

Raadsinformatiebrief

Datum	27 oktober 2020	Zaaknummer	1948346902
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts Zorg, volkshuisvesting, volksgezondheid R. Compagne
Onderwerp	Herbestemming Klooster Zusters Franciscanessen in Veghel en concretisering Leefgoed Veghel		

Behandeling in commissie

Niet van toepassing

Kennisnemen van:

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en –beeldkwaliteitplan Kloosterkwartier, het aangaan van een anterieure overeenkomst met Z-enzovoorts en de pre-prioritering van de gemeentelijke investeringen afgerond € 1.500.000,00, vanwege de herontwikkeling van het kloostercomplex en de daartoe gesloten anterieure overeenkomst, als een (nieuw) krediet voor het begrotingsjaar 2022 op de nemen in de Kadernota 2022.

Voor Leefgoed volgt begin 2021 een raadsvoorstel. De elf samenwerkende organisaties werken op dit moment het Leefgoedconcept verder uit. Voorgesteld zal worden de financiële gevolgen hiervan ten laste te brengen van beschikbare budgetten voor het sociaal domein en een bijdrage uit de bestemmingsreserve sociaal domein.

Aanleiding

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad het Masterplan Klooster Franciscanessen Veghel (Verhalen Die Doorgaan) vastgesteld, waarin de hoofdlijnen ten aanzien van de herbestemming van het kloostercomplex en de ontwikkeling van het Leefgoed-concept zijn vastgelegd. Op basis hiervan is vervolgens de noodzakelijke herziening van het geldende bestemmingsplan voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan kan nu in de vaststellingsprocedure worden gebracht. Daarnaast is de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer Z-enzovoorts opgesteld, waardoor het kostenverhaal en andere inrichtings- en uitvoeringseisen worden verzekerd.

In het Masterplan en bijgaand raadsvoorstel is ook de uitwerking van de businesscase aangekondigd, zodat de consequenties van deze ontwikkeling voor de gemeentebegroting inzichtelijk kunnen worden gemaakt. De nu aangegeven financiële concretisering in het ruimtelijk spoor heeft betrekking op de ambitie van de gemeente om de kloostertuin, Franciscanessenlaan en het toekomstige openbare parkeren over te nemen, alsmede de herbestemming van de

rijksmonumenten moederhuis en kapel mede mogelijk te maken. In het sociale spoor wordt de doorontwikkeling van het concept Leefgoed vormgegeven met de betrokken Leefgoedpartners en in een later stadium financieel vertaald.

Kernboodschap

1. Ontwerpbestemmingsplan en –beeldkwaliteitplan Kloosterkwartier

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het kloostercomplex en enkele aansluitende stroken openbaar gebied aan de Deken van Miertstraat en Franciscanessenlaan. Voor het kloostercomplex wordt onder meer functioneel geregeld dat ter plekke binnen de reeds aanwezige bestemming “Maatschappelijk” onder meer regulier wonen wordt toegestaan en deze bestemming ook wordt aangebracht op het buitenbosje zodat daar ook bebouwing kan worden opgericht. Daarnaast wordt de maatvoering binnen de bestemming “Maatschappelijk” verruimd ten behoeve van de realisatie van een aantal nieuwe gebouwen. De maximaal toegestane maatvoering per gebouw is rechtstreeks overgenomen uit het Masterplan. De uitvoering van het Leefgoed-concept past reeds binnen de bestemming “Maatschappelijk”. Het Leefgoed-concept wordt wel expliciet opgenomen in de omschrijving van doelstellingen (planregels) van het nieuwe bestemmingsplan met verruimde reikwijdte. Dit ter juridische borging van de daadwerkelijke realisatie. Ten behoeve van het plan is op 23 juni 2020 bij ministerieel besluit een status verkregen in het kader van de Crisis- en herstelwet. Dit betekent dat binnen het opgestelde bestemmingsplan kan worden geëxperimenteerd met de normstelling.

Aan het ontwerpbestemmingsplan is een ontwerpbeeldkwaliteitplan toegevoegd. De situering en massa (stedenbouwkundige inpassing) van het Masterplan is juridisch vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. De detaillering van de gebouwmassa's, soort materialen en kleurstelling (redelijke eisen van welstand) is opgenomen in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Met het oog daarop is meerdere malen overleg gevoerd met de welstands- en monumentencommissie door de architect/adviseur van de initiatiefnemer en zal nog nader overleg over de uitwerking plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan door de raad worden vastgesteld om daarna als toetsingskader voor welstand te kunnen dienen.

2. Anterieure overeenkomst

Het is gebruikelijk en vereist dat een anterieure overeenkomst wordt opgesteld waarin het kostenverhaal is vastgelegd. 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

3. Financiële concretisering ruimtelijk spoor

In het raadsvoorstel bij het Masterplan is in hoofdlijnen weergegeven, dat er nog een tekort op de opstalontwikkeling moet worden overbrugd. Deels kan dit door planoptimalisaties en deels door de participatie in het project door derden, bijvoorbeeld de provincie en de gemeente. Met de ambitie om de aanwezige rijksmonumenten (moederhuis en kapel) te behouden door herontwikkeling betekenen mogelijke planoptimalisaties, dat beperkt kan worden geïnvesteerd in de rijksmonumenten of dat het bouwen van woningen voor minder draagkrachtige inwoners binnen het plan onder druk komt te staan. De businesscase is daarom in eerste instantie aangevlogen vanuit de gemeentelijke ambitie om tot een goede herbestemming te komen van het historisch erfgoed, Leefgoed te realiseren en eigenaar te worden van de kloostertuin en openbare

ruimte. Daarnaast is bekeken in hoeverre de provincie of andere partners kunnen participeren of subsidiëren.

- *Overname kloostertuin, openbare parkeerplaatsen en overige openbare ruimte*

Ten behoeve van de overname van het toekomstig openbaar gebied (kloostertuin, Franciscanessenlaan en het toekomstige openbare parkeren) is een taxatie opgesteld. Overname van het gebied vindt plaats na uitvoering van de in de anterieure overeenkomst overeengekomen maatregelen en werkzaamheden. De vastgoedwaarde die is opgenomen in een taxatierapport voor deze gronden. Binnen deze taxatie wordt ervan uitgegaan, dat de vastgoedwaarde van de toe te voegen toekomstige openbare parkeerplaatsen nihil is. De maatschappelijke waarde van het toevoegen van openbare parkeerplaatsen voor het bezoek aan het centrumgebied van Veghel, naast dat deze plaatsen voorzien in de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers van het getransformeerde kloostercomplex, is in de financiële waardering buiten beschouwing gelaten. Een dergelijke financiële waardering kan zijn, dat gemiddelde kosten per aan te leggen parkeerplaats, voor 50% te relateren zijn aan het percentage dat de parkeerplaats bijdraagt aan het faciliteren van bezoekers van het te transformeren kloostercomplex, waaronder Leefgoed, én het centrum van Veghel. Het gaat om de aanleg van 110 parkeerplaatsen.

- *Opslagen als gevolg van beheerkosten en risico's opstalontwikkeling*

Gelet op de looptijd van het project en de risico's die zich voor kunnen doen, is het voorstel rekening te houden met een financiële (risico)opslag. Deze (risico)opslag bestaat uit twee componenten, te weten het inrichtingsniveau en beheerskosten voor de over te nemen kloostertuin en de opstalontwikkeling ten behoeve van het Leefgoed (in de rijksmonumenten).

Het geeft weliswaar een grote meerwaarde aan het centrum van Veghel, dat de kloostertuin openbaar toegankelijk wordt, maar deze toevoeging aan het gemeentelijke areaal brengt ook kosten met zich mee. Normaal gesproken worden deze kosten meegenomen in de totale berekening van onderhoudskosten voor het gemeentelijke areaal, maar gezien de aard en omvang is een extra toerekening hier op zijn plaats. De hoogte van een dergelijke toerekening in de zin van een jaarlijkse onderhoudslast of te plegen investering is echter lastig te bepalen. De aanvankelijke investering in de openbaar te maken kloostertuin in de vorm van toegangen (brug, poorten) en aanplant geschiedt voorafgaand aan de overdracht voor rekening van Z-enzovoorts. Daarnaast is het de bedoeling dat het onderhoud wordt uitgevoerd door medewerkers van IBN, participant binnen het Leefgoed.

Gezien het feit dat er in deze gebiedsontwikkeling sprake is van een verbouwing van rijksmonumenten (moederhuis en kloosterkapel) ten behoeve van maatschappelijke functies binnen Leefgoed en goedkope woningen, waarmee ook het behoud van cultureel erfgoed wordt veiliggesteld, wordt in verband met mogelijke extra kosten in het opleveren van een casco voorgesteld een (risico)opslag op te nemen.

In totaal gaat het om een initiële investering van de gemeente van € 1.500.000,00, exclusief investering en exploitatie Leefgoed op basis van de peildatum 1 september 2020.

4. *Participatie, subsidies en leningen van derden*

Door de provincie is aangegeven dat op verschillende aspecten van de herbestemming kan worden ondersteund met een reguliere subsidie, bijvoorbeeld op het gebied van restauratie van erfgoed (kozijnen moederhuis) of een laagrentende lening, bijvoorbeeld voor maatregelen tot verduurzaming of energiebesparing (moederhuis en kapel). Een substantiële bijdrage aan het

sluitend krijgen van de businesscase leveren deze subsidie en/of lening echter niet. Een provinciale bijdrage vanuit het programma van de Erfgoedfabriek is vooralsnog ook niet in beeld. Daarom is gezocht naar aanvullende mogelijkheden.

Er is contact gezocht met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland die de subsidieregeling Woningbouwimpuls voor gemeenten uitvoert, die is opengesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Momenteel kan nog niet worden aangegeven of een dergelijke aanvraag succesvol kan zijn omdat deze ook een bredere scope vergt dan alleen het kloostercomplex. Ook andere ontwikkelingen in het centrum moeten in een dergelijke aanvraag worden betrokken. In het kader van de subsidieregeling Woningbouwimpuls is het minimaal aantal toe te voegen woningen dat betrokken moet zijn in een aanvraag gesteld op 500.

Daarnaast wordt nog gezocht naar andere subsidiemogelijkheden. De gemeente heeft daarbij het aanbod gekregen vanuit de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte om inkomende stimuleringsbijdragen die worden gegenereerd door de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-locaties te oormerken voor de herbestemming van het kloostercomplex. Een dergelijke oormerking van een binnenstedelijke maatschappelijke opgave is mogelijk naast de 'reguliere' doelstellingen zoals het slopen van leegstaande stallen in het buitengebied, agrarische bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing en kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Ook deze mogelijkheid is nochtans onzeker omdat het al dan niet oormerken van het kloostercomplex door de gemeente moet worden afgewogen ten opzichte van de 'reguliere' doelstellingen.

Communicatie

Nadat het Masterplan door de gemeenteraad werd vastgesteld, zijn de omwonenden daarvan op de hoogte gesteld. Met een aantal bewoners zijn nog vervolgesprekken gevoerd. Tegelijk met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de uitgewerkte plannen ook weer onder de aandacht gebracht van omwonenden en andere geïnteresseerde inwoners. Dit is gepland in de loop van november 2020. Gezien de coronabeperkingen wordt op een innovatieve wijze de communicatie met de omgeving vormgegeven. Zo zal er op 4 november a.s. een eerste Leefgoedjournaal worden uitgezonden op de lokale TV. Hierin worden de ontwikkelingen over Leefgoed en het bestemmingsplan weergegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf de datum van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorafgaand aan de terinzagelegging zal het ontwerpbestemmingsplan worden gepubliceerd in de Staatscourant en plaatselijke bladen.

Participatie

Bij de voorbereiding van het Masterplan is uitgebreid overleg geweest met omwonenden en organisaties. De omwonenden die eerder hebben aangegeven kritisch te staan tegenover de ontwikkeling van de plannen, bijvoorbeeld vanwege de maatvoering van nieuwe gebouwen, zullen actief worden benaderd wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage komt en zij een eventuele zienswijze daarop kenbaar willen maken. Afgezien van de juridische mogelijkheden die men heeft om op te komen tegen besluiten, wordt getracht de dialoog met de omgeving in zijn algemeenheid en met individuele of groepen bewoners voort te zetten. Specifiek voor het gebruik van de kloostertuin is door Z-enzovoorts voorgesteld te gaan werken met een omwonendenoverleg. Dit betekent dat alle activiteiten in de tuin met een vaste afvaardiging omwonenden periodiek worden voorbesproken.

Duurzaamheid

Het plan is ingegeven door het behoud van cultureel erfgoed en het doorgeven van de maatschappelijke traditie van de Zusters Franciscanessen. De nieuwbouw dient te voldoen aan de regels ten aanzien van duurzaam bouwen. Bij de herbestemming van bestaande panden bestaat de ambitie om het energieverbruik terug te dringen.

Financiën

- *Anterieure overeenkomst*

In het kader van het kostenverhaal wordt op basis van de artikelen 6,4a en 6.24 Wro een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor worden de uit het plan voortvloeiende gemeentelijke kosten en eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer. Tegenover baten staan dus navenante lasten en zijn er geen consequenties ten opzichte van de begroting.

- *Investerings*

In de concept begroting 2021 van Meierijstad is opgenomen dat de investering gebiedsontwikkeling van het Kloostercomplex nog niet voldoende concreet is. Daarom is in de concept-begroting 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 moet in dat jaar voor dat bedrag ook een investeringskrediet in de begroting worden opgenomen.

Dit kan gebeuren door dit voornemen, in de vorm van een pre-prioriteit, op te nemen in de Kadernota 2022 voor het begrotingsjaar 2022.

Deze investering moet geactiveerd worden en de kapitaallasten van € 65.000,-- per jaar worden alsdan met ingang van 2022 in het zogenaamde financiële meerjarenperspectief meegenomen.

Planning

Het ontwerpbestemmingsplan zal in de loop van november 2020 gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Eventuele zienswijzen zullen worden voorgelegd aan de gemeenteraad met het voorstel het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Naar verwachting kan dit in de loop van het voorjaar van 2021 gebeuren. De anterieure overeenkomst wordt op korte termijn ondertekend.

Tot de tijd dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk wordt, geldt het bestaande bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid voor de initiatiefnemer om op korte termijn te komen met een aanvraag omgevingsvergunning voor een eerste fase van de herbestemming (die past binnen de huidige bestemming "Maatschappelijk").

Wat betreft de maatvoering van nieuwe gebouwen die ruimer is dan de huidige bebouwingmogelijkheden en verandering van gebruik binnen bestaande gebouwen kan onder voorwaarden toepassing worden gegeven aan de kruimelgevallenregeling.

Het raadsvoorstel over Leefgoed zal worden opgenomen in de bestuurlijk planning. Dit onder voorbehoud omdat we ook afhankelijk zijn van besluitvorming bij onze partners.

Bijlage(n)

Geen

Ter inzage documenten

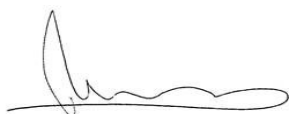
Geen

Met vriendelijke groet,

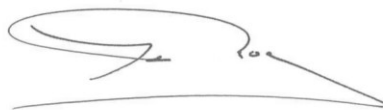
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,

De burgemeester,



drs. M.G.C. Wilms-Wils RA



ir. C.H.C. van Rooij