen opengesteld. Het aspect duurzaamheid zal in de vorm van bouwkundige duurzaamheid in het bouwplan worden opgenomen, zoals de toe te passen bouwmaterialen en energieopwekking. De uitwerking van het aspect duurzaamheid zal worden geborgd in de omgevingsvergunning ‘bouwen’.

Het project LeefGoed draagt in hoge mate bij aan versterken van de sociale duurzaamheid in Veghel. Het project draagt bij aan het stimuleren van een gezond leefstijl, terugdringen van eenzaamheid, stimuleren van meedoen en het bieden van een laagdrempelige zorg en ondersteuning. Verder kan het project worden aangemerkt als een summum van innovatie waarbij het letterlijk een proeftuin is om nieuwe ideeën en samenwerkingsvormen te ontwikkelen.

Financiële toelichting
In het kader van wettelijk kostenverhaal is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee de kosten van de gemeente voor het project zijn geborgd alsmede eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
Daarnaast regelt de anterieure overeenkomst zaken op het gebied van te realiseren woningprogramma, te doorlopen ruimtelijke procedures, vergunningen en bijbehorende termijnen, bouw- en woonrijp maken, toekomstige openbare ruimte, planschade en zekerheidstellingen. In de overeenkomst wordt ook voorgesorteerd op een nog met LeefGoedpartners nader te

concretiseren participatie in de gebiedsontwikkeling. Dit betreft zowel de positie van woningcorporaties in het project als de invulling van LeefGoed-ruimten.

Zoals eerder is aangegeven in de raadsinformatiebrief van 27 oktober 2020 zijn wij voornemens in de kadernota 2022 een gemeentelijk investeringsbedrag van € 1.500.000,- op te nemen voor de ruimtelijke kosten van herbestemming van het kloostercomplex. De kapitaallasten van deze investering zijn 90.000 per jaar. Deze kosten enerzijds betrekking op de overname kloostertuin, openbare parkeerplaatsen en overige openbare ruimte. Anderzijds gaat het om beheerskosten voor de over te nemen kloostertuin en kosten in de opstalontwikkeling ten behoeve van het Leefgoed (meer bepaald in de inrichtingskosten van de rijksmonumenten).

Voor het LeefGoed gedeelte wordt voor een periode van 10 jaar een budget geraamd van eveneens € 1.500.000,- voor deelname en participatie in LeefGoed Meierijstad-Veghel. De helft van dit bedrag is bestemd voor het realiseren van samenwerking in een innovatieve werkomgeving. De andere helft van het bedrag is een bijdrage in een jaarlijks activiteiten- / transformatiebudget.

Omdat het project moet bijdragen aan de transformatieopgave van het sociaal domein gaan we er vanuit dat de meerkosten aan huur binnen de genoemde 10 jaar kunnen worden inverdiend. Onze inzet is er immers op gericht dat door de samenwerking zorg en ondersteuning, sneller, beter en efficiënter worden georganiseerd. Op enig moment kunnen ze dan ook structureel worden opgenomen in de gemeentebegroting. Met betrekking tot de inzet van een activiteitenbudget kan na 10 een nieuwe afweging worden gemaakt op basis van de resultaten van LeefGoed.

Wij zijn voornemens deze meerjarige investering van € 150.000,-- eveneens op te nemen in de kadernota. Deze meerjarige investering kan ten laste worden gebracht van de bestemmingsreserve Sociaal Domein.

In de bestemmingsreserve Sociaal domein zijn middelen opgenomen die we de laatste jaren beschikbaar hadden voor het sociaal domein maar niet hebben hoeven aanwenden. De bestemmingsreserve willen we inzetten voor projecten die bijdragen aan de transformatieopgave.

Investeringsoverzicht Kloosterkwartier / LeefGoed

	Investering	**Jaarlijkse lasten**	
Kloosterkwartier	€ 1.500.000	€ 90.000	Kapitaallasten 20 jaar
LeefGoed	€ 1.500.000	€ 150.000	Bijdrage voor 10 jaar

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd. Voordat het plan ter inzage kan worden gelegd dient deze voorgelegd te worden aan GS van de provincie, aangezien het bestemmingsplan is gewijzigd. Nadat GS alsnog kan instemmen met het gewijzigde plan kan het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken – naar verwachting juni 2021 – treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen reguliere omgevingsvergunningen verleend worden. Als er geen beroep wordt ingediend door belanghebbenden is het bestemmingsplan tevens onherroepelijk.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben, of daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijzigingen die bij vaststelling gedaan zijn, ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

Monitoring en evaluatie
Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan er een omgevingsvergunning worden verleend voor de beoogde ontwikkeling.

De resultaten van de samenwerking in LeefGoed zullen worden gevolgd en gemonitord. Hiervoor wordt nog separaat een project voorbereid.

Bijlagen
1. Nota van zienswijzen en (ambtelijke) wijzigingen;
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Kloosterkwartier Veghel' met bijlagen waaronder het Masterplan 'Klooster Franciscanessen Veghel';
3. Projectplan LeefGoed.

Onderliggende documenten

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 maart 2021 voor wat betreft het onderdeel vaststelling bestemmingsplan Kloosterkwartier Veghel

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform de Nota van zienswijzen en (ambtelijke) wijzigingen, opgenomen in bijlage 1;
2. Het bestemmingsplan 'Kloosterkwartier Veghel', opgenomen in bijlage 2, gewijzigd vast te stellen zoals geconcludeerd in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. Hoofdstuk 11 van Masterplan 'Klooster Franciscanessen Veghel' d.d. 21-04-2020 (opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) als beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.
5. GS verzoeken om het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan vervroegd te mogen publiceren.

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 maart 2021 voor wat betreft het onderdeel participatie van de gemeente in LeefGoed Meierijstad – Veghel en de kosten van herbestemming van het klooster

Gelet op artikel 189 van de Gemeentewet

Besluit gemeenteraad:

6. Kennis te nemen van:
    - de voorgenomen deelname in de doorontwikkeling en exploitatie van LeefGoed Meierijstad – Veghel;
    - het voornemen van het college de kosten van herbestemming van het kloostercomplex en de deelname in LeefGoed op te nemen in de kadernota.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 april 2021

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij