

## Raadsinformatiebrief

Datum	26 mei 2020	Zaaknummer	1948321371
		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		

### Behandeling in commissie

11 juni 2020

### Kennisnemen van:

Masterplan en film herbestemming Kloostercomplex Zusters Franciscanessen Veghel: 'Verhalen die doorgaan'.

### Aanleiding

Tegelijk met deze raadsinformatiebrief wordt een raadsvoorstel aan uw raad voorgelegd ten aanzien van het Masterplan herbestemming Kloostercomplex Zusters Franciscanessen en de concretisering van Leefgoed in Veghel. Gezien de eerdere afgelasting van een (beeldvormende) raadsbijeenkomst in het Kloostercomplex wegens de coronamaatregelen en de onmogelijkheid om dit op korte termijn wel te organiseren, willen wij u graag door middel van deze raadsinformatiebrief meenemen in de hoofdzaken van het Masterplan en de achtergronden van deze sociaal-maatschappelijke, volkshuisvestelijke én ruimtelijke opgave. Deze raadsinformatiebrief wordt nog ondersteund door een film waarin het Masterplan en de concretisering van Leefgoed worden getoond en besproken. Aan het slot van deze raadsinformatiebrief wordt ingegaan op de rol van de gemeente en daarmee van de gemeenteraad.

### Kernboodschap

*'Verhalen die doorgaan'*

Het Masterplan herbestemming Kloostercomplex Zusters Franciscanessen Veghel is klaar. De titel, 'Verhalen die doorgaan', refereert aan een van de grondwoorden van de Zusters Franciscanessen. Grondwoorden is geen spelfout – zo noemt de congregatie de wijze waarop haar fundament is verwoord. 'Verhalen die doorgaan' past bij dit plan, want de zusters spraken de wens uit dat de waarden van het klooster behouden blijven, ook als het gebouw die functie niet

meer heeft. Dat betekent dat het Kloosterkwartier met daarbinnen het Kloostercomplex een plaats blijft waar mensen wonen, waar ruimte is voor iedereen, waar zorg, hulp en educatie te vinden zijn, waar stenen en groen in balans zijn met elkaar en waar nadrukkelijk de verbinding met de omgeving wordt gevonden. Zo gaan de verhalen van de Zusters Franciscanessen door.

#### *Urgentie: klooster verdwijnt*

Dat kloosters verdwijnen is voor niemand een verrassing. Ook voor de Veghelse Zusters Franciscanessen geldt dat er geen jonge aanwas is en de orde om die reden op termijn ophoudt te bestaan in Nederland. 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 (in de entiteit Z-enzovoorts) tot het concept Leefgoed. Leefgoed is een pakket aan activiteiten, diensten en participanten die het Kloosterkwartier zullen vernieuwen. Dat gebeurt op een wijze die past bij de visie en missie van de zusters van saamhorigheid, verbondenheid en solidariteit. Op een wijze dus die past bij de verhalen van de zusters. Daarover verderop meer.

#### *Transformatiekader: respect voor wat er is*

Van meet af aan was duidelijk dat de toekomstige ontwerpers, bouwers en gebruikers met respect voor het verleden aan de slag moeten gaan. Om die reden is een zogeheten Transformatiekader gecreëerd – een reeks van voorwaarden waaraan mogelijke vernieuwingen moeten voldoen. Het gaat daarbij onder meer om het behoud van de rijksmonumentale waarden van gebouwen en voorwerpen. Maar ook de essentie van het gehele complex dient behouden te blijven. Het kader maakt onderscheid in aspecten van het complex die slechts beperkt, gemiddeld of goed aangepast (getransformeerd) kunnen worden. Vanzelfsprekend hielden de schrijvers van het masterplan zich aan die voorwaarden.

#### *Leefgoed*

Centraal in de toekomstplannen staat het concept Leefgoed. Dat is feitelijk een eigentijdse versie van hoe de Zusters Franciscanessen de afgelopen 175 jaar dachten en werkten. Leefgoed geeft de participatiemaatschappij op lokaal, het Veghelse niveau vorm. Leefgoed brengt wonen, werken, leren en (be)leven, ontmoeten, ondersteunen en verbinden samen. Op het eerste gezicht is het een woonomgeving, zij het een woonomgeving met een opvallende diversiteit van bewoners: arm en rijk, oud en jong, 'met en zonder bagage', theoretisch en/of praktisch opgeleid of nog in opleiding of ontwikkeling. Leefgoed is er voor mensen die zichzelf prima staande houden en voor mensen die daar juist hulp bij nodig hebben. Bij wonen, leren of werken. En die deze hulp graag dicht bij huis vinden.

Leefgoed laat het sociaal domein in Veghel (nog) beter functioneren en biedt toekomst aan het Kloosterkwartier. Het idee is gestoeld op een ogenschijnlijk zakelijke businesscase. Dat houdt in dat initiatieven waar geld bij moet, kunnen bestaan dankzij activiteiten of ontwikkelingen die geld opleveren. Het is weinig anders dan zoals de samenleving als geheel doorgaans functioneert. Mogelijke onderdelen van Leefgoed zijn een locatie van het gemeentelijk initiatief PIM, een wasserij en een gezondheidscentrum. In het Masterplan wordt uitgebreid ingegaan op de achtergronden, visie, deelnemers en vele andere activiteiten van het concept.

#### *De toekomst van de historie*

Het Kloosterkwartier heeft een bijzondere en rijke historie. De makers van het Masterplan bouwen er dankbaar op voort. Het leidt tot het inbedden van monumentale gebouwen, zoals het Moederhuis en de Kloosterkapel, in een vernieuwde omgeving. Ook poorten, bosschages,

beelden en zichtlijnen krijgen een nieuwe toekomst. Dat geldt tevens voor de fraaie tuin – de openstelling daarvan gebeurt met nadrukkelijk respect voor de functie die dit hof voorheen had als punt van rust en bezinning.

#### *Stedenbouwkundige visie: nieuwe betekenis voor oude waarden*

Het stedenbouwkundig plan, in belangrijke mate ontwikkeld samen met Rijksbouwmeester en Meierijstedeling Floris van Alkemade, is gebaseerd op het voornemen om de waarden van de Zusters Franciscanessen nieuw leven in te blazen. Daarbij wordt ingespeeld op eigentijdse ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van eenzaamheid, een veranderende zorgvraag en een groeiende autonomie van mensen. De stedenbouwkundige structuur van Veghel hielp de ontwerpers enorm. Vanuit diverse richtingen leiden routes naar het Kloostercomplex. De belangrijkste stedenbouwkundige ingreep bestaat dan ook uit het openen en laten aansluiten van het complex op de omgeving.

De ontwerpers bedachten weloverwogen krachtige accenten, zoals de vervanging van het zaagtandgebouw aan de Deken van Miertstraat door een kloek eigentijds gebouw dat de naastgelegen historische panden respecteert en een gebouwduo, op de plaats van de voormalige school, dat een nieuwe entree vormt vanaf de Meester Van Coothstraat naar de tuin. De nu in het Masterplan opgenomen gebouwen zijn de uitwerking van meerdere eerdere suggesties die door de ontwerpers aan omwonenden en andere betrokkenen zijn voorgelegd. Het ging hierbij onder meer om twee woontorens op voornoemde plekken. De plannen hiervoor zijn in en na overleg met omwonenden aangepast, zonder dat dat daarbij concessies aan de kwaliteit van het ontwerp zijn gedaan.

Het stedenbouwkundig plan wordt in het masterplan uitgebreid toegelicht. Op deze plaats blijft het bij enkele onderdelen. De Franciscanessenlaan bijvoorbeeld, ondergaat de grootste verandering. Het nogal vreemde hek midden door de straat verdwijnt en de laan wordt een mooie wandelroute naar het park. Vanuit daar zijn ook de hoven op het Kloostercomplex bereikbaar. Het landschapsontwerp is in belangrijke mate gestoeld op de huidige waarden van het gebied en zijn context, maar ook op de kansen voor de toekomst. Verbinding is daarbij een uitgangspunt.

#### *Beeldkwaliteitsplan: referentiebeelden*

In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de typologieën en de bouwblokken in relatie tot de plek in het gebied. Dit wordt geïllustreerd met referentiebeelden die de keuze voor de architectuur ondersteunen en als inspiratie dienen. Meer daarover in het masterplan zelf.

#### *Mobiliteit: minder auto's*

Er zijn pogingen gedaan om de jongste inzichten op het gebied van mobiliteit te vertalen naar concrete toepassingen. Daarbij gaat het vooral om het terugdringen van autoverkeer. Dat is slechts gedeeltelijk gelukt, aangezien er nu eenmaal voorschriften zijn op het gebied van het aantal parkeerplaatsen per woning en maatschappelijke functie– die gelden ook als het gebruik van deelauto's wordt gestimuleerd.

Toch kon het aantal parkeerplaatsen worden beperkt vanwege een aantal redenen. Voor een deel van de doelgroepen die op het Kloostercomplex worden gehuisvest is rekening gehouden met een beperkter dan gemiddeld autobezit vanwege de huishoudenssamenstelling (een bovengemiddeld aandeel eenpersoonshuishoudens), leeftijdsopbouw (een bovengemiddeld aandeel ouderen) en specifieke doelgroepen (appartementen met zwaardere zorgarrangementen, wonen voor jongeren met een geestelijke beperking), waarbij het met name gaat om het

autogebruik van de verzorgenden of begeleiders, tijdstippen van gebruik en bezoek van de Leefgoedruimten. Een groot deel van de parkeerplaatsen zal halfverdiept onder gebouwen of geheel ondergronds worden gerealiseerd.

Voor bezoekers zijn in de directe omgeving van het Kloosterkwartier in pieksituaties ook voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig. Andersom wordt de parkeergelegenheid op maaiveld in het Kloostercomplex toegevoegd aan de openbare ruimte en wordt het complex ter beschikking gesteld voor bezoekers van het centrum van Veghel.

#### *Rol gemeente en gemeenteraad*

Belangrijke stappen op weg naar een nieuwe woon- zorg- en werkgemeenschap in het centrum van Veghel zijn al gezet. Zo is er al een Masterplan gemaakt, dat voorziet in een transformatie van bestaande gebouwen, sloop van gebouwen en de ontwikkeling van nieuwe woningen. Dat gebeurde in nauwe samenwerking met de gemeente Meierijstad. De gemeente is vertegenwoordigd in de stuurgroep van het gehele project. Bijzonder is de diversiteit aan disciplines die zowel bestuurlijk als ambtelijk bij de ontwikkeling van het Masterplan zijn betrokken.

Om een en ander te realiseren moeten nog diverse planologische procedures worden gevolgd. Voor het Kloostercomplex heeft de gemeente een status aangevraagd in het kader van de Crisis- en herstelwet. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft inmiddels aangegeven dat het gebied bij ministerieel besluit wordt aangewezen als experimentgebied en dat een bestemmingsplan met verruimde reikwijdte kan worden opgesteld en ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit betekent dat voor het gebied gebruik kan worden gemaakt van een instrumentarium waarmee maatwerk kan worden geleverd ten aanzien van de vraagstukken die in het gebied spelen.

Daar waar mogelijk worden voor bouwplannen vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan procedures voor de afwijking van het bestemmingsplan doorlopen. Mogelijk zijn er ook bouwplannen die onder de kruimelgevallen vallen. Voor de omgevingsvergunning 'buitenplans afwijken bestemmingsplan' (dat heette voorheen projectbesluit) is een uitgebreidere procedure van toepassing. Zo is een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad nodig en voor de geplande (interne) aanpassing van rijksmonumenten geldt, dat ook de instemming nodig is van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

Dat het plan mogelijk deels met de kruimelgevallenregeling kan worden uitgevoerd, is vooral fijn voor de Zusters Franciscanessen. Zij spraken de wens uit om de herontwikkeling nog mee te maken en zijn dus gebaat bij tijdwinst. Dat is nadrukkelijk ook in het belang van de diverse participanten van Leefgoed. Een aantal van hen kan pas verder als de fysieke omgeving, de gebouwen en buitenruimte dus, klaar is. Het neemt niet weg dat de, al dan niet korte, procedures nauwgezet moeten worden gevolgd. En dat de rol van de gemeenteraad niet alleen formeel van belang is, maar vanwege het gewenste draagvlak voor de Zusters Franciscanessen en andere betrokkenen onmisbaar is.

De laatste zusters willen nog heel graag het resultaat meemaken van uw besluitvorming. De zusters zijn van grote betekenis voor Veghel. Er rust dan ook een belangrijke verantwoordelijkheid op onze schouders om het gedachtegoed van de zusters over te nemen en op een eigentijdse wijze te laten voortbestaan. Kansen zoals in het Masterplan worden neergelegd zijn uniek en doen

zich maar sporadisch voor. Dat geldt zowel voor het behoud en herbestemming van het erfgoed als ook voor de ontwikkeling van het Leefgoed.

### **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**

De Zusters Franciscanessen hebben bij de verandering van het gebruik van hun complex van meet af aan gestreefd naar dialoog. Toen in 2018 de eerste nieuwe bewoners en gebruikers zich meldden is het zogeheten burenoverleg in het leven geroepen. Daarnaast is de dialoog gezocht met omwonenden, bijvoorbeeld op weg naar het Masterplan. Er is een groot aantal bijeenkomsten gehouden voor omwonenden en andere belanghebbenden en belangstellenden. Eerst nogal grootschalig en gericht op het complex als geheel, later voor kleine groepen die specifieke belangstelling hadden voor net zo specifieke aspecten. Vanwege de uitbraak van het coronavirus kon de geplande presentatie van het gehele Masterplan helaas niet doorgaan. Het document wordt toegezonden aan alle organisaties en particulieren die de afgelopen tijd deelnamen aan de dialoog.

Het is een utopie om te denken dat elke individuele wens ingewilligd kan worden. De schrijvers van dit plan zijn er echter van overtuigd dat tegelijkertijd wel aan heel veel wensen tegemoet is gekomen. Ook zijn bezwaren weggenomen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de geplande woontorens. Het is niet alleen te danken aan de presentatie en verantwoording door de initiatiefnemers, maar ook en misschien wel vooral aan de constructieve houding en het begrip van de omwonenden. De gemeenteraad is op diverse momenten door het College van burgemeester en wethouders geïnformeerd. Met name Leefgoed kreeg daarbij aandacht.

### **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 'geogst' 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.

### **Financiën**

Het Masterplan bevat een uiteenzetting over de financiële haalbaarheid. Deze uiteenzetting is als vertrouwelijke bijlage toegevoegd aan het Masterplan. De bijlage is vertrouwelijk omdat er financiële gegevens in zijn opgenomen die betrekking hebben op de bedrijfspositie van Z-enzovoorts.

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 m<sup>2</sup> 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.

### **Bijlage(n)**

Film Masterplan herbestemming Kloostercomplex Zusters Franciscanessen en Leefgoed Veghel.

### **Ter inzage documenten**

Raadsvoorstel en Masterplan (openbaar).

Financiële toelichting (vertrouwelijk voor raadsleden ter inzage).

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