Datum raad	25 juni 2020	Zaaknummer	1948321371
Datum college	19 mei 2020		
		Portefeuilles	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts Zorg, volkshuisvesting, volksgezondheid R. Compagne
Onderwerp	Herbestemming Klooster Zusters Franciscanessen in Veghel en concretisering Leefgoed Veghel		

Samenvatting
In het Masterplan herbestemming Kloostercomplex Zusters Franciscanessen Veghel wordt beschreven hoe het gedachtengoed van de zusters door middel van de concretisering van Leefgoed Veghel en de fysieke herontwikkeling van het gebied een tweede leven kan krijgen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 6 Sociaal Domein (Proeftuin Veghel / Leefgoed Veghel) en Programma 8 Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Stedelijke Vernieuwing.

Behandeling in commissie
11 juni 2020

Ontwerpbesluit gemeenteraad
De gemeenteraad besluit:
1. De voorgestelde concretisering van Leefgoed Veghel ter kennisname aan te nemen;
2. Het voorgestelde Masterplan herbestemming Kloostercomplex Zusters Franciscanessen Veghel vast te stellen;
3. Tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen voor bouwplannen binnen het gebied die passen binnen de kaders van het Masterplan herbestemming Kloostercomplex Zusters Franciscanessen Veghel en die in lijn zijn met de beschreven ruimtelijke compositie.

Waarom naar de raad
De gemeenteraad heeft een kaderstellende rol waar het gaat om vast te stellen gebiedsvisies en de aanpak van maatschappelijke vraagstukken.

Aanleiding
De Veghelse Zusters Franciscanessen hebben aangegeven, dat de congregatie in Nederland zijn voltooiing nadert en het Moederhuis als zodanig zal ophouden te bestaan. Voor de congregatie was het de reden om plannen te maken voor de toekomst van de kloostergebouwen en het gebied waarin die gebouwen staan. Uiteindelijk leidde dat via samenwerking met Zenzo Maatschappelijk Vastgoed (binnen de entiteit Z-enzovoorts) en vele andere samenwerkende maatschappelijke partijen tot het concept Leefgoed Veghel en het Masterplan herbestemming Kloostercomplex Zusters Franciscanessen Veghel.

Dit Masterplan van Z-enzovoorts is door de gemeente Meierijstad beoordeeld, wat heeft geleid tot aanpassingen en aanvullingen. Gedurende de planvoorbereiding is ook door middel van algemene bijeenkomsten en in kleiner verband gesproken met omwonenden en belanghebbenden in het kader van de omgevingsdialoog. Ook de provincie Noord-Brabant, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), Welstands- en monumentencommissie, de Stichting Toegankelijk Meierijstad, Seniorenraad en Adviesraad Sociaal Domein hebben zich een beeld gevormd over de hoofdlijnen van het Masterplan. Hun betrokkenheid is met name van belang bij de verdere uitwerking van het Masterplan. Met het Masterplan wordt beoogd:
1. Inzicht te geven in het doorlopen proces van gesprekken en bijeenkomsten over de herbestemming van het Kloostercomplex;
2. Ruimtelijke en programmatische kaders te benoemen voor de herbestemming van het Kloostercomplex;
3. Inzicht te geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van Leefgoed Veghel;
4. Inzicht te geven in de economische haalbaarheid van een herbestemming;
5. Inzicht te geven in de organisatiestructuur, planning, te doorlopen ruimtelijke procedures en daaraan verbonden contractering.

Argumenten
1. *Het huidige gebruik van het Kloostercomplex komt als gevolg van de voltooiing van de kloosterorde (in Nederland) tot een einde.* Daarmee zal ook voor de eigen zorg- en beheerorganisatie binnen het complex een ‘bestemming’ gevonden moeten worden.
2. *Uitgangspunt van het Masterplan is het adagium van de RCE voor erfgoedcomplexen, te weten Behoud door ontwikkeling. Dit principe wordt ook door de provincie Noord-Brabant en de gemeente Meierijstad in haar erfgoedbeleid onderschreven en uitgedragen.* Op dit moment is het nog de vraag welke rol de provincie kan spelen in de financiële ondersteuning van het Masterplan. Daarom is in de aan het Masterplan toegevoegde bijlage Financiële toelichting een scenario geschetst waarbij de provincie participeert en een scenario waarbij Z-enzovoorts en de gemeente Meierijstad deze financiële ondersteuning niet krijgen. Wat betreft deelname van de provincie is het zeer recent gesloten Bestuursakkoord 2020-2023 een opsteker. Daarin is opgenomen: “We onderzoeken de mogelijkheden om kleinschalige clusters van wonen en zorg – eventueel in combinatie met erfgoed – mogelijk te maken. (…) We geven uitvoering aan de plannen die het ontwikkelbedrijf het afgelopen jaar heeft voorbereid, zoals de gebiedstransformaties in Eindhoven, Oss, Breda, Bergen op Zoom en Meierijstad”. Daarnaast is het Masterplan gebaseerd op een herbestemming van het Kloostercomplex vanuit het gedachtengoed van de Zusters Franciscanessen.

Vandaar dat ten behoeve van de herbestemming van het Kloostercomplex ook de verbinding is gezocht met de maatschappelijke opvolgers van de zusters, wat zijn beslag heeft gekregen in de samenwerking binnen Leefgoed Veghel.

3. *Voor de ontwikkeling van Leefgoed Veghel is vorig jaar een intentieovereenkomst gesloten met 11 organisaties op het terrein van wonen, zorg en welzijn. Ook de gemeente Meierijstad is één van de 11 organisaties. Door partijen wordt op dit moment hard gewerkt om twee scenario's verder uit te werken. Een minimum variant waarbij enkele organisaties zich vestigen op het Kloostercomplex en verder gaan samenwerken en een maximumvariant waarin hoge ambities worden geformuleerd om vanuit het Leefgoed te werken aan een inclusieve samenleving en er een diversiteit aan samenhangende activiteiten en initiatieven gaat ontstaan die hieraan bijdragen. Er wordt in dit scenario ook een centrum ontwikkeld waarin we onze inwoners de gelegenheid bieden om echt mee te doen en aan de eigen ontwikkeling te werken.* In het Masterplan zijn hiervoor bouwstenen opgenomen. Vanuit de gemeente zetten wij ons PIM-project in (Participeren in Meierijstad), het gedachtegoed van een parallelle arbeidsmarkt, ideeën en ontwikkelingen voor dagbesteding en begeleiding en de kansen van het denken in en werken aan een positieve gezondheid. De maximumvariant vraagt dat de gemeente bereid is hierin te investeren / exploiteren. Nadat de conceptontwikkeling is afgerond zal een en ander in een businesscase nader worden uitgewerkt en aan uw raad worden voorgelegd. In de bijlage bij het Masterplan getiteld Scenario's Leefgoed is het concept verder beschreven.
4. *In het opgestelde Transformatiekader voor het Kloostercomplex dat vooraf ging aan het Masterplan wordt beschreven welke waarden aanwezig zijn en waar de ruimte zit om aanpassingen te doen.*
5. *Het Masterplan bevat een mix van woningen en maatschappelijke functies. Qua woningtypologie wordt in hoofdzaak ingezet op sociale huurwoningen, middenhuurwoningen (grotendeels specifiek doelgroepwonen, groepswonen of wonen met zorgarrangementen) en voor een kleiner deel op dure huurwoningen of koopwoningen.* De overtuiging is dat deze plek met het aanbieden van zorgarrangementen, maatschappelijke dienstverlening, ontmoetingsmogelijkheden en de directe nabijheid van het centrum van Veghel een uitstekende en aansprekende locatie is voor de huisvesting van specifieke doelgroepen.
6. *Het Masterplan beschrijft de aan de herbestemming verbonden bouwplannen en hun aanvaardbare effecten in relatie met de omgeving, te weten het centrum en de omliggende bebouwing (Lambertuskerk en kerkhof, Centre Veghel, Mr. Van Coothstraat, Stationsstraat en Kloosterkwartier, deelgebied Bernhoven).*
7. *Met de vaststelling van het Masterplan kan een begin worden gemaakt met het doorlopen van ruimtelijke procedures voor het gefaseerd realiseren van nieuwe gebouwen en het verbouwen van bestaande panden. Ten behoeve van het met tempo doorlopen van ruimtelijke procedures is het gewenst, dat de bevoegdheid om procedures te voeren voor ontwikkelingen die in het Masterplan worden beschreven, met een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad wordt overgedragen aan het college van burgemeester en wethouders. Tegelijkertijd wordt een bestemmingsplan voor het gebied voorbereid.*

Kanttekeningen

1. *Het gemeentelijk beleid ten aanzien van volkshuisvesting geeft aan, dat terughoudend moet worden omgegaan met het aantal nieuw te bouwen woningen in de kern Veghel.* Dit geldt (met name) voor dure en middeldure koopwoningen. Prioritering van de locatie Kloostercomplex voor zover het gaat om de toevoeging van dure woningen betekent,

dat de speelruimte voor de ontwikkeling van andere woningbouwlocaties met dure woningen mogelijk moet worden beperkt. Indien zich dit voordoet, kunnen de financiële risico's aanzienlijk zijn omdat opbrengsten in gemeentelijke grondexploitaties naar beneden moeten worden bijgesteld of dat met marktpartijen waarmee contracten zijn afgesloten moet worden onderhandeld over herprogrammering en de negatieve financiële gevolgen daarvan.

2. *Het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeren (het zogenoemde Paraplubestemmingsplan Parkeren) levert een parkeerbehoefte voor het Kloostercomplex op die het noodzakelijk maakt om een maatwerkoplossing uit te werken. In deze maatwerkoplossing wordt de parkeerbehoefte gerelateerd aan de mobiliteit c.q. het autobezit van de bewoners van de verschillende complexen. Een keuze voor deze maatwerkoplossing levert het risico op, dat het aantal parkeerplaatsen dat wordt aangelegd te beperkt blijkt te zijn.*
3. *Herbestemming door ontwikkeling van het Kloostercomplex vergt een ruimtelijke compositie die de werkelijk te behouden waarden respecteert en daar waar mogelijk versterkt én die ruimte geeft aan een hedendaagse invulling van woon- en maatschappelijke functies waaraan behoefte is en die financieel realiseerbaar is. Dit betekent ook dat in het Masterplan stedenbouwkundige keuzen worden gemaakt die 'vergissingen' uit het verleden rechtzetten, maar ook een nieuwe ruimtelijke compositie opleveren die ruimere bouwmogelijkheden faciliteert.* De ruimtelijke compositie die in het Masterplan is beschreven en die de basis vormt voor het doorlopen van ruimtelijke procedures is nog voorzien van een nadere aanduiding wat betreft het aantal bouwlagen en de toegestane hoogte, ten einde eventuele onduidelijkheid daarover weg te nemen.

Gebouw	Aantal lagen	Hoogte (meters)	Bijzonderheden
A	4	14	
B	4	14	
C	4	14	
D	4	14	
E	6	21	Twee onderste lagen voor Leefgoed-dienstverlening (verhoogde lagen)
F	4	14	
G	5	17/20	1e laag van G en H betreft enigszins verdiept gelegen parkeren en aan de parkzijde zijn appartementen tot een hoogte van 20 meter mogelijk
H	5	17/20	

Communicatie

Het Masterplan is beschikbaar gesteld aan iedereen die betrokken is geweest in het participatietraject en is ook beschikbaar op de website van het Kloosterkwartier en de gemeente Meierijstad.

Participatie

In verband met de totstandkoming van het Masterplan zijn bredere en meer gerichte participatiebijeenkomsten georganiseerd door Z-enzovoorts. Naar aanleiding van de opmerkingen en suggesties in deze bijeenkomsten zijn de plannen op een flink aantal punten aangepast. Het participatietraject is uitgebreid verwoord in hoofdstuk 8 van het Masterplan. Bij de verdere uitwerking van het masterplan de Adviesraad Sociaal Domein, de Seniorenraad en de Stichting Toegankelijkheid actief te betrekken.

Duurzaamheid
Met het herbestemmen van het Kloostercomplex is deels sprake van het hergebruiken van gebouwen, waarmee de levensduur van die gebouwen wordt verlengd. Daar waar gebouwen worden gesloopt zal dit op zo'n manier gebeuren dat een groot gedeelte van de materialen wordt 'geoogst' en hergebruikt. Tot slot is het met herbestemming de intentie om het energiegebruik in de nieuwe maar ook in de bestaande gebouwen drastisch te beperken met de inzet van beschikbare technieken.

Financiële toelichting
Het Masterplan bevat een uiteenzetting over de financiële haalbaarheid. Deze uiteenzetting is als bijlage toegevoegd aan het Masterplan. Vanwege bedrijfseconomische belangen zijn de financiële gegevens die opgenomen zijn die betrekking hebben op de bedrijfspositie van Z-enzovoorts onzichtbaar.
In de financiële toelichting bij het Masterplan is een ambitieuze interne verbouwing van het Moederhuis en de Kloosterkapel opgenomen en daarnaast een herinrichting van de Kloostertuin. Dit leidt tot een aanzienlijk negatief exploitatieresultaat. De hoge kosten van een dergelijke verbouwing en herinrichting worden met name veroorzaakt door de noodzaak om de panden te verduurzamen (van gasgestookt naar moderne W-installatie) en het daarbij respecteren van het rijksmonumentale karakter. In de Kloostertuin dienen poorten en bruggen te worden gerealiseerd, moet extra aanplant worden aangebracht en zijn investeringen nodig in de waterberging. Bij een veel lagere ambitie voor Moederhuis, Kloosterkapel en Kloostertuin kan het tekort beperkt blijven. In het exploitatieresultaat is nog geen rekening gehouden met een bijdrage van de gemeente of de provincie. In de sfeer van de duurzame instandhouding van erfgoed hebben Z-enzovoorts en de gemeente een beroep gedaan op de provincie Noord-Brabant (Erfgoedfabriek en Ontwikkelbedrijf) om in de herbestemming financieel te participeren. Doordat het Masterplan inzet op het openbaar maken van de Kloostertuin en overdracht van de toekomstige openbare ruimte, wordt er een nader uit te werken gemeentelijke financiële inspanning voorgesteld in verband met de overname van zeker 40.000 m² aan ingericht groen en verharding. Dit zal concreet zijn beslag moeten krijgen in de gemeentebegroting voor 2021.
Er is een scan uitgevoerd naar mogelijke subsidies of andersoortige financiering, die beschikbaar zouden kunnen komen voor het project of onderdelen daarvan. Naast de erfgoedregeling gaat het dan bijvoorbeeld om financiële ondersteuning van woningbouwinitiatieven, duurzaamheidsmaatregelen en financiering op sociaal-maatschappelijk vlak. Ook dit onderwerp wordt in een volgende fase verder ingevuld.

Planning
Na de vaststelling van het Masterplan wil Z-enzovoorts een begin maken met de ruimtelijke procedures ten behoeve van nieuwbouw en verbouw van het Kloostercomplex. In de financiële toelichting op het Masterplan is de fasering en de daaraan gekoppelde planning opgenomen.

Rechtsbescherming
Tegen het Masterplan staat geen rechtsbescherming open. Rechtsbescherming wordt geboden in de te doorlopen ruimtelijke procedures. Ten behoeve van de herbestemming van het Kloostercomplex heeft het college de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) verzocht het project toe te voegen aan de lijst van experimenteergebieden in het kader van de Crisis- en herstelwet (Chw). BZK heeft bericht dat het project inderdaad wordt toegevoegd als experiment in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (artikel 7c BuChw). Ook tegen dit bestemmingsplan staat rechtsbescherming open.

Monitoring en evaluatie
Periodiek worden college, gemeenteraad en betrokken adviesorganen geïnformeerd over de voortgang van de gebiedsontwikkeling en Leefgoed.

Bijlage(n)
- Bijlage 1. Masterplan herbestemming Kloostercomplex Zusters Franciscanessen Veghel, met bijbehorende bijlage Financiële toelichting en bijbehorende bijlage Scenario's Leefgoed.

Onderliggende documenten
Geen.

Hoogachtend,

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 19 mei 2020;

Gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

Besluit gemeenteraad:

1. De voorgestelde concretisering van Leefgoed Veghel ter kennisname aan te nemen;
2. Het voorgestelde Masterplan herbestemming Kloostercomplex Zusters Franciscanessen Veghel vast te stellen;
3. Tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen voor bouwplannen binnen het gebied die passen binnen de kaders van het Masterplan herbestemming Kloostercomplex Zusters Franciscanessen Veghel en die in lijn zijn met de beschreven ruimtelijke compositie.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 juni 2020

De raad voornoemd,

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