



Bijlagen

Het nieuwe Mariadal

Een onderzoek naar de herontwikkeling van het erfgoedcomplex Mariadal te Roosendaal

Auteur: Bente Scholte (2081866)

Opleiding: HBO-Rechten

Onderwijsinstelling: Juridische Hogeschool Avans-Fontys te Tilburg

Afstudeerorganisatie: Gemeente Roosendaal, team Ruimtelijke Ontwikkeling

Afstudeermentor: Dhr. Aalderink

Eerste afstudeerdocent: Dhr. Jansen

Tweede afstudeerdocent: Dhr. Ritzen

Afstudeerperiode: februari 2017 - mei 2017

Roosendaal, 29 mei 2017

Inhoudsopgave

Bijlage 1 Informatie klooster Mariadal	4
Bijlage 2 Intentieovereenkomst	7
Bijlage 3 Akkoord op Hoofdpijnen om te komen tot de herontwikkeling van het Mariadal	12
Bijlage 4 Illustratie Google Maps.....	15
Bijlage 5 Interview met de heer Selten.....	16
Bijlage 6 Interview met de heer Van Dijk	19
Bijlage 7 Interview met de heer Wille	21
Bijlage 8 Interview met de heer Gelijns.....	24
Bijlage 9 Interview met de heer Theunis.....	28
Bijlage 10 Anterieure overeenkomst	30

Bijlage 1

Informatie klooster Mariadal

Klooster Mariadal

De Congregatie van de zusters Franciscanessen Penitenten Recollectinen van de Onbevleete Ontvangenis van Maria in Roosendaal is op 1 september 1832 opgericht door zuster Maria Raaymakers.¹ Joseph Cuypers en Bernard Sturm hebben vervolgens in 1934 het klooster Mariadal te Roosendaal ontworpen voor de Congregatie.² Het klooster was na de bouw in gebruik als opleidingsinstituut voor Brabantse zusteronderwijzeressen. Het klooster behoorde tot de orde van de Franciscanessen, een zusterorde die zich inzette voor onderwijs en zorg. De zusters leidden destijds postulanten (mensen die streven naar het religieuze leven, maar nog niet zijn toegelaten tot een kloosterorde) en novicen (mensen die voor de intrede in het klooster een proeftijd doormaken tijdens het noviciaat) op in het religieuze leven, met als doel om hen voor te bereiden om in Brabant en daarbuiten te onderwijzen. De zusters hebben dus veel betekend voor het onderwijs in Brabant.³ Het klooster heeft als geheel cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van het toegenomen zelfbewustzijn van de katholieke congregaties in het Interbellum (periode tussen de eerste en de tweede wereldoorlog). Daarnaast heeft het klooster, dat in perfecte staat verkeert, architectuurhistorische waarden vanwege het materiaalgebruik en de ornamentiek.⁴

Het klooster Mariadal is gevestigd in Roosendaal en is gelegen in een woonwijk tussen het station en de binnenstad van Roosendaal. Het kloostercomplex wordt begrensd door de Vincentiusstraat, de Kloosterstraat, de Burgemeester Prinsensingel en de locatie Stads kantoor.⁵ Het klooster is gevestigd aan de Vincentiusstraat en is voorzien van een grote ommuurde tuin.⁶ Het klooster bestaat uit een hoofdgebouw (circa 7.000 m²), een kapel (circa 750 m²), een (Lourdes)grot en een kloostertuin (stilte-, productie- en recreatieve tuin) met tuinmuur. Het hoofdgebouw bestaat uit een kelder, een begane grond, een eerste en tweede verdieping en een zolder. In totaal zijn er meer dan 200 aparte ruimten in het klooster, variërend van 6 m² tot 90 m², van kleine cellen tot hoge open ruimten. Zo zijn er bijvoorbeeld 25 kamers van ongeveer 20 m², 7 ruimten van ongeveer 50 m², circa 27 cellen van ongeveer 12 m² en een kapel met een grote open ruimte. De buitenruimte van het klooster meet in totaal 42.424 m².⁷ Het gehele klooster Mariadal kan middels een besluit van 12 oktober 2001 worden aangemerkt als rijksmonument en is daaromtrent opgenomen in het register van beschermde monumenten op grond van het inmiddels vervallen artikel 6 Monw 1988.⁸ Nadat de laatste zusters op 1 december 2011 uit het kloostercomplex zijn vertrokken heeft de Provincie Noord-Brabant het kloostercomplex aangekocht met als doel om het complex door herontwikkeling te behouden.⁹ Het kloostercomplex kostte de Provincie zes miljoen euro.¹⁰

¹ 'Zusters Franciscanessen van Mariadal', *St. Elisabeth Roosendaal*, elisabethroosendaal.nl (zoek op *Mariadal*).

² 'Klooster Mariadal', *Rijksmonumenten*, rijksmonumenten.nl (zoeken op *klooster Mariadal*).

³ 'Klooster Mariadal', *Brabant*, brabant.nl (zoek op *klooster Mariadal*).

⁴ 'Klooster Mariadal', *Brabant*, brabant.nl (zoek op *klooster Mariadal*).

⁵ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p.1.

⁶ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p.27.

⁷ Herbestemming klooster Mariadal. Informatie over het complex en gebruiksmogelijkheden 2013, p.5.

⁸ 'Zoek een monument', *RCE*, monumentenregister.cultureelerfgoed.nl (zoek op *monument 517244*).

⁹ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p.1.

¹⁰ 'Provincie koopt klooster om verloedering te voorkomen', *Erfgoedstem*, Erfgoedstem.nl (zoek op *Provincie koopt klooster*).

Gemaakte foto's tijdens de rondleiding



Uitzicht op de kapel van het klooster vanuit de kloostertuin



Uitzicht vanaf de kloostertuin op het klooster



De binnentuin van het klooster



Uitzicht vanaf de kloostertuin op het stadskantoor



De gang waarin de cellen van de zusters zich bevonden



Een (slaap)cel van één van de zusters

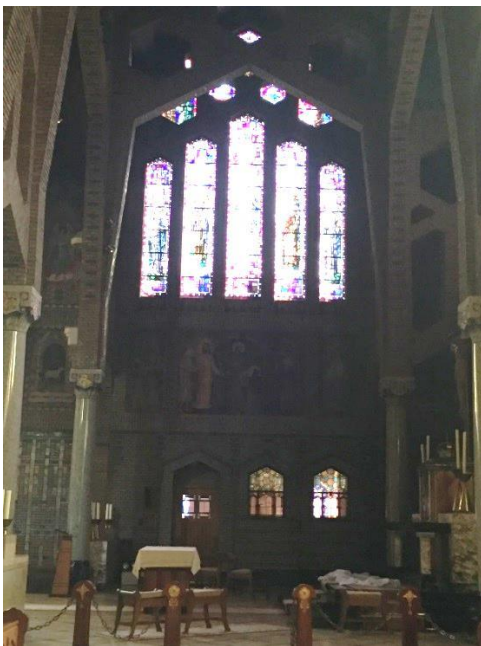


Foto van de kapel



Oratoria in de kloostertuin

Bijlage 2

Intentieovereenkomst

Intentieovereenkomst

Herontwikkeling klooster en kloostertuin Mariadal en omgeving

Partijen:

De Congregatie van de Zusters Franciscanessen van Mariadal te Roosendaal, hierna te noemen "de Congregatie", ten deze vertegenwoordigd door W.C.D.M. van Hooijdonk en M.A. Wetzelaer, respectievelijk handelend als algemeen overste en als plaatsvervangend algemeen overste van de Congregatie,

en

De gemeente Roosendaal, hierna te noemen "de gemeente", ten deze op grond het besluit van Burgemeester en Wethouders van Roosendaal van 19 december 2006 vertegenwoordigd door de wethouder Ruimtelijke Ordening, de heer drs.J.J.C. Adriaansen

Overwegende:

- a. dat "de Congregatie" aan "de gemeente" heeft aangegeven dat ze voorbereidingen treft om het kloostercomplex Mariadal in 2010 definitief te verlaten, om de bestuurszetel en de gemeenschap van Mariadal te verplaatsen naar het kloostercomplex St. Elisabeth aan de Wouwseweg te Roosendaal;
- b. dat "de Congregatie" op 21 januari 2004 een werkgroep heeft ingesteld, die de opdracht heeft gekregen de toekomst van Mariadal nader te onderzoeken. Deze werkgroep heeft in de periode daarna regelmatig contact onderhouden met vertegenwoordigers van "de gemeente".
- c. dat deze werkgroep van "de Congregatie" in het kader van het hiervoor genoemd onderzoek, stedenbouwkundige studies heeft laten uitvoeren door EGM architecten uit Dordrecht, met daarin opgenomen verschillende alternatieven voor inrichting van het terrein en herbestemming van het kloostercomplex Mariadal. De gemeente heeft in eerste reactie met positieve belangstelling hiervan kennis genomen.
- d. dat "de Congregatie" en "de gemeente" samen willen onderzoeken wat de meest optimale planontwikkeling voor het vrijkomende kloostercomplex Mariadal is, passend binnen de context van de hele omgeving;
- e. dat "de Congregatie" in 2008, onder voor haar optimale omstandigheden, tot verkoop van het kloostercomplex Mariadal wenst over te gaan;
- f. dat "de Congregatie" op dat moment de zekerheid wil hebben dat door "de gemeente", medewerking wordt verleend aan de verbouwplannen van St. Elisabeth, om de geplande verhuizing mogelijk te maken, wat concreet inhoudt dat uiterlijk in het 1-ste kwartaal van 2007 een bouwvergunning moet zijn afgegeven. De congregatie heeft hiertoe een ontvankelijke bouwvraag ingediend.
- g. dat "de Congregatie" op dat moment eveneens zekerheid wil hebben dat door "de gemeente" "door middel van het in procedure brengen van een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging, medewerking wordt verleend aan de

- planontwikkeling op het kloostercomplex Mariadal zoals die door partijen wordt nagestreefd;
- h. dat “de gemeente” en “de Congregatie”, gezien de vele aanwezige waardevolle monumentale en cultuurhistorische elementen op het kloostercomplex Mariadal, en de bijzondere ligging van deze locatie in de Roosendaalse binnenstad, veel belang hechten aan een zorgvuldige invulling van deze locatie;
 - i. dat partijen het al eerder in opdracht van “de Congregatie” ,door EGM Architecten uit Dordrecht, uitgevoerde stedenbouwkundige onderzoek willen hanteren als vertrekpunt bij het zoeken naar de meest optimale planontwikkeling;
 - j. dat partijen bereid zijn bij het onderzoek naar een optimale invulling van het kloostercomplex Mariadal, naar een groter gebied te kijken, dan alleen het eigendom van de congregatie; omdat verwacht wordt dat dit voor partijen kan leiden tot betere herontwikkelingsmogelijkheden.

verklaren:

de intentie te hebben om gezamenlijk te komen tot het formuleren van de door “de Congregatie” en “de gemeente” achtereenvolgens of gezamenlijk of eventueel afzonderlijk te ondernemen stappen en de daartoe te maken wederzijdse afspraken, om als eindresultaat de voor partijen , meest optimale invulling van het kloostercomplex Mariadal te bereiken.

Zulks onder de navolgende afspraken:

1. gebiedsafbakening

Het onderzoeksgebied wordt begrensd wordt door Vincentiusstraat, Burgemeester Prinsensingel, Kloosterstraat / Vughtstraat en Ludwigstraat. (De situatietekening met daarop aangegeven het onderzoeksgebied is als bijlage 2 toegevoegd.). Voor dit gebied geldt het uit 1936 daterende bestemmingsplan “wijziging uitbreidingsplan wijziging buitenwegen” en het bestemmingsplan “Stadserf”. Het totale gebied valt in het ontwerp bestemmingsplan “Centrum Noord”, dat thans in de vooroverlegfase verkeert. Bij de herontwikkelingsplannen staat de locatie van Mariadal centraal. Andere locaties zullen uitsluitend in het op te stellen stedenbouwkundig plan worden betrokken om de beoogde meerwaarde van de integrale gebiedsontwikkeling te bereiken.

overige betrokken partijen

Bij het onderzoek naar de meest optimale invulling zijn de volgende overige partijen betrokken:

v.w.b. eigendomssituatie

- de bewoners in het gebied. Deze worden als één groep gezien; Indien de noodzaak aanwezig is kunnen partijen besluiten met één of met meerdere bewoners afzonderlijk te overleggen.
- OMO als eigenaar van het Norbertuscollege (voormalige Berchmans mavo)
- KPO als eigenaar van de Jeroen Bosch school
- Stichting Don Bosco als eigenaar van Don Bosco

v.w.b. planontwikkeling



- de Rijksdienst voor Monumentenzorg i.v.m. de monumentenstatus van het kloostercomplex
- diverse adviseurs; in onderling overleg tussen partijen aan te trekken

2. te verrichten onderzoeken

partijen zullen gezamenlijk de volgende onderzoeken verrichten:

- inventarisatie van:

- alle bouwkundige elementen
- alle groenelementen en de waterhuishouding
- de randen van het gebied

Op basis van de monumentale – en cultuurhistorische waarde en de mogelijkheden en beperkingen hiervan voor sloop, hergebruik of inpassing.

- mogelijkheden v.w.b. het te realiseren programma
- mogelijkheden v.w.b. de ontsluitingsstructuur
- de financiële aspecten
- de (noodzakelijke) fasering

Partijen zullen met betrekking tot deze onderzoeken zoveel mogelijk de onderzoeken die in opdracht van de congregatie zijn uitgevoerd door EGM architecten te Dordrecht benutten. Partijen zullen nader afspreken welke partij als opdrachtgever van uit te voeren onderzoeken zal fungeren.

3. formuleren randvoorwaarden en uitgangspunten

partijen zullen op basis van de resultaten van de verrichtte inventarisatie komen tot het opstellen van randvoorwaarden en uitgangspunten.

4. opstellen voorlopig ontwerp / realisatieperspectief

de intentieovereenkomst eindigt met het opstellen van een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp dat voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten, en dat, indien beide partijen zich hierin kunnen vinden, de basis vormt voor een op te stellen samenwerkingsovereenkomst.

5. taak en rol van partijen

- de coördinatie van het onderzoek berust bij de kerngroep.
Deze kern bestaat uit :
 - de heren J.H.M.P. Reinen en C.J.H. de Weert namens “de Congregatie”
 - de heer C.M.J. Kools namens “de gemeente”
- de kerngroep is verantwoordelijk voor de bestuurlijke terugkoppeling en bereidt tevens de bestuurlijke besluitvorming voor.
- de kerngroep is verantwoordelijk voor het nakomen van de afspraken uit deze overeenkomst

 *Archief
mw*

- de kerngroep formeert in onderling overleg een team van adviseurs om zich heen, om te waarborgen dat de kwaliteit van de te verrichten onderzoeken voldoet en de onderzoeken binnen de gestelde termijnen worden afgerond.
- van alle overlegsituaties wordt een verslag opgesteld.
- “de gemeente” zal als bevoegd gezag geen besluiten nemen die invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied, zonder daar met de kerngroep overleg over te hebben en de gemeente zal geen gebruik maken van de mogelijkheden die Wet Voorkeursrecht Gemeenten haar biedt. De gemeente is bereid , na het bereiken van overeenstemming over het stedenbouwkundig ontwerp de benodigde planologische procedures te doorlopen.

6. communicatie

uit het oogpunt van zorgvuldigheid zullen partijen slechts na overleg binnen de kerngroep extern communiceren over de voortgang en resultaten van het onderzoek. De communicatie vindt op bestuurlijk niveau plaats.

7. planning

de volgende globale planning geldt als uitgangspunt:

2006	3-de kwartaal	intentieovereenkomst
2006	4-de kwartaal	formuleren randvoorwaarden en uitgangspunten voorlopig stedenbouwkundig ontwerp
2007	1-ste en 2-de kwartaal	vaststellen voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en opstellen concept samenwerkingsovereenkomst
2007	3-de en 4-de kwartaal	definitief ontwerp en definitieve samenwerkingsovereenkomst
2008	1-ste en 2-de kwartaal	(selectie partijen) Verkoop Mariadal
2008 2009	3-de tot en met 2-de kwartaal	planologische procedure
2010		realisatie

8. slotbepalingen

Handwritten signature and initials: "A" and "mwt mw"

- deze intentieovereenkomst is van kracht vanaf de datum waarop deze door partijen is ondertekend en zal geldig blijven tot uiterlijk 1 januari 2008 of tot een zodanig eerder of later moment waarop partijen zich bereid verklaren een samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen.
- De rechten en verplichtingen zijn door enige partij niet geheel of gedeeltelijk overdraagbaar zonder daar voor de andere partij van in kennis te stellen.
- Partijen dragen elk hun eigen aandeel in de kosten. Over de verdeling van de kosten in verband met door het kernteam te verlenen externe opdrachten, worden vooraf binnen het kernteam afspraken gemaakt. In beginsel zullen de al gemaakte kosten in verband met de uitgevoerde onderzoeken als gerealiseerde planontwikkelingskosten in de op te stellen exploitatieopzet worden opgenomen.
- Wijzigingen of aanvullingen van deze overeenkomst zijn tussen partijen slechts bindend, indien dit schriftelijk tussen partijen is overeengekomen.
- Partijen zullen naar beste vermogen zich inspannen om tussen hen gerezen geschillen over de uitleg of toepassing van deze verklaring in minnelijk overleg op te lossen.

Aldus verklaard, opgemaakt in tweevoud en ondertekend te Roosendaal op

..... 22 december 2006.

Gemeente Roosendaal,



(drs. J.J.C. Adriaansen)

de Congregatie Zusters Franciscanessen van Mariadal,



(W.C.D.M. van Hooijdonk)



(M.A. Wetzelaer)

Bijlage 3

Akkoord op Hoofdpijnen om te komen tot de herontwikkeling van Mariadal

Akkoord op Hoofdpijnen om te komen tot de herontwikkeling van Mariadal

1. **De gemeente Roosendaal**, vertegenwoordigd door wethouder de heer A.A.B. Theunis, hierna te noemen: **“de Gemeente”**;
2. **De provincie Noord-Brabant**, vertegenwoordigd door gedeputeerde mevrouw S.C. van Haaften-Harkema, gemachtigd door de Commissaris van de Koning bij besluit van 25 november 2013, hierna te noemen: **“de Provincie”**;

Ondergetekenden 1 en 2 gezamenlijk te noemen: **“Partijen”**

Overwegende:

- A. De Provincie het rijksmonument klooster Mariadal heeft aangekocht om dit te herontwikkelen en zodoende als cultureel erfgoed voor Brabant te behouden;
- B. De Provincie de herontwikkeling van klooster Mariadal in samenwerking met de Gemeente wenst te laten plaatsvinden;
- C. De Gemeente grote waarde hecht aan de herontwikkeling van klooster Mariadal met behoud van de cultuurhistorische waarden van dit rijksmonument en daarin actief wenst te participeren zoals zij de Provincie met haar brief van 21 maart 2012 (zaaknummer 610698) heeft bericht (bijlage 1);
- D. De Gemeente vanuit haar strategische programma **“Hart voor de binnenstad”** deze participatie concreet wenst op te pakken;
- E. Partijen in dit stadium van de samenwerking hun gezamenlijke belangen bij de herontwikkeling van klooster Mariadal, met behoud van de cultuurhistorische waarden van dit rijksmonument en de (stedenbouwkundige) vervlechting van klooster Mariadal met de binnenstad van Roosendaal, wensen te benadrukken en de herontwikkeling voortvarend richting wensen te geven;
- F. Partijen de markt in positie willen brengen om hun inbreng in de herontwikkeling te leveren.

Komen overeen als volgt

1. Partijen gaan in hun samenwerking en de uitwerking daar uit van de volgende hoofddoelstellingen:
 - a. De herontwikkeling van klooster Mariadal met behoud van de cultuurhistorische waarden van dit rijksmonument;
 - b. De (stedenbouwkundige) vervlechting van (de herontwikkeling van) klooster Mariadal met de binnenstad van Roosendaal;
 - c. Partijen spannen zich maximaal in om de hoofddoelstellingen te verwezenlijken, ieder vanuit de eigen rol waarbij het uitgangspunt is dat minimaal een budgettair neutrale business case ontstaat;
 - d. De samenwerking van Partijen dient er toe te leiden dat uiterlijk in 2018 een nieuwe bestemming, een nieuwe eigenaar en nieuwe eindgebruikers zijn gevonden voor klooster Mariadal.
2. Partijen gaan in hun samenwerking uit van het gebied voor de herontwikkeling van klooster Mariadal zoals weergegeven op bijlage 2.
3. De Gemeente is bereid om, ten behoeve van de verwezenlijking van de doelstellingen van Partijen, de bij haar in eigendom zijnde gronden onder nader te

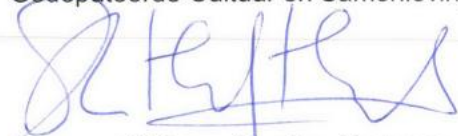
maken afspraken en voorwaarden in te brengen. Deze gronden zijn weergegeven op bijlage 2. Met betrekking tot de kavel Stads kantoor en de kavel Jeroen Bosch school zoals gearceerd weergegeven op bijlage 2 beseffen Partijen dat de inbreng voor de Gemeente van deze kavels nu niet opportuun is. Dit voor wat betreft de kavel Stads kantoor gelet op het recente investeringsbesluit en de afschrijvingstermijn van deze investering voor de Gemeente. Dit voor wat betreft de kavel Jeroen Bosch school gelet op de gewenste zorgvuldige besluitvorming in goed overleg met het schoolbestuur en het, indien aan de orde, vinden van alternatieve onderwijshuisvesting. Partijen onderkennen echter de mogelijke toekomstige kansen op de langere termijn en zullen deze in het kader van de herontwikkeling onderzoeken en daar zo mogelijk rekening mee houden.

4. Partijen betrekken zoveel mogelijk de markt bij de herontwikkeling van klooster Mariadal met het doel om expertise binnen te halen en risico's te spreiden. Partijen bezien continue wanneer en op welke wijze de markt kan worden betrokken. Als de markt de herontwikkeling van klooster Mariadal oppakt, faciliteren provincie en gemeente deze marktpartijen, ieder vanuit de eigen rol en gericht op het behalen van de hoofddoelstellingen en met inachtneming van de overige afspraken in dit Akkoord op Hoofdpijnen.
5. Partijen richten een werkverband in met deelnemers vanuit de Gemeente ("cockpit" en/of het programmateam "Hart voor de Binnenstad") en deelnemers vanuit de provincie teneinde de uitvoering van hun samenwerking en voortgang daarin te regelen.
6. Partijen houden zich aan de volgende globale planning voor de uitvoering van hun samenwerking:
 - a. Om de markt te verkennen zal de Provincie in 2013 een marktconsultatie houden voor de herontwikkeling van klooster Mariadal. De gemeente zal vanuit het programma "Hart voor de binnenstad" haar kennis van de lokale markt inbrengen.
 - b. In het eerste kwartaal van 2014 treedt de Provincie in overleg met de Gemeente aan de hand van de resultaten van de marktconsultatie, met het streven om gezamenlijk tot een keuze te komen of de markt in dit stadium al kan worden betrokken of dat Partijen gezamenlijk een visie en een concept voor de herontwikkeling van klooster Mariadal gaan uitwerken.
 - c. Aan de hand van de door de markt of Partijen ontwikkelde visie en concept vindt de planvorming voor de herontwikkeling van klooster Mariadal plaats in 2014 en 2015 met een uitloop naar 2016.
7. Partijen zullen op basis van dit akkoord en nadat zij de markt hebben verkend een overeenkomst opstellen waarin zij de afspraken over hun samenwerking ten behoeve van de herontwikkeling van klooster Mariadal uitwerken. In het kader van die samenwerkingsovereenkomst zullen Partijen onder andere afspraken maken over de benodigde, door de Gemeente op te starten, planologische procedures. Partijen leggen die samenwerkingsovereenkomst ter besluitvorming voor aan hun intern bevoegde bestuursorganen.
8. Dit Akkoord op Hoofdpijnen wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar (tot en met oktober 2018) of eindigt zodra Partijen een vervolgsamenwerkingsovereenkomst zijn aangegaan dan wel anderszins gezamenlijk besluiten tot beëindiging daarvan.

9. Partijen dragen ieder hun eigen interne kosten die voortvloeien of verband houden met de uitvoering van dit Akkoord op Hoofdpijnen. Out of pocket kosten komen voor rekening van de Partij die de opdracht heeft gegeven en voor gezamenlijk rekening (ieder de helft) indien in gezamenlijkheid tot opdrachtverlening is besloten.
10. Dit akkoord betreft inspanningsverplichtingen.

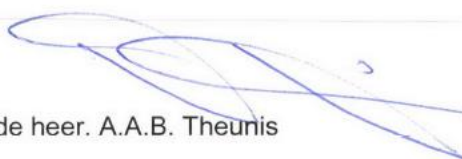
Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Roosendaal d.d. 28 november 2013;

De Provincie Noord Brabant,
Gedeputeerde Cultuur en Samenleving,



mevrouw S.C. van Haaften-Harkema

De Gemeente Roosendaal,
Wethouder Ruimtelijke Ordening



de heer. A.A.B. Theunis

Bijlage 4

Illustratie Google Maps



Op de afbeelding is de Vincentiusstraat in Roosendaal te zien.¹¹ In de cirkel op de afbeelding is het kloostercomplex Mariadal, tussen de huizen aan de Vincentiusstraat door, te zien. De tuinen van de bewoners aan de Vincentiusstraat sluiten direct aan op het kloostercomplex Mariadal.

¹¹ 'Google Maps', *Google Maps*, google.nl/maps (zoek op *Vincentiusstraat 5 Roosendaal*).

Bijlage 5

Interview met de heer Ben Selten, projectleider van het investeringsprogramma Grootchalige Erfgoedcomplexen bij de Provincie Noord-Brabant, 23 maart 2017.¹²

Waarom heeft de Provincie Noord-Brabant het klooster Mariadal gekocht?

“Dat hebben we gedaan om de cultuurhistorische waarden van het pand veilig te stellen. We gaan voor behoud door herontwikkeling op locatie. We hebben het klooster gekocht via het programma van de Erfgoedfabriek, dat is een groot overkoepeld programma waarbij we beeldbepalende monumentale panden in Brabant proberen te behouden voor de toekomst. Dat zijn panden die passen binnen vier verhaallijnen. Eén van die verhaallijnen is religieus Brabant, wat gaat over de geschiedenis rondom de Congregaties in Brabant die voor een deel onze huidige identiteit hebben bepaald. Zo proberen we via die verhaallijnen dat deel van de geschiedenis overeind te houden.”

In hoeverre zijn de randvoorwaarden van de Gemeente Roosendaal van invloed geweest op de koop?

“De voorwaarden en ontwikkelingsmogelijkheden zijn van invloed geweest op de waardebeoordeling. Zo is er in de Woningbouwprogrammering een reservering gedaan van 100 woningen voor de herontwikkeling van het kloostercomplex. Daarnaast zijn er in een briefwisseling intenties vastgelegd door de Gemeente Roosendaal, zoals de intentie om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging.”

Is dat de intentieovereenkomst van 2012?

“Bij de besluitvorming door Provinciale Staten lag er een brief van de Gemeente Roosendaal waarin haar medewerking is toegezegd aan de herontwikkeling. Later is dat vertaald in een Akkoord op Hoofdlijnen, eind 2013, dat bij de overdracht van het eigendom is getekend.”

Wanneer is het project Mariadal voor de Provincie Noord-Brabant geslaagd?

“Als we een nieuwe eigenaar gaan vinden die een plan heeft bedacht waardoor de cultuurhistorische waarden (niet alleen de stenen, maar ook het verhaal) overeind blijven. Dat is de belangrijkste hoofddoelstelling.”

Als ik het goed begrijp is het dus voornamelijk geslaagd door het behoud van cultuurhistorische waarden?

“Ja, dat is de hoofddoelstelling. Daarvoor is ook het investeringsprogramma Grootchalige Erfgoedcomplexen opgestart.”

Maakt het verder nog uit aan wie ik die vraag stel, dus bijvoorbeeld aan Provinciale Staten, of is dat een redelijk overkoepelend belang?

“Het is een eenduidig belang dat we als Provincie hebben. De uitvoering van het project loopt via het provinciale ontwikkelbedrijf. Daar zit ook het financiële risico. Het is nu de opgave om op het juiste moment (crisis) voorstellen door marktpartijen op te laten stellen waarbij het cultuurhistorische belang voorop staat. Dan zal blijken welke waarde aan de locatie wordt toegekend door marktpartijen.”

¹² Het interview is op verzoek van de heer Selten aangepast en stukken zijn op verzoek weggelaten.

Zijn er harde randvoorwaarden geformuleerd door de Provincie Noord-Brabant waarbinnen het project geslaagd is?

“De harde eisen komen vooral voort uit de (rijks)monumentale status van het gebouw, want je mag gewoon niet zomaar aanpassingen doen aan het pand. Dat is natuurlijk richting de erfgoedwaarde ook van belang. Daarnaast is er ook een waarde die niet in de stenen zit. Die zit meer in het verhaal van wat kloosterordes hebben betekend voor Brabant. Uiteindelijk is ons grootste belang dat we de locatie overdragen op basis van een kwalitatief goed plan waar die erfgoedwaarde in verankerd zitten.”

Als de tender niet binnen deze randvoorwaarden mogelijk is, hoe ziet u het dan verder?

“Dan zijn wij mogelijk wat langer eigenaar. Dan moet het terug naar het provinciale bestuur met een voorstel en is het in principe een nieuwe politieke afweging wat we dan doen. In het oorspronkelijke besluit is opgenomen dat als we er na 5 tot 7 jaar niet in geslaagd zijn een nieuwe eigenaar te vinden, we het dan bij opbod verkopen.”

Welke verschillen ziet u in de belangen van de Gemeente en de belangen van de Provincie?

“Ik zie eigenlijk alleen maar gezamenlijke belangen. Het enige extra belang dat bij de Gemeente Roosendaal ligt is dat de Gemeente heel graag een bovenregionale trekpleister van de locatie wil maken, zodat het ook echt toegevoegde waarde gaat krijgen voor de binnenstad en dat Roosendaal aantrekkelijker wordt als gemeente. Daarnaast heeft de Provincie Noord-Brabant een financieel belang. De Gemeente Roosendaal loopt geen risico, dat ligt voor 100% bij de Provincie. We hebben gezamenlijke belangen, de Provincie is daar risicodragend ingestapt.”

Zijn er voorwaarden die de Gemeente Roosendaal stelt waar u zich weer minder in kunt vinden en zo ja, welke?

“Op dit moment, in deze fase, valt dat nog wel mee. Dat kan straks nog wel komen als de uitwerking concreter wordt, als het gaat om bijvoorbeeld parkeren en ontsluiten of bij de invulling van een concreet woningbouwprogramma.”

In eerste instantie leek het erop dat de Gemeente Roosendaal in de ontwikkeling zou participeren door de sloop van het stadskantoor, heeft het besluit om dat niet te doen veel uitgemaakt voor de Provincie?

“Dat zal nog moeten blijken uit de plannen die we straks binnenkrijgen, in hoeverre het echt belemmerend is. Ik denk dat de ontsluitingsmogelijkheden naar de binnenstad en het verbinden met de binnenstad nu wel minder zijn geworden dan in de situatie dat het stadskantoor en de scholenstrook gesloopt zouden worden. Het is niet onmogelijk denk ik, het kan nog steeds wel op een goede manier. Eventueel op lange termijn komt daar alsnog ruimte op het moment dat er een nieuwe huisvestingsbehoefte van de kinderopvang en lagere school aan de orde is.”

Heeft de Provincie nog ander cultureel erfgoed gekocht of is zij dat van plan?

“Het programma loopt nog steeds, vanuit de Erfgoedfabriek. Ook op andere locaties zijn we (mede-)eigenaar, zoals bij de Leerfabriek in Oisterwijk en het Moederhuis in Dongen.”

Bij welke andere projecten bent u betrokken?

“Bij het Moederhuis in Dongen en bij de herontwikkeling van de Abdij van Berne in Heeswijk, maar die zit nog in een vroegere fase. Daar hebben we nog niet bepaald of we daar straks daadwerkelijk een rol gaan hebben in de herontwikkeling.”

Bijlage 6

Interview met de heer Gerben van Dijk, projectleider van het project Mariadal bij de Gemeente Roosendaal, 19 april 2017.

Wanneer is het project Mariadal voor u geslaagd?

“Ik denk dat het project Mariadal geslaagd is als we een mooie unieke plek in Roosendaal hebben kunnen creëren, met behoud van het erfgoed en als er een nieuwe functie in het kloostercomplex komt waar zoveel mogelijk mensen van kunnen genieten.”

Hoe ziet u hierbij het bovenregionale karakter het liefst terugkomen?

“Ik denk dat het bovenregionaal karakter er sowieso kan zijn als er iets moois wordt gemaakt van het klooster en de tuinen, wat nog heel erg dicht zal blijven bij wat het nu is. Bovenregionale aantrekkingskracht kun je alleen krijgen door op die plek iets te creëren in de gebruikssfeer, dat er dingen gebeuren die mensen spannend en leuk vinden, waardoor ze naar die plek toegaan. Dat is iets anders als wanneer je in de buurt bent en je eens gaat kijken omdat je ervan gehoord hebt.”

Hoe ziet u uw rol als projectleider ten aanzien van de herontwikkeling?

“Enerzijds als eerste aanspreekpunt voor de projectleider bij de Provincie Noord-Brabant. Anderzijds probeer ik een weg te vinden in de afstemming met collega's en de dialogen met de Provincie. Dus het ophalen van informatie, het analyseren van informatie en standpunten en dat weer bespreken met elkaar. Verbanden leggen, proberen te overzien wat er allemaal gebeurt nu en in de toekomst en waar we rekening mee moeten houden en de opdrachtgever en de bestuurlijk verantwoordelijke in positie houden dan wel brengen zie ik als mijn taak.”

Ziet u in de organisatie, met betrekking tot de bestuurlijke en ambtelijke rollen, uiteenlopende belangen en zo ja, welke?

“Tussen de Gemeente en de Provincie zie ik uiteenlopende belangen. We hebben allebei een groot gezamenlijk belang en dat is het behoud van het erfgoed. Daarnaast zouden wij daar als Gemeente graag een laagje bovenop leggen, zodat het een bovenregionale trekpleister wordt. Dat is niet iets wat de Provincie op de ambitielijst heeft staan. Of het echt een tegengesteld belang is zal nog moeten blijken. Het is in elk geval wel een verschillend belang. Ik denk niet dat er intern uiteenlopende belangen zijn. Er wordt natuurlijk wel vanuit verschillende vakdisciplines verschillend gekeken naar het vraagstuk. Iets wat vanuit monumentale ‘conservering’ mogelijk is kan op gespannen voet staan met bijvoorbeeld het realiseren van aantrekkingskracht of met het creëren van voldoende geld om iets te doen. Daar zit altijd een spanningsveld waar je een balans in moet vinden.”

Zijn deze belangen goed verenigbaar?

“Ja, ik denk het wel. Tegelijkertijd is het ook wel lastig. In principe hebben wij als Gemeente, in tegenstelling tot de Provincie, geen financieel belang. Wij zijn niet risicodragend in deze herontwikkeling. We hebben er geen geld ingestopt en hoeven er ook geen geld uit te halen. Dus dat kan wel op gespannen voet staan. De Provincie heeft een paar miljoen geïnvesteerd om het te kopen, het zoveel mogelijk daaraan terugverdienen zal de opgave wel beïnvloeden. De Gemeente voelt het financiële belang niet in de portemonnee, meer in de manier van samenwerking wel. Je wilt opzoek naar de balans. Dat je ondanks het financiële belang voor lange termijn het belang voor de stad in gedachten houdt.”

Welke verschillen ziet u in de belangen van de Gemeente en de belangen van andere partijen (zoals de Provincie Noord-Brabant)?

“Financiële en bovenregionale verschillen. Daarnaast heeft de Provincie Noord-Brabant hier natuurlijk een tijdelijke rol. Die werkt hier een paar jaar aan mee en gaat dan weer weg. Wij, als Gemeente Roosendaal, moeten en willen hier de komende 100 jaar iets mee.”

Welke aanvullende voorwaarde(n) wenst u te stellen voor een duurzame en toekomstgerichte herontwikkeling van het erfgoedcomplex?

“Ik denk dat de belangrijkste voorwaarde is dat je uiteindelijk een programmamix vindt, die zich ook verhoudt tot een ruimtelijke invulling die toekomstbestendig is. Dus niet dat er nu iets uitkomt wat misschien voor vijf jaar leuk is en dan toch blijkt dat dat het niet is. Er moet een programma landen waarin we allemaal vertrouwen hebben dat dat zichzelf voor lange termijn in stand houdt. Dat is de enige manier waarop je duurzaam naar dit vraagstuk zou moeten kijken. Wonen is enerzijds een financiële impuls, het is een verdienmodel in dit vraagstuk. Anderzijds kan wonen natuurlijk heel mooi bijdragen in de manier waarop je het gebied ruimtelijk benut, gebruikt, afbakent. Er kan een stukje sociale controle en veiligheid uit voortkomen.”

Heeft de Gemeente de Provincie verleid om in te stappen of heeft de Gemeente pas gedurende het proces een beeld gevormd wat zij wilde?

“Het heeft zich afgespeeld voor mijn tijd, dat wij de Provincie verleid hebben. Daar kan mijn collega je waarschijnlijk wat meer over vertellen. Wat ik weet is dat wij op dat moment een intensieve gesprekspartner waren voor in eerste instantie de Congregatie, welke toen het eigendom had van het klooster. We hebben volgens mij wel een linkje gelegd naar de Provincie van kom eens praten en kijk wat je hierin kunt betekenen. Ik weet wel dat we er toen heel erg blij mee waren dat de Provincie deze stappen kon zetten. Of we ze verleid hebben, dat kan ik eigenlijk niet beantwoorden. Ik denk dat het beeld dat wij ons hebben gevormd over Mariadal is bijgesteld in de jaren. Het begon als Gebiedsvisie waarin de mogelijkheden werden beschreven. Tussendoor is Roosendaal Gezonde Stad door de gemeenteraad vastgesteld waarin met name voor het eerst die bovenregionale potentie en de meerwaarde voor de binnenstad aan bod kwam. Het stadskantoor en de schoolgebouwen nabij het klooster werden hierbij betrokken. Dit heeft in de afgelopen jaren voor veel afstemmingen en overwegingen gezorgd.”

Wat heeft het besluit om het stadskantoor niet te slopen voor gevolg voor de herontwikkeling?

“Het geeft in ieder geval minder mogelijkheden om ruimtelijk, vanaf een blanco vel, de locatie in te vullen. Tegelijkertijd hebben we, door middel van studies in de afgelopen jaren, ontdekt dat we geen functie op de plek van het stadskantoor konden vinden die we in het kader van bijvoorbeeld Roosendaal Gezonde Stad voor ogen hadden. Met name de ruimtelijke samenhang, daar had je door de sloop een vrijheid gehad die je nu niet hebt. Je moet het nu doen met wat er is, ik denk niet dat dat verkeerd is, maar het is wel beperkend. Maar een markant volume op deze plek, dat was er al en blijft nu ook.”

Bijlage 7

Interview met de heer Wouter Wille, senior beleidsadviseur bij de Gemeente Roosendaal, 19 april 2017.

Wanneer is het project Mariadal voor u geslaagd?

“Wanneer er een duurzame invulling aan het monument is gegeven.”

Hoe ziet u duurzaamheid dan graag terug?

“Dat het monument voor jarenlang gebruikt wordt op een respectvolle manier en dat het monument de cultuurhistorische waarden behoudt.”

Welke verschillen ziet u in de belangen van de Gemeente en de belangen van andere partijen (zoals de Provincie Noord-Brabant)?

“Het gekke is dat die er eigenlijk niet zouden moeten zijn, omdat we namelijk allebei overheid zijn. Maar de Provincie heeft de wens om er geld uit te halen en dat is fout want ze hebben het gekocht vanuit het oogpunt van cultuurhistorie.”

Denkt u dat die belangen nog gezamenlijk tot een punt kunnen komen?

“Jawel. De Provincie wil enigszins wat terugverdienen aan de investering die zij hebben gedaan. Daarnaast hebben wij gezegd in de Structuurvisie dat wij een verbinding willen tussen het station en de binnenstad. Dit is later nog een keer bevestigd door Riek Bakker. Dus wij zijn eigenlijk degene die zeggen dat wij een verbinding door de tuin willen en daar kun je elkaar vinden, want daar vallen een paar centen voor de Provincie te verdienen, dus misschien is dat een oplossing. Daarbij hebben wij als Gemeente alle gronden rondom het Mariadal in bezit, dus daar valt ook links en rechts nog wat te schuiven. Wij kunnen hierdoor meewerken aan een waardevermeerdering van Mariadal.”

U bent vanaf het begin, dus vanaf 2006, betrokken bij de herontwikkeling. De Gemeente Roosendaal heeft in deze jaren reeds zaken geregeld met betrekking tot deze herontwikkeling. Wat is in uw ogen het ‘belangrijkste’ wat er reeds is geregeld?

“Wij hebben een Gebiedsvisie gemaakt. Dat is de belangrijkste.”

Welke stukken uit de Gebiedsvisie?

“Dat maakt niet zoveel uit, de Gebiedsvisie is in zijn totaliteit belangrijk. Je moet de geschiedenis erachter weten. De Gebiedsvisie is gemaakt door een collega en mij. Een paar jaar voor de Gebiedsvisie viel er een brief bij de Gemeente Roosendaal binnen waarin beschreven stond dat er 350 woningen in de tuin van het klooster gerealiseerd konden worden. Het is onze taak geweest om meer vanuit het belang van de stad en het monument te redeneren en de gemeentelijke belangen te waarborgen. Met de Gebiedsvisie hebben we eigenlijk de toon gezet voor een respectvolle omgang met het klooster. Het is in die zin een heel belangrijk stuk.”

Ik heb uit de stukken begrepen dat deze 350 woningen naar 100 woningen zijn gegaan, hoe moet ik dit zien?

“Dat moet je niet zo zien. Het gaat niet om die 100 woningen, het gaat erom dat je met ontwikkeling bezig bent. Of het er nu 20 worden of 50, dat maakt niets uit.”

Is het dan maximaal 100?

“Nee, ook niet, maar daar gaat het helemaal niet om. We hebben iets nodig om eventueel in het klooster te zetten en we hebben iets nodig voor stedelijke begeleiding van het hele gebied, of dat nou door de tuin is of aan de rand van de tuin, dat maakt niet uit. Als er woningen bij nodig zijn dan zijn die gewoon nodig en hoeveel dat er zijn dat is eigenlijk helemaal niet zo relevant.”

Hoe bewust bent u bezig geweest met het opstellen van deze stukken? Hoe is deze bewustwording opgebouwd in de jaren?

“Al vanaf het begin was er helemaal niets op te bouwen. Het bewustzijn was buitengewoon groot vanaf het begin, te meer omdat er in diezelfde tijd een discussie speelde over de sloop van het stadskantoor. Dat is een enorm drukverhaal geweest in de politieke sfeer. Uiteindelijk is de beslissing genomen om het stadskantoor duurzaam te renoveren. Dat besluit is nog heel kortgeleden genomen.”

In hoeverre is dit besluit nog van toepassing op een duurzame, toekomstgerichte herontwikkeling van het erfgoedcomplex?

“Op het moment dat je het stadskantoor weghaalt dan heb je een hele andere invulling, dan kan je hier een veel duidelijkere woonbestemming aan geven en dat doet veel meer voor de begeleiding van de banden van de tuin. Dus vanuit Mariadal geredeneerd was het beter geweest wanneer het stadskantoor was vertrokken. Vanuit het stadskantoor geredeneerd is het beter dat het stadskantoor hier blijft zitten.”

Als u terugkijkt, ziet u dan een ontwikkeling in de voorwaarden die de Gemeente stelt ten aanzien van de ontwikkeling?

“Nee. Wij zijn constant op dezelfde lijn gebleven.”

En welke lijn is dat?

“Behoud van het monument. We zijn iets opgeschoven naar meedenken in de herontwikkeling, maar dat zat er eigenlijk vanaf het begin af aan al in. Ik zie daar niet per se een verandering in de gemeentelijke lijn in.”

Als u terugkijkt, hoe zou u het nu doen?

“Ik zou niets anders doen. Ik weet niet hoe ik het had moeten aanpakken, maar er is een moment geweest dat Mariadal werd opgekocht door de Provincie. Op dat moment had ik een goede gesprekspartner daar, een jongen die ik al jaren kende. Met die jongen kon ik letterlijk uitspreken wij zijn allebei overheid. Wij hadden allebei hetzelfde belang en dezelfde aanpak en we zeiden tegen elkaar, het laatste wat je nu moet doen is juristen erbij halen en economen en overeenkomsten maken. Hij stopte ermee en er kwam een jurist, er kwam iemand die alleen maar over euro's sprak en vanaf dat moment is het project Mariadal bij de Provincie op het hellende vlak gegaan. Zodra er een overeenkomst op tafel moest komen ging het mis. Een overeenkomst is per definitie een teken van wantrouwen. Als je het namelijk eens bent heb je het helemaal niet nodig. Maar ik weet niet wat ik daaraan had kunnen verbeteren.”

“Dus had ik iets anders gedaan? Nee, ik had niks anders kunnen doen. Ik heb heel goed de Rijksdienst voor de monumentenzorg erbij gehaald welke de Cultuurhistorische Verkenning heeft opgesteld, die ik zelf nog een hele andere kant op heb opgedraaid. De

eerste Verkenning was uiterst vierkant, op basis daarvan kon je niks, elke stoelpoot was immers beschreven. Wij hebben het eigenlijk vanaf een hele andere hoek benaderd, ook veel realistischer trouwens, van wat is dat klooster nou? Dat klooster was geen klooster waar nonnen heel de dag binnenliepen en dag en nacht aan het bidden waren, het was een klooster voor de zending. Het is altijd een heel open klooster geweest. Er kwamen mensen van binnen en van buiten. Er werd ook heel veel georganiseerd in het klooster. Als je er op die manier tegenaan kijkt dan is de functie in de stad dus geen geïsoleerd klooster. Je hebt dus ook een reden om te zeggen dat er bijvoorbeeld een hotel in gerealiseerd kan worden, dat is prima historisch te verantwoorden. Ook als je er de functie wonen in maakt, als je er congressen in houdt, dat past eigenlijk prima bij het klooster. Wij hebben ook aangetoond dat het hele gebied door de jaren heen al verschillende keren van kleur is verschoten. De muur aan de Burgemeester Prinsensingel bijvoorbeeld is gewoon niet origineel. Die is er achteraf ingezet. Wij hebben aangetoond, in het voordeel van een eventuele herontwikkeling, dat het gebied veel vaker in ontwikkeling is geweest, doe daar nou niet te spastisch over. Zowel in z'n ruimtelijke vormgeving als in z'n functionele gebruik, doe daar niet al te moeilijk over. Er is hier heel veel mogelijk. Wij hebben daar heel veel in gedaan."

Wat dacht u dat goed was voor het klooster?

"Ik denk dat het behouden moet blijven."

In hoeverre is dat nu geregeld?

"Er is nog niks geregeld. Dus of het gaat lukken, nee het lukt sowieso. Het primaire belang is behoud. Het secundaire belang is, als je aan ontwikkeling gaat denken, stop er dan iets in waar de stad iets aan heeft. Als je het toch doet. Maar als er iets anders in komt met een stedelijke ontwikkeling, probeer er dan ook iets uit te halen waar de rest van de stad iets aan heeft."

En het belang van het bovenregionale karakter?

"Dat maakt eigenlijk niet uit. Dat zou leuk zijn, maar is niet per se nodig."

Er is een brief gestuurd door de Gemeente waarin werd gesteld dat 100 woningen op de locatie zijn toegestaan. In hoeverre is deze brief van invloed geweest op de herontwikkeling?

"Die is van invloed geweest, behoorlijk. Die brief werd geschreven omdat de Provincie Noord-Brabant het complex ging aankopen. De Provincie had in haar eigen beleidsregels gesteld dat ze alleen iets gingen aankopen als de Gemeente meedeed, als samenwerkingspartner. Die brief bevestigt de samenwerking tussen de Gemeente Roosendaal en de Provincie Noord-Brabant."

Heeft de Gemeente de Provincie verleid om in te stappen of heeft de Gemeente pas gedurende het proces een beeld gevormd wat zij wilde?

"Wij hebben ze verleid om in te stappen. Wij wisten van de procedure. Wij hebben de Provincie benaderd. Wij hebben vooraf gesprekken gevoerd met ze."

In welke zin benaderd?

In dit antwoord werden stukken geciteerd van de projectleider van de Provincie. Hieromtrent is dit stuk, op verzoek van de Provincie, geschrapt.

Bijlage 8

Interview met de heer Corne Gelijns, monumentdeskundige bij de Gemeente Roosendaal, 20 april 2017.

Wanneer is het project Mariadal voor u geslaagd?

“Dat is een hele moeilijke. Dan zie ik in ieder geval een kloostergebouw dat nog in ere overeind staat met hier en daar wel ingrepen en aanpassingen, maar dat wat er nu staat zie je dan ook nog terug in zijn hoedanigheid, met behoud van zijn monumentale waarden en een goede functie. Ik vind het ook heel belangrijk dat er een geschikte functie komt, want zonder een functie heeft het object geen toekomst. Wat erin komt vind ik minder belangrijk, als het maar passend is en dan is de vraag wat is passend. Dat is eigenlijk niet te omschrijven. Als er her en der veranderingen en concessies gedaan moeten worden is dat prima, als het eindplaatje maar de komende 50 tot 100 jaar zijn doorgang kan vinden. Dat is dan met name het kloostergebouw en ook de tuin want deze hoort daarbij. Ik zie wel dat de tuin een moeilijkere opgave is. Wat ik wel graag wil terugzien is het element van vroeger, het leerproces. Het kan zijn dat er een school inkomt, dan heb je dat al want de nonnen leidden mensen op en leerden mensen bijvoorbeeld rekenen en schrijven. Die component, die functie, het zal mooi zijn als die in het complex zou terugkomen. Ook dat het verhaal van vroeger, dus wat de nonnen deden, hoe ze leefden en wat ze voor ogen hadden, dat dat doorverteld wordt in de jaren. Hoe dat eruitziet kan ik niet vormgeven.”

Het is dus meer dan alleen de buitenkant?

“Het zijn niet alleen de stenen en de kozijnen, er zit veel meer in. De functie, de uitstraling, de beleving, maar ook het verhaal van vroeger, waarom is het klooster daar neergestreken, wat deden ze daar vroeger en waarom deden ze dat. Dat is meer dan alleen het bouwwerk op zich.”

Welke verschillen ziet u in de belangen van de Gemeente Roosendaal en de belangen van andere partijen (zoals de Provincie Noord-Brabant)?

“De belangen van de Gemeente zijn nog altijd anders dan de belangen van iemand die zich bezighoudt met het behoud van cultureel erfgoed. Wij waren meer van het behoud, van iets wat er is mag niet worden aangetast of veranderd, maar die tendens is de afgelopen 10 jaar losgelaten. Nu bestaat er doorontwikkeling. Dus als een gebouw niet meer functioneert en het moet herbestemd worden dan komen er bijgebouwen of veranderingen om die functie weer goed vorm te geven en om de exploitatie weer financieel rond te kunnen krijgen. Dus dat is eigenlijk waar je voor staat, ook vanuit de monumentenzorg. Maar vanuit de Gemeente leeft er veel meer. Riek Bakker is hier geweest en die wilde iets met de stad. De Gemeente wil iets met deze stad. De verbinding van het station naar de binnenstad en die verbindingroute moet vriendelijk zijn, mensen moeten kunnen ruiken en snuiven aan het kloostercomplex. Het levendiger maken, dat is even een transformatie want een kloostertuin is juist een tuin die besloten is. Daar zit dus een spanningsveld. Nu ga je de tuin opentrekken dus dat staat haaks op elkaar. Iets wat gesloten is gaan we nu open maken. Het gaat er hierbij om de juiste balans te zoeken om de tuin toch open te stellen, maar met dien verstande dat je de tuin toch ook enigszins besloten houdt, door bijvoorbeeld contouren.”

Hoe ziet u de driedeling van de tuin graag terug bij de herontwikkeling?

“Ik hoop de driedeling van de tuin terug te zien in de herontwikkeling. Dat zijn eigenlijk dingen vanuit erfgoed en wat de Gemeente voor ogen heeft. Ik kan me voorstellen dat

een projectontwikkelaar, die straks aanschuift, er meer zit om deze opgave vorm te geven. Het is voor de projectontwikkelaar een prestigeobject. Wanneer je Mariadal herontwikkelt moet je nagaan dit is een beschermd rijksmonument en dat staat dus hoog in het vaandel. Dat is je uitgangspunt. En dan zie je bij de projectontwikkelaars, dat zie je ook bij de partijen die iets ingebracht hebben, dat de partijen die het klappen van de zweep kennen, die al meer van deze opgaven gedaan hebben, dat beschrijven. Veel partijen doen het ook voor een stukje rendement, laten we eerlijk zijn. Daar zit een verschil in. Er bestaan ook verschillen tussen de Gemeente en bijvoorbeeld een bouwonderneming. Een bouwonderneming kijkt naar winst genereren en dat is niet ons belang. Dat dat gebeurt en daarnaast kan is mooi, dat is prima, maar ons belang is een goede herbestemming vinden dat passend is in deze stad. Eigenlijk kan er kortgezegd worden gesteld dat het behoud van het erfgoed het belangrijkste is en wat ernaast komt zijn belangen van anderen die soms wel samen kunnen gaan, maar behoud van het erfgoed is eigenlijk het belangrijkste.”

Wat verstaat u bij het project Mariadal onder het behoud van cultuurhistorie?

“Dat zowel het gebouw, als de tuin, als de tuinindeling, maar ook de functie, de religie en de verhalen terugkomen. Ik heb ook samen met de RCE en de CRK een opzetje gemaakt van de kernwaarden van het complex. Dat is een stukje cultuurhistorie dat niet verloren mag gaan. Dat is het antwoord op deze vraag.”

Ziet u belangen en of voorwaarden die strijdig zijn met behoud van cultuurhistorie en zo ja welke?

“Die zijn er vaak, maar dan is de kracht juist het zoeken naar de dialoog, voor een oplossing daarin. Het heeft te maken met het gebruik. Als er een horecafunctie in komt dan zit je met toeters en bellen, de aanvoer en afvoer van rook, van lucht, van veiligheid en dat soort dingen. Dus dan moeten er een hoop voorzieningen getroffen worden. Een multifunctionele ruimte die je in kan zetten voor vergaderingen, bijeenkomsten en dergelijke, daar hoeft je eigenlijk niets aan te doen. Dan blijft de cultuurhistorie behouden. Maar wil je er bijvoorbeeld een woonfunctie in gaan maken, een woonfunctie moet bijvoorbeeld voldoen aan voldoende en bepaald daglicht. In het Bouwbesluit 2012 staan de technische voorwaarden waaraan deze functie moet voldoen. Dat betekent natuurlijk een aantasting van de monumentale waarden. Sommige ruimtes zijn geschikt voor herontwikkeling, maar andere delen van het klooster, zoals de kapel weer niet. Dat is juist de kracht van een gedreven architect, die zoekt uit wat de ruimtelijke functie is en welk gebruik daarin past. De functie moet schikken naar het object, niet andersom.”

Hoe ziet u, kortgezegd, het behoud van cultuurhistorie het liefst terugkomen in de herontwikkeling?

“Daar heb ik nog niet echt over nagedacht. Dat heb ik bewust niet gedaan omdat ik wist dat de plannen binnen gingen komen en als dat plan er dan niet bij zou zitten dan zou je anders naar de opgave kijken. Ik ben er echt neutraal ingegaan. Dat doe ik altijd zo, bij Mariadal, maar ook bij een gewoon losstaand object zoals een kerk, een woonhuis, een kantoor of een fabriek die herbestemd gaat worden. Ik ga het niet van tevoren invullen. Ik vind het altijd prima als iemand er iets mee wilt, dat betekent namelijk dat er iets gaat gebeuren waardoor het pand in stand gehouden wordt. Dan ga je met de mensen aan tafel, enigszins wel om te kijken welke kant gaat het op. Is het de goede, met behoud van de monumentale waarden en de kernwaarden, prima. Is dat niet zo, dan probeer ik al wel, in de planvorming, enigszins bij te sturen. Ik weet dat de bouwvraag beoordeeld moet worden door de RCE en de CRK. Komen deze met negatieve adviezen, dan wordt het moeilijk om dat weer bij te draaien. Dus het is juist goed om er in het voortraject, in de vooroverleggen, al bij stil te staan en daarom is zo'n tender ook goed.

Die essentiële waarden die zijn opgesteld, die bepalen wanneer er kans van slagen is. Als je daar namelijk aan voldoet, dan scoor je in ieder geval hoger dan wanneer je er niet aan voldoet. Het zijn een soort richtlijnen. Je geeft aan wat de mogelijkheden zijn. Dat is tegenwoordig de monumentenzorg, vroeger werd het echt, ik spreek het gewoon uit, als een 'hindercommissie' gezien. Mensen wilden namelijk iets en dat kon of mocht niet. Die tijd is helemaal voorbij. Het kan gewoon weer, maar het denken van de ambtenaren en de monumentenzorg is ook veranderd. Wij zitten meer aan de voorkant en wij denken meer mee in het mogelijk maken van plannen en ideeën. Dat vind ik een hele verandering, maar wel een hele leuke. Het is dus niet zozeer nee, maar meer hoe gaan we het inpassen binnen het plan. Je zit meer op het meedenken met de klant van hoe je iets vorm kunt geven, in plaats van iets afkeuren, wat vaak heel negatief is. Mensen hebben namelijk een droom en daar zet je dan een grote streep doorheen."

Wat heeft u vanuit uw rol ondernomen om te borgen dat de cultuurhistorische waarden van het erfgoedcomplex behouden blijven?

"Ik denk dat ik er in 2010 bij betrokken ben geraakt. Toen zijn we samen met de Congregatie aan tafel gaan zitten, toen zaten ze nog in het klooster. Twee mensen van onze afdeling hebben het eerste gesprek gevoerd met de Congregatie. Later ben ik ook aangeschoven. We hebben in een vroegtijdig stadium de RCE erbij gehaald. De RCE is het zwaarste orgaan dat advies geeft richting ons college over dergelijke herbestemmingen. Die hebben we er vroeg bijgehaald en die hebben zichzelf bereid gevonden om hierin te participeren. Die hebben aangeboden aan de Gemeente om de Cultuurhistorische Verkenning te schrijven. Die hebben zij gemaakt en geschreven. Op basis van deze Cultuurhistorische Verkenning hebben wij het andere document van de Gemeente geschreven (ik op de achtergrond)."

Welk stuk is dit?

"De Gebiedsvisie. Daarna zijn er gesprekken geweest met partijen die wel iets met Mariadal wilden, maar dat kwam niet helemaal los. Ik wist dat de Provincie gelden ging ontvangen, er waren namelijk ontzettend veel Essent-gelden vrijgekomen en die werden ingezet voor erfgoed. Ik heb hele goede contacten bij de Provincie op het erfgoedvlak en ik heb mensen daarover aangesproken. Ik heb de Provincie in verbinding gebracht met de RCE en de Congregatie. Ik heb het project onder de loep gebracht. Uiteindelijk is de Provincie, met hulp van mij, overgegaan tot aankoop van het complex."

Dit is vanuit het programma De Erfgoedfabriek?

"Ja, correct. Het is dus door de Provincie aangekocht en die is nu zoekende, samen met de Gemeente, naar mogelijke invullingen. De Provincie treedt nu op als projectontwikkelaar en dat is geheel nieuw. Daarom proberen de Gemeente en de Provincie nu samen op te treden. Middels deze tender zijn we waar we nu zijn. Het is wel een vruchtbare insteek, denk ik. Het is ook goed dat de Provincie het heeft gekocht, want wat was er gebeurd als de Provincie het niet had gekocht, dat vraag ik me nog steeds af. Dan had het waarschijnlijk nog steeds leeggestaan. Vanaf het begin heb ik de RCE meegekregen en in verbinding gebracht met de Provincie. De Provincie is overgegaan tot aankoop en nu zijn we met de Provincie aan het zoeken naar een passende herbestemming. De Provincie vraagt hierin advies aan de Gemeente Roosendaal. Wij hebben als Gemeente ook bepaalde voorwaarden, dan hebben we het bijvoorbeeld over de verbinding met de binnenstad. Het is eigenlijk een soort adviesrol naar de Provincie Noord-Brabant die de Gemeente Roosendaal vervult. De Provincie heeft de Gemeente nodig, bijvoorbeeld bij het maken van het nieuwe bestemmingsplan. Dus het is goed dat er draagvlak is van beide kanten."

Als u de plannen ziet binnenkomen, heeft u er dan vertrouwen in dat het goed gaat komen en waarom wel of niet?

“Ja, ik heb er vertrouwen in op basis van de plannen die zijn binnengekomen. Uit de dialoog die we met zijn allen gevoerd hebben en ook kijkende naar de waardering van de CRK, worden er wel drie, vier plannen naar voren geschoven die serieus nadenken over het behoud van de cultuurhistorische waarden. Er zullen ongetwijfeld ook plannen bijzitten die puur kijken naar het financiële plaatje. Er zullen ook plannen zijn die best wel op de goede lijn zitten qua het behoud van de cultuurhistorische waarden, maar dat komt er nog niet uit. Andersom durf ik dat ook gerust te zeggen. Dat is het gevaar. Je hebt geen duidelijk beeld, niet alles ligt vast. Dat is goed hoor, niet alles moet vastliggen, het moet een dynamisch proces zijn, laat dat duidelijk zijn. Maar ik heb er wel vertrouwen in dat het goed gaat komen, aan de hand van wat ik gezien heb. Ik ken ook bepaalde clubs die een plan hebben ingediend, die het klappen van de zweep kennen. Ik heb er projecten van gezien en daar heb ik wel vertrouwen in. Sterker nog, ik was blij toen ik zag dat er ook bepaalde plannen tussenzaten met een goed verhaal. Als het geen monument was, zou het heel anders zijn, dan had ik ook niet aan tafel gezeten.”

Bijlage 9

Interview met de heer Toine Theunis, wethouder, 20 april 2017.

Is de ontwikkeling van Mariadal bestuurlijk relevant voor u, ziet u conflicterende belangen met uw collega-wethouders of de gemeenteraad?

“Mariadal is heel belangrijk voor de samenleving van Roosendaal. Het is een oud kloostercomplex met een hele mooie afgesloten tuin. Het is gelegen in de binnenstad dus het is ongelooflijk belangrijk dat het goed tot ontwikkeling komt. We waren destijds ook blij dat de Provincie het kocht. We hadden het ook zelf kunnen kopen maar we hadden liever dat de Provincie het kocht om het even te behouden zodat het niet in verkeerde handen zou komen. Toen zijn we samen met de Provincie gaan kijken hoe we het kunnen ontwikkelen, hoewel zij eigenaar zijn. Conflicterende belangen binnen het college, de collega-wethouders en de gemeenteraad zijn niet aan de orde. We hebben zelf wel een beeld van wat we graag zouden willen zien met betrekking tot de herontwikkeling.”

Zijn er bestuurlijke besprekingen met de Provincie gehouden en liepen de belangen van de ontwikkeling synchroon of staat de Gemeente er anders in ten opzichte van de Provincie?

“Dat is best spannend. Vanaf het moment van de aankoop zijn er bestuurlijke overleggen geweest. Er is best wat tijd besteed om met elkaar (Gemeente en Provincie) van gedachten te wisselen over wat je kan met het klooster en de tuin. Er zijn hiervoor allemaal studies verricht en daar hebben we ook allemaal samen aan meegewerkt als Gemeente. Daar zijn we eigenlijk altijd gelijk in opgetrokken. Nu heeft de Provincie een tenderprocedure gestart en daar doen wij als Gemeente aan mee. Wij willen als Gemeente Roosendaal graag dat de kloostertuin door iedereen kan worden beleefd, als toevoeging aan de stad. Daar zouden, dat is gelukkig niet gebeurd, conflicten kunnen ontstaan. De Provincie heeft geïnvesteerd door het aankopen van het klooster en wil het uiteindelijk weer verkopen, dus de Provincie wil er graag geld voor terug hebben. Ons belang ligt niet financieel. Dat is wel een beetje sparren geweest met elkaar, hoe zoeken we de balans tussen de monumentale waarden van het klooster, de tuin, de functies die daarbij passen en de binnenstad. Spannend was het toen de tenderpartijen hun plannen indienden. Dat was recent spannend, omdat uit die hoeveelheid aanbiedingen, dat waren er best veel, daar waren we blij mee, een selectie moest worden gemaakt. Toen heb ik met de Gedeputeerde gesproken over de plannen. Dat was natuurlijk spannend voor ons allebei, als bestuurders, want zit er een enorm verschil tussen? Maar tot onze prettige verrassing bleek daar een grote mate van overlap te zijn, eigenlijk heel geruststellend.”

In hoeverre komt het dan uiteindelijk toch allemaal samen?

“Het had zo kunnen zijn dat er vanuit ons perspectief hele slechte plannen bijzaten, die wellicht voor de Provincie wel interessant waren. Die bijvoorbeeld meer geld opleveren maar niet goed zijn voor onze stad. Maar gelukkig staat de Provincie er niet zo in en is het niet de drijfveer van de Provincie om er geld aan te verdienen. We zullen moeten afwachten hoe de plannen nu verder worden uitgewerkt, maar ik heb er vertrouwen in.”

Wanneer vindt u het project Mariadal voor de Gemeente geslaagd?

“Ik vind echt dat het een toevoeging moet zijn voor de Roosendaalse samenleving. Dat de Roosendaalse samenleving kan zeggen dit voegt echt iets toe aan de stad. Ik vind het voor ons, als Gemeente Roosendaal, relevant dat de ontsluiting naar de binnenstad goed wordt geregeld. Daarnaast is het geslaagd als het klooster een maatschappelijke functie

krijgt, dat het een (deels) openbare functie krijgt die toegankelijk is, met een schitterende tuin waarin vertoefd mag worden. De kapel moet behouden blijven. Het is geslaagd als het onderdeel gaat uitmaken van de Roosendaalse samenleving, dat Roosendalers er echt van gaan houden. Dan is het voor mij geslaagd.”

Welke voorwaarde vindt u het belangrijkste waaraan de ontwikkeling van Mariadal dient te voldoen?

“De openheid naar de Roosendaalse samenleving, dat is voor mij het belangrijkste.”

Is de Gemeente bereid financieel bij te springen als de ontwikkeling dat vraagt?

“Dat is een hele vertrouwelijke vraag. Moeten wij bijdragen? Jazeker. Heeft dat financiële consequenties? Dat kan, maar het kan ook indirect, op andere manieren. Ik kan dat nu niet concreter maken of in geld uitdrukken.”¹³

Hoe ziet u duurzaamheid graag terugkomen bij de ontwikkeling van Mariadal?

“Duurzaamheid is één van de eisen die in de tender geformuleerd is. Het is wel moeilijk natuurlijk, want je kan niet zeggen dat alles wat in het klooster komt opeens energieneutraal gaat gebeuren. Maar er worden wel ambities geformuleerd. Duurzaamheid is een heel breed begrip natuurlijk, het gaat van energieverbruik van het klooster tot klimaatadaptatie, daardoor is het behoud van die kloostertuin als vergroening in de stad ontzettend belangrijk. Alle criteria van duurzaamheid zullen er als meetlat naast gelegd worden.”

Heeft de Gemeente de Provincie verleid om in te stappen of heeft de Gemeente pas gedurende het proces een beeld gevormd wat zij wilde?

“Dat is een moeilijke vraag. Ik ben er niet zo bij betrokken geweest. Wij hebben een beeld gevormd, maar dat hebben we allebei denk ik gedurende het proces gedaan. Dat hadden we van tevoren niet helemaal scherp. Natuurlijk hebben we de Provincie verleid om in te stappen, voor het behoud van het erfgoed. We waren ook heel dankbaar dat de Provincie het aankocht. Men had erfgoedgeld (miljoenen) om er in te investeren. Dat was toen voor de Gemeente wat lastiger om te doen, dat geld hadden we niet op de plank liggen. We waren eigenlijk buitengewoon blij dat de Provincie het klooster Mariadal kocht.”

¹³ Niet het gehele antwoord is genotuleerd in verband met vertrouwelijkheid van informatie.

Bijlage 10

Anterieure overeenkomst

Anterieure overeenkomst Mariadal

De ondergetekenden:

1. (naam rechtspersoon, KvK nr.), statutair gevestigd aan de (adres en plaats) ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door (bevoegde functie en persoon), hierna te noemen "**Ontwikkelaar**";
2. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Roosendaal, KvK nr. 20164788, gevestigd aan de Stadserf 1 te Roosendaal, op basis van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. J.M.L. Niederer handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. (.....) hierna te noemen "**Gemeente**";
Ondergetekende 1 en 2 gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**"

Overwegende dat:

- A. de Provincie Noord-Brabant het rijksmonument klooster Mariadal heeft aangekocht om dit te laten herontwikkelen en zodoende als cultureel erfgoed voor Brabant te behouden;
- B. de Provincie een openbare uitvraag heeft georganiseerd aan marktpartijen om het klooster Mariadal te kopen en te ontwikkelen. De gemeente bekend is met deze uitvraag en het herontwikkelingsproces zoals Ontwikkelaar en provincie zijn overeengekomen.

De bestuursorganen van de gemeente haar eigen publiekrechtelijk afwegingen dienen te kunnen maken over deze herontwikkeling, bijvoorbeeld als het gaat om de planologische besluitvorming en de waarde als cultureel erfgoed.

De gemeente in het kader van voornoemde uitvraag van de provincie heeft geadviseerd en in die zin zich betrokken voelt bij deze herontwikkeling, maar daarin verder geen (contracts)partij is of wil worden, behoudens deze Overeenkomst.

- C. Deze overeenkomst de voorwaarden bevat waaronder de gemeente in principe bereid is (planologische) medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van klooster Mariadal;
- D. Partijen in onderhavige overeenkomst hun afspraken wensen vast te leggen.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 begripsomschrijvingen en algemene bepalingen

- 1.1. In deze overeenkomst worden de volgende definities gebruikt:
 - a Goedkeuring: de goedkeuring als bedoeld in artikel 5. Overal waar in deze Overeenkomst het woord Goedkeuring wordt gebruik is artikel 5 van toepassing.
 - b Ontwikkelovereenkomst: de bij partijen genoegzaam bekende overeenkomst "inzake de koop en herontwikkeling van het kloostercomplex Mariadal te Roosendaal" tussen Ontwikkelaar en de Provincie.
 - c Overeenkomst: onderhavige overeenkomst inclusief de bijlagen.
 - d Plangebied: het plangebied als weergegeven op bijlage 5 met daarop aangegeven de gronden die onder voorwaarden door Ontwikkelaar gekocht kunnen worden.
 - e Planning: de planning bedoeld in artikel 10
 - g Provincie: de provincie Noord-Brabant.
- 1.2 Deze Overeenkomst bevat de gehele wilsovereenstemming tussen Partijen. Alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken tussen Partijen worden geacht in deze Overeenkomst te zijn verdisconteerd en voor het overige te zijn vervallen.
- 1.3 Wijzigingen in en aanvullingen op de Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen.
- 1.4 Voor zover in deze Overeenkomst verbintenissen zijn overeengekomen die tevens een publiekrechtelijke afweging vergen, hebben deze het karakter van een inspanningsverplichting. Dit betekent dat de Gemeente zich inspant om de verbintenis na te komen voor zover haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zich daartegen niet

verzet. De Gemeente gaat géén resultaat- en termijnverplichtingen aan ter zake van welke publiekrechtelijke medewerking dan ook.

- 1.5 De Gemeente en met name de organen van de Gemeente zijn in het kader van de uitoefening van de krachtens deze Overeenkomst benodigde besluiten en plannen gebonden aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet, (Europese) regelgeving. Al het bepaalde in deze Overeenkomst kan aan deze verantwoordelijkheid niet afdoen en kan er nimmer toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente althans haar organen mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst.
- 1.6 De Gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten in de nakoming van deze Overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten waartoe zij op grond van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden gehouden is. In het bijzonder kan zij niet aansprakelijk worden gehouden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen e.d. van hogere overheden of uitspraken van rechtelijke instanties. Ook is er geen sprake van een tekortschieten in de situaties als bedoeld in het vijfde lid of indien de Gemeente uit hoofde van een redelijke uitoefening van de publieke taak tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.
- 1.7 Behoudens het behaalde onder B maakt de considerans van deze Overeenkomst geen bindend deel uit van deze Overeenkomst.
- 1.8 Indien er in deze Overeenkomst wordt verwezen naar de Ontwikkelovereenkomst betekent dat uitsluitend dat de Ontwikkelaar voor de bepalingen waarna wordt verwezen ook richting de gemeente gebonden is aan hetgeen in dat betreffende onderdeel van de Ontwikkelovereenkomst staat. Waarbij dat deel van de Ontwikkelovereenkomst gelezen dient te worden in de context van de gehele Ontwikkelovereenkomst waaronder de in de Ontwikkelovereenkomst gehanteerde begripsomschrijvingen.

Artikel 2 Bijlagen

- 2.1 De navolgende bijlagen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst en zullen door partijen bij ondertekening van de Overeenkomst worden gewaarmerkt:
 - 1 Gemeentelijke Nota Parkeernormen (publicatie: Gemeenteblad 2012/14)
 - 2 De vigerende Woningbouwprogrammering
 - 3 Roosendaal Gezonde Stad (gemeenteraadsbesluit 5 september 2014)
 - 4 Essentiële waarden Mariadal
 - 5 De ruimtelijke structuurvisie
 - 6 Gemeentelijke gebiedsvisie
 - 7 Plangebied
 - 8 De door Ontwikkelaar en de provincie ondertekende Ontwikkelovereenkomst (dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.8)
 - 9 Planning
- 2.2 Deze Overeenkomst en haar bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. Bij strijdigheid tussen de tekst van de overeenkomst en de bijlagen prevaleert de tekst van de overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de bijlagen onderling prevaleert de eerst genoemde bijlage.

Artikel 3 Doel en strekking van deze Overeenkomst

- 3.1 Partijen beogen met deze Overeenkomst te komen tot de herontwikkeling van het kloostercomplex Mariadal met het behoud van de cultuurhistorische waarden van het complex en met toegevoegde waarde voor (het centrum van) Roosendaal;
- 3.2 De volledige Herontwikkeling is uitsluitend voor rekening en risico van Ontwikkelaar;
- 3.3 De rol van de gemeente is, onverminderd het bepaalde in artikelen 1.4 tot en met 1.6 en de considerans onder B, beperkt tot het onder voorwaarden als beschreven in deze Overeenkomst publiekrechtelijk medewerking verlenen aan de herontwikkeling door ontwikkelaar.

Daarnaast is de gemeente bereid om onder nader te bepalen voorwaarden de gronden bedoeld in artikel 8 te verkopen.

Artikel 4 Kaders ten behoeve van de Ontwikkeling

- 4.1 De Ontwikkelaar dient het klooster binnen het Plangebied te herontwikkelen en te realiseren met in achtneming van:
 - a de vigerende wet- en regelgeving
 - b. Het bepaalde in deze Overeenkomst (en de bijlagen).
 - c. De gemeente voor eventuele nieuwbouw van woningen/vastgoed het niet wenselijk vindt dat er gasinfrastructuur wordt aangelegd. En de gemeente geen gasinfrastructuur zal (laten) aanleggen, faciliteren voor nieuwbouw van woningen/vastgoed.
- 4.2 Ontwikkelaar verplicht zich richting de gemeente de planuitwerking te verrichten zoals deze in artikel 5.6 Ontwikkelovereenkomst is beschreven dit met dien verstande dat de plan- en deelproducten bedoeld in artikel 5.4 van de Ontwikkelovereenkomst de voorafgaande Goedkeuring van of namens de gemeente behoeven.
- 4.3 Ontwikkelaar onderzoekt de mogelijkheden om zijn planontwikkeling af te stemmen met de planontwikkeling van de Gemeente voor wat betreft het stadskantoor en de planontwikkeling vanschool.....

Artikel 5 Goedkeuring

- 5.1 De gemeente toetst:
 - a. het schetsontwerp, de voorlopige stedenbouwkundige ontwerpen, definitieve stedenbouwkundige ontwerpen, het voorlopige ontwerp en definitieve ontwerp gebouwen;
 - b. de planuitwerking en de plan- en deelproducten als bedoeld in artikel 4.2; aan het bepaalde in deze Overeenkomst en in het bijzonder aan het bepaalde in artikel 4.1, dit onverminderd het bepaalde in de artikelen 1.4 tot en met 1.6.
- 5.2 Ontwikkelaar verschaft daarbij alle gegevens en documenten die nodig zijn voor een deugdelijke toets door de Gemeente.
- 5.3 Tenzij de Gemeente Ontwikkelaar binnen 10 werkdagen na ontvangst schriftelijk gemotiveerd bericht dat de ingediende gegevens/documenten niet juist of onvolledig zijn neemt de Gemeente deze in het kader van dit artikel in behandeling.
- 5.4 De Gemeente deelt – behoudens het bepaalde in het derde lid van dit artikel de Ontwikkelaar binnen 15 werkdagen na ontvangst mee of de ter Goedkeuring ingediende gegevens/documenten worden goedgekeurd. Goedkeuring geschiedt uitsluitend expliciet en schriftelijk door of namens de bevoegde bestuursorganen van de gemeente. Goedkeuring van het definitieve stedenbouwkundige ontwerp en het definitieve ontwerp gebouwen geschiedt uitsluitend door het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 6 Bestemmingsplan

- 6.1 Na goedkeuring van het definitieve stedenbouwkundige ontwerp en het definitieve ontwerp gebouwen door het college zal het college op verzoek van Ontwikkelaar een bestemmingsplan in procedure brengen (dit met dien verstande dat eerst de naar de mening van de Gemeente voor haar belangrijke plan- en deelproducten genoemd in artikel 5.1 door haar zijn goedgekeurd) en zich inspannen om de definitieve ontwerpen planologisch mogelijk te maken een en ander onverminderd het bepaalde in de artikelen 1.4 tot en met 1.6.
- 6.2 Indien door partijen gelet op onder andere de voortgang wenselijk en mogelijk geacht zal deze herontwikkeling meelopen in het in procedure te brengen bestemmingsplan Centrum Noord.
- 6.3 Op verzoek van Ontwikkelaar zal de gemeente haar medewerking verlenen aan het separaat in procedure brengen van een bestemmingsplan ten behoeve van deze herontwikkeling.
- 6.4 De ruimtelijke onderbouwing, alle benodigde onderzoeken en de teksten ten behoeve van het bestemmingsplan worden in opdracht van en voor rekening van Ontwikkelaar opgesteld. Deze behoeven de Goedkeuring van de gemeente.

Artikel 7 Kostenverhaal

- 7.1 De door Ontwikkelaar te betalen vergoeding in de voor de door de gemeente te maken kosten in het kader van de projectbegeleiding en het bestemmingsplan bedragen in de situatie als omschreven in artikel 6.2 tot en met het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan € 55.000,- Indien ontwikkelaar kiest voor het separaat in procedure brengen van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 6.3 bedraagt de vergoeding € 100.000.-

- 7.2 De werkelijke kosten na het vaststelling van het bestemmingsplan waaronder te rekenen het maken van extern deskundigenadvies en/of externe juridische bijstand komen voor rekening van Ontwikkelaar, de overige kosten van de gemeente worden geacht te zijn verdisconteerd in de vergoeding als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 8 Gronden gemeente

- 8.1 De volgende gronden komen op verzoek van Ontwikkelaar in aanmerking om door Ontwikkelaar van de gemeente uitsluitend ten behoeve van de herontwikkeling conform het door de gemeente goedgekeurde definitieve stedenbouwkundige ontwerp te worden aangekocht.
- a. De strook grond als weergegeven op het Plangebied (overkluisde waterloop). Deze kan door ontwikkelaar worden overgenomen met als tegenprestatie dat:
- Ontwikkelaar onderzoekt of deze waterloop nog een inzamelfunctie heeft;
 - Ontwikkelaar voor zijn rekening en risico zorgdraagt voor een aangepaste of alternatieve inzamelfunctie voor mogelijk nog aanwezige inzamelfuncties;
 - Ontwikkelaar de gemeente vrijwaart van alle aanspraken van derden die schade lijden of claimen schade te lijden als gevolg van handelen of niet handelen van de Ontwikkelaar ten aanzien van deze strook grond met aanwezige voorzieningen/werken.
- b. Het perceel grond met bebouwing “as is” (de Kober locatie) met kadastrale aanduiding en maatvoering weergegeven op het Plangebied. Voor dit perceel geldt nadrukkelijk dat de aankoop afhankelijk is van het meewerken van de huidige gebruiker.
- 8.2 Eventuele aankoop van het perceel genoemd onder b vindt plaats tegen - in opdracht van de gemeente - te taxeren residuele waarde. En verder kosten koper en op basis van de modelovereenkomst en algemene bepalingen die de gemeente hanteert voor de verkoop.

Artikel 9 Eventuele aanpassingen in het Openbaar Gebied

- 9.1 Alle benodigde aanpassingen in het Openbaar Gebied als gevolg van de herontwikkeling en realisatie komen voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Partijen maken alvorens de gemeente het bestemmingsplan in procedure brengt afspraken omtrent deze kosten.

Artikel 10 Planning

- 10.1 Partijen hebben een Planning en fasering van de werkzaamheden vastgesteld, die als bijlage 7 bij deze Overeenkomst is gevoegd.
- 10.2 Partijen nemen de Planning en de fasering bij de uitvoering van deze Overeenkomst in acht Partijen zullen elkaar informeren over omstandigheden waarvan zij weten of behoren te weten dat deze tot een overschrijding van de in de Planning overeengekomen tijdstippen dreigen te lijden.

Artikel 11 Planschade

- 11.1 Ontwikkelaar verbindt zich om de gehele schade voor haar rekening te nemen die op grond van artikel 6.1 tot en met 6.3 juncto artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening voor tegemoetkoming in aanmerking komt voor alle verzoeken om planschade die worden gedaan binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het bepaalde in de vorige volzin met dien verstande dat indien er sprake is van de situatie bedoeld in artikel 6.2 Ontwikkelaar uitsluitend de planschade voor zijn rekening dient te nemen die voortvloeit uit de herontwikkeling door Ontwikkelaar.
- 11.2 Door de gemeente zal op basis van het door Ontwikkelaar op te stellen voor-ontwerpbestemmingsplan een risicoanalyse planschade uitgevoerd laten worden door SAOZ.
- 11.3 Indien uit voornoemde risicoanalyse blijkt dat er planschade is te verwachten zal Ontwikkelaar ten bedrage van de te verwachten planschade aan de gemeente een bankgarantie afgeven. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en tot één maand na de termijn bedoel in het eerste lid van dit artikel voortduren en de clausule te bevatten dat de betreffende bankinstelling het bedrag van de garantie op eerste verzoek van de gemeente aan de gemeente uitbetaald.
- 11.4 Ontwikkelaar betaalt de planschade aan de gemeente binnen 30 dagen nadat de gemeente de betreffende verzoeker om planschade heeft uit betaald.
- 11.5 Partijen zijn er mee bekend dat (naast de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening) de “ Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming planschade” zoals

vast gesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 5 februari 2009 van toepassing is op de verzoeken om planschade. Ontwikkelaar wordt als beschreven in voornoemde verordening als belanghebbende betrokken bij de verzoeken om planschade.

Artikel 12 Aansprakelijkheid

- 12.1 De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken (waaronder die om verzoeken om nadeelcompensatie) van derden die stellen schade te hebben geleden of lijden door of in verband met de realisering van de herontwikkeling voor zover het werkzaamheden betreffen die door of in opdracht van de Ontwikkelaar zijn verricht. De Ontwikkelaar zal de Gemeente ter zake volledig schadeloos stellen.

Artikel 13 Openbaarheid

- 13.1 Partijen beschouwen deze Overeenkomst als openbaar, maar zullen deze niet actief openbaar maken. Partijen informeren elkander vooraf indien er een verzoek tot openbaar maken is en zij delen of het geheel openbaar maken.

Artikel 14 Verbod overdracht rechten en verplichtingen

- 14.1 Ontwikkelaar is niet gerechtigd zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van de gemeente rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk in welke vorm dan ook over te dragen, te vervreemden of te bezwaren aan derden. Daaronder mede begrepen de overdracht van de zeggenschap in Ontwikkelaar aan een derde door overdracht van aandelen of anderszins. Indien de gemeente besluit haar toestemming te verlenen kan zij dat doen onder (financiële) voorwaarden.

Artikel 15 Totstandkomingsvoorwaarde en ontbinding

- 15.1 Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst en deze Overeenkomst door de burgemeester is ondertekend.
- 15.2 Indien de gemeenteraad niet besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan voor deze herontwikkeling is de gemeente gerechtigd deze overeenkomst buitenrechtelijk te ontbinden en is de gemeente niet gehouden tot enige schadevergoeding aan Ontwikkelaar.

Artikel 16 Slotbepalingen

- 16.1 Geschillen worden beslecht door de rechtbank Zeeland-West-Brabant, waarbij partijen zich het recht voorbehouden om in spoedeisende gevallen een voorziening in kort geding te verkrijgen.
- 16.2 Indien nieuwe wetgeving, danwel het oordeel van de Europese Commissie, de NMA of van een (voorzieningen)rechter consequenties heeft voor de mogelijke uitvoering van (delen van) deze Overeenkomst, verplichten Partijen zich het bepaalde in deze Overeenkomst daarop aan te passen zodat de inhoudelijke afspraken zoveel als mogelijk worden nagekomen. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van een van de bijlagen buiten toepassing zouden moeten blijven, als zijnde onrechtmatig, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen van kracht. In plaats van de onrechtmatig bevonden bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de onrechtmatig bevonden bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt. Mocht dit niet mogelijk blijken te zijn, dan staat het ieder van Partijen vrij deze Overeenkomst door middel van een rechterlijke tussenkomst te ontbinden.
- 16.3 Deze overeenkomst en de totstandkoming wordt beheerst door Nederlands recht.

Aldus overeenkomen en in tweevoud opgemaakt te Roosendaal op

De Ontwikkelaar,
Namens deze,
.....

De Gemeente,
Namens deze,
De burgemeester

.....

mr. J.M.L. Niederer