



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

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. Alderink

Eerste afstudeerdocent: Dhr. Jansen

Tweede afstudeerdocent: Dhr. Ritzen

Afstudeerperiode: februari 2017 - mei 2017

Roosendaal, 29 mei 2017

Voorwoord

Met vreugde presenteer ik u mijn afstudeerscriptie met de titel: 'Het nieuwe Mariadal'. Deze scriptie heb ik geschreven in opdracht van de Gemeente Roosendaal, team Ruimtelijke Ontwikkeling, ter afsluiting van mijn opleiding HBO-Rechten aan de Juridische Hogeschool Avans-Fontys te Tilburg. In de periode van 6 februari tot 29 mei 2017 heb ik onderzoek gedaan naar de herontwikkeling van het erfgoedcomplex Mariadal te Roosendaal.

Via deze weg wil ik graag iedereen bedanken die een bijdrage heeft geleverd aan mijn scriptie. Allereerst zou ik graag mijn afstudeermentor de heer Aalderink willen bedanken voor de mogelijkheid om stage te lopen bij de Gemeente Roosendaal en de goede begeleiding, adviezen en hulp die hij mij heeft geboden ten tijde van het schrijven van mijn scriptie. Tevens wil ik graag mijn stagedocent, de heer Jansen, bedanken voor de begeleiding en de goede feedback vanuit mijn opleiding tijdens mijn afstudeerperiode. Daarnaast wil ik graag mijn dank uitspreken naar mijn tweede stagedocent, de heer Ritzen, voor zijn ondersteunende feedback op mijn ingeleverde stukken tijdens het afstuderen. Verder wil ik werknemers van de Gemeente Roosendaal bedanken voor de gezellige, maar vooral leerzame tijd die ik heb mogen doorbrengen bij het team Ruimtelijke Ontwikkeling.

Mijn dank gaat ook uit naar alle personen die de tijd hebben genomen om antwoord te geven op mijn vragen middels interviews. Hierbij wil ik graag in het bijzonder de heer Gelijns, de heer Selten, de heer Theunis, de heer Van Dijk en de heer Wille bedanken. Van hen heb ik namelijk informatie gekregen over hoe zij tegen de herontwikkeling van het erfgoedcomplex aankijken, wat meerwaarde heeft gegeven aan mijn onderzoek.

Door de vele overleggen met betrekking tot de herontwikkeling van het kloostercomplex die ik heb mogen bijwonen, de afgenomen interviews, de rondleiding in het klooster en de gesprekken met deskundigen op het gebied van de herontwikkeling heb ik veel kennis opgedaan over de materie, waarvoor ik erg dankbaar ben.

Tot slot wil ik mijn familie, vrienden en medestagiaires bedanken voor de steun en hulp die zijn mij hebben geboden tijdens het schrijven van deze afstudeerscriptie.

Ik wens u veel leesplezier!

Bente Scholte

Roosendaal, 29 mei 2017

Inhoudsopgave

Samenvatting

Lijst van afkortingen

Hoofdstuk 1	Inleiding	11
1.1	De afstudeerorganisatie.....	11
1.2	Aanleiding van het onderzoek.....	11
1.3	Probleembeschrijving	11
1.4	Centrale vraag	13
1.5	Doelstelling	13
1.6	Verantwoording.....	13
1.7	Leeswijzer.....	14
Hoofdstuk 2	Reeds geregeld.....	15
2.1	Het klooster Mariadal.....	15
2.2	Reeds geregeld door de Gemeente Roosendaal.....	15
2.2.1	Het jaar 2006	15
2.2.2	Het jaar 2008	16
2.2.3	Het jaar 2010	16
2.2.4	Het jaar 2011	16
2.2.5	Het jaar 2012	17
2.2.6	Het jaar 2013	18
2.2.7	Het jaar 2014	18
2.2.9	Het jaar 2016	19
2.2.10	Recent	19
Hoofdstuk 3	Wet- en regelgeving.....	20
3.1	(Rijks)monument Mariadal	20
3.2	Omgevingswet.....	20
3.3	Monumentenwet 1988 en de nieuwe Erfgoedwet.....	21
3.4	Wetgeving betrokken bij klooster Mariadal als rijksmonument.....	22
3.4.1	Instandhoudingsplicht voor monumenten	22
3.4.2	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.....	22
	Besluit omgevingsrecht.....	23
3.4.3	Woningwet.....	24
	Bouwbesluit 2012	25
3.5	Algemene wet- en regelgeving bij de herontwikkeling.....	25
3.5.1	Duurzaamheid in regelgeving	25

3.5.2 Wet ruimtelijke ordening	26
Het bestemmingsplan	27
Inhoud van het bestemmingsplan	27
Totstandkomingsprocedure van het bestemmingsplan	28
3.6 Planschade	30
3.7 Parkeren	31
3.8 Wet- en regelgeving in de praktijk	31
Hoofdstuk 4 Actoren	32
4.1 Gemeente Roosendaal	32
4.1.1 Gemeente als actor	33
4.1.2 Gemeenteraad	33
4.1.3 Het college van burgemeester en wethouders	34
4.1.4 De burgemeester	35
4.2 De Provincie Noord-Brabant	35
4.3 De ontwikkelaar	35
4.4 Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed	36
4.5 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	36
4.6 Omwonenden	36
Hoofdstuk 5 Belangen	38
5.1 Gemeente Roosendaal	38
5.2 Provincie Noord-Brabant	39
5.3 De Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed	41
5.4 Congregatie	42
5.5 Omwonenden	42
5.6 Schematische weergave	44
Hoofdstuk 6 Aanvullende voorwaarden	45
6.1 Duurzaamheid	45
6.1.1 Duurzaamheid in de praktijk	46
6.2 Toekomstgerichtheid	47
6.3 Anterieure overeenkomst	47
6.4 Exploitatieplan	48
6.5 Posterieure overeenkomst	49
6.6 Aanvullende voorwaarden	49
6.6.1 Kaders stellen	50
6.6.2 Bestemmingsplan	50
6.6.3 Kostenverhaal bestemmingsplan	50

6.6.4 Gronden van de Gemeente	51
6.6.5 Aanpassingen openbaar gebied.....	51
6.6.6 Planschade.....	51
6.6.7 Aansprakelijkheid.....	51
Hoofdstuk 7 Conclusies en aanbevelingen.....	52
7.1 Parkeren	52
7.2 Afwegen belangen.....	52
7.3 Toekomstgerichtheid.....	53
7.4 Anterieure overeenkomst.....	53
7.4.1 Wet- en regelgeving ten behoeve van de herontwikkeling	54
Literatuur- en bronnenlijst	56

Bijlagen

De bijlagen zijn opgenomen in een aparte omslag, met een eigen inhoudsopave.

Samenvatting

Het klooster Mariadal is een rijksmonument gelegen in de binnenstad van Roosendaal. Het complex is qua functie, cultuurhistorie en ligging belangrijk voor de Gemeente Roosendaal. De laatste zusters zijn op 1 december 2011 uit het erfgoedcomplex vertrokken, waardoor er gezocht wordt naar een nieuwe bestemming voor het complex. De Provincie Noord-Brabant heeft het kloostercomplex Mariadal vervolgens in oktober 2013 aangekocht met als doel om het waardevolle erfgoedcomplex door herontwikkeling te behouden. Sinds januari 2017 is de Provincie Noord-Brabant op zoek naar een ontwikkelaar die het erfgoedcomplex gaat herontwikkelen. De Gemeente Roosendaal is de opdrachtgever voor deze scriptie en wil graag weten welke aanbevelingen er kunnen worden gedaan aan het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) met betrekking tot de door haar te stellen voorwaarden aan de herontwikkeling van het klooster Mariadal gelet op de belangen (van derden) en de wet- en regelgeving opdat het klooster duurzaam en toekomstgericht herontwikkeld gaat worden.

De Gemeente Roosendaal heeft door de jaren heen voorwaarden gesteld door wat zij reeds geregeld heeft ten aanzien van de herontwikkeling van het erfgoedcomplex. Dit is de achtergrond waartegen aanvullende voorwaarden gesteld kunnen worden. Verder dient de vigerende wet- en regelgeving in acht te worden genomen bij de herontwikkeling. De wet- en regelgeving is onderverdeeld in wet- en regelgeving welke specifiek van toepassing is op (rijks)monumenten en wet- en regelgeving welke van toepassing is op herontwikkelingen. Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor de Gemeente Roosendaal waardoor aanvullende voorwaarden kunnen worden gesteld. De gemeenteraad is immers degene die het bestemmingsplan vaststelt op grond van artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Daarnaast is parkeren een aandachtspunt. Parkeren op eigen terrein is lastig doordat het kloostercomplex een rijksmonument is. Parkeren nabij het complex is eveneens lastig doordat complex gelegen is in de binnenstad van Roosendaal en gezien de belangen van omwonenden. Het college wordt dan ook aanbevolen de gemeenteraad te adviseren het plan te kiezen waarin staat dat er nadere bepalingen omtrent parkeren worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Voorts is het noodzakelijk dat de belangen van de verschillende actoren worden behartigd bij de herontwikkeling, vanuit het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De belangrijkste actoren bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex zijn de Gemeente Roosendaal, de Provincie Noord-Brabant, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (hierna: RCE), de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK), de Congregatie van de zusters Franciscanessen Penitenten Recollectinen van de Onbevleete Ontvangenis van Maria in Roosendaal (hierna: de Congregatie) en de omwonenden, welke ook daadwerkelijk geacteerd hebben tijdens het ontwikkelproces. Het wordt het college aanbevolen de gemeenteraad te adviseren deze belangen ook daadwerkelijk af te wegen bij het vaststellen van het bestemmingsplan, waardoor de frequentie van het aantal zienswijzen (en eventueel beroep) kan worden beperkt.

Tot slot wenst het college aanvullende voorwaarden te stellen omtrent de vast te stellen kaders, het bestemmingsplan en het kostenverhaal daarbij, de mogelijkheid tot verkoop van de gronden grenzend aan de locatie Mariadal, de aanpassingen in het openbaar gebied, de planschade, de aansprakelijkheid en duurzaamheid. Deze voorwaarden zijn gebundeld in een anterieure overeenkomst. Het wordt het college aanbevolen te besluiten tot deze overeenkomst. Daarnaast is het belangrijk dat het complex toekomstgericht wordt herontwikkeld, wat bereikt kan worden door een multifunctionele functie te creëren in het complex en door meerdere gebruikers in het complex te huisvesten. Er wordt aanbevolen de plannen hieraan te toetsen.

Lijst van afkortingen

ABRvS	Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
Awb	Algemene wet bestuursrecht
Bor	Besluit omgevingsrecht
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
BW	Burgerlijk Wetboek
college	college van burgemeester en wethouders
de Congregatie	De Congregatie van de zusters Franciscanessen Penitenten Recollectinen van de Onbevleete Ontvangenis van Maria in Roosendaal
CRK	Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
EPC	Energie Prestatie Coëfficiënt
EPG	Energieprestatie van gebouwen
Gemw	Gemeentewet
Gw	Grondwet
MvA	Memorie van Antwoord
MvT	Memorie van Toelichting
Monw 1988	Monumentenwet 1988
Nota	Nota Parkeernormen 2011
Ow	Omgevingswet
RCE	Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed
r.o.	rechtsoverweging
Wabo	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Wro	Wet ruimtelijke ordening
Wonw	Woningwet

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit inleidende hoofdstuk wordt het onderzoeksplan van de scriptie beschreven. Allereerst wordt er in paragraaf 1.1 een korte omschrijving van de afstudeerorganisatie gegeven. Dit wordt gevolgd door de aanleiding van het onderzoek in paragraaf 1.2. Vervolgens wordt in paragraaf 1.3 de probleembeschrijving uiteengezet, gevolgd door de centrale vraag in paragraaf 1.4, de doelstelling in paragraaf 1.5 en de verantwoording in paragraaf 1.6. Tot slot wordt in paragraaf 1.7 de leeswijzer uiteengezet.

1.1 De afstudeerorganisatie

De afstudeerorganisatie is de Gemeente Roosendaal, meer specifiek het team Ruimtelijke Ontwikkeling. Door de samenvoeging van de gemeenten Wouw, Roosendaal en Nispen ontstond per 1 januari 1997 de huidige Gemeente Roosendaal.¹ De Gemeente Roosendaal is gelegen in de Provincie Noord-Brabant en kent 77.425 inwoners.² Het stadhuis van de Gemeente Roosendaal is gelegen nabij het centrum van Roosendaal en zorgt in grote lijnen voor zaken die direct in de omgeving van Roosendaal spelen. Zo zorgt de Gemeente er bijvoorbeeld voor dat het afval wordt opgehaald, dat nieuwbouwwijken worden gebouwd en dat parkeerplaatsen bestaan.³ Binnen de Gemeente Roosendaal zijn er verschillende afdelingen met verschillende teams werkzaam. Het team Ruimtelijke Ontwikkeling houdt zich bezig met de ontwikkeling van plannen op het gebied van ruimte en economie, projecten en vastgoed en ruimtelijke plannen. Het team is integraal verantwoordelijk voor de samenhang van de ruimtelijke ontwikkeling.

1.2 Aanleiding van het onderzoek

De Provincie Noord-Brabant heeft het klooster Mariadal te Roosendaal in oktober 2013 aangekocht, omdat het klooster een belangrijke rol vervult in het verhaal Brabant.⁴ Het klooster staat sinds het vertrek van de zusters (gedeeltelijk) leeg. De Provincie Noord-Brabant en de Gemeente Roosendaal willen het klooster niet laten verloederen.⁵ Er moet dan ook een nieuwe bestemming voor het erfgoedcomplex worden gevonden. Om tot een duurzame en toekomstgerichte herbestemming van het kloostercomplex te komen wil het team Ruimtelijke Ontwikkeling van de Gemeente Roosendaal graag onderzocht hebben welke wet- en regelgeving, actoren, belangen en voorwaarden een rol spelen bij de herbestemming van het klooster.

1.3 Probleembeschrijving

Het klooster Mariadal ligt in een woonwijk tussen het station en de binnenstad van Roosendaal.⁶ Het klooster heeft bij besluit van 12 oktober 2001 de monumentenstatus verkregen. Het complex bestaat uit een klooster, een kapel, een grot en een kloostertuin met tuinmuur op een totale oppervlakte van 4,3 hectare.⁷ De laatste zusters van de Congregatie zijn op 1 december 2011 uit het kloostercomplex vertrokken.⁸ Door het vertrek van de laatste zusters uit het complex is het huidige gebruik van het klooster geëindigd, waardoor er een nieuwe bestemming moet worden gevonden. De Provincie Noord-Brabant heeft het complex vervolgens voor zes miljoen euro aangekocht vanuit het

¹ 'Geschiedenis van Roosendaal', *Gemeente Roosendaal*, roosendaal.nl (zoek op *geschiedenis Roosendaal*).

² 'Hoeveel inwoners heeft Roosendaal', *Stadindex*, stadindex.nl (zoek op *Roosendaal*).

³ 'Wat doet de gemeente?', *De Gemeente*, degemeente.nl (zoek op *wat doet de gemeente*).

⁴ 'Gezocht: nieuwe eigenaar klooster Mariadal', *Brabant*, brabant.nl (zoek op *nieuwe eigenaar Mariadal*).

⁵ 'Provincie koopt klooster om verloedering te voorkomen', *Erfgoedstem*, erfgoedstem.nl (zoek op *Provincie koopt klooster*).

⁶ Zie bijlage 1.

⁷ Zie bijlage 1.

⁸ Statenvoorstel 23/12 A, p. 2.

ontwikkel- en investeringsprogramma Grootschalige Erfgoedcomplexen, met als doel om het waardevolle erfgoedcomplex door herontwikkeling als cultureel erfgoed van Brabant te behouden.⁹ De Gemeente Roosendaal en de Provincie Noord-Brabant hebben daarop de afgelopen jaren de herontwikkelingsmogelijkheden van het kloostercomplex verkend, maar tot op de dag van vandaag is het complex niet herontwikkeld.

Een deel van het erfgoedcomplex wordt op dit moment gebruikt door een aantal tijdelijke huurders.¹⁰ Daarentegen staat een deel van het hoofdgebouw van het klooster, met daarin de voormalige slaapvertrekken van de zusters leeg en ook de tuinen worden op dit moment slechts beperkt gebruikt.¹¹ Gezien de vele aanwezige monumentale en cultuurhistorische elementen van het kloostercomplex en de bijzondere ligging van het klooster in de Roosendaalse binnenstad, is het van belang dat er een zorgvuldige, passende invulling wordt gegeven aan deze locatie.¹²

Er zijn verschillende actoren en belangen betrokken bij de herontwikkeling van het klooster. Het klooster is gevestigd in de binnenstad van Roosendaal, waardoor allereerst de Gemeente Roosendaal belangen heeft bij de herontwikkeling. De Gemeente Roosendaal bestaat uit een gemeenteraad, een college en een burgemeester, welke eigen bevoegdheden hebben bij de herontwikkeling van het klooster. Het klooster is sinds 3 oktober 2013 in het bezit van de Provincie Noord-Brabant, nadat er een intentieovereenkomst is getekend tussen de Congregatie en de Gemeente Roosendaal, waardoor ook de belangen van de Provincie en de Congregatie van belang zijn bij de herontwikkeling, wat eveneens geldt voor onder andere de omwonenden. De Provincie is op zoek naar een nieuwe eigenaar voor het kloostercomplex, welke het complex gaat herontwikkelen. Om tot een duurzame en toekomstgerichte herontwikkeling van het klooster Mariadal te komen dienen deze belangen met elkaar te worden vergeleken en geanalyseerd.

De Gemeente Roosendaal en de Provincie Noord-Brabant hebben de afgelopen jaren de herontwikkelingsmogelijkheden van het erfgoedcomplex verkend. Het klooster is een complex dat aangemerkt dient te worden als een beeldbepalend cultuurhistorisch complex, wat door een duurzame en toekomstgerichte herontwikkeling dient te worden behouden in de toekomst.¹³ Het klooster Mariadal is immers qua functie, cultuurhistorie en ligging belangrijk voor de Gemeente Roosendaal en de Provincie Noord-Brabant. Het complex heeft namelijk cultuurhistorisch belang en het klooster heeft architectuurhistorische waarden vanwege het materiaalgebruik en de ornamentiek.¹⁴ Daarnaast wordt ook in de Gebiedsvisie van Roosendaal duidelijk dat de Gemeente Roosendaal, de Provincie Noord-Brabant en de Congregatie veel belang hechten aan het bewaren van de cultuurhistorische waarden bij de herontwikkeling van het gebied. Het klooster Mariadal is immers een rijksmonument, zowel het kloostergebouw als de kloostertuin.¹⁵ Verder dient er bij de herontwikkeling van het klooster rekening te worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving. Het feit dat het klooster Mariadal een rijksmonument is speelt hierbij een belangrijke rol. De opdrachtgever is de Gemeente Roosendaal. De Gemeente Roosendaal is betrokken bij de herontwikkeling en het is daarom van belang te onderzoeken hoe het college het klooster duurzaam en toekomstgericht kan laten herontwikkelen.

⁹ ‘Investeringsprogramma de Erfgoedfabriek’, *Brabant*, brabant.nl (zoek op *Erfgoedfabriek*).

¹⁰ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 1.

¹¹ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 1.

¹² Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 1-17.

¹³ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 1-12.

¹⁴ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 28.

¹⁵ Gebiedsvisie Mariadal 2011, p. 6.

Al met al kan dus worden gesteld dat het college van de Gemeente Roosendaal wil weten wat het juridisch kader is om het klooster Mariadal duurzaam en toekomstgericht te laten herontwikkelen en welke aanvullende voorwaarden het college kan stellen om dat te realiseren. Ook dient er uitgezocht te worden welke actoren in beeld zijn en welke wensen zij hebben. Hierbij is het van belang om uiteen te zetten wat er reeds door de Gemeente Roosendaal is geregeld, omdat hier vervolgens op voortgeborduurd kan worden. Daarnaast moet er onderzocht worden waartoe welk bestuursorgaan bevoegd is bij de herontwikkeling van het klooster. Dit alles om het klooster Mariadal te Roosendaal te herontwikkelen.

1.4 Centrale vraag

De centrale vraag van dit onderzoek is: *“Welke aanbevelingen kunnen er worden gedaan aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Roosendaal met betrekking tot de door haar te stellen voorwaarden aan de herontwikkeling van het klooster Mariadal gelet op de belangen (van derden) en de wet- en regelgeving opdat het klooster duurzaam en toekomstgericht herontwikkeld gaat worden?”*

1.5 Doelstelling

Het doel van dit onderzoeksrapport was om op maandag 29 mei 2017 een praktijkgericht juridisch onderzoeksrapport in te leveren bij de stagementor en de stagedocenten, waarin advies wordt uitgebracht over het herontwikkelen van het klooster Mariadal. Aan de hand van het onderzoek zijn er aanbevelingen aan de Gemeente Roosendaal gedaan voor een duurzame en toekomstgerichte herontwikkeling van het klooster. Met deze scriptie wordt ernaar gestreefd de Gemeente Roosendaal te adviseren omtrent het herontwikkelen van het klooster Mariadal, met inachtneming van wat reeds is geregeld door de Gemeente, de belangen van de actoren, de aanvullende voorwaarden van de Gemeente Roosendaal en de wet- en regelgeving die betrokken is bij de herontwikkeling. De resultaten uit het onderzoeksrapport zijn verwerkt in een (concept)overeenkomst, om zo te komen tot een ‘goede’ herontwikkeling van het klooster Mariadal. Daarnaast zijn de resultaten middels een presentatie mondeling toegelicht aan alle juristen van het team Ruimtelijke Ontwikkeling van de Gemeente.

1.6 Verantwoording

Er zijn verschillende bronnen en methoden toegepast om de centrale vraag te kunnen beantwoorden. Deze keuzes zijn te verantwoorden en worden hieronder, per deelvraag, gemotiveerd. De bronnen zijn opgenomen in een literatuur- en bronnenlijst welke onderdeel is van deze scriptie.

Voor de eerste deelvraag: “Wat is er reeds geregeld door de Gemeente Roosendaal om de herontwikkeling te bewerkstelligen?” is gebruik gemaakt van een inhoudsanalyse. Er zijn verschillende stukken over de herontwikkeling van het klooster Mariadal, zoals rapporten en overeenkomsten, bestudeerd. Door het gebruik van deze bronnen is achterhaald wat er reeds is geregeld.

Voor het onderzoek naar het recht in de tweede deelvraag: “Welke wet- en regelgeving is van toepassing op de herontwikkeling van het klooster Mariadal?” is gebruik gemaakt van een rechtsbronnen- en literatuuronderzoek. Zo is er gebruik gemaakt van rechtsbronnen, jurisprudentie, documenten, kamerstukken en literatuur. De inhoud van deze bronnen zijn middels een inhoudsanalyse verwerkt in deze scriptie. Door de combinatie van rechtsbronnen- en literatuuronderzoek is er een volledig beeld geschetst van de wet- en regelgeving die gemoeid is bij de herontwikkeling.

Voor de derde deelvraag: “Welke actoren zijn er gemoeid bij de herontwikkeling van het klooster Mariadal?” is eveneens gebruik gemaakt van een rechtsbronnen- en

literatuuronderzoek, welke uitkomsten eveneens middels een inhoudsanalyse zijn verwerkt in de scriptie. Door de combinatie van deze bronnen is een zo volledig mogelijk beeld geschetst.

De vierde deelvraag: “Welke belangen zijn er bij de herontwikkeling van het klooster Mariadal gemoeid?” is beantwoord door middel van de uitkomsten van de afgenomen interviews. Er zijn zowel personen binnen als buiten de Gemeente Roosendaal geïnterviewd. Er is bewust gekozen voor het afnemen van halfgestructureerde interviews. Er is gebruik gemaakt van een vragenlijst, maar er was ook ruimte voor eigen inbreng van de geïnterviewde.¹⁶ De heer Gelijns is geïnterviewd gezien zijn rol als monumentdeskundige bij de Gemeente Roosendaal. De heer Theunis is geïnterviewd gezien het feit dat meneer het project Mariadal, als wethouder, in zijn portefeuille heeft. De heer Van Dijk is geïnterviewd als zijnde de projectleider van het project Mariadal bij de Gemeente Roosendaal. De heer Wille heeft veel geregeld ten aanzien van de herontwikkeling van het kloostercomplex. Zo heeft de heer Wille bijvoorbeeld meegewerkt aan de totstandkoming van de Gebiedsvisie, als genoemd in hoofdstuk 2, waardoor ook dit interview meerwaarde heeft gegeven aan het onderzoek. Tot slot is de heer Selten van de Provincie Noord-Brabant geïnterviewd. De heer Selten is projectleider van het investeringsprogramma Grootschalige Erfgoedcomplexen van de Provincie. Onder dit programma is het erfgoedcomplex door de Provincie aangekocht.

Ook zijn er voor de beantwoording van deze deelvraag bestaande stukken met betrekking tot de herontwikkeling van het erfgoedcomplex bekeken, die middels een inhoudsanalyse zijn verwerkt in de scriptie. Op deze manier is er een valide antwoord gegeven op de deelvraag.

De laatste deelvraag “Welke aanvullende voorwaarden wenst de Gemeente Roosendaal te stellen voor een duurzame en toekomstgerichte herontwikkeling van het klooster Mariadal?” is beantwoord door middel van een rechtsbronnen- en literatuuronderzoek, welke uitkomsten middels een inhoudsanalyse zijn verwerkt in de scriptie. Eveneens is in dit hoofdstuk gebruik gemaakt van de uitkomsten van de afgenomen interviews. Door de keuze van bovenstaande onderzoeksmethoden is er een volledig en betrouwbaar antwoord ontstaan op de deelvraag.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt uiteengezet wat er reeds is geregeld door de Gemeente Roosendaal ten aanzien van de herontwikkeling van het klooster Mariadal. Allereerst is er een korte beschrijving opgenomen van het klooster Mariadal. Vervolgens is er chronologisch uiteengezet wat er reeds is geregeld. In hoofdstuk drie wordt de wet- en regelgeving, welke gemoeid is bij de herontwikkeling van het kloostercomplex, uiteengezet. De wet- en regelgeving is opgesplitst in specifieke wet- en regelgeving, welke geldt aangezien het kloostercomplex een rijksmonument is en algemene wet- en regelgeving, welke betrekking heeft op herontwikkelingen. Vervolgens worden in hoofdstuk vier de actoren die gemoeid zijn bij de herontwikkeling beschreven. Eveneens wordt uiteengezet welke bevoegdheden zij hebben bij de herontwikkeling. In hoofdstuk vijf worden vervolgens de belangen van deze actoren uiteengezet. Daarna wordt in hoofdstuk zes besproken welke aanvullende voorwaarden de Gemeente Roosendaal wenst te stellen voor een duurzame en toekomstgerichte herontwikkeling van het erfgoedcomplex. Allereerst wordt ingezoomd op de begrippen ‘duurzaamheid’ en ‘toekomstgerichtheid’. Vervolgens worden de aanvullende voorwaarden uiteengezet. Tot slot bevat hoofdstuk zeven de conclusies en aanbevelingen van deze scriptie.

¹⁶ Van Schaaijk 2011, p. 88.

Hoofdstuk 2 Reeds geregeld

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet wat er reeds door de Gemeente Roosendaal is geregeld ten aanzien van de herontwikkeling van het klooster Mariadal. Het hoofdstuk zal aanvangen met een korte beschrijving van het klooster Mariadal in paragraaf 2.1, om duidelijk te maken wat het klooster nu precies is. Vervolgens wordt er in paragraaf 2.2 een chronologisch overzicht weergegeven van wat de Gemeente Roosendaal reeds heeft geregeld ten aanzien van de herontwikkeling van het klooster Mariadal.

2.1 Het klooster Mariadal

Het klooster Mariadal ligt op een prominente plek in de binnenstad van Roosendaal.¹⁷ Het klooster heeft een belangrijke rol gespeeld in de geschiedenis. De zusters hebben namelijk veel betekend voor het onderwijs in Brabant. De laatste zusters zijn in 2011 vertrokken, waardoor het gebruik van het klooster is geëindigd. Er moet dan ook een nieuwe bestemming voor het complex worden gevonden.¹⁸ Een uitgebreide beschrijving van het klooster Mariadal is te vinden in bijlage 1. In deze bijlage zijn eveneens afbeeldingen opgenomen van het kloostercomplex ten behoeve van een goede beeldvorming. Deze foto's zijn genomen tijdens de rondleiding in het klooster op 23 maart jongstleden.

2.2 Reeds geregeld door de Gemeente Roosendaal

In deze paragraaf wordt uiteengezet wat de Gemeente Roosendaal reeds heeft geregeld om de herontwikkeling van het klooster Mariadal te bewerkstelligen. Er is gekozen voor een chronologische opbouw van deze paragraaf, om een zo overzichtelijk en volledig mogelijk beeld te schetsen.

2.2.1 Het jaar 2006

In 2006 vond op gezamenlijk initiatief van de Congregatie, de Gemeente Roosendaal en de RCE een eerste overleg plaats over de mogelijke herbestemming van het klooster Mariadal. Tijdens het gesprek werd duidelijk dat de ambitie van partijen is om bij de herbestemming en herinrichting de cultuurhistorische kwaliteiten van het klooster te handhaven.¹⁹ Vanwege het cultuurhistorische aspect van het klooster hebben de Gemeente Roosendaal en de Congregatie aan de RCE gevraagd een Cultuurhistorische Verkenning op te stellen, welke wordt besproken in paragraaf 2.2.3.

Naar aanleiding van dit gesprek is er op 22 december 2006 een intentieovereenkomst getekend tussen de Congregatie en de Gemeente Roosendaal, welke is opgenomen in bijlage 2. Een intentieovereenkomst is een overeenkomst waarin de voortgang en bedoelingen van partijen worden vastgelegd om samen een bepaald doel te bereiken.²⁰ In de voornoemde overeenkomst is besloten dat partijen de intentie hebben om gezamenlijk te komen tot de meest optimale invulling van het kloostercomplex Mariadal.²¹ Bij het tekenen van de overeenkomst is door partijen overwogen dat zij 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. Tot slot is overwogen dat partijen bereid zijn bij het onderzoek naar een optimale invulling voor het kloostercomplex Mariadal, naar een groter gebied te kijken dan enkel het eigendom van

¹⁷ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 1.

¹⁸ 'Klooster Mariadal', *Brabant*, brabant.nl (zoek op *klooster Mariadal*).

¹⁹ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 1.

²⁰ 'Model voor intentie-overeenkomsten', *VNG*, vng.nl (zoek op *model intentie-overeenkomsten*).

²¹ Zie bijlage 2.

de Congregatie, omdat verwacht wordt dat dat kan leiden tot betere herontwikkelingsmogelijkheden.²²

2.2.2 Het jaar 2008

Op 22 september 2008 heeft het college de Voortgangsrapportage woningbouw aan de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal aangedragen. In de rapportage wordt de stand van zaken van de woningbouwontwikkeling in de afgelopen jaren in Roosendaal beschreven en er wordt een doorkijk gegeven naar te ontwikkelen bouwlocaties. In de Voortgangsrapportage is te lezen dat er voor het visiegebied 'Stadserf/Vincentiusstraat', waar het klooster Mariadal toebehoort, een ruime reservering van 300 wooneenheden geldt.²³ In de rapportage wordt eveneens aangegeven dat voor dit gebied een visie in ontwikkeling is, waarbinnen diverse herstructureringslocaties liggen. Het uiteindelijke aantal wooneenheden zal afhangen van een verantwoorde stedenbouwkundige invulling.²⁴

2.2.3 Het jaar 2010

De RCE heeft in november 2010 een Cultuurhistorische Verkenning opgesteld voor het kloostercomplex Mariadal. De Verkenning is bedoeld om het cultuurhistorisch belang van het complex in kaart te brengen. Ook is de Verkenning bedoeld om een ontwikkelingsperspectief te schetsen van een complex en om een overzicht en onderbouwing te geven van de kansen en risico's voor een duurzame herbestemming van het onderzoeksgebied met inachtneming van de bijzondere kwaliteiten van het complex.²⁵ De Verkenning bevat allereerst een omschrijving van de cultuurhistorische waarden van het kloostercomplex.²⁶ Samengevat stelt de Verkenning dat het gehele klooster van algemeen belang is. Het gehele klooster heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling, zoals beschreven in bijlage 1. Ook is er in de Verkenning gekeken naar de kansen om het klooster Mariadal duurzaam te herontwikkelen. Hierbij is in de Verkenning allereerst uiteengezet dat de toekomstige functie van het rijksmonument bij voorkeur in het verlengde zou moeten liggen van de oorspronkelijke functie. Daarnaast is vermeld dat de architectonische kwaliteiten van het rijksmonument en het behoud van de markante tuinmuur van belang zijn bij de herontwikkeling. Verder is uit de Verkenning af te leiden dat behoud van het karakter en de driedeling van de kloostertuin belangrijk is bij de herontwikkeling, evenals het behoud van de verschillende oratoria in de kloostertuin. Ook wordt beschreven dat een overgang van het semiopenbaar karakter van de kloostertuin betrokken dient te worden bij de herontwikkeling. Ten slotte wordt in de Verkenning stilgestaan bij het benutten van kansen voor de ontwikkeling van de randen van het kloostergebied.²⁷ Al met al is de belangrijkste conclusie dat het voortbestaan van het erfgoedcomplex, met behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten, gebaat is bij nieuw gebruik waarin de functionele eisen grote verwantschap vertonen met die van de kloostergemeenschap.²⁸

2.2.4 Het jaar 2011

In 2011 is de gemeentelijke Gebiedsvisie herontwikkeling Mariadal en omgeving opgesteld, waarbij de opgestelde Cultuurhistorische Verkenning van de RCE als uitgangspunt gold. Het doel van de Gebiedsvisie is het benoemen van randvoorwaarden en uitgangspunten welke kaderstellend moeten zijn voor het stedenbouwkundig ontwerp

²² Zie bijlage 2.

²³ Voortgangsrapportage woningbouw Gemeente Roosendaal 2008, p. 4.

²⁴ Voortgangsrapportage woningbouw Gemeente Roosendaal 2008, p. 1.

²⁵ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 2.

²⁶ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 3-12.

²⁷ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 15-17.

²⁸ Gebiedsvisie Mariadal 2011, p. 6.

voor de herontwikkeling van het klooster Mariadal.²⁹ In de Gebiedsvisie is bepaald dat er gezocht moet worden naar een nieuwe functie voor het klooster. Deze nieuwe functie moet recht doen aan het gebouw en moet bij voorkeur in het verlengde liggen van de huidige functie, zoals wonen, een maatschappelijke functie, een hotelfunctie of een combinatie hiervan. Verder is in het stuk te lezen dat de kapel van het klooster zeer hoge architectuurhistorische kwaliteiten heeft. Een wijziging van de kapel brengt al snel een gevaar van aantasting van waarden met zich mee, waardoor fysieke ingrepen onwenselijk zijn. Behoud van de kapelfunctie heeft daarom de voorkeur. Dit wordt eveneens bevestigd in het interview met de heer Theunis.³⁰ Wanneer behoud niet mogelijk is zal er gekeken moeten worden naar een andere passende functie, waarbij het behoud van de ruimte in de huidige vorm centraal staat.³¹

De Gebiedsvisie geeft ook informatie over de kloostertuin. De Gebiedsvisie geeft voor de kloostertuin de mogelijkheid tot ontwikkeling met woningbouw. De tuin kent drie delen. Allereerst kent de kloostertuin een religieus deel, welke vanwege het bijzondere karakter moet worden behouden. Van woningbouw in het religieuze gedeelte is geen sprake. Ten tweede kent de kloostertuin een economisch deel, welke het minst waardevol is en daardoor voor woningbouw in aanmerking komt. Tussen beide delen van de tuin is de recreatieve tuin gelegen, waar beperkte woningbouw in aanmerking komt.

2.2.5 Het jaar 2012

Een structuurvisie is sinds de inwerkingtreding van de Wro een wettelijke verplichting.³² Een gemeente legt in een structuurvisie het beleid neer voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een gebied.³³ Ingevolge artikel 2.1 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer structuurvisies vast te stellen waarin de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgesteld. Wat een goede ruimtelijke ordening is, wordt uitgelegd in paragraaf 3.5.2. In artikel 2.1 lid 1 en 3 Wro staat dat de structuurvisie de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen van het desbetreffende gebied en de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid bepaalt. Ook wordt in de structuurvisie aangegeven op welke wijze de voorgenomen ontwikkelingen zullen worden verwezenlijkt.³⁴ In het bestemmingsplan worden daarentegen de gebruiksmogelijkheden van de grond pas juridisch bindend vastgelegd.³⁵ Op 16 juli 2012 heeft de gemeenteraad ingevolge de verplichting van artikel 2.1 lid 1 Wro de Ontwerp-Structuurvisie 2025 vastgesteld. Structuurvisies binden alleen het eigen bestuursorgaan.³⁶ In de Ontwerp-Structuurvisie is te lezen dat de parkenstructuur van de Gemeente benut moet worden voor ontspannings- en rustplekken in en om de binnenstad. Hieromtrent is er de ambitie ontstaan om nieuw groen voor de binnenstad toegankelijk te maken door onder andere de historische tuinen van het klooster Mariadal.³⁷

Verder is op 2 april 2012 de Woningbouwprogrammering vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal. In de Woningbouwprogrammering is te lezen dat er op de locatie Mariadal 100 woningen gerealiseerd mogen worden.³⁸ Deze bepaling verwerpt de bepaling beschreven in paragraaf 2.2.2.

²⁹ Gebiedsvisie Mariadal 2011, p. 3.

³⁰ Zie bijlage 9, interview d.d. 20 april 2017 met de heer Theunis, Gemeente Roosendaal.

³¹ Gebiedsvisie Mariadal 2011, p. 10.

³² *Kamerstukken II* 2004/05, 28 916, nr. 11, p. 1.

³³ Tunnissen 2011, p. 66.

³⁴ *Kamerstukken II* 2004/05, 28 916, nr. 11, p. 1.

³⁵ Boeve & Groothuijse 2016, p. 137.

³⁶ *Kamerstukken II* 2002/03 28 916, nr. 3, p. 14.

³⁷ Ontwerp-Structuurvisie Roosendaal 2012, p. 22.

³⁸ Woningbouwprogrammering 2012.

2.2.6 Het jaar 2013

Op 3 oktober 2013 kocht de Provincie Noord-Brabant het klooster Mariadal te Roosendaal aan vanuit het ontwikkel- en investeringsprogramma Grootschalige Erfgoedcomplexen, met als doel om het waardevolle erfgoedcomplex door herontwikkeling te behouden.³⁹

Vervolgens is er op 28 november 2013 door de Gemeente Roosendaal en de Provincie Noord-Brabant een Akkoord op Hoofdpijnen over de herontwikkeling van Mariadal ondertekend, welke is opgenomen in bijlage 3. Uit deze overeenkomst vloeien vier hoofddoelstellingen voort. Ten eerste dat bij de herontwikkeling van het klooster Mariadal de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument behouden dienen te blijven. De tweede hoofddoelstelling is de vervlechting van het klooster met de binnenstad van Roosendaal. Het klooster Mariadal ligt immers op een cruciale plaats als verbindingslijn tussen het station en de binnenstad van Roosendaal.⁴⁰ De derde hoofddoelstelling is dat partijen zich maximaal wensen in te spannen om de hoofddoelstellingen te verwezenlijken, waarbij het uitgangspunt is dat minimaal een budgettair neutrale business case ontstaat. De laatste hoofddoelstelling is dat de samenwerking tussen de Provincie en de Gemeente ertoe dient te leiden dat uiterlijk in 2018 een nieuwe bestemming, een nieuwe eigenaar en nieuwe eindgebruikers zijn gevonden voor het klooster Mariadal.⁴¹ De Provincie Noord-Brabant is hiertoe sinds 23 januari jongstleden op zoek naar een nieuwe eigenaar voor het complex.⁴²

2.2.7 Het jaar 2014

De gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal stelde vervolgens in februari 2014 de rapportage 'Roosendaal Gezonde Stad' vast. Volgens het stuk moet er veel veranderen zodat consumenten, ondernemers, bewoners en de Gemeente weer meerwaarde gaan toevoegen aan de stad.⁴³ Samengevat is de missie van Roosendaal Gezonde Stad dat 'het hart weer moet kloppen'.⁴⁴ In het stuk wordt de ambitie voor het klooster Mariadal beschreven, welke allereerst bestaat uit het zichtbaar en toegankelijk maken van de kloostertuin. Ook beschrijft het stuk dat het gebied van het klooster aan de stad moet worden teruggegeven en dat er kwaliteit toegevoegd kan worden aan de binnenstad door het klooster Mariadal. Daarnaast wordt beschreven dat een wezenlijke rol voor de tuinen als basis geldt voor gezondheid, groen, verbinden en verbouwen van regionale producten. Verder bestaat de ambitie uit het verbinden van de binnenstad met de kloostertuin.⁴⁵ Tot slot staat in het stuk beschreven dat de herontwikkeling van het kloostercomplex dient bij te dragen aan het tot stand brengen van een bovenregionaal karakter van het complex. Op die wijze wordt er allure gegeven aan het imago van de stad. Het bovenregionale karakter zal Roosendaal 'grootster' maken, een verborgen schat zal toegankelijk worden.⁴⁶

Daarnaast heeft er op 22 mei 2014 een consultatie plaatsgevonden met de omwonenden van het kloostercomplex Mariadal. In hoofdstuk 4 en 5 wordt uitgebreid stilgestaan bij deze consultatie.

Vervolgens is er op 9 december 2014 een besluit genomen door het college van de Gemeente Roosendaal voor het slopen van het stadskantoor. Het gebouw moest worden

³⁹ 'Investeringsprogramma de Erfgoedfabriek', *Brabant*, brabant.nl (zoek op *Erfgoedfabriek*).

⁴⁰ Gebiedsvisie Mariadal 2011, p. 6.

⁴¹ Zie bijlage 3.

⁴² Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 1.

⁴³ Rapportage Roosendaal Gezonde Stad 2014, p. 4.

⁴⁴ Rapportage Roosendaal Gezonde Stad 2014, p. 4.

⁴⁵ Rapportage Roosendaal Gezonde Stad 2014, p. 39.

⁴⁶ Rapportage Roosendaal Gezonde Stad 2014, p. 64.

gesloopt zodat er ruimte zou ontstaan voor de ruimtelijke ontwikkeling van het voormalige klooster Mariadal inclusief kloostertuin.⁴⁷ Wanneer het stadskantoor gesloopt zou worden, zouden het voormalige klooster en de kloostertuin rechtstreeks aansluiten op het centrum. Het achterliggende parkeerterrein kon zo bij de plannen worden betrokken. Op deze wijze was er mijns inziens een kansrijk gebied voor projectontwikkeling in het centrum ontstaan.

2.2.9 Het jaar 2016

In tegenstelling tot het besluit van het college om het stadskantoor te slopen, is er op 6 oktober 2016 door het college besloten dat het voornemen is om het stadskantoor te handhaven op de huidige locatie aan de Stadserf 1 te Roosendaal en het pand duurzaam te renoveren.⁴⁸ Het stadskantoor zou gesloopt worden vanuit de visie van Roosendaal Gezonde Stad. Het fungeerde als schuifruimte ten behoeve van ontwikkelingen in de binnenstad en als plek voor een bijzondere foodformule.⁴⁹ Er is echter geen partij gevonden voor een foodformule op de locatie waardoor de sloop van het stadskantoor niet langer noodzakelijk was. Dit betekent niet het einde van de samenwerking tussen de Gemeente Roosendaal en de Provincie Noord-Brabant, partijen zullen samen blijven werken bij de herontwikkeling. Zo zal de Gemeente Roosendaal faciliteren en participeren in de procedure om een marktpartij te vinden voor de herontwikkeling van het klooster Mariadal.⁵⁰

2.2.10 Recent

De meest recente ontwikkeling is dat de Provincie Noord-Brabant sinds 23 januari 2017 op zoek is naar een nieuwe eigenaar voor het klooster Mariadal. De Provincie biedt ontwikkelaars, vastgoedgebruikers, beleggers, bouwers en of exploitanten de kans om met een unieke en haalbare invulling te komen voor het erfgoedcomplex.⁵¹ Voor de verkoop is een tenderprocedure gestart. Het Engelse woord 'tender' is gelijk aan het woord 'aanbesteding'. Een tender is een procedure waarbij in dit geval eventuele ontwikkelaars door middel van inschrijving, door het indienen van een planvisie voor de locatie Mariadal, proberen het complex in bezit te krijgen. De inschrijver op de tender met het beste plan komt uiteindelijk als winnaar uit de procedure.⁵² De Provincie Noord-Brabant heeft hiertoe op 23 januari 2017 een procesbrief gestuurd naar eventuele ontwikkelaars, waarin geïnformeerd wordt over de start van de tenderprocedure.⁵³ De Gemeente Roosendaal heeft een tweedelige functie in deze procedure. Over deze rolverdeling wordt nader ingegaan in paragraaf 4.1.1.

Marktpartijen hadden tot vrijdag 24 maart 2017 de tijd om een voorstel voor de herontwikkeling van het klooster Mariadal in te dienen. Vervolgens werden de voorstellen beoordeeld en werden er drie partijen gekozen om mee verder te onderhandelen. Ook de Gemeente Roosendaal was partij in deze beoordeling. De voorstellen werden vervolgens door ambtenaren van de Gemeente Roosendaal vertrouwelijk toegelicht aan het college, waarna de gemeenteraad erover werd geïnformeerd. Vanaf 1 mei 2017 zijn de dialoofases gestart, welke naar verwachting lopen tot vrijdag 30 juni 2017.⁵⁴

⁴⁷ M. Jansen, 'Stadskantoor wordt gesloopt voor 1 januari 2018', *Roosendaalse Bode* 10 december 2014.

⁴⁸ M. Jansen, 'Stadskantoor gemeente Roosendaal blijft op Stadserf 1', *Roosendaalse Bode* 6 oktober 2016.

⁴⁹ M. Jansen, 'Stadskantoor gemeente Roosendaal blijft op Stadserf 1', *Roosendaalse Bode* 6 oktober 2016.

⁵⁰ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 7.

⁵¹ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 1.

⁵² 'Wat is een tender?' *Tenderen*, tenderen.nl (zoek op *wat is een tender*).

⁵³ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 1.

⁵⁴ Procesbrief klooster Mariadal 2017, bijlage I 'planning tenderproces'.

Hoofdstuk 3 Wet- en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke wet- en regelgeving er betrokken is bij de herontwikkeling van het kloostercomplex Mariadal. In paragraaf 3.1 wordt het rijksmonument Mariadal uiteengezet, gevolgd door de Omgevingswet (hierna: Ow) in paragraaf 3.2 en de Monumentenwet 1988 (hierna: Monw 1988) en de Erfgoedwet in paragraaf 3.3. Vervolgens wordt er in paragraaf 3.4 stilgestaan bij de beschermde monumentale status van het complex, aan de hand waarvan de inhoudelijke eisen aan de herontwikkeling worden geïnventariseerd. Ook geldt de algemene wet- en regelgeving welke van invloed is op herontwikkelingen, wat uiteengezet is in paragraaf 3.5. Gezien het tijdsbestek en het aantal voorgeschreven pagina's is slechts de belangrijkste wet- en regelgeving aangehaald.

3.1 (Rijks)monument Mariadal

Het klooster Mariadal is een monument als bedoeld in artikel 1.1 Erfgoedwet, het kan immers worden aangemerkt als een onroerende zaak welke deel uitmaakt van cultureel erfgoed. Het kloostercomplex voldoet aan de voorwaarden om te kunnen worden aangemerkt als een onroerende zaak die gesteld zijn in artikel 3:2 juncto artikel 3:3 lid 1 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) en jurisprudentie.⁵⁵ Daarnaast maakt het klooster onderdeel uit van cultureel erfgoed aangezien het voldoet aan de definitie van artikel 1.1 Erfgoedwet. Vervolgens is het van belang vast te stellen wat voor soort monument het klooster Mariadal is om de inhoudelijke eisen aan de gewenste herontwikkeling te kunnen inventariseren. Er bestaan rijksmonumenten, provinciale monumenten, gemeentelijke monumenten, beschermde stads- of dorpsgezichten en mobiel erfgoed.⁵⁶ Het kloostergebouw Mariadal is op 22 april 2002 ingeschreven in het rijksmonumentenregister⁵⁷, evenals de muur⁵⁸, de kapel⁵⁹, de tuin⁶⁰ en de (Lourdes)grot.⁶¹ Het gehele klooster Mariadal is dus een rijksmonument, doordat een rijksmonument op grond van artikel 1.1 Erfgoedwet kan worden aangemerkt als een monument dat is ingeschreven in het rijksmonumentenregister.⁶²

3.2 Omgevingswet

De Ow is een wet welke alle wetten en regels op het gebied van de leefomgeving vereenvoudigt en bundelt. De bedoeling van de wet is om samen met een viertal Algemene Maatregelen van Bestuur (hierna: AMvB's), te weten het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving, een integraal wettelijk kader voor beheer en ontwikkeling in de fysieke leefomgeving te bieden.⁶³ Onder de fysieke leefomgeving vallen het milieu, de natuur en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.⁶⁴ Het eerst mogelijke moment voor inwerkingtreding van de Ow is het voorjaar van 2019.⁶⁵ De Ow zal onder andere de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en de Wro, die in dit

⁵⁵ o.a. HR 13 juni 1975, ECLI:NL:HR:1975:AC3080, HR 23 februari 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC5590 en HR 23 februari 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC5591.

⁵⁶ 'Wat is een monument en welke typen monumenten zijn er?', *Rijksoverheid*, rijksoverheid.nl (zoek op monument).

⁵⁷ 'Zoek een monument', RCE, monumentenregister.cultureelerfgoed.nl (zoek op monument 517245).

⁵⁸ 'Zoek een monument', RCE, monumentenregister.cultureelerfgoed.nl (zoek op monument 517246).

⁵⁹ 'Zoek een monument', RCE, monumentenregister.cultureelerfgoed.nl (zoek op monument 526023).

⁶⁰ 'Zoek een monument', RCE, monumentenregister.cultureelerfgoed.nl (zoek op monument 526024).

⁶¹ 'Zoek een monument', RCE, monumentenregister.cultureelerfgoed.nl (zoek op monument 526025).

⁶² 'Zoek een monument', RCE, monumentenregister.cultureelerfgoed.nl (zoek op monument 517244).

⁶³ Roelands-Fransen, Van der Meulen, Van de Reijt & Van Beusekom, *Gemeentestem*, 2016/53, afl.7437, p. 291.

⁶⁴ *Kamerstukken II* 2006/07, 30 844, nr. 3, p. 15.

⁶⁵ *Kamerstukken II* 2015/16, 33 962, nr. 186, p. 3.

hoofdstuk worden aangehaald, geheel of grotendeels vervangen.⁶⁶ Daarnaast zal de Ow onder andere de Monw 1988 en de Woningwet (hierna: Wonw), die eveneens in dit hoofdstuk worden aangehaald, voor grote delen vervangen.⁶⁷ De tenderprocedure van het erfgoedcomplex is (naar verwachting) op 6 november 2017 afgerond, door het tekenen van de koop- en ontwikkelovereenkomst en door de definitieve gunning die dan plaatsvindt.⁶⁸ Hieronder wordt ingaan op de geldende wet- en regelgeving, gezien de data van de tenderprocedure en de verwachte datum van inwerkingtreding van de Ow. De Ow wordt, voor de volledigheid, summier aangehaald.

3.3 Monumentenwet 1988 en de nieuwe Erfgoedwet

In 1961 ontstond in Nederland de eerste wettelijke basis voor monumentenzorg in de vorm van de Monumentenwet. De wet is vervolgens op 23 december 1988 vervangen door de Monw 1988.⁶⁹ De meest recente wijziging is de nieuwe Erfgoedwet welke op 1 juli 2016 in werking is getreden.⁷⁰ De Erfgoedwet heeft verscheidende wettelijke bepalingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen en geïntegreerd.⁷¹ De wettelijke grondslag voor onder andere het intrekken van de Monw 1988 als gevolg van de inwerkingtreding van de Erfgoedwet is neergelegd in artikel 10.1 Erfgoedwet. Een deel van de Monw 1988 is overgegaan naar de Erfgoedwet. Het gedeelte dat te maken heeft met de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Ow.⁷² De Erfgoedwet anticipeert op deze invoering van de Ow door overgangsrecht, waardoor delen van onder andere de Monw 1988 die naar de Ow overgaan van kracht blijven tot de inwerkingtreding van de Ow, zodat er geen lacunes in de bescherming ontstaan.⁷³ Dit betreft allereerst de vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten en de schadevergoeding in verband met de beslissing op de vergunningaanvraag, omschreven in hoofdstuk 2 van de Monw 1988. Ook verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen, ontheffingen en bijzondere bevoegdheden op het gebied van archeologie vallen onder dit overgangsrecht, evenals de bescherming van stads- en dorpsgezichten, weergegeven in hoofdstuk 4 en 5 van de Monw 1988. Tot slot wordt ook hoofdstuk 6 van de Monw 1988, welke overgangs- en slotbepalingen kent, gehandhaafd in het kader van overgangsrecht. De wettelijke basis van dit overgangsrecht is artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet. Artikel 9.1 lid 1 onder b Erfgoedwet bepaalt dat artikel 5 Monw 1988, welke voorziet in voorbescherming, eveneens onder het overgangsrecht valt. De voorbescherming van artikel 5 Monw 1988 is bedoeld om te voorkomen dat gedurende de procedure tot aanwijzing van rijksmonumenten monumentale waarden worden gewijzigd.⁷⁴

Daarnaast is er overgangsrecht met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen in artikel 9.2 Erfgoedwet. Artikel 9.2 lid 1 Erfgoedwet bepaalt dat er niets verandert aan de status van beschermde rijksmonumenten. De rijksmonumenten behouden de beschermde status in de Erfgoedwet, indien zij zijn ingeschreven in het rijksmonumentenregister op grond van de Monw 1988.⁷⁵ Het rijksmonument Mariadal is ingeschreven in dit register als bedoeld in artikel 6 lid 1 Monw 1988 juncto artikel 3.3 lid 3 Erfgoedwet. Er verandert dan ook niets aan de beschermde status van het rijksmonument, het klooster Mariadal behoudt deze status onder de Erfgoedwet. Het op grond van de Monw 1988 aangewezen

⁶⁶ *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 308-311.

⁶⁷ *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 312-320.

⁶⁸ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 13.

⁶⁹ *Stb.* 1988, 638.

⁷⁰ *Stb.* 2016, 154.

⁷¹ 'Monumentenzorg in Nederland', *Monumenten*, monumenten.nl (zoek op *monumentenzorg in Nederland*).

⁷² *Stb.* 2016, 156, p. 1-2.

⁷³ *Kamerstukken II* 2014/15 34 109, nr. 3, p. 104.

⁷⁴ *Kamerstukken II* 2014/15 34 109, nr. 3, p. 105.

⁷⁵ *Kamerstukken II* 2014/15 34 109, nr. 3, p. 105.

beschermde monument Mariadal wordt gezien als rijksmonument in de Erfgoedwet.⁷⁶ Ook is er overgangsrecht opgenomen in artikel 9.3 Erfgoedwet. Lid 1 bepaalt dat de Monw 1988 van toepassing is op de aanwijzing van een monument en de wijziging in het register, indien een adviesaanvraag is gedaan voor 1 juli 2016. De bepaling van artikel 9.3 lid 1 Erfgoedwet houdt in dat lopende procedures worden afgehandeld in overeenstemming met de Monw 1988, indien er nog procedures lopen op grond van de Monw 1988 waarvan de bepalingen overgaan naar de Erfgoedwet.⁷⁷ Er lopen echter geen procedures meer, het rijksmonument Mariadal is middels besluit van 12 oktober 2001 al aangewezen als rijksmonument. Het overgangsrecht van artikel 9.3 lid 1 Erfgoedwet is dan ook niet van toepassing op het klooster Mariadal.

3.4 Wetgeving betrokken bij klooster Mariadal als rijksmonument

Doordat het klooster Mariadal een beschermd rijksmonument is gelden er inhoudelijke eisen ten aanzien van de herontwikkeling van het complex. Bij de herontwikkeling van het klooster dient de nieuwe eigenaar rekening te houden met de wet- en regelgeving die gemoeid is bij (rijks)monumenten, welke hieronder wordt weergegeven.

3.4.1 Instandhoudingsplicht voor monumenten

Artikel 11 lid 1 Monw 1988 kent een wettelijke bepaling omtrent de instandhouding voor monumenten. Het artikel stelt dat het verboden is een beschermd monument te beschadigen of te vernielen. In jurisprudentie is bepaald dat het artikel kan worden gebruikt om op te treden bij actieve en passieve verwaarlozing van monumenten door de monumenteigenaar.⁷⁸ De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) heeft de interpretatie van dit artikel later nogmaals in jurisprudentie bevestigd.⁷⁹ In de Memorie van Antwoord (hierna: MvA) bij de Monw 1988 is opgenomen dat het langdurig openlaten van daken, dakramen, ramen en deuren, waardoor hemelwater ongehinderd naar binnen kan, een strafbare verwaarlozing van het monument kan opleveren.⁸⁰

Tijdens de behandeling van de Erfgoedwet in de Tweede Kamer is bij amendement artikel 11 lid 1 Monw 1988 aangescherpt.⁸¹ Het amendement legt de norm vast dat de eigenaar van een rijksmonument de plicht heeft om zijn monument zodanig te onderhouden dat het in stand blijft.⁸² Een eigenaar van een rijksmonument voldoet niet aan de instandhoudingsplicht wanneer onderdelen van het monument aantoonbaar niet worden onderhouden en het langdurig wordt nagelaten om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren.⁸³ Artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet bepaalt dat artikel 11 lid 1 Monw 1988 van toepassing blijft tot de inwerkingtreding van de Ow. In de Ow komt de instandhoudingsplicht terug.⁸⁴ De nieuwe eigenaar van het erfgoedcomplex dient dus ook na de inwerkingtreding van de Ow te voldoen aan de instandhoudingsplicht.

3.4.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

In de Wabo zijn vergunningen, ontheffingen en meldingen samengevoegd die van invloed zijn als een burger of een bedrijf op een bepaalde plek iets wil gaan slopen, (ver)bouwen, oprichten of gaan gebruiken. De Wabo integreert vergunningen, ontheffingen en

⁷⁶ *Kamerstukken II* 2014/15 34 109, nr. 3, p. 105.

⁷⁷ *Kamerstukken II* 2014/15, 34 109, nr. 3, p. 105.

⁷⁸ ABRvS 1 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV2414, r.o. 2.3.1.

⁷⁹ ABRvS 20 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3059, r.o. 1.1.

⁸⁰ *Kamerstukken II* 1987/88, 19 881, nr. 6, p. 33.

⁸¹ *Kamerstukken II* 2014/15, 34 109, nr. 18.

⁸² *Kamerstukken II* 2014/15, 34 109, nr. 18.

⁸³ 'Instandhoudingsplicht en de Erfgoedwet', *RCE*, cultureelerfgoed.nl (zoek op *instandhoudingsplicht*).

⁸⁴ *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 499.

meldingen tot één omgevingsvergunning.⁸⁵ Deze vergunning kan worden omschreven als een regeling voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben op de fysieke leefomgeving.⁸⁶ Artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een rijksmonument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Er zijn ook activiteiten die onder de categorie ‘vergunningsvrij’ vallen, welke worden besproken in de volgende paragraaf. Vervolgens bepaalt artikel 2.15 Wabo dat de omgevingsvergunning, zoals hierboven besproken, slechts kan worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Het artikel stelt tevens dat het bevoegd gezag, het college op grond van artikel 2.4 lid 1 Wabo, bij de beslissing op de aanvraag rekening houdt met het gebruik van het monument. Daarnaast heeft de nieuwe eigenaar, als hij het erfgoedcomplex gaat verbouwen of indien er wordt besloten nieuwbouw op de locatie Mariadal te realiseren, (in beginsel) een vergunning voor bouwen nodig op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo. Vergunningsvrij zijn enkel de bouwactiviteiten genoemd in bijlage II Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) op grond van artikel 2.3 Bor. De weigeringsgronden voor de vergunning staan in artikel 2.10 Wabo.

Mijns inziens is het te verwachten dat een eventuele omgevingsvergunning zal worden aangevraagd alvorens de Ow in werking is getreden. Het oude recht, oftewel de Wabo-wetgeving, blijft van toepassing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning indien voor de inwerkingtreding van de Ow een aanvraag om het besluit is ingediend, op grond van artikel 11.2 Ow.⁸⁷ Indien dit niet het geval is zal de nieuwe wet- en regelgeving gevolgd moeten worden. Het model van de Wabo omtrent de omgevingsvergunning is uitgangspunt bij de omgevingsvergunning in de Ow.⁸⁸ De vergunning komt terug in de Ow. Artikel 5.1 lid 1 onder c Ow bepaalt immers dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een rijksmonumentenactiviteit te verrichten.⁸⁹ Deze activiteit vervangt de activiteit genoemd in artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo.⁹⁰ De vergunning voor bouwen komt terug in artikel 5.1 lid 1 onder a Ow.⁹¹

Besluit omgevingsrecht

In artikel 2.1 lid 3 Wabo is opgenomen dat in het Bor kan worden bepaald dat een bepaalde activiteit geen omgevingsvergunning vereist. Artikel 2.5a Bor besluit dat deze uitzonderlijke gevallen voor monumenten worden genoemd in artikel 3a bijlage II Bor. Artikel 3a lid 1 bijlage II Bor bepaalt dat voor gewoon onderhoud als bedoeld in artikel 2 onderdeel I bijlage II Bor geen omgevingsvergunning is vereist. Op grond van deze bepalingen wordt onder gewoon onderhoud verstaan onderhoud waarbij de materiaalsoort, kleur, vormgeving, detaillering en profilering niet wijzigen en bij een tuin, park of andere aanleg de aanleg niet wijzigt met betrekking tot rijksmonumenten. Gewoon onderhoud bestaat uit werkzaamheden die erop gericht zijn om het bestaande te behouden.⁹² Hierbij valt te denken aan het vervangen van kapotte ruiten of kozijnen door hetzelfde type of dezelfde materiaalsoort.⁹³ Artikel 3a lid 2 bijlage II Bor voegt daar aan toe dat een activiteit die uitsluitend leidt tot inpassende veranderingen van een onderdeel van het monument zonder monumentale waarde, eveneens kan worden verricht zonder omgevingsvergunning. Hierbij gaat het om de verwijdering of aanpassing van onderdelen die niet typerend zijn voor de bouwperiode en die niet van algemeen belang zijn voor de

⁸⁵ *Kamerstukken II* 2006/07, 30 844, nr. 3, p. 3.

⁸⁶ Boeve & Groothuijse 2016, p. 160.

⁸⁷ Consultatieversie Invoeringswet Omgevingswet (MvT), p. 272-273.

⁸⁸ *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 53.

⁸⁹ *Stb.* 2016, 156, p. 29 en p. 101.

⁹⁰ *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 626.

⁹¹ *Stb.* 2016, 156, p. 29.

⁹² *Stb.* 2010, 143, p.140 en ABRvS 20 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ495, r.o. 2.1.

⁹³ ‘Wabo’, *Monumententoezicht*, monumententoezicht.nl (zoek op Wabo).

schoonheid, de cultuurhistorie of de wetenschappelijke betekenis van een monument.⁹⁴ Hieronder valt bijvoorbeeld het verwijderen van gipsplaten die zijn aangebracht nadat het monument de beschermde status heeft verkregen. Oftewel, activiteiten die een wijziging van een monument tot gevolg hebben vereisen een vergunning. Vergunningsvrij zijn enkel de werkzaamheden aan monumenten die niet onder de reikwijdte van artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo vallen. In het Besluit activiteiten leefomgeving is in artikel 11.8 een soortgelijk wetsartikel opgenomen, waardoor de inhoud van het artikel in stand blijft na de inwerkingtreding van de Ow.

Ook hoeft er geen omgevingsvergunning voor bouwen te worden aangevraagd indien het gewoon onderhoud betreft van een bouwwerk op grond van artikel 2 lid 1 bijlage II Bor juncto artikel 2.3 lid 1 onder b Bor. De bepalingen voor omgevingsvergunningsvrij bouwen zijn opgenomen in artikel 2.3 lid 1 Bor juncto artikel 3 in samenhang met artikel 5 bijlage II Bor en in artikel 2.3 lid 2 Bor juncto artikel 2 in samenhang met artikel 5 en 8 bijlage II Bor. Daarnaast bepaalt artikel 4a lid 1 bijlage II Bor wanneer vergunningsvrij bouwen mogelijk is in, aan, op of bij rijksmonumenten. Bouwen dat kan worden aangemerkt als gewoon onderhoud en bouwen ingevolge een krachtens de Wonw opgelegde verplichting is vergunningsvrij op grond van artikel 4a lid 1 onder a bijlage II Bor. Ook het bouwen in, aan of op onderdelen van een monument zonder monumentale waarden en in, aan, of op gronden en bijbehorende bouwwerken bij monumenten kan omgevingsvergunningsvrij op grond van artikel 4a lid 1 onder b bijlage II Bor. Dit geldt in gevallen waarin sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor, met uitzondering van onderdeel 3 en artikel 3 onderdeel 1 tot en met 3 bijlage II Bor. Zo is bijvoorbeeld het plaatsen van een dakraam op een niet beschermd bouwwerk bij een rijksmonument vergunningsvrij op grond van artikel 4a lid 1 onder b bijlage II BOR juncto artikel 2 lid 5 bijlage II Bor.

3.4.3 Woningwet

De Wonw en de daarop gebaseerde uitvoeringsregeling bevatten regels inzake het bouwen, welke ook gelden voor monumenten.⁹⁵ De Wonw bepaalt in artikel 6 lid 1 dat bij AMvB (de AMvB als bedoeld in artikel 2 lid 1 Wonw), kan worden bepaald dat van een voorschrift uit de AMvB kan worden afgeweken. Dit indien er sprake is van het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk dat tevens kan worden aangemerkt als een activiteit met betrekking tot een monument als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo of op grond van artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo in het belang van de monumentenzorg. Met deze AMvB wordt het Bouwbesluit 2012 bedoeld.⁹⁶ Verder bepaalt artikel 12 lid 1 onder a juncto artikel 12a lid 1 onder b Wonw dat het uiterlijk van het bestaande klooster niet in ernstige mate in strijd mag zijn met de redelijke eisen van welstand. Deze eisen zijn te vinden in de Welstandsnota Roosendaal 2013. Deze welstandscriteria zijn beleidsregels in de zin van artikel 1:3 lid 4 Awb. Met de welstandscriteria kan de Gemeente Roosendaal de openbare ruimte mooi en de leefomgeving aantrekkelijk houden en beeldbepalende objecten, zoals Mariadal, behouden als bijzonder object waarvan elke passant kan genieten.⁹⁷ Bij een aanvraag op een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo beoordeelt de monumentencommissie van de gemeente het uiterlijk en de zichtbare kwaliteit op basis van de criteria die in de Welstandsnota zijn opgelegd. De welstandscriteria komen terug in de Ow.⁹⁸

⁹⁴ *Stb.* 2011, 339, p. 17.

⁹⁵ Boeve & Groothuijse 2016, p. 28.

⁹⁶ *Stb.* 2012, 125.

⁹⁷ Liedekerken 2011, p. 155.

⁹⁸ *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 464.

Bouwbesluit 2012

Het Bouwbesluit 2012 geeft voorwaarden waaraan alle gebouwen en andere bouwwerken in Nederland moeten voldoen. Een gemeente kan handhavend optreden indien een eigenaar zich niet aan het besluit houdt.⁹⁹ Ook monumenten moeten aan deze regels uit het besluit voldoen. Er bestaat echter een uitzondering voor voorschriften die ertoe kunnen leiden dat de monumentale waarde van een bouwwerk wordt aangetast, zoals omschreven in artikel 1.13 Bouwbesluit 2012. Dit artikel bepaalt dat een omgevingsvergunning voor het veranderen van een rijksmonument voorgaat op de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Een voorbeeld ter verduidelijking. Op grond van artikel 2.31 juncto artikel 2.39 Bouwbesluit 2012 moet de hoogte boven een trap minimaal 1,9 meter zijn. Indien er bij de herontwikkeling van het monument in de vergunning voor het veranderen van dat monument is opgenomen dat de trap niet mag worden aangepast en indien ook op een andere manier de hoogte niet kan worden aangepast, dan kan bij een monument met een hoogte van 1,9 meter worden volstaan. In de meeste gevallen zal er moeten worden gezocht naar een andere oplossing waarbij wel aan het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan. Indien een monument bijvoorbeeld wordt herontwikkeld tot kantoorpand en de trappen voldoen niet aan de voorschriften voor vluchten dan zal er een nieuwe vluchtroute gemaakt moeten worden.¹⁰⁰ Wanneer de monumentale waarden van een bouwwerk dreigen te worden aangetast, hoeft aan bepaalde voorschriften uit de Wonw en het Bouwbesluit 2012 niet te worden voldaan. In het Besluit bouwwerken leefomgeving is in artikel 2.7 een soortgelijk artikel opgenomen. Middels dat artikel wordt voorkomen dat bij verbouwwerkzaamheden aan een monument de regels van het besluit onwenselijke effecten op het karakter van het monument zouden kunnen hebben. Als de omgevingsvergunning voor de rijksmonumentenactiviteit afwijkt van de regels van het besluit dan zijn de omgevingsvergunning en de daaraan verbonden voorschriften van toepassing.

3.5 Algemene wet- en regelgeving bij de herontwikkeling

Bij de herontwikkeling van het klooster moet ook de algemene wet- en regelgeving, welke van invloed is op de herontwikkeling, worden gehandhaafd. Deze wet- en regelgeving zal in de navolgende (sub)paragrafen uiteengezet worden. Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor de Gemeente Roosendaal om randvoorwaarden te stellen voor de ruimtelijke ontwikkeling, vandaar dat hier uitgebreid bij stil wordt gestaan.

3.5.1 Duurzaamheid in regelgeving

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex.¹⁰¹ Wat onder duurzaamheid in het kader van deze scriptie wordt verstaan, komt aan bod in paragraaf 6.1. Sinds 16 december 2002 is er een richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen.¹⁰² Artikel 2 lid 2 van de richtlijn omschrijft de energieprestatie van een gebouw als de hoeveelheid energie die daadwerkelijk wordt verbruikt of die nodig wordt geacht voor de verschillende behoeften die verband houden met het gestandaardiseerde gebruik van het gebouw, zoals verwarming en verlichting. Op grond van artikel 1 van de richtlijn is het doel ervan het stimuleren van een verbeterde energieprestatie van gebouwen. Op 19 mei 2010 is er een herschikking gepubliceerd betreffende de energieprestatie van gebouwen.¹⁰³ Artikel 4 lid 1 van deze richtlijn bepaalt dat lidstaten de noodzakelijke maatregelen moeten nemen opdat minimumeisen voor de energieprestatie van gebouwen worden vastgesteld. In Nederland is dit opgenomen in het Bouwbesluit 2012, welke eisen stelt aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen.

⁹⁹ Infoblad Bouwbesluit 2012, p. 1.

¹⁰⁰ Infoblad Bouwbesluit 2012, p. 2.

¹⁰¹ Procesbrief 23 januari 2017, p. 4.

¹⁰² Europese richtlijn 2002/91/EG.

¹⁰³ Europese richtlijn 2010/31/EU.

De maat voor energiezuinigheid heet de Energie Prestatie Coëfficiënt (hierna: EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de zogeheten norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (hierna: EPG).¹⁰⁴ De EPC-eis wordt uitgedrukt in een grenswaarde, welke de mate van energiezuinigheid van een gebouw aangeeft. De normen gelden zowel voor nieuwbouw als voor utiliteitsbouw.¹⁰⁵ Artikel 5 lid 1 Bouwbesluit 2012 stelt dat een gebruiksfunctie een bepaalde EPC mag hebben van ten hoogste een in de tabel bij het wetsartikel aangegeven waarde. Oftewel, eventuele nieuwbouw op de locatie Mariadal moet voldoen aan de energieprestatienorm weergegeven in artikel 5.2 Bouwbesluit 2012. Naast energieprestatie-eisen voor nieuwbouw gelden er ook energieprestatie-eisen bij renovaties, zoals de herontwikkeling van het erfgoedcomplex. Bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex zal meer dan vijftientig procent van de oppervlakte van de gebouwschil worden herontwikkeld, waardoor er sprake is van een ingrijpende renovatie als bedoeld in artikel 5.6 lid 4 Bouwbesluit 2012 juncto artikel 3.2 Regeling Bouwbesluit. Er wordt hierbij uitgegaan van het ‘rechts verkregen niveau’. Voor de herontwikkeling van het erfgoedcomplex betekent dit dat het actuele kwaliteitsniveau kan worden gehandhaafd, mits het hoger is dan het niveau van de bestaande bouw. Het niveau bij de herontwikkeling mag niet lager worden dan de actuele kwaliteit, tenzij de actuele kwaliteit hoger is dan de huidige nieuwbouwvoorschriften, dan mag worden herontwikkeld tot dat niveau.¹⁰⁶ Oftewel, bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex moet de energieprestatienorm worden toegepast vanuit het oogpunt van duurzaamheid. Na de inwerkingtreding van de Ow blijven deze eisen gehandhaafd in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

3.5.2 Wet ruimtelijke ordening

In de Wro worden kaders gesteld voor de ruimtelijke ordening. Ingevolge artikel 2.1 lid 1 Wro juncto artikel 3.1 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad ten behoeve van een ‘goede ruimtelijke ordening’ voor het gehele gebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen en structuurvisies op. De structuurvisie is reeds besproken in paragraaf 2.2.5. In de wet is het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’ niet nader gedefinieerd.¹⁰⁷ In de Memorie van Toelichting (hierna: MvT) wordt het begrip omschreven.¹⁰⁸ De MvT omschrijft dat een goede ruimtelijke ordening bij dient te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit houdt in dat niet alleen het verschaffen van voldoende ruimte voor allerlei maatschappelijke functies als wonen, werken, recreëren, maatschappelijke voorzieningen en verkeer en vervoer in de beleidsafwegingen moeten worden betrokken, maar ook het daadwerkelijke gebruik daarvan.¹⁰⁹ Door een goede ruimtelijke ordening moet het evenwicht tussen enerzijds voldoende ruimte voor maatschappelijke behoeften en anderzijds het behoud of de verbetering van het ruimtegebruik in termen van belevingswaarde en duurzaamheid en de zorg voor kwetsbare belangen worden gewaarborgd, zodat er geen collectieve belangentegenstellingen ontstaan.¹¹⁰ De regering en de lokale overheden moeten en kunnen bij alle activiteiten de ruimtelijke aspecten daarvan onder ogen zien en bij de beslissingen laten meespreken.¹¹¹ Een belangrijk deel van de juridische instrumenten voor de regulering van het gebruik van de grond voor een goede ruimtelijke ordening is te vinden in de Wro.¹¹²

¹⁰⁴ ‘Energieprestatie-EPC’, *Rijksdienst voor Ondernemend Nederland*, rvo.nl (zoek op energieprestatie).

¹⁰⁵ ‘Energieprestatie-EPC’, *Rijksdienst voor Ondernemend Nederland*, rvo.nl (zoek op energieprestatie).

¹⁰⁶ Infoblad Bouwbesluit 2012: verbouw en functiewijziging.

¹⁰⁷ *Kamerstukken II* 2002/03, 28 916, nr. 3, p. 92.

¹⁰⁸ *Kamerstukken II* 2002/03, 28 916, nr. 3, p. 9.

¹⁰⁹ *Kamerstukken II* 2002/03, 28 916, nr. 3, p. 92.

¹¹⁰ *Kamerstukken II* 2002/03, 28 916, nr. 3, p. 9.

¹¹¹ *Kamerstukken II* 1958/59, 4233, nr. 6, p. 2.

¹¹² Boeve & Groothuijs 2016, p. 227.

Het bestemmingsplan

Wat een goede ruimtelijke ordening precies is, zal zijn beslag moeten krijgen in het vast te stellen bestemmingsplan. Door het toekennen van een bestemming aan gronden en het geven van regels voor het gebruik van de grond en de daarop staande bouwwerken worden zo gunstig mogelijke voorwaarden gecreëerd voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied met als doel een goede ruimtelijke ordening.¹¹³ Naar aanleiding van een door de gemeenteraad gewenste ruimtelijke structuur zal moeten worden bepaald welke vormen van gebruik van de grond op welke plaats kunnen worden toegestaan en welke vormen van gebruik juist geweerd moeten worden. Het streven daaromtrent is gericht op het verkrijgen van een goed ruimtegebruik in een gebied als geheel, waarbij zoveel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de maatschappelijke behoeften van de samenleving.¹¹⁴ Het bestemmingsplan heeft het karakter van een algemeen verbindend voorschrift, de regels uit het plan zijn immers gericht tot een ieder die in het plangebied wil bouwen of de grond wil gebruiken.¹¹⁵ Bestemmingsplannen laten bestemmingen toe, maar het wordt niet verplicht deze te realiseren op grond van de toelatingsplanologie.¹¹⁶ Het vigerende bestemmingsplan voor het complex Mariadal dateert uit 2008. De nieuwe eigenaar zal dan ook het bestemmingsplanproces voor het kloostercomplex moeten opstarten.¹¹⁷

Inhoud van het bestemmingsplan

Artikel 3.1 lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vaststelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente deelt haar grond op en geeft deze stukken grond een bestemming, zoals 'wonen', 'recreatie' of 'natuur'. Met het oog op de bestemming worden regels gegeven. Op grond van artikel 3.1 lid 1 Wro betreffen deze regels in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en de daarop bevindende bouwwerken. Tevens kunnen de regels de uitvoerbaarheid van de in het plan opgenomen bestemmingen betreffen. Op grond van artikel 3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) bevat het bestemmingsplan tevens een beschrijving van de bestemmingen, waarbij het doel of de doeleinden worden aangegeven per bestemming. Verder volgt uit artikel 1.2.5 lid 1 Bro dat een bestemmingsplan ook een geometrische plaatsbepaling dient te bevatten, oftewel een 'verbeelding'. De verbeelding kan worden omschreven als een digitale kaart welke is opgebouwd uit bestemmingen in kleurvlakken en aanduidingen.¹¹⁸ Artikel 1.2.5 lid 2 Bro bepaalt dat bij ministeriële regeling nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de te hanteren standaard voor de verbeelding. Tot slot behoort een toelichting bij het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder a tot en met f Bro. In de toelichting wordt de motivering van de in het plan gemaakte keuzes neergelegd. De toelichting is belangrijk voor de uitleg van de voorschriften van het plan en in de toelichting wordt gemotiveerd waarom met de uitvoering van het bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het gebied.¹¹⁹ De toelichting is juridisch niet bindend, in tegenstelling tot de verbeelding en regels, blijkt uit jurisprudentie.¹²⁰ Tot slot bepalen artikel 1.2.1 tot en met artikel 1.2.6 Bro dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar moet worden gesteld.

¹¹³ *Kamerstukken II* 2002/03, 28 916, nr. 3, p. 19.

¹¹⁴ Boeve & Groothuijse 2016, p. 229.

¹¹⁵ Tunnissen 2011, p. 20 en Boeve & Groothuijse 2016, p. 228.

¹¹⁶ Bodelier, *Gemeentestem*, 2013/84, afl. 7392, p. 81-89.

¹¹⁷ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 6.

¹¹⁸ 'Uitleg bestemmingsplan', *Rijkswaterstaat*, infomil.nl (zoek op *uitleg bestemmingsplan*).

¹¹⁹ Boeve & Groothuijse 2016, p. 229.

¹²⁰ ABRvS 9 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY7994, r.o.10.1 en ABRvS 10 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7680, r.o. 4.3.

Totstandkomingsprocedure van het bestemmingsplan

Allereerst kent de totstandkomingsprocedure voor een bestemmingsplan de voorfase. Indien de gemeenteraad voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden dan dient de raad dit openbaar te maken via dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze ingevolge artikel 3:12 lid 1 en 2 Awb. Artikel 3.1.1 lid 2 Bro kent nadere regels ten aanzien van de kennisgeving, zo wordt in de kennisgeving bijvoorbeeld vermeld of de stukken betreffende het voornemen ter inzage zullen worden gelegd en waar en wanneer.

Vervolgens kent de bestemmingsplanprocedure de voorbereidingsfase. In deze fase wordt onderzoek verricht en bestuurlijk overleg gevoerd. Artikel 3:2 Awb, het artikel waarin het zorgvuldigheidsbeginsel is gecodificeerd, bepaalt immers dat bij de voorbereiding de nodige kennis wordt vergaard over de relevante feiten en af te wegen belangen. Daarnaast bepaalt artikel 3.1.1 lid 1 Bro dat bestuurlijk overleg moet worden gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van de Provincie en het Rijk. Het bestuurlijk overleg is een belangrijk moment voor de informele afstemming van het bestemmingsplan met het beleid van andere overheden.¹²¹ Na het onderzoek en het bestuurlijk overleg zal gedurende de voorbereidingsfase een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. Verder is artikel 3.1.6 lid 2 Bro, welke de ladder voor duurzame verstedelijking kent, belangrijk in de voorbereidingsfase. Dit artikellid is bij besluit van 28 augustus 2012 ingevoegd.¹²² De ladder voor duurzame verstedelijking is ingevoerd om een goede ruimtelijke ordening te stimuleren in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.¹²³ Wanneer een gemeente van plan is ruimtelijke besluiten te nemen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals detailhandel, wonen, horeca, bedrijvigheid en bedrijventerreinen, mogelijk maakt, moet worden gemotiveerd of is voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking. Aan de hand van de stappen van de ladder wordt in de toelichting bij een ruimtelijk besluit het bieden van ruimte voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd.¹²⁴ Kortgezegd wordt via de drie treden in de toelichting op het bestemmingsplan verantwoord dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, in een redelijk aandeel daarin op de betreffende locatie dan wel of een infrastructurele compensatie bestaat.¹²⁵ Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro is het artikel enkel van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Er moet dus onderzocht worden of de herontwikkeling van het klooster Mariadal als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken is. In het Bro is aan lid 1 van artikel 1.1 onderdeel i toegevoegd, waarin het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt verduidelijkt.¹²⁶ Uit dit artikel en uit de handreiking van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of een kantoor aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling, evenals accommodaties voor bijvoorbeeld onderwijs, zorg of cultuur.¹²⁷ De ABRvS verwijst naar deze omschrijving in uitspraken.¹²⁸

Uit de rechtspraak is af te leiden dat een functiewijziging zonder nieuw ruimtebeslag in beginsel niet kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.¹²⁹ Wanneer er echter sprake is van een substantiële functiewijziging, van een zodanige aard en

¹²¹ Boeve & Groothuijse 2016, p. 252.

¹²² *Stb.* 2012, 388.

¹²³ Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking 2013, p. 4.

¹²⁴ *Stb.* 2012, 388, p. 34.

¹²⁵ ABRvS 11 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:345.

¹²⁶ *Stb.* 2012, 388, p. 14.

¹²⁷ Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking 2013, p. 19.

¹²⁸ o.a. ABRvS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:448, r.o. 6.3.

¹²⁹ ABRvS 10 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4421, r.o. 12.6, ABRvS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:428, r.o. 4.4, ABRvS 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2210, r.o. 10.3 en ABRvS 5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2517, r.o. 5.3.

omvang, kan er wel sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, al blijft het ruimtebeslag ongewijzigd.¹³⁰ Wanneer hier precies sprake van is, is in de jurisprudentie nog niet nader gedefinieerd. De rechtbank oordeelde dat een functiewijziging met het creëren van maximaal 160 hotelkamers als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken is.¹³¹ Dit is eveneens het geval bij een functiewijziging waarbij permanente bewoning van 420 recreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt.¹³² Daarnaast kan er bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex Mariadal sprake zijn van een functiewijziging met nieuw ruimtebeslag, zoals besproken in paragraaf 2.2.5. Uit jurisprudentie blijkt dat het bouwen van elf woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.¹³³ Het realiseren van twaalf appartementen wordt echter wel gezien als een stedelijke ontwikkeling.¹³⁴ Oftewel, het is mogelijk dat de ladder van duurzame verstedelijking verplicht moet worden doorlopen bij de herontwikkeling, maar dit is afhankelijk van de afloop van de tenderprocedure.

Zolang het bestemmingsplan nog niet in werking is getreden kunnen grondgebruikers de nog niet gerealiseerde gebruiksmogelijkheden die zij op grond van het bestaande bestemmingsplan hebben, alsnog benutten. Dit kan het toekomstige bestemmingsplan frustreren. Om dit te voorkomen kan er door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit worden genomen.¹³⁵ De gemeenteraad verklaart in dat geval dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, op grond van artikel 3.7 lid 1 Wro. Het voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen een jaar na datum van de inwerkingtreding ervan een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd of als het bestemmingsplan waarvoor het voorbereidingsbesluit is genomen, daadwerkelijk in werking treedt op basis van artikel 3.7 lid 5 en 6 Wro. Tegen het voorbereidingsbesluit staat ingevolge artikel 8:5 lid 1 Awb juncto artikel 1 van bijlage II Awb geen beroep open. De bestemmingsplanprocedure is weergegeven in artikel 3.8 Wro. Op de voorbereiding van de plannen is afdeling 3.4 Awb, welke de uniforme openbare voorbereidingsprocedure regelt, van toepassing ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro. Artikel 3.8 lid 1 onder d Wro bepaalt dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht, in tegenstelling tot artikel 3:15 lid 1 Awb dat bepaalt dat enkel belanghebbenden zienswijzen naar voren kunnen brengen. Na het verstrijken van de zienswijzentermijn van zes weken moet de gemeenteraad binnen twaalf weken het bestemmingsplan vaststellen ingevolge artikel 3.8 lid 1 onder e Wro. De gemeenteraad heeft vervolgens twee weken de tijd om het besluit bekend te maken op grond van artikel 3.8 lid 3 Wro. Op grond van artikel 3.8 lid 4 en 6 Wro kan deze termijn zes of zeven weken bedragen indien een minister of de Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing geven op onderdelen van het plan. De aanwijzing zal worden gegeven indien onderdelen niet overeenstemmen met provinciale of landelijke belangen. De geraakte onderdelen zullen dan geen onderdeel blijven uitmaken van het bestemmingsplan zoals deze is vastgesteld.¹³⁶ De vaststelling van het bestemmingsplan dient vervolgens bekend te worden gemaakt als bepaald in artikel 3:12 lid 1 en 1 Awb, zoals eerder omschreven.

Voorts bestaat er een beroepsfase. Artikel 8.1 Awb bepaalt dat een belanghebbende tegen het bestemmingsplan beroep kan instellen bij de bestuursrechter. Artikel 6:13 Awb bepaalt dat er geen beroep kan worden ingediend indien aan de belanghebbende kan worden verweten dat hij of zij geen zienswijze heeft ingediend. Op grond van artikel 8.6 lid

¹³⁰ ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075, r.o. 9.4 in vergelijking met ABRvS 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2210, r.o. 10.3 en ABRvS 5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2517, r.o. 5.3.

¹³¹ ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064, r.o. 9.3.

¹³² ABRvS 1 juni 2016 ECLI:NL:RVS:2016:1503, r.o. 8.2.

¹³³ ABRvS 16 september 2014, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.

¹³⁴ ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953, r.o.7.

¹³⁵ Boeve & Groothuijse 2016, p. 275.

¹³⁶ Boeve & Groothuijse 2016, p. 257-258.

1 Wro juncto artikel 2 bijlage II Awb kan de belanghebbende, tegen de vaststelling van een bestemmingsplan, beroep instellen bij de ABRvS. Artikel 7.1 lid 1 onder d Awb bepaalt dat een belanghebbende voorafgaand aan het beroep geen bezwaarschrift hoeft in te dienen, dit omdat een ieder eerst zienswijzen had in kunnen dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De ABRvS bepaalt of iemand kan worden aangemerkt als belanghebbende.¹³⁷

Het besluit tot vaststelling van het plan treedt in werking na de dag waarop de beroepstermijn is afgelopen op grond van artikel 3.8 lid 5 Wro. Over de beroepsfase en het begrip 'belanghebbende' wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4. Verder kan een belanghebbende een voorlopige voorziening aanvragen. De belanghebbende moet hiervoor op grond van artikel 8:81 lid 1 Awb beroep hebben ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. De belanghebbende kan vervolgens de inwerkingtreding van het plan opschorten door een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzitter van de ABRvS.¹³⁸ Artikel 8.4 Wro omschrijft dat de werking van het bestemmingsplan dan wordt opgeschort totdat op het verzoek is beslist. De voorzitter geeft bij de toewijzing aan op welke onderdelen van het plan de voorlopige voorziening betrekking heeft, deze blijven geschorst tot er een uitspraak is gedaan in de bodemzaak.¹³⁹ Tot slot bepaalt artikel 3.1 lid 2 Wro dat de bestemming van de gronden en de daarbij horende regels binnen een periode van tien jaar opnieuw moeten worden vastgesteld.

Het bestemmingplan voor het erfgoedcomplex dient begin 2018 ter inzage worden gelegd.¹⁴⁰ Gezien de termijn voor zienswijzen en de termijn omtrent vaststelling en bekendmaking, zoals hierboven beschreven, is het bestemmingsplan al vastgesteld voor de inwerkingtreding van de Ow, waardoor de hierboven uiteengezette wet- en regelgeving gevolgd dient te worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.6 Planschade

Bepalingen uit bijvoorbeeld het nieuwe bestemmingsplan kunnen aan een ander schade berokkenen, een huis of een stuk grond kan namelijk in waarde verminderen door het bestemmingsplan.¹⁴¹ Hiervoor kent de Wro de planschaderegeling. De tegemoetkoming kent meerdere facetten. Ten eerste een planologisch facet, er moet sprake zijn van een verschil tussen de eerdere en de nieuwe planologische werkelijkheid. Ten tweede moet het verschil financieel nadelig uitpakken voor de betrokkene. Ten derde moet worden bepaald in hoeverre de schade daadwerkelijk voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.¹⁴² Zo moet een ieder in ieder geval rekening houden met een normaal maatschappelijk risico, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro. Het artikel bepaalt dat vijf procent van de schade in ieder geval buiten de schadetoekenning valt. Ingevolge artikel 6.1 lid 1 en lid 2 onder a Wro is het college degene die de tegemoetkoming toekent. Dit indien door een bepaling uit een bestemmingsplan de schade niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Het college betreft bij de beslissing in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken op grond van artikel 6.3 Wro. Aan de planschaderegeling ligt het gelijkheidsbeginsel ten grondslag, alleen onevenredige, buiten het normaal maatschappelijke risico vallende en op een beperkte groep burgers of instellingen

¹³⁷ o.a. ABRvS 28 november 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BB8917, r.o. 2.2.

¹³⁸ Boeve & Groothuijse 2016, p. 257.

¹³⁹ Boeve & Groothuijse 2016, p. 257.

¹⁴⁰ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 6.

¹⁴¹ 'Waar kan ik schadevergoeding aanvragen na planschade?', *Rijksoverheid*, rijksoverheid.nl (zoek op *planschade*).

¹⁴² Liedekerken 2011, p. 191-194.

drukkende schade, die het gevolg is van het op de behartiging van het openbaar belang gericht optreden van de overheid, komt voor schadevergoeding in aanmerking.¹⁴³

Afdeling 15.1 Ow heeft betrekking op zowel nadeelcompensatie als wat onder de geldende wetgeving wordt verstaan onder planschade.¹⁴⁴ Wel zijn er enkele verschillen te ontdekken ten aanzien van de nu geldende wet- en regelgeving omtrent planschade en de nieuwe regeling. Zo bepaalt artikel 15.6 lid 1 Ow dat vijf procent van de schade aangemerkt wordt als normaal matschappelijk risico indien de schade bestaat uit een waardevermindering van een onroerende zaak.

3.7 Parkeren

Bij de herontwikkeling dient de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2011 (hierna: Nota) in acht te worden genomen.¹⁴⁵ De Nota kent voor elke functie (bijvoorbeeld wonen of werkgelegenheid) een eigen set parkeernormen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van de herontwikkeling die gaat plaatsvinden. Zo stelt de Nota dat er bijvoorbeeld 0,6 parkeerplaats gerealiseerd moet worden voor een verpleeg- of verzorgingshuis per woning. Indien er koopwoningen worden gerealiseerd in het complex moet er 1,4 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd bij een hoge prijsklasse en 1,2 parkeerplaats per woning bij een lagere prijsklasse.¹⁴⁶ Daarnaast maakt het feit dat het kloostercomplex een rijksmonument is, parkeren lastig. Zo kunnen er geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd op een groot gedeelte in de kloostertuin, doordat de tuin grotendeels behouden dient te blijven zoals besproken in paragraaf 2.2.4. Voorts ligt het complex in de binnenstad, wat eveneens niet ten goede komt aan de hoeveelheid te creëren parkeerplaatsen. Ook dient er bij de herontwikkeling rekening te worden gehouden met de belangen van de omwonenden. Omwonenden hebben er belang bij dat er geen extra parkeerdrukke ontstaat in de buurt. Dit wordt uitgebreid besproken in paragraaf 5.5.

Parkeer- en mobiliteitsproblemen kunnen het beste worden aangepakt middels een goede toedeling van functies aan gronden, wat gebeurt in het bestemmingsplan.¹⁴⁷ Bestemmingsplannen moeten op een juiste wijze de parkeernormen borgen in de planvoorschriften. Dit kan door parkeernormen rechtstreeks in de planvoorschriften op te nemen. Het vastleggen dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien kan daarnaast op grond van artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro worden geregeld door in het bestemmingsplan te verwijzen naar beleid dat in de concrete normen voorziet (zoals de Nota).¹⁴⁸

3.8 Wet- en regelgeving in de praktijk

De wet- en regelgeving, met name het bestemmingsplan, schetst een kader waartegen de Gemeente Roosendaal voorwaarden kan stellen ten aanzien van de herontwikkeling. In de praktijk deed de Gemeente Roosendaal dit tijdens een overleg waarbij advies werd opgesteld voor de Provincie Noord-Brabant over de ingediende plannen op 23 maart jongstleden. Hierbij werd de hierboven gestelde wet- en regelgeving in acht genomen. In artikel 4 lid 1 onder a van de anterieure overeenkomst, welke wordt besproken in hoofdstuk 6, is opgenomen dat de ontwikkelaar de vigerende wet- en regelgeving, zoals hierboven beschreven, in acht moet nemen bij de herontwikkeling.

¹⁴³ *Kamerstukken II* 2011/12, 33 135, nr. 3, p. 15.

¹⁴⁴ Consultatieversie Invoeringswet Omgevingswet (MvT), p. 14.

¹⁴⁵ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 3.

¹⁴⁶ Nota Parkeernormen 2011, p. 6.

¹⁴⁷ Nota Parkeernormen 2011, p. 4.

¹⁴⁸ Roelands-Fransen, Van der Meulen, Van de Reijt & Van Beusekom, *Gemeentestem*, 2016/53, afl.7437, p. 286.

Hoofdstuk 4 Actoren

In dit hoofdstuk worden de actoren die gemoeid zijn bij de herontwikkeling van het klooster Mariadal uiteengezet. Welke bevoegdheden zij hebben zal vervolgens in de (sub)paragrafen worden omschreven, waarbij enkel wordt ingezoomd op de bevoegdheden die van invloed zijn op de herontwikkeling van het erfgoedcomplex. In deze scriptie is ervoor gekozen de zes hoofdrolspelers uiteen te zetten. In paragraaf 4.1 komt de Gemeente Roosendaal aan bod, in paragraaf 4.2 de Provincie Noord-Brabant, in paragraaf 4.3 de ontwikkelaar, in paragraaf 4.4 de RCE, in paragraaf 4.5 de CRK en tot slot komen de omwonenden aan bod in paragraaf 4.6.

4.1 Gemeente Roosendaal

Het klooster Mariadal is, zoals eerder besproken, gevestigd op een unieke, prominente locatie in de binnenstad van Roosendaal. Het complex is een beeldbepalend monument, de locatie Mariadal is dan ook een gebied van waarde. Het klooster heeft als geheel cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van het toegenomen zelfbewustzijn van de katholieke congregaties in het Interbellum.¹⁴⁹ Daarnaast heeft het klooster architectuurhistorische waarden vanwege het materiaalgebruik en de ornamentiek, zoals reeds besproken in bijlage 1. Het is voor de Gemeente Roosendaal dan ook van belang dat het kloostercomplex dat zich op haar grondgebied bevindt op een wijze wordt herontwikkeld zodat het meerwaarde heeft voor de (binnenstad) van Roosendaal.¹⁵⁰ Het erfgoedcomplex dient na de herontwikkeling dan ook aan te sluiten op haar omgeving in de binnenstad en daar een goed functionerend onderdeel van uit te maken.

Uit de literatuur en de wet blijkt dat de Gemeente een rechtspersoon is die is ingesteld krachtens publiekrecht, namelijk bij een wet in formele zin.¹⁵¹ Op grond van artikel 123 Grondwet (hierna: Gw) juncto artikel 6 Gemeentewet (hierna: Gemw) bestaat een gemeente uit drie organen, te weten de gemeenteraad, de burgemeester en het college. Deze organen worden ook wel 'bestuursorganen' genoemd, als bedoeld in artikel 1:1 lid 1 onder a Awb. De bestuursorganen hebben ieder eigen bevoegdheden en taken, welke in dit hoofdstuk worden besproken.

In de artikelen 108 en 124 Gemw wordt onderscheid gemaakt tussen autonomie en medebewind. Autonomie doelt op de vrijheid van gemeenten om de eigen huishouding te regelen. Medebewind verwijst daarentegen naar de uitvoering van rijksbeleid door gemeenten.¹⁵² De artikelen 108 lid 1 Gemw en 124 lid 1 Gemw verschaffen het gemeentebestuur de algemene bevoegdheid tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente, oftewel de artikelen verwijzen naar gemeentelijke autonomie. Dit wil zeggen dat het gemeentebestuur de bevoegdheid heeft tot het vaststellen van algemene regels en het verrichten van bestuurshandelingen die het gemeentebestuur nodig vindt voor de Gemeente Roosendaal. Medebewind berust daarentegen op andere wetgeving, oftewel op andere wetten.¹⁵³ Medebewind is geregeld in artikel 108 lid 2 juncto artikel 124 lid 2 Gemw. Al met al kan worden gesteld dat het taken- en bevoegdhedenpakket van de Gemeente wordt bepaald door autonomie en de verplichte uitvoering van hogere regelgeving door medebewind.¹⁵⁴

¹⁴⁹ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 28.

¹⁵⁰ Rapportage Roosendaal Gezonde Stad 2014, p. 39.

¹⁵¹ Albers 2013, p. 70-74.

¹⁵² Derksen & Schaap 2010, p. 102.

¹⁵³ Derksen & Schaap 2010, p. 102.

¹⁵⁴ Klompmaker, Sluijters & Veenstra 2008, p. 49.

4.1.1 Gemeente als actor

De tenderprocedure bestaat uit meerdere fasen. In fase 1 dienen de geïnteresseerden de plannen in bij de Provincie Noord-Brabant. Het doel van deze fase is de selectie van maximaal drie partijen (of consortia) waarmee vervolgens dialooggesprekken worden gevoerd. Vervolgens vindt fase 2 plaats. Naar aanleiding van de beoordeling van de voorstellen uit fase 1 worden er door de Provincie Noord-Brabant drie partijen geselecteerd die als deelnemer worden toegelaten tot fase 2. In fase 2 worden de plannen uitgewerkt in een schetsontwerp. Het doel van deze fase is het vaststellen van een rangorde van de biedingen en de (voorlopige) gunning door de Provincie Noord-Brabant. Het indienen van de stukken voor fase 2 kan tot uiterlijk vrijdag 8 september 2017. Na de vaststelling van de rangorde van partijen door de Provincie wordt er het besluit genomen tot voorlopige gunning aan één partij. Op maandag 6 november zal de koop- en ontwikkelovereenkomst tussen de Provincie Noord-Brabant en de ontwikkelaar worden getekend en zal de definitieve gunning plaatsvinden. Aanvullend daarop zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen de ontwikkelaar en de Gemeente Roosendaal, welke uitgebreid wordt besproken in hoofdstuk 6. De Gemeente Roosendaal heeft een tweedelige rol in de tenderprocedure, te weten een ambtelijke en een bestuurlijke rol. De Gemeente Roosendaal adviseert namelijk de selectiecommissie over de ingediende voorstellen in fase 1. Ook neemt de Gemeente deel aan de dialooggesprekken die zullen plaatsvinden in fase 2, met dien verstande dat de programmatische planuitwerking zal aansluiten op de kaders en ambities van de Gemeente Roosendaal. Verder heeft de Gemeente Roosendaal een adviserende rol in de beoordeling van de plannen in fase 2. Daarnaast heeft de Gemeente Roosendaal een bestuurlijke rol. Ambtenaren van de Gemeente Roosendaal en de Provincie Noord-Brabant adviseren het college en de gemeenteraad namelijk over de tenderprocedure.¹⁵⁵

4.1.2 Gemeenteraad

Op grond van artikel 8 lid 1 Gemw bestaat de gemeenteraad in een gemeente van 70.001 tot 80.000 inwoners uit 35 leden. De Gemeente Roosendaal bestaat uit 77.425 inwoners.¹⁵⁶ Hierdoor bestaat de gemeenteraad uit vijfendertig raadsleden, welke ieder deel uitmaken van een lokale of landelijke politieke partij.¹⁵⁷ De gemeenteraad staat aan het hoofd van een gemeente. De gemeenteraad vervult drie functies. Allereerst heeft de raad een volksvertegenwoordigende rol op grond van artikel 7 Gemw, de raad vertegenwoordigt namelijk de inwoners van de gemeente. Daarnaast heeft de raad een kaderstellende rol, de raad bepaalt in grote lijnen het beleid van een gemeente. Tot slot heeft het bestuursorgaan een controlerende rol, de raad controleert immers het college.

In hoofdstuk 9 Gemw staan bevoegdheden van de raad opgesomd in artikel 147 tot en met artikel 160. De artikelen 108 en 124 Gemw bepalen niet welke bevoegdheden aan welk orgaan van het gemeentebestuur toekomt. Artikel 147 Gemw voorziet daarin in algemene zin. Voor concrete bevoegdheden dient het relevante artikel in de Gemw of de bijzondere wet te worden geraadpleegd. Bij wijze van *lex specialis* kan in concrete bepalingen worden afgeweken van de bevoegdheidsverdeling, wat eveneens geldt voor de vraag of de genoemde bevoegdheden aan andere organen kunnen worden toebedeeld. Een voorbeeld daarvan is artikel 156 Gemw, welke in de volgende paragraaf wordt besproken. De meeste autonome bevoegdheden berusten echter bij de raad. Over het algemeen kan worden gesteld dat de bevoegdheden tot het maken van verordeningen en het vaststellen van plannen in handen zijn van de gemeenteraad.¹⁵⁸ Artikel 147 lid 1 Gemw bepaalt namelijk dat de raad gemeentelijke verordeningen vaststelt, tenzij een wettelijke bepaling de bevoegdheid bij het college of de burgemeester weglegt. In artikel

¹⁵⁵ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 7.

¹⁵⁶ 'Hoeveel inwoners heeft Roosendaal', *Stadindex*, stadindex.nl (zoek op *Roosendaal*).

¹⁵⁷ 'Wat doet uw gemeenteraad?', *Raad*, raad.roosendaal.nl (zoek op *samenstelling raad*).

¹⁵⁸ Derksen & Schaap 2010, p. 103.

127 Gw is eveneens bepaald dat de raad een verordende bevoegdheid heeft. Artikel 149 Gemw bepaalt dat de raad verordeningen maakt die in het belang van de gemeente noodzakelijk zijn. Met het oog op deze bepalingen en de herontwikkeling van het klooster Mariadal is de Erfgoedverordening 2009 Gemeente Roosendaal van belang. De Erfgoedverordening vervangt de Monumentenverordening.¹⁵⁹ Na onderzoek is echter gebleken dat de verordening geen toegevoegde waarde heeft voor het rijksmonument Mariadal, het betreft specifieke regels over andere typen monumenten.

De gemeenteraad heeft eveneens bevoegdheden toegekend gekregen in bijzondere wetten. Zo stelt de gemeenteraad op grond van artikel 2.1 lid 1 Wro een structuurvisie vast, zoals besproken in paragraaf 2.2.5. Op grond van artikel 156 lid 1 Gemw juncto artikel 10:15 Awb heeft de gemeenteraad een delegatiebevoegdheid ten aanzien van het vaststellen van de structuurvisie, oftewel de gemeenteraad kan een ander bestuursorgaan opleggen een structuurvisie vast te stellen. Eerder werd aangehaald dat de nieuwe eigenaar een bestemmingsplan moet (laten) opstellen doordat de beoogde herontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. De Gemeente Roosendaal heeft zich bereid getoond haar medewerking te verlenen aan het tot stand brengen van een nieuw bestemmingsplan welke de herontwikkeling planologisch mogelijk maakt.¹⁶⁰ De gemeenteraad stelt uiteindelijk vast wat een goede ruimtelijke ontwikkeling is door het vaststellen van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 lid 1 Wro, wat uitgebreid is besproken in paragraaf 3.5.2. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument bij de herontwikkeling van het klooster Mariadal, de in het bestemmingsplan opgenomen regels moeten immers door een ieder in acht worden genomen en een ieder kan daarop aanspraak maken.¹⁶¹ Mijns inziens heeft de gemeenteraad door deze bevoegdheid veel te betekenen als actor bij de herontwikkeling. De gemeenteraad is namelijk degene die alsnog kan vaststellen dat de herontwikkeling niet gaat plaatsvinden zoals de ontwikkelaar heeft bedacht, door het niet vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan.

4.1.3 Het college van burgemeester en wethouders

Het college bestaat op grond van artikel 34 lid 1 Gemw uit de burgemeester en de wethouders. De algemene bevoegdheden van het college zijn neergelegd in artikel 160 tot en met 169 Gemw. Het college vormt het dagelijks bestuur van een gemeente en voert uit wat de gemeenteraad heeft besloten op grond van artikel 160 lid 1 sub a en b Gemw. Ook heeft het college eigen bevoegdheden, maar het college moet deze bevoegdheden wel tegenover de raad kunnen verantwoorden. Het college wordt immers gecontroleerd door de gemeenteraad op grond van artikel 169 lid 1 Gemw. Op grond van artikel 169 lid 2 Gemw geeft het college alle inlichtingen aan de raad die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft. Hier ligt dus een taak voor het college bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex. In de planning van de tenderprocedure komt dit terug. In de week van 25 september 2017 staat namelijk een overleg gepland waarbij het college door de Provincie Noord-Brabant en door ambtenaren van de Gemeente Roosendaal wordt geïnformeerd over het verloop van de tenderprocedure, aan de hand waarvan de raad vervolgens wordt geïnformeerd.

Op grond van artikel 160 lid 1 onder e Gemw is het college bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente. Een rechtshandeling kan worden omschreven als een handeling die erop gericht is een bepaald rechtsgevolg in het leven te roepen.¹⁶² Artikel 3:33 BW beschrijft dat een rechtshandeling een op een rechtsgevolg gerichte wil vereist die zich door een verklaring heeft geopenbaard. Oftewel, het gevolg

¹⁵⁹ Erfgoedverordening 2009 Gemeente Roosendaal, p. 1.

¹⁶⁰ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 6.

¹⁶¹ *Kamerstukken II* 2002/03, 28 916, nr. 3, p. 19-21.

¹⁶² Van Buchem-Spapens, Nieuwenhuis & De Waal-van Wessem 2011, p. 24.

moet de bedoeling van de handeling zijn. Een veelvoorkomende meerzijdige rechtshandeling is het sluiten van een overeenkomst.¹⁶³ Bij het sluiten van een overeenkomst willen partijen immers een bepaald doel bereiken, het is de bedoeling om rechtsgevolgen in het leven te roepen.¹⁶⁴ Het college kan op grond van artikel 168 lid 1 Gemw deze bevoegdheid aan de burgemeester of een wethouder mandateren, wat betekent dat diegene besluit tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente. Zoals eerder aangehaald zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen de Gemeente Roosendaal en de ontwikkelaar. Het college is de bevoegde actor om te besluiten tot deze privaatrechtelijke rechtshandeling.

4.1.4 De burgemeester

De burgemeester is op grond van artikel 7 juncto artikel 34 lid 2 Gemw voorzitter van de gemeenteraad en het college. Ook is de burgemeester verantwoordelijk voor de handhaving van de openbare orde en veiligheid ingevolge artikel 172 lid 1 Gemw. De burgemeester vertegenwoordigt de Gemeente in en buiten rechte op grond van artikel 171 lid 1 Gemw. Hieronder valt ook het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. In de anterieure overeenkomst komt deze bevoegdheid terug, de burgemeester is degene die de overeenkomst zal ondertekenen.¹⁶⁵ De burgemeester kan een ander (zoals een ambtenaar) opdragen om in zijn plaats deze rechtshandeling aan te gaan op grond van artikel 171 lid 2 Gemw.

4.2 De Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant is sinds 3 oktober 2013 formeel eigenaar van het erfgoedcomplex. Sinds 23 januari 2017 is de Provincie Noord-Brabant op zoek naar een nieuwe eigenaar die het erfgoedcomplex gaat herontwikkelen. De Provincie Noord-Brabant is erg betrokken bij de verkoopprocedure. Zo selecteert de selectiecommissie van de Provincie drie plannen die in aanmerking komen voor de koop. De Provincie Noord-Brabant beoordeelt de aanbiedingen vervolgens op grond van de cultuurhistorische kwaliteit, de ruimtelijke kwaliteit, de functionele kwaliteit, duurzaamheid, op samenwerking en tot slot op financieel gebied.¹⁶⁶ Na de beoordeling neemt de Provincie Noord-Brabant het besluit tot voorlopige gunning aan één partij. De planning is dat op maandag 6 november 2017 de ondertekening van de koop- en ontwikkelovereenkomst plaatsvindt, evenals de definitieve gunning.¹⁶⁷ Meer informatie over het verloop van de tenderprocedure is te vinden in paragraaf 4.1.1.

4.3 De ontwikkelaar

De ontwikkelaar is (één van) de belangrijkste actor(en) bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex Mariadal. De ontwikkelaar zal namelijk het volledige kloostercomplex van de Provincie Noord-Brabant kopen en voor eigen rekening en risico herontwikkelen.¹⁶⁸ De ontwikkelaar is degene die de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de locatie gaat zekerstellen. Het zal een samenwerkingspartner zijn die met de Gemeente Roosendaal en de Provincie Noord-Brabant zorgt voor een toekomstbestendige invulling van de plek, met behoud van de cultuurhistorische waarden van het erfgoedcomplex en met toegevoegde waarde voor Roosendaal.¹⁶⁹ De ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor alle benodigde werkzaamheden om het erfgoedcomplex Mariadal te renoveren, eventuele nieuwbouw te realiseren en de locatie te voorzien van een goede ontsluiting en voldoende parkeerplaatsen. Daarnaast zijn het toekomstige beheer en de

¹⁶³ Jurgens & Van Rossum 2013, p. 18.

¹⁶⁴ Van Buchem-Spapens, Nieuwenhuis & De Waal-van Wessem 2011, p. 24.

¹⁶⁵ Zie bijlage 10.

¹⁶⁶ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 11.

¹⁶⁷ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 13.

¹⁶⁸ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 6-7.

¹⁶⁹ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 1.

exploitatie van het erfgoedcomplex onderdeel van de werkzaamheden van de ontwikkelaar.¹⁷⁰ Oftewel, deze actor heeft meerdere taken met betrekking tot de herontwikkeling van het erfgoedcomplex.

4.4 Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed

De RCE kan worden omschreven als hét expertisecentrum voor erfgoed. De RCE is onderdeel van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en kan worden gezien als de uitvoerende instantie voor de erfgoedzorg.¹⁷¹ De RCE zorgt ervoor dat cultuurhistorische waarden van (rijks)monumenten een plaats krijgen in ruimtelijke plannen, zodat de toekomst een herkenbaar verleden krijgt. De RCE houdt zich bezig met (rijks)monumenten, zoals het klooster Mariadal. De RCE wijst rijksmonumenten aan (in opdracht van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), verleent subsidies voor restauratie en onderhoud en adviseert bij de vergunningverlening, restauratie, herontwikkeling en bij het onderhoud.¹⁷² De RCE is verplicht te adviseren in het geval van een (gedeeltelijke) sloop, ingrijpende wijziging, functiewijziging van het gehele pand of een deel daarvan, waarbij ingrijpende bouwkundige werkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van een (rijks)monument.¹⁷³ Oftewel, de RCE moet verplicht adviseren bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex Mariadal. Uit de procesbrief blijkt dat de RCE ook daadwerkelijk een advies gaat uitbrengen over de ingediende plannen.¹⁷⁴ Daarnaast heeft de RCE in opdracht van de Gemeente Roosendaal en de Congregatie een Cultuurhistorische Verkenning opgesteld, wat is besproken in paragraaf 2.2.3. De plannen worden beoordeeld op de cultuurhistorische kwaliteit, zoals de RCE deze heeft vastgelegd in de Verkenning, wat verder is uitgewerkt in paragraaf 5.3. Al met al is de RCE een actor bij de herontwikkeling van het klooster Mariadal die zich bezighoudt met het bewaken van de cultuurhistorische waarden van het erfgoedcomplex. De RCE kan mijns inziens worden omschreven als de actor die de cultuurhistorische waarden van het klooster Mariadal bewaakt.

4.5 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Sinds september 2011 zijn de Welstandscommissie en de Monumentencommissie van de Gemeente Roosendaal versmolten in de CRK. De CRK is verantwoordelijk voor de uitvoering van de welstandstoetsing en adviseert hierover aan het college. De CRK geeft immers toepassing aan de criteria zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota 2013.¹⁷⁵ In de praktijk heeft de CRK advies gegeven aan de Gemeente Roosendaal tijdens een overleg op 28 maart jongstleden. De CRK gaf in dit overleg advies over de cultuurhistorische waarden van het kloostercomplex Mariadal, welke de RCE graag behouden ziet bij de herontwikkeling. De CRK is dan ook, net als de RCE, een actor in de herontwikkeling van het kloostercomplex Mariadal die de cultuurhistorische waarden van het erfgoedcomplex bewaakt.

4.6 Omwonenden

Het is voor de Gemeente Roosendaal belangrijk dat de belangen van omwonenden, die uiteengezet worden in paragraaf 5.5, worden meegenomen in het plan van de ontwikkelaar.¹⁷⁶ Omwonenden kunnen immers in beroep tegen het bestemmingsplan dat wordt vastgesteld voor de locatie Mariadal.

¹⁷⁰ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 5.

¹⁷¹ 'Zorg voor erfgoed', RCE, cultureelerfgoed.nl (zoek op *zorg erfgoed*).

¹⁷² 'Monumenten', RCE, cultureelerfgoed.nl (zoek op *erfgoed, monumenten*).

¹⁷³ 'Hoe vraagt de gemeente advies aan de Rijkdienst?', RCE, cultureelerfgoed.nl (zoek op *advies Rijkdienst*).

¹⁷⁴ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 9.

¹⁷⁵ 'Welstand', Gemeente Roosendaal, roosendaal.nl (zoek op *welstand*).

¹⁷⁶ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 5.

Tegen een bestemmingsplan staat voor een belanghebbende beroep open op grond van artikel 8:1 Awb. Artikel 1:2 lid 1 Awb bepaalt dat degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken kan worden aangemerkt als belanghebbende. Bij het bestemmingsplan zijn degenen die zicht hebben op het plangebied belanghebbende.¹⁷⁷ Verder is de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt van belang.¹⁷⁸ Wanneer het bestemmingsplan bijvoorbeeld een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt met een grote aantrekkende werking op verkeer, kunnen bewoners die op relatief grote afstand wonen van het plangebied en daar dus geen zicht op hebben, als belanghebbende(n) worden aangemerkt. Dit zal voornamelijk gelden voor bewoners die wonen aan wegen die door het bestemmingsplan intensiever gebruikt zullen worden, aangezien het woon- en leefklimaat van deze omwonenden zal worden aangetast.¹⁷⁹

Derde-belanghebbenden kunnen, als is voldaan aan de navolgende vereisten, eveneens als belanghebbende worden aangemerkt. Om als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb te kunnen worden aangemerkt, dient er op grond van jurisprudentie sprake te zijn van een voldoende objectief, actueel, eigen, persoonlijk belang dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en waardoor hij rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.¹⁸⁰ De omwonenden dienen allereerst een persoonlijk belang te hebben bij het beroep tegen het bestemmingsplan, een algemeen belang is niet voldoende.¹⁸¹ Het persoonlijke belang moet zich kunnen onderscheiden van andere personen die geen belanghebbende zijn. Daarnaast moet het gaan om een rechtstreeks belang, een afgeleid belang is niet voldoende.¹⁸² Verder moet het gaan om een actueel belang, een toekomstig belang is niet voldoende.¹⁸³ Zo is degene die in de toekomst een huis wil kopen direct naast het erfgoedcomplex Mariadal, geen belanghebbende. Ook moet het gaan om een objectief belang. Een louter subjectief gevoel van sterke betrokkenheid bij een besluit, hoe sterk dat gevoel ook is, is onvoldoende.¹⁸⁴ Een louter gevoel van betrokkenheid bij het vastgestelde bestemmingsplan omdat dit volgens omwonende(n) een aantasting betekent voor het rijksmonument, is dus onvoldoende. Het bestemmingsplan moet rechtstreeks gevolgen hebben voor de omwonende(n). Tot slot moet het gaan om een eigen belang. Een omwonende die meent belanghebbende te zijn omdat de belangen van een ander in het geding zijn, wordt niet gezien als belanghebbende.

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het bestemmingsplan kunnen beroep instellen bij de ABRvS, zoals reeds eerder is aangehaald in paragraaf 3.5.2. Ook kan een belanghebbende, zoals eerder gezien, een voorlopige voorziening aanvragen. Oftewel, het is belangrijk dat er rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden welke uiteengezet worden in paragraaf 5.5. Hierdoor kan voorkomen worden dat er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan of dat er een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, iets wat tijd kost en de herontwikkeling van het erfgoedcomplex uitstelt. De omwonenden zijn mijns inziens dan ook een belangrijke actor.

¹⁷⁷ Boeve & Groothuijse 2016, p. 410.

¹⁷⁸ o.a. ABRvS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837, r.o. 4.2 en 5.

¹⁷⁹ Boeve & Groothuijse 2016, p. 410

¹⁸⁰ o.a. ABRvS 29 augustus 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BB2521, r.o. 2.2.1, ABRvS 27 juli 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR3192, r.o. 2.1.1, ABRvS 5 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX6523, r.o. 2.2, ABRvS 15 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:72, r.o. 1.1, ABRvS 14 september 2016 ECLI:NL:RVS:2016:2451, r.o. 3.2, Rechtbank Rotterdam 4 januari 2017, ECLI:NL:RBROT:2017:140, r.o. 4 en ABRvS 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:940, r.o. 2.1.

¹⁸¹ ABRvS 1 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:2425, r.o. 2.3

¹⁸² ABRvS 18 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2163, r.o. 4.1.

¹⁸³ ABRvS 29 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO9211, r.o. 2.5.

¹⁸⁴ ABRvS 29 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:867, r.o. 3.1 en ABRvS 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:879, r.o. 2.

Hoofdstuk 5 Belangen

Op grond van het zorgvuldigheidbeginsel welke is weergegeven in artikel 3:2 Awb vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen bij de voorbereiding van een besluit. Oftewel, de voorwaarden die het college van de Gemeente Roosendaal wenst te stellen ten aanzien van de herontwikkeling laten zich vormen door de belangen van de actoren, die hieronder worden beschreven. In paragraaf 5.1 worden de belangen van de Gemeente Roosendaal uiteengezet, gevolgd door de belangen van Provincie Noord-Brabant in paragraaf 5.2, de belangen van de RCE in paragraaf 5.3, de belangen van de Congregatie in paragraaf 5.4 en de belangen van de omwonenden in paragraaf 5.5. Tot slot is in paragraaf 5.6 een schematische weergave opgenomen.

5.1 Gemeente Roosendaal

De stukken uit hoofdstuk 2 vormen het raamwerk voor de belangen van de Gemeente Roosendaal. Na onderzoek is gebleken dat de Gemeente Roosendaal bij de herontwikkeling veel belang hecht aan het handhaven van de cultuurhistorische kwaliteiten van het klooster, welke kwaliteiten worden omschreven in paragraaf 2.2.3 en 5.3. Dit belang van de Gemeente Roosendaal blijkt onder andere uit een overleg dat in 2006 plaatsvond op gezamenlijk initiatief van de Congregatie, de Gemeente Roosendaal en de RCE¹⁸⁵, de Gebiedsvisie¹⁸⁶ en de ondertekende overeenkomst Akkoord op Hoofddlijnen over de herontwikkeling van Mariadal.¹⁸⁷ Daarnaast heeft de Gemeente er belang bij dat het erfgoedcomplex toegankelijk wordt en beter verbonden wordt met de binnenstad van Roosendaal. De Gemeente Roosendaal ziet dit graag terug in een verbinding tussen de kloostertuin en de binnenstad. Zo wordt de ‘verborgen schat Mariadal’ voor iedereen (be)leefbaar en toegankelijk als bijzondere plek op weg van de binnenstad naar het station en visa versa. Ook dit blijkt uit verschillende stukken, zoals onder andere uit de ondertekende overeenkomst Akkoord op Hoofddlijnen over de herontwikkeling van Mariadal en de rapportage Roosendaal Gezonde Stad.¹⁸⁸ Ook heeft de Gemeente Roosendaal duurzaamheidsambities. Duurzaamheid komt uitgebreid aan bod in paragraaf 6.1, waardoor er in dit hoofdstuk aan voorbij wordt gegaan. Tot slot heeft de Gemeente Roosendaal er belang bij dat de winnaar van de tender het klooster Mariadal herontwikkelt zodat het een bovenregionaal karakter krijgt.¹⁸⁹ Deze belangen vloeien tevens voort uit de afgenomen interviews, zoals hieronder uiteengezet is.

“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. 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.”¹⁹⁰

“Voor mij is het project Mariadal geslaagd wanneer het moment voor jarenlang gebruikt kan worden op een respectvolle manier en wanneer het moment de cultuurhistorische kwaliteiten behoudt. Daarnaast hebben wij gezegd in de Structuurvisie dat wij een verbinding willen tussen het station en de binnenstad. Ik

¹⁸⁵ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 1.

¹⁸⁶ Gebiedsvisie Mariadal 2011, p. 6.

¹⁸⁷ Zie bijlage 3.

¹⁸⁸ Rapportage Roosendaal Gezonde Stad 2014, p. 39.

¹⁸⁹ Rapportage Roosendaal Gezonde Stad 2014, p. 64.

¹⁹⁰ Zie bijlage 6, interview d.d. 19 april 2017 met de heer Van Dijk, Gemeente Roosendaal.

denk dat het klooster behouden moet blijven. Een bovenregionaal karakter zal leuk zijn, maar niet per se nodig.”¹⁹¹

“Voor mij is het project Mariadal geslaagd als ik een kloostergebouw zie 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 de 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 ik wel graag wil terugzien is het element van vroeger, het leerproces. Ook zie ik het verhaal van vroeger, dus wat de nonnen deden, hoe ze leefden en wat ze voor ogen hadden, graag doorverteld worden in de jaren. Verder hebben wij als Gemeente ook bepaalde voorwaarden, dan hebben we het bijvoorbeeld over de verbinding met de binnenstad.”¹⁹²

“Ik vind echt dat het project Mariadal 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, 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, 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. De openheid naar de Roosendaalse samenleving, dat is voor mij het belangrijkste.”¹⁹³

5.2 Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft het kloostercomplex aangekocht met als doel om het waardevolle erfgoedcomplex door herontwikkeling te behouden.¹⁹⁴ De Provincie heeft er dan ook belang bij dat het erfgoedcomplex wordt herontwikkeld met dien verstande dat het in de toekomst kan worden behouden. Hiertoe geeft de Provincie Noord-Brabant aan belang te hebben bij het feit dat het erfgoedcomplex verder wordt verduurzaamd, waarbij het begrip ‘duurzaam’ breed wordt gedefinieerd, zoals aan bod komt in het volgende hoofdstuk. Het klooster kostte de Provincie Noord-Brabant zes miljoen euro, zoals eerder opgemerkt. De Provincie Noord-Brabant heeft dan ook een financieel belang bij de herontwikkeling. Uit het afgenomen interview met de projectleider van het investeringsprogramma Grootchalige Erfgoedcomplexen van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat er duidelijke belangen zijn vanuit de Provincie Noord-Brabant bij de herontwikkeling van het klooster.

“Een nieuwe eigenaar gaan vinden die een plan heeft bedacht waardoor de cultuurhistorische waarden (niet alleen de stenen, maar ook het verhaal) overeind blijven is de belangrijkste hoofddoelstelling. Het is een eenduidig belang dat we als Provincie hebben.”¹⁹⁵

Uit de interviews kan worden afgeleid dat de Gemeente Roosendaal en de Provincie Noord-Brabant als gezamenlijk belang hebben dat het erfgoedcomplex wordt herontwikkeld met behoud van de cultuurhistorische waarden. Hiertoe is onder andere op 28 november 2013 door de Gemeente en de Provincie een Akkoord op Hoofdpijnen over de herontwikkeling van Mariadal ondertekend, wat uiteengezet is in paragraaf 2.2.6. In de ondertekende overeenkomst is te lezen dat partijen gezamenlijk belang hebben bij de

¹⁹¹ Zie bijlage 7, interview d.d. 19 april 2017 met de heer Wille, Gemeente Roosendaal.

¹⁹² Zie bijlage 8, interview d.d. 20 april 2017 met de heer Gelijns, Gemeente Roosendaal.

¹⁹³ Zie bijlage 9, interview d.d. 20 april 2017 met de heer Theunis, Gemeente Roosendaal.

¹⁹⁴ ‘Investeringsprogramma de Erfgoedfabriek’, *Brabant*, brabant.nl (zoek op *Erfgoedfabriek*).

¹⁹⁵ Zie bijlage 5, interview d.d. 23 maart 2017 met de heer Selten, Provincie Noord-Brabant.

herontwikkeling van het klooster Mariadal met behoud van de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument en de stedenbouwkundige vervlechting van het klooster met de binnenstad van Roosendaal.¹⁹⁶ Ook in bijvoorbeeld de procesbrief wordt door de Provincie Noord-Brabant nogmaals aangekaart dat het behoud van de cultuurhistorische waarden van het kloostercomplex van essentieel belang is bij de herontwikkeling.¹⁹⁷

Naast de gezamenlijke belangen zijn er ook verschillen te ontdekken in de belangen van de Provincie Noord-Brabant en de Gemeente Roosendaal bij de herontwikkeling van het klooster. Uit de afgenomen interviews en uit wat hierboven geschetst is blijkt dat er voornamelijk gezamenlijke belangen zijn bij de herontwikkeling, maar dat er ook enkele verschillen zijn bij de herontwikkeling.

“Ik zie eigenlijk alleen maar gezamenlijke belangen. Het enige extra belang dat bij de Gemeente 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 een financieel belang. De Gemeente loopt geen risico, dat ligt voor 100% bij de Provincie. We hebben gezamenlijke belangen, de Provincie is daar risicodragend ingestapt.”¹⁹⁸

“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. Wij zouden 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. In principe hebben wij, in tegenstelling tot de Provincie, geen financieel belang. We hebben er geen geld ingestopt en hoeven er ook geen geld uit te halen. 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 de Gemeente Roosendaal, moeten hier de komende 100 jaar iets mee.”¹⁹⁹

“Het gekke is dat er eigenlijk geen verschillen zouden moeten zijn tussen de belangen van de Gemeente en de Provincie, we zijn namelijk allebei overheid. 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. Wij hebben gezegd dat we een verbinding willen tussen het station en de binnenstad, daar kun je elkaar vinden, want daar vallen een paar centen voor de Provincie te verdienen.”²⁰⁰

“Het behoud van het erfgoed is het belangrijkste.”²⁰¹

“Wij willen als Gemeente graag dat het een maatschappelijke functie krijgt, dat het een (deels) openbare functie krijgt die toegankelijk is. De Provincie wil er graag geld voor terug hebben, ons belang ligt niet financieel.”²⁰²

Oftewel, de Provincie Noord-Brabant en de Gemeente Roosendaal hebben gezamenlijke belangen. De Provincie Noord-Brabant heeft echter een financiële doelstelling, in tegenstelling tot de Gemeente Roosendaal. De Gemeente Roosendaal heeft op haar plaats weer een belang bij het creëren van een bovenregionale trekpleister op locatie, iets

¹⁹⁶ Zie bijlage 3.

¹⁹⁷ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 2.

¹⁹⁸ Zie bijlage 5, interview d.d. 23 maart 2017 met de heer Selten, Provincie Noord-Brabant.

¹⁹⁹ Zie bijlage 6, interview d.d. 19 april 2017 met de heer Van Dijk, Gemeente Roosendaal.

²⁰⁰ Zie bijlage 7, interview d.d. 19 april 2017 met de heer Wille, Gemeente Roosendaal.

²⁰¹ Zie bijlage 8, interview d.d. 20 april 2017 met de heer Gelijns, Gemeente Roosendaal.

²⁰² Zie bijlage 9, interview d.d. 20 april 2017 met de heer Theunis, Gemeente Roosendaal.

waar de Provincie Noord-Brabant geen belang aan hecht. Wel kan er, mijns inziens, uit de interviews worden geconcludeerd dat de (uiteenlopende) belangen van partijen samenkomen.

5.3 De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

De RCE stimuleert met specialistische kennis een goede zorg voor monumenten.²⁰³ In de Cultuurhistorische Verkenning worden de belangen geschetst van de RCE met betrekking tot de herontwikkeling van het erfgoedcomplex Mariadal. De ontwikkelaar dient bij de planvisie rekening te houden met deze belangen. De RCE adviseert de selectiecommissie namelijk over de ingediende voorstellen. Naast wat er is beschreven over de Cultuurhistorische Verkenning in paragraaf 2.2.3, zijn uit de Verkenning ook de belangen van de RCE bij de herontwikkeling te achterhalen, welke hieronder worden beschreven.

In de Verkenning wordt gesteld dat er sprake moet zijn van een herontwikkeling van het kloostercomplex Mariadal met een respectvolle omgang van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Respecteren betekent niet dat de huidige situatie volledig moet worden bevroren, maar er moet wel doordacht worden ingespeeld op ruimtelijke hoofdkenmerken bij een eventuele herinrichting.²⁰⁴ Samengevat zijn de waarden van het klooster, welke de belangen vormen voor de RCE bij de herontwikkeling, gelegen in de aanwezigheid van een nog vrijwel gaaf complex van kloostergebouwen, de aanwezigheid van een overwegend gave tuinaanleg, de aanwezigheid van een fraaie muurafschieding met een poort, kapel en hoekbeeld, de aanwezigheid van een kloostertuin waarin de voormalige tuindeling nog in te herkennen is en welke nog religieuze elementen bevat en de unieke ligging van de kloostertuin van een dergelijke omvang te midden in een sterk verstedelijkt gebied. Deze elementen dienen volgens de Cultuurhistorische Verkenning bij de toekomstige herontwikkeling van het gebied tot uitdrukking te komen, door behoud of door transformatie waarin de genoemde karakteristieken worden gerespecteerd.²⁰⁵ Voor de gebouwen geldt dat vooral de rijke entree, bibliotheek en wasruimte waardevolle onderdelen van het klooster zijn. De centrale hal en achterliggende gang, maar ook de kapel zijn rijkelijk voorzien van bijzondere details en kenmerken, waardoor ook aan deze elementen door de RCE veel waarde wordt gehecht.²⁰⁶ De RCE hecht wat betreft de kloostertuin vooral waarde aan de beslotenheid van de tuin en de mengeling van de driedeling van functies in de tuin.²⁰⁷ Daarnaast hecht de RCE belang aan het behoud van de visvijver en de boomgaarden als laatste herinnering aan het zelfvoorzienende karakter van de kloostergemeenschap. Ook hecht de RCE belang aan het behoud van de verschillende oratoria, zoals de Lourdesgrot en de diverse beelden welke van belang zijn vanwege de religieuze functie.²⁰⁸ Wat betreft de tuinmuur stelt de RCE vooral belang te hebben bij de muur aan de Burgemeester Prinsensingel gezien de architectuurhistorische waarde. De tuinmuur is op dit punt zeer karakteristiek als ruimtelijke begrenzing.²⁰⁹ Tot slot stelt de RCE dat de omvang van de tuin van Mariadal gecombineerd met de ligging in de binnenstad uniek is, waardoor ook hier belang aan wordt gehecht. Dit belang ziet de RCE graag behartigd door het creëren van een verbindingroute waardoor mensen van en naar het station en centrum langs het erfgoedcomplex komen. Hierdoor wordt de bijzondere omvang van het complex in de stad goed ervaarbaar, waardoor het meer behoudsperspectief krijgt.²¹⁰ De RCE biedt hiertoe de mogelijkheid om een nieuwe

²⁰³ Monumentaal wonen: gids voor eigenaren van een rijksmonument 2016, p. 5.

²⁰⁴ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 16.

²⁰⁵ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 4.

²⁰⁶ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 5.

²⁰⁷ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 7.

²⁰⁸ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 10.

²⁰⁹ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 8.

²¹⁰ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 13-17.

(langzaam)verkeersroute door het kloostergebied te laten aanleggen.²¹¹ Dit belang wordt gedeeld door de Gemeente Roosendaal, zoals beschreven in paragraaf 5.1.

Deze Cultuurhistorische Verkenning is, zoals eerder besproken, opgesteld in opdracht van (onder andere) de Gemeente Roosendaal. De Gemeente Roosendaal hecht dan ook belang aan deze cultuurhistorische waarden, zoals opgemerkt in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk. Al met al kan dan ook worden gesteld dat de belangen van de RCE en de Gemeente op één lijn liggen. Er is echter één verschil tussen de partijen en dat is dat de Gemeente de kloostertuin graag openbaar en toegankelijk wil hebben. De RCE hecht daarentegen, zoals hierboven beschreven, belang aan de beslotenheid van de tuin. Uit het afgenomen interview met de heer Gelijns, monumentendeskundige bij de Gemeente Roosendaal, blijkt dat er een balans moet worden gezocht.

“Het levendiger maken van de kloostertuin is een transformatie want een kloostertuin is juist een tuin die besloten is. Daar zit dus een spanningsveld. Nu ga je de tuin opentrekken, dat staat haaks op elkaar. Iets wat gesloten is gaan we nu toch 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.”²¹²

5.4 Congregatie

De Congregatie heeft, als oud eigenaar van het klooster, ook belangen bij de herontwikkeling. Zoals eerder opgemerkt heeft de Congregatie deze belangen kenbaar gemaakt. Tijdens een overleg met de Gemeente Roosendaal en de RCE heeft de Congregatie duidelijk gemaakt dat zij het van belang vindt dat de cultuurhistorische waarden van het klooster gehandhaafd blijven.²¹³ In de eerder genoemde intentieovereenkomst heeft de Congregatie daaraan toegevoegd dat zij belang hecht aan een zorgvuldige invulling van de locatie, gezien de vele aanwezige waardevolle monumentale en cultuurhistorische elementen op het kloostercomplex en de bijzondere ligging van deze locatie in de Roosendaalse binnenstad. De Gemeente Roosendaal en de Congregatie hebben in de overeenkomst de intentie vastgelegd om te komen tot de meest optimale invulling van het kloostercomplex Mariadal, met instandhouding van de cultuurhistorische waarden.²¹⁴ Op basis van deze intentieovereenkomst en wat uiteengezet is in paragraaf 5.1 kan worden gesteld dat de Congregatie en de Gemeente Roosendaal enkel gezamenlijke belangen kennen bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex.

5.5 Omwonenden

In de procesbrief staat beschreven dat bij de beoordeling van de ingediende plannen rekening wordt gehouden met de wijze hoe de (eventuele) ontwikkelaar omgaat met de wensen en zorgen van omwonenden.²¹⁵ De belangen van de omwonenden worden hieronder geschetst. Op 22 mei 2014 heeft er een consultatie plaatsgevonden met ongeveer veertig omwonenden van het erfgoedcomplex Mariadal. Er stonden bij deze bijeenkomst drie vragen centraal voor de omwonenden, te weten: “Wat is uw persoonlijke belang?”, “Wat is volgens u passend voor het gebouw en het terrein?” en “Wat is volgens u passend in de stad?”.

Als antwoord op de eerste vraag kan worden gesteld dat de omwonenden de rust en de kwaliteiten van de buurt willen behouden en dat zij geen extra parkeer- en verkeersdrukte

²¹¹ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 18.

²¹² Zie bijlage 8, interview d.d. 20 april 2017 met de heer Gelijns, Gemeente Roosendaal.

²¹³ Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010, p. 2.

²¹⁴ Zie bijlage 2.

²¹⁵ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 5.

willen in de buurt. Ook gaven de omwonenden aan dat de privacy van de woningen aan de Vincentiusstraat een rol spelen bij de invulling van het gebouw. Tijdens de rondleiding werd deze stelling duidelijk, de tuinen aan de Vincentiusstraat sluiten namelijk direct aan op de locatie Mariadal. Om de privacy van de omwonenden te waarborgen is het van belang hier rekening mee te houden. In bijlage 4 is ter verduidelijking een illustratie opgenomen van Google Maps, waar de situatie duidelijk te zien is. Daarnaast hebben de omwonenden er belang bij dat de gang tussen het klooster en de achtertuinen aan de Vincentiusstraat niet gebruikt wordt voor autoverkeer en dat de speelterreinen aan de Vincentiusstraat worden behouden. Tot slot gaven de omwonenden aan dat er gelet moet worden op geluid- en stankoverlast (bij bijvoorbeeld afzuiging van horecagelegenheden).²¹⁶

Op de tweede vraag werden veel alternatieven gegeven. De omwonenden van het kloostercomplex Mariadal vinden allereerst een stadspark passend voor de tuin. Zij gaven daarbij aan dat er wel gelet moet worden op de openstelling en de mate van openbaarheid. De voorkeur gaat uit naar het afsluiten van het stadspark in de nacht gezien de inbraakgevoeligheid. Daarnaast vinden de omwonenden een heemtuin, een theetuin, een moestuin of kruidentuin en een tuin die gebruikt kan worden voor de opleiding groenvoorzieningen, passend voor de herontwikkeling van de kloostertuin. De omwonenden vinden voor herontwikkeling van het kloostergebouw een vorm van zorgverlening passend, zoals een zorghotel, hospice of kraamhotel. Verder vinden de omwonenden dagopvang, begeleid wonen, zorgonderwijs, eerste lijnzorg, exclusief wonen en atelierruimtes passend voor het kloostergebouw. Ook vinden de omwonenden een bibliotheek, lichte horeca, een conferentiecentrum, een trouwlocatie, concerten in de kapel, een museum of een spiritueel centrum passend voor het gebouw.²¹⁷

Tot slot hebben de omwonenden van het klooster Mariadal op de derde vraag gereageerd, over wat zij passend vinden in de stad. De omwonenden vinden allereerst een stadspark passend. Daarnaast vinden de omwonenden groen in het centrum waardevol. Verder vinden de omwonenden een ontmoetingsplek in de stad passend. Ook gaven de omwonenden aan dat zij rondleidingen, een spiritueel centrum, een museum, een conferentieoord (bijvoorbeeld voor teambuildingsdagen), exclusief wonen en kleinschalige evenementen passend vinden in de stad. Een markt op het terrein van het erfgoedcomplex Mariadal vinden de bewoners niet passend. Tot slot gaven zij aan een maatschappelijke functie in de stad of een cultuurfunctie passend te vinden in de stad.²¹⁸

Tijdens de consultatie werd door de omwonenden van het persoonlijk belang snel overgestapt naar het belang voor het gebouw en de betekenis voor de stad.²¹⁹ Mijns inziens hechten de omwonenden dan ook zeker belang aan de cultuurhistorische waarden van het complex, zonder dat dit expliciet wordt vermeld. Daarnaast wordt er mijns inziens bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Tijdens vele overleggen over de herontwikkeling bij de Gemeente Roosendaal werd bijvoorbeeld gediscussieerd over parkeren. Er werd dan voornamelijk gediscussieerd over wat voor iedere partij een zo gunstig mogelijke oplossing zou zijn, met het behoud van de verkeersveiligheid en de behartiging van de belangen van de omwonenden.

²¹⁶ Heerlijkheid Mariadal 2014, p. 13-14.

²¹⁷ Heerlijkheid Mariadal 2014, p. 14.

²¹⁸ Heerlijkheid Mariadal 2014, p. 15.

²¹⁹ Heerlijkheid Mariadal 2014, p. 15.

5.6 Schematische weergave

Belangen	Gemeente	Provincie	RCE	Congregatie	Omwonenden
Cultuurhistorische belangen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Toegankelijk maken en verbinden met binnenstad	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee
Bovenregionaal karakter	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee
Financiële doelstelling	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee
Belangen m.b.t. verkeers- en parkeerdrukke, privacy, speelterreinen, stank- en geluidsoverlast	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja
Duurzaamheid	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee

Hoofdstuk 6 Aanvullende voorwaarden

In dit hoofdstuk worden de aanvullende voorwaarden die de Gemeente Roosendaal wenst te stellen voor een duurzame en toekomstgerichte herontwikkeling van het klooster Mariadal uiteengezet. Deze voorwaarden zijn, waar nodig (indien ze niet elders zijn geregeld) voor een duurzame en toekomstgerichte herontwikkeling en waar mogelijk met het oog op artikel 122 Wonw, vertaald naar een (concept) anterieure overeenkomst. Allereerst wordt er in paragraaf 6.1 en 6.2 stilgestaan bij de wijze waarop de begrippen 'duurzaamheid' en 'toekomstgerichtheid' een rol spelen bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex. Vervolgens worden de anterieure overeenkomst, het exploitatieplan en de posterieure overeenkomst besproken in paragraaf 6.3, 6.4 en 6.5. Het hoofdstuk sluit af met de aanvullende voorwaarden die de Gemeente Roosendaal wenst te stellen voor een duurzame en toekomstgerichte herontwikkeling van de locatie Mariadal in paragraaf 6.6.

6.1 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk kernbegrip bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex.²²⁰ De MvT van de Ow omschrijft duurzaamheid als het waarborgen van de bestaansmogelijkheden van alle mensen op aarde, hier en nu, elders en later.²²¹ De commissie-Brundtland (een wereldcommissie voor milieu en ontwikkeling²²²) definieert het begrip 'duurzame ontwikkeling' in haar rapport 'Our Common Future' als het voorzien in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.²²³ Deze omschrijving wordt sindsdien wereldwijd gebruikt.²²⁴ Zo is de omschrijving bijvoorbeeld gecodificeerd in de begrippenlijst in bijlage I Ow.²²⁵ Als er ontwikkelingen plaatsvinden, moeten deze ontwikkelingen duurzaam zijn op grond van artikel 1.3 Ow. Duurzaamheid komt in verschillende wet- en regelgeving terug, in artikel 1.1a lid 1 Wet milieubeheer is bijvoorbeeld opgenomen dat een ieder voldoende zorg voor het milieu in acht dient te nemen.

De Gemeente Roosendaal heeft in haar Collegeprogramma 2014-2018 het onderwerp duurzaamheid tot speerpunt gemaakt.²²⁶ Er is zelfs een wethouder benoemd met dit onderwerp als speerpunt, te weten de heer Theunis van de politieke partij de Roosendaalse Lijst.²²⁷ Recent is er een krantenartikel gepubliceerd waar in staat dat deze wethouder de duurzaamheidsagenda heeft gepubliceerd. In deze duurzaamheidsagenda staat een pakket duurzame maatregelen voor de Gemeente Roosendaal.²²⁸ Duurzaamheid is een speerpunt in Roosendaal en dus belangrijk bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex Mariadal.

Artikel 122 Wonw bepaalt dat gemeenten niet kunnen contracteren ten aanzien van onderwerpen met betrekking tot duurzaamheid welke reeds geregeld zijn in een AMvB, te weten in het Bouwbesluit 2012. Zo kan er bijvoorbeeld niets worden geregeld over de prestatienorm, aangezien dit onderwerp met betrekking tot duurzaamheid al is geregeld in het Bouwbesluit 2012, zoals uiteengezet in paragraaf 3.5.1. Desondanks vindt er met betrekking tot duurzaamheid sturing plaats vanuit de Gemeente Roosendaal ten aanzien

²²⁰ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 4.

²²¹ *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 12.

²²² 'Commissie Brundtland', *Milieufocus*, milieufocus.nl (zoek op *commissie Brundtland*).

²²³ Goldstein, Beemster, Van Ganzen & Smit 2016, p. 23.

²²⁴ *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 12.

²²⁵ *Stb.* 2016, 156, p. 99.

²²⁶ Actieplan Roosendaal futureproof 2017, p. 4.

²²⁷ 'Wethouder Toine Theunis', *Gemeente Roosendaal*, roosendaal.nl (zoek op *wethouder Toine Theunis*).

²²⁸ Timmers, 'Tien opvallende acties in duurzaamheidsagenda Roosendaal', *AD* 25 april 2017.

van de herontwikkeling van het erfgoedcomplex. Zo heeft de Gemeente Roosendaal, middels bestuurlijke besprekingen, invloed uitgeoefend over het begrip 'duurzaamheid' in de procesbrief. In de brief staat immers omschreven dat er de wens bestaat om het monumentale vastgoed verder te verduurzamen. De ambities liggen op het gebied van energiebesparing, duurzame mobiliteit en hergebruik. Het klooster was in het verleden zelfvoorzienend, het zal mooi zijn als in de toekomst de locatie op onderdelen opnieuw zelfvoorzienend is, bijvoorbeeld op het gebied van energieopwekking, hergebruik van water of voedselproductie (bijvoorbeeld door het creëren van moestuinen). De plannen worden getoetst op deze duurzaamheidsambities uit de procesbrief.²²⁹

De Gemeente Roosendaal heeft daarnaast de aanvullende voorwaarde dat zij het niet wenselijk acht dat er gasinfrastructuur wordt aangelegd op de locatie Mariadal. De Gemeente Roosendaal zal hiertoe geen gasinfrastructuur (laten) aanleggen of faciliteren voor nieuwbouw van woningen of vastgoed. Door deze aanvullende voorwaarde, welke is vertaald naar artikel 4 lid 1 onder c van de anterieure overeenkomst, zal er worden ontmoedigd om gasinfrastructuur (te laten) aanleggen op de locatie Mariadal. Middels deze bepaling wordt er niet in strijd met artikel 122 Wonw gehandeld, maar wordt de ontwikkelaar wel ontmoedigd en het wordt de ontwikkelaar min of meer onmogelijk gemaakt om gas te laten aansluiten op de locatie Mariadal. Deze aanvullende voorwaarde sluit aan op het pakket duurzame maatregelen voor de Gemeente Roosendaal.²³⁰

Ook uit de afgenomen interviews blijkt dat duurzaamheid een belangrijk aspect is bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex Mariadal.

"Duurzaamheid is één van de eisen die in de tender geformuleerd is. Het is wel moeilijk natuurlijk, want we kunnen 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."²³¹

"Duurzaamheid wordt graag teruggezien bij de herontwikkeling door het monument voor jarenlang te gebruiken op een respectvolle manier met behoud van de cultuurhistorische waarden."²³²

6.1.1 Duurzaamheid in de praktijk

Tijdens het adviesoverleg op 28 maart jongstleden werd duidelijk hoe de Gemeente Roosendaal denkt over duurzaamheid bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex. Behoud van het monumentale erfgoedcomplex inclusief de tuinen voor de lange termijn kan worden gezien als de basis voor duurzaamheid van het gebied Mariadal. Door bijvoorbeeld het isoleren van het gebouw en het gebruik van voorzetramen wordt er rekening gehouden met duurzaamheid. Mogelijke nieuwbouw op locatie zal duurzaam zijn door bijvoorbeeld het realiseren van zogeheten 'Nul op de Meter woningen', dit zijn woningen die evenveel (of meer) energie opwekken als het nodig heeft voor het huis inclusief het huishouden.²³³ Daarnaast moet er bij de herontwikkeling worden gedacht aan duurzame mobiliteit. Dit kan worden gerealiseerd door bijvoorbeeld 'dubbel parkeren' of door het gebruik van (elektrische) deelauto's (GreenWheels). Dubbel parkeren kan worden omschreven als het samenvoegen van meerdere functies op wisselende tijden.

²²⁹ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 10.

²³⁰ Timmers, 'Tien opvallende acties in duurzaamheidsagenda Roosendaal', AD 25 april 2017.

²³¹ Zie bijlage 9, interview d.d. 20 april 2017 met de heer Theunis, Gemeente Roosendaal.

²³² Zie bijlage 7, interview d.d. 19 april 2017 met de heer Wille, Gemeente Roosendaal.

²³³ 'Wat is Nul op de Meter?', *Stroomversnelling*, stroomversnelling.nl (zoek op *Nul op de Meter*).

Verder moet zoveel mogelijk worden hergebruikt bij de herontwikkeling. Door maximaal gebruik te maken van het bestaande vastgoed wordt het milieu immers zo min mogelijk belast.

Door het advies wat de Gemeente Roosendaal zal geven kan de Gemeente Roosendaal sturen ten aanzien van de doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid. Oftewel, na onderzoek blijkt dat met de summiere aanvullende voorwaarde omtrent duurzaamheid in het contract wordt volstaan, doordat er al breed wordt ingezoomd op het begrip 'duurzaamheid' bij het beoordelen van de plannen, waar de Gemeente Roosendaal invloed op uitoefent. Wel is er in de anterieure overeenkomst, welke wordt besproken in paragraaf 6.3, in artikel 4 lid 1 onder a opgenomen dat de ontwikkelaar de vigerende wet- en regelgeving in acht moet nemen bij de herontwikkeling, waaronder dus ook de bepalingen omtrent duurzaamheid vallen zoals genoemd in paragraaf 3.5.1.

6.2 Toekomstgerichtheid

Naast de wens om het erfgoedcomplex te verduurzamen bestaat er de wens om het erfgoedcomplex toekomstgericht te laten herontwikkelen.²³⁴ Een herbestemming is pas succesvol als er toekomstwaarde kan worden gecreëerd voor het monument. Om het erfgoedcomplex Mariadal toekomstbestendig te maken is het noodzakelijk dat het complex wordt herontwikkeld tot 'sterke drager'. Het erfgoedcomplex moet worden voorzien van een nieuwe functie die weinig tot niet gevoelig is voor fluctuaties in de markt en die tegen een stootje kan. Een gebruiker die na een tijdje weer vertrekt kan namelijk leegstand tot gevolg hebben, iets wat niet strijkt met een toekomstgerichte herontwikkeling. De Gemeente Roosendaal wil dit voorkomen door meerdere gebruikers en of functies in het complex te realiseren en te huisvesten, waardoor het risico op leegstand zoveel mogelijk wordt beperkt. Uit het navolgende afgenomen interview blijkt dat het belangrijk is dat er een programmamix wordt gerealiseerd op de locatie Mariadal.

"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."²³⁵

Uit een ander afgenomen interview blijkt dat het belangrijk is dat er een geschikte functie komt in het erfgoedcomplex, zodat er toekomstgericht kan worden geëxploiteerd.

"Ik vind het 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."²³⁶

Toekomstbestendigheid maakt een belangrijk onderdeel uit van duurzaamheid.²³⁷ Beide begrippen kunnen als voorwaarde worden gezien bij de herontwikkeling.

6.3 Anterieure overeenkomst

Door wat de Gemeente Roosendaal reeds heeft geregeld ten aanzien van de herontwikkeling en uit de interviews blijkt dat de Gemeente Roosendaal voornamelijk belang heeft bij wat goed is voor Roosendaal. De Gemeente Roosendaal heeft reeds veel bepaald omtrent de herontwikkeling van het klooster zoals blijkt uit bijvoorbeeld hoofdstuk

²³⁴ o.a. Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 1.

²³⁵ Zie bijlage 6, interview d.d. 19 april 2017 met de heer Van Dijk, Gemeente Roosendaal.

²³⁶ Zie bijlage 8, interview d.d. 20 april 2017 met de heer Gelijns, Gemeente Roosendaal.

²³⁷ Procesbrief klooster Mariadal 2017, p. 4.

2. Het college wenst echter aanvullende voorwaarden te stellen voor het duurzaam en toekomstgericht herontwikkelen van het erfgoedcomplex. Er zijn twee juridische mogelijkheden om aanvullende voorwaarden te stellen, dit kan namelijk via de anterieure overeenkomst of via het exploitatieplan. De anterieure overeenkomst wordt hieronder besproken.

Een anterieure overeenkomst legt afspraken vast tussen een gemeente (in dit geval de Gemeente Roosendaal) en één of meerdere particuliere eigenaren (in dit geval de ontwikkelaar) over het ontwikkelen van een bepaald perceel (locatie Mariadal in dit geval). De overeenkomst wordt gesloten op het moment dat er (nog) geen exploitatieplan is.²³⁸ De anterieure overeenkomst kent zijn grondslag in artikel 6.24 lid 1 Wro. Er is voor de locatie Mariadal nog geen exploitatieplan vastgesteld, waardoor het de Gemeente Roosendaal vrij staat om te contracteren over het verhaal van grondexploitatiekosten middels de anterieure overeenkomst. Grondexploitatie kan in ruime zin worden omschreven als het geschikt of beter geschikt maken van de grond voor de toekomstige bestemming.²³⁹ Een exploitatieplan is op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro een plan waarin de overheid de uitgangspunten voor de grondexploitatie kan vastleggen. In enge zin is een exploitatieplan een financiële weergave van de kosten- en opbrengstenkant van het geschikt maken van een gebied.

Het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft voordelen voor beide partijen. Zo krijgen beide partijen middels de overeenkomst al vroeg in het proces helderheid en zekerheid over de herontwikkeling van de locatie, de te ontvangen respectievelijk te betalen exploitatiekosten, het te realiseren programma en de bijzondere eisen die gesteld worden aan de locatie.²⁴⁰ Daarnaast kan er in de overeenkomst meer worden geregeld dan in een exploitatieplan of een posterieure overeenkomst, welke in de volgende alinea's worden omschreven. De anterieure overeenkomst biedt een gemeente (in beginsel) mogelijkheden voor hogere opbrengsten, omdat gemeenten daarin de kosten van grondexploitatie ruimer kunnen ramen alsmede een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen kunnen overeenkomen. Verder zijn er meer inhoudelijke afspraken mogelijk, zoals afspraken over woningbouwcategorieën. Ook voor de particuliere eigenaar heeft een anterieure overeenkomst voordelen. Op de inhoud van de overeenkomst heeft de eigenaar immers invloed. Naast de bepalingen over grondexploitatiekosten mag er ook over andere zaken worden gecontacteerd in de anterieure overeenkomst.²⁴¹ De begrenzing van wat in de anterieure overeenkomst geregeld mag worden is gelegen in artikel 3:14 BW juncto artikel 3.1 lid 2 Awb, waardoor de afdelingen 3.2 tot en met 3.4 van die wet van toepassing zijn.²⁴² De algemene beginselen van behoorlijk bestuur, genoemd in afdeling 3.2 Awb vormen voor gemeenten het wettelijke kader, evenals het BW met de daarin neergelegde beginselen, zoals redelijkheid en de billijkheid.²⁴³ De kostensoortenlijst welke is opgenomen in artikel 6.2.4 Bro is dan ook niet limitatief voor de anterieure overeenkomst.

6.4 Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast. Artikel 6.12 lid 6 Wro bepaalt dat de kostentoedeling naar evenredigheid moet geschieden, waarbij het proportionaliteitsbeginsel, het profijtbeginsel en het beginsel van

²³⁸ Van den Brand, Van Gelder & Van Sandick 2008, p. 32.

²³⁹ Van den Brand, Van Gelder & Van Sandick 2008, p. 31.

²⁴⁰ Van den Brand, Van Gelder & Van Sandick 2008, p. 32.

²⁴¹ *Kamerstukken II* 2005/06, 30 218, nr. 6, p.18 en *Kamerstukken I* 2006/07, 30 218, D, p. 7.

²⁴² *Kamerstukken I* 2006/07, 30 218, D, p. 7.

²⁴³ Van den Brand, Van Gelder & Van Sandick 2008, p. 38.

toerekenbaarheid moeten worden gehandhaafd.²⁴⁴ Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro stelt dat er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins zijn verzekerd, middels bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst. Oftewel, het aangaan van een anterieure overeenkomst kan gemeenten tijd, moeite en geld besparen. Daarnaast zijn er aan het opstellen van een exploitatieplan procedures verbonden en is er rechtsbescherming aanwezig, iets wat omzeilt kan worden door de anterieure overeenkomst.²⁴⁵ Deze rechtsbescherming heeft nadelen voor gemeenten, het zorgt er namelijk voor dat de tijdsduur en de uitkomst niet vaststaat.²⁴⁶ Rechtsbescherming heeft ook een voordeel, een burger moet zich, mijns inziens, kunnen wenden tot een onafhankelijke rechter als hij vindt dat er tegenover hem een rechtsregel is geschonden door een overheidsorgaan. Mijns inziens past het omzeilen van rechtsbescherming dan ook niet binnen de parlementaire democratische rechtsstaat Nederland.²⁴⁷ Daarnaast heeft het exploitatieplan een groot nadeel voor de particuliere eigena(a)r(en). Een exploitatieplan wordt eenzijdig vastgesteld door een gemeente.²⁴⁸ Indien er vervolgens tot bouwen of tot uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wordt overgegaan, dienen de uitgangspunten zoals vastgelegd in het plan in acht te worden genomen door de particuliere eigena(a)r(en).²⁴⁹

6.5 Posterieure overeenkomst

Indien er geen anterieure overeenkomst is gesloten bestaat er de mogelijkheid om, na de vaststelling van het exploitatieplan, een posterieure overeenkomst te sluiten. Deze overeenkomst kent zijn grondslag in artikel 6.24 lid 2 Wro. De overeenkomst kan worden omschreven als een overeenkomst tussen een gemeente en een exploitant over de grondexploitatie, gesloten na de vaststelling van een exploitatieplan.²⁵⁰ De posterieure overeenkomst kent een mindere mate van contractsvrijheid. De inhoud van de posterieure overeenkomst moet immers gebaseerd zijn op het geldende exploitatieplan ingevolge artikel 6.24 lid 2 Wro. De kostensoortenlijst van artikel 6.2.4 Bro is hierbij maatgevend en limitatief. Ten aanzien van zaken die niet gerelateerd zijn aan de exploitatie en die dus geen onderdeel uitmaken van het exploitatieplan blijft de contractsvrijheid wel gehandhaafd.²⁵¹

De anterieure overeenkomst is een overeenkomst naar privaatrecht.²⁵² Het kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg is de meest voorkomende weg. Kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor is bedoeld als stok achter de deur.²⁵³ Artikel 6.12 Wro bevat de kern van het kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor.

6.6 Aanvullende voorwaarden

Na onderzoek is gebleken dat het college van de Gemeente Roosendaal aanvullende voorwaarden wenst te stellen aan de herontwikkeling van het complex, welke hieronder uiteengezet worden. Deze aanvullende voorwaarden kunnen worden gesteld tegen de achtergrond van het vast te stellen bestemmingsplan. Artikel 3.1 lid 1 Wro bepaalt immers, zoals eerder besproken, dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt.

²⁴⁴ o.a. ABRvS 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3699, ABRvS 8 juni 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ7480 en ABRvS 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1641.

²⁴⁵ Van den Brand, Van Gelder & Van Sandick 2008, p. 33.

²⁴⁶ Van den Brand, Van Gelder & Van Sandick 2008, p. 33-34.

²⁴⁷ Verheugt 2013, p. 33-36.

²⁴⁸ Van den Brand, Van Gelder & Van Sandick 2008, p. 34.

²⁴⁹ De boer & Lurks 2010, p. 9.

²⁵⁰ De boer & Lurks 2010, p. 13.

²⁵¹ *Kamerstukken II* 2004/05, 30 218, nr. 3, p. 15.

²⁵² ABRvS 19 januari 2011, 201006426/1/R2.

²⁵³ Van den Brand, Van Gelder & Van Sandick 2008, p. 22.

Door deze bevoegdheid van de gemeenteraad kan de gemeenteraad besluiten om een bestemmingsplan vast te stellen indien er is voldaan aan de aanvullende voorwaarden en visa versa. De aanvullende voorwaarden passen binnen de begrenzing van wat in de anterieure overeenkomst geregeld mag worden, als beschreven in paragraaf 6.3. De aanvullende voorwaarden zijn vertaald naar een anterieure overeenkomst, met het oog op het spreekwoordelijke 'daad bij het woord voegen', welke te vinden is in bijlage 10.

6.6.1 Kaders stellen

Om te waarborgen wat de Gemeente Roosendaal reeds heeft geregeld ten aanzien van de herontwikkeling van het erfgoedcomplex heeft het college de aanvullende voorwaarde dat er kaders worden gesteld ten behoeve van de herontwikkeling. Deze kaders zijn onder andere de Nota, de Woningbouwprogrammering, de rapportage 'Roosendaal Gezonde Stad', de 'Essentiele waarden Mariadal' welke de bepalingen uit de Cultuurhistorische Verkenning herhaalt, de Structuurvisie en de Gebiedsvisie, welke zijn besproken in hoofdstuk 2. Deze aanvullende voorwaarde is vastgelegd in artikel 4 lid 1 onder b juncto artikel 2 van de anterieure overeenkomst. Daarnaast is in de overeenkomst in artikel 4 lid 1 onder a van de overeenkomst opgenomen dat de vigerende wet- en regelgeving in acht moet worden genomen, zoals besproken in hoofdstuk 3. Verder is in artikel 4 lid 1 onder c van de overeenkomst een aanvullende voorwaarden opgenomen omtrent duurzaamheid. Ook deze duurzaamheidsambitie is kaderstellend bij de herontwikkeling.

6.6.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 Wro, is, zoals reeds eerder aangehaald, het belangrijkste instrument waardoor de gemeenteraad invloed kan uitoefenen ten aanzien van de herontwikkeling. Het college heeft de aanvullende voorwaarde invloed uit te oefenen op het door de ontwikkelaar op te stellen bestemmingsplan. In artikel 6 lid 1 van de anterieure overeenkomst is hiertoe de aanvullende voorwaarde opgenomen dat het college pas na goedkeuring van het definitieve stedenbouwkundige ontwerp en het definitieve ontwerp gebouwen een bestemmingsplan in procedure zal brengen en zich zal inspannen om de definitieve ontwerpen planologisch mogelijk te maken met behulp van de gemeenteraad. Het college heeft daarnaast de voorwaarde dat de ruimtelijke onderbouwing van het plan, alsmede alle benodigde onderzoeken en teksten ten behoeve van het bestemmingsplan aan haar goedkeuring worden onderworpen, alvorens het bestemmingsplan wordt opgesteld voor rekening en in opdracht van de ontwikkelaar. Deze voorwaarde is opgenomen in artikel 6 lid 4 van de anterieure overeenkomst.

6.6.3 Kostenverhaal bestemmingsplan

Het college heeft daarnaast de aanvullende voorwaarde nadere regels op te stellen omtrent het kostenverhaal bij de herontwikkeling. De gemeenteraad heeft op grond van artikel 3.1 lid 1 Wro een beslissende rol bij de totstandkoming van het bestemmingsplan, zoals eerder besproken. Het vaststellen van een bestemmingsplan brengt tijd en kosten met zich mee, iets wat het college graag gedekt ziet. Deze wens is vertaald naar een aanvullende voorwaarde, welke is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Artikel 6 lid 1 van de overeenkomst bepaalt dat het college op verzoek van de ontwikkelaar een bestemmingsplan in procedure zal brengen. Artikel 7 kent regels ten behoeve van het betalen van kosten door de ontwikkelaar. De artikelen 7 lid 1 en 6 lid 2 van de overeenkomst bepalen dat de kosten € 55.000,00 bedragen, indien de herontwikkeling meeloopt in het in procedure brengen van een ander bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan 'Centrum Noord'. Wanneer de ontwikkelaar kiest voor het separaat in rekening brengen van het bestemmingsplan bedraagt de vergoeding € 100.000,00 op grond van artikel 7 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de overeenkomst. De achtergrond hiervan is dat een separate procedure meer tijd en geld kost. Het college heeft als aanvullende voorwaarde dat de ruimtelijke onderbouwing, alle benodigde onderzoeken en

de teksten ten behoeve van het bestemmingsplan in opdracht en voor rekening van de ontwikkelaar worden opgesteld. Deze bepaling is daaromtrent opgenomen in artikel 6 lid 4 van de overeenkomst.

6.6.4 Gronden van de Gemeente

De Gemeente Roosendaal heeft gronden, gelegen grenzend aan de locatie Mariadal, in bezit. Het college heeft de aanvullende voorwaarde dat de gronden op verzoek van de ontwikkelaar in aanmerking kunnen komen voor aankoop, uitsluitend ten behoeve van de herontwikkeling conform het door de Gemeente Roosendaal goedgekeurde definitieve stedenbouwkundige ontwerp. Het college heeft deze aanvullende voorwaarde vanuit het kader van haar belangen, zoals besproken is in paragraaf 5.1. Door de verkoop van de stukken grond kan er immers meerwaarde worden gecreëerd voor de herontwikkeling van het erfgoedcomplex Mariadal, iets wat ten goede komt aan Roosendaal. Deze aanvullende voorwaarde is vertaald naar artikel 8 van de anterieure overeenkomst.

6.6.5 Aanpassingen openbaar gebied

Voor de herontwikkeling van het erfgoedcomplex zullen er eventuele aanpassingen moeten worden gedaan in het openbaar gebied, welke tijd en kosten met zich meebrengen. Het college heeft de aanvullende voorwaarde de Gemeente Roosendaal af te wentelen van de rekening en risico's die hiermee gemoeid zijn. Deze voorwaarde is voor het college vertaald naar artikel 9 van de overeenkomst, waarin staat dat alle benodigde aanpassingen in het openbaar gebied als gevolg van de herontwikkeling en realisatie voor rekening en risico komen van de ontwikkelaar.

6.6.6 Planschade

In paragraaf 3.6 is opgenomen wat planschade, in de zin van artikel 6.1 tot met 6.4a artikel Wro, is. Het college is degene die een planschadetegemoetkoming toekent op grond van artikel 6.1 lid 1 Wro. Op grond van de wet zijn planschadekosten die voortkomen uit planologische maatregelen die door een gemeente zijn besloten altijd voor rekening van de gemeente. Een gemeente heeft dus een wettelijke plicht deze schade te vergoeden. De behandeling van claims vergt veel tijd en geld en er worden relatief hoge vergoedingen toegekend.²⁵⁴ De aanvullende voorwaarde van het college is dan ook dat de aansprakelijkheid voor planschadevergoedingen wordt afgewenteld naar de ontwikkelaar. De ontwikkelaar wil iets op de locatie Mariadal, de vraag kan gesteld worden waarom de Gemeente Roosendaal dan moet opdraaien voor de planschadekosten. Mijns inziens is het redelijk dat planschadekosten worden afgewenteld op de ontwikkelaar, mede omdat bij de herontwikkeling van de locatie zeer waarschijnlijk ook opbrengsten worden gegenereerd, waardoor het onredelijk is de Gemeente Roosendaal voor de kosten te laten opdraaien. Artikel 6.24 lid 1 onder b Wro maakt het mogelijk in de anterieure overeenkomst de planschadekosten voor de Gemeente Roosendaal af te wentelen. Deze aanvullende voorwaarde is vertaald naar artikel 11 lid 1 van de overeenkomst. In dit artikel is opgenomen dat de ontwikkelaar degene is die verantwoordelijk is om de gehele schade voor haar rekening te nemen die op grond van artikel 6.1 juncto 6.3 juncto 6.4a Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

6.6.7 Aansprakelijkheid

Gezien de rol die de Gemeente Roosendaal speelt bij de herontwikkeling, zoals hierboven beschreven, wenst zij niet aansprakelijk te zijn voor schade die derden stellen te hebben geleden of lijden door of in verband met de realisering van de herontwikkeling. Deze aanvullende voorwaarde van het college is vertaald naar artikel 12 van de overeenkomst, welke bepaalt dat de ontwikkelaar de Gemeente Roosendaal vrijwaart tegen alle aanspraken van derden.

²⁵⁴ *Kamerstukken II 2002/03, 28 916, nr. 3, p. 60-61.*

Hoofdstuk 7 **Conclusies en aanbevelingen**

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de centrale vraag. De centrale vraag luidt:

“Welke aanbevelingen kunnen er worden gedaan aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Roosendaal met betrekking tot de door haar te stellen voorwaarden aan de herontwikkeling van het klooster Mariadal gelet op de belangen (van derden) en de wet- en regelgeving opdat het klooster duurzaam en toekomstgericht herontwikkeld gaat worden?”

In paragraaf 7.1 staat parkeren centraal, in paragraaf 7.2 de af te wegen belangen, in paragraaf 7.3 de toekomstgerichtheid van het kloostercomplex en tot slot staat in paragraaf 7.4 de anterieure overeenkomst centraal.

7.1 Parkeren

Geconcludeerd kan worden dat parkeren een grote uitdaging is bij de herontwikkeling. Parkeren op eigen terrein is lastig doordat het kloostergebouw een rijksmonument is, er mogen niet zomaar parkeerplaatsen gerealiseerd worden op de locatie. Parkeren nabij het complex is eveneens lastig gezien het feit dat het kloostercomplex gelegen is in de binnenstad van Roosendaal en gezien de belangen van omwonenden.

Het wordt het college dan ook aanbevolen de gemeenteraad te adviseren het plan te kiezen met de beste oplossing omtrent het parkeerprobleem. Dit kan het college doen door het plan te kiezen waarin staat dat er nadere bepalingen omtrent parkeren worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is immers een instrument waar een toedeling van functies aan gronden wordt gegeven. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid parkeernormen op te nemen. Geconcludeerd kan worden dat parkeernormen rechtstreeks in de planvoorschriften kunnen worden opgenomen. Daarnaast kunnen planregels bij het bestemmingsplan verwijzen naar bijvoorbeeld de Nota. In de Nota worden algemene regels gegeven ten aanzien van parkeren. Het wordt het college aanbevolen de gemeenteraad te adviseren om in samenwerking met de ontwikkelaar nadere regels te stellen over parkeren, specifiek voor de locatie Mariadal, in het vast te stellen bestemmingsplan. Op deze wijze kan de gemeenteraad zorg dragen voor een ‘goede ruimtelijke ordening’ op de locatie Mariadal, als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 Wro.

7.2 Afwegen belangen

Er kan worden geconcludeerd dat zes actoren een rol spelen bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex Mariadal, te weten de Provincie Noord- Brabant, de ontwikkelaar, de Gemeente Roosendaal, de RCE, de CRK en de omwonenden. De belangrijkste taak bij de herontwikkeling voor de Gemeente Roosendaal is het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan door de gemeenteraad. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat de RCE en de CRK belangrijke actoren zijn voor het bewaken van de cultuurhistorische waarden van het erfgoedcomplex. De behartiging van de belangen van de omwonenden zijn belangrijk om te voorkomen dat zij tegen het bestemmingsplan in beroep gaan, wat extra tijd en geld kost. Tot slot kan geconcludeerd worden dat de ontwikkelaar en de Provincie Noord-Brabant belangrijke actoren zijn, als zijnde de aankopende en de verkopende partij.

Er kan, mede door de afgenomen interviews, geconcludeerd worden dat de actoren gezamenlijke belangen hebben bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex. Zo hebben alle actoren belang bij het waarborgen van de cultuurhistorische waarden van het complex. Daarnaast hebben de Gemeente Roosendaal, de Provincie Noord-Brabant en de RCE er belang bij dat het kloostercomplex toegankelijk gemaakt wordt en dat het

verbonden wordt met de binnenstad. Tot slot hebben zowel de Gemeente Roosendaal als de Provincie Noord-Brabant belang bij duurzaamheidsambities. Naast de gezamenlijke belangen kan er ook geconcludeerd worden, mede aan de hand van de interviews, dat er uiteenlopende belangen zijn tussen de verschillende actoren. Zo heeft enkel de Gemeente Roosendaal belang bij het creëren van een bovenregionaal karakter voor het erfgoedcomplex. Verder is de Provincie Noord-Brabant de enige actor met een financieel belang. De Provincie heeft het erfgoedcomplex immers aangekocht en is hierdoor financieel risicodragend. Tot slot hebben de omwonden belangen met betrekking tot verkeers- en parkeerdrukke, privacy, speelterreinen en stank- en geluidsoverlast.

Het wordt het college aanbevolen om de gemeenteraad te adviseren om de uiteengezette belangen van de verschillende actoren te behartigen bij het vaststellen van het bestemmingsplan. In dat geval wordt voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Awb. De belangen van de actoren worden dan immers meegenomen in de besluitvorming met betrekking tot de herontwikkeling van het erfgoedcomplex Mariadal. Door de belangen van de verschillende actoren te behartigen bij het vast te stellen bestemmingsplan kan de gemeenteraad de frequentie van het aantal zienswijzen (en beroep) beperken. Het is niet uitgesloten dat zienswijzen door een ieder en beroep door belanghebbenden worden ingebracht, maar op deze manier blijkt wel dat de Gemeente Roosendaal de belangen van de actoren in ogenschouw heeft genomen, wat belangrijk is vanuit het oogpunt van artikel 3:2 Awb.

7.3 Toekomstgerichtheid

Ook kan worden geconcludeerd dat de Gemeente Roosendaal het erfgoedcomplex toekomstgericht wil laten herontwikkelen. Het erfgoedcomplex kan toekomstgericht worden herontwikkeld wanneer het complex wordt voorzien van een nieuwe functie die weinig tot niet gevoelig is voor fluctuaties in de markt en die tegen een stootje kan. Uit onderzoek en uit de afgenomen interviews kan geconcludeerd worden dat de Gemeente Roosendaal toekomstgerichtheid graag terugziet door meerdere functies en of gebruikers in het complex te realiseren en te huisvesten, waardoor risico's voor leegstand zoveel mogelijk worden beperkt.

Het wordt het college dan ook aanbevolen om de gemeenteraad te adviseren een plan te kiezen die meerdere gebruikers en of functies in het erfgoedcomplex wenst te huisvesten en te realiseren. Op deze manier worden risico's voor leegstand zoveel mogelijk beperkt. Het erfgoedcomplex wordt op deze wijze toekomstgericht herontwikkeld.

7.4 Anterieure overeenkomst

Daarnaast kan worden geconcludeerd dat het college een aantal aanvullende voorwaarden wenst te stellen voor een duurzame en toekomstgerichte herontwikkeling van het klooster Mariadal. Contractueel mag niets worden geregeld over onderwerpen ten aanzien van duurzaamheid die reeds zijn geregeld in het Bouwbesluit 2012, op grond van artikel 122 Wonw. De aanvullende voorwaarden omtrent duurzaamheid blijken wel uit de procesbrief. Bij de beoordeling van de plannen zal worden bekeken in hoeverre 'duurzaamheid' wordt gewaarborgd, waardoor er aan de aanvullende voorwaarden met betrekking tot duurzaamheid vorm wordt gegeven.

Geconcludeerd kan worden dat het college de aanvullende voorwaarde heeft dat de kaders die gesteld zijn vanaf 2006 worden gewaarmerkt bij de herontwikkeling. De Gemeente Roosendaal heeft vanaf 2006 kaders gesteld voor de herontwikkeling van het erfgoedcomplex. Door bijvoorbeeld de intentieovereenkomst uit 2006, de Voortgangsrapportage woningbouw uit 2008, de Cultuurhistorische Verkenning uit 2010, de Gebiedsvisie uit 2011, de Structuurvisie uit 2012, het Akkoord op Hoofdpijnen over de herontwikkeling van Mariadal uit 2013, de rapportage 'Roosendaal Gezonde Stad' uit

2014, de ontwikkelperspectieven uit 2015 en het besluit tot sloop en behoud van het stadskantoor uit 2014 en 2016 is door de Gemeente Roosendaal invloed uitgeoefend op de locatie Mariadal. De Gemeente Roosendaal heeft door wat zij reeds heeft geregeld namelijk een uiting gegeven over de herontwikkeling van het klooster Mariadal, waardoor simpelweg niet meer alles mogelijk is bij de herontwikkeling. Deze kaders brengen randvoorwaarden met zich mee waaraan de herontwikkeling moet voldoen. Deze aanvullende voorwaarde is voor het college vertaald naar de anterieure overeenkomst.

Voorts kan geconcludeerd worden dat het college aanvullende voorwaarden wenst te stellen omtrent het bestemmingsplan en het kostenverhaal dat daarbij komt kijken, de mogelijkheid tot verkoop van de gronden van de Gemeente Roosendaal grenzend aan de locatie Mariadal, de eventuele aanpassingen in het openbaar gebied, de planschade en de aansprakelijkheid. Deze aanvullende voorwaarden zijn voor het college vertaald naar de anterieure overeenkomst. In de overeenkomst is eveneens een bepaling opgenomen ten aanzien van duurzaamheid. Geconcludeerd kan worden dat de aanvullende voorwaarden die het college wenst te stellen volgens het Nederlandse rechtssysteem kunnen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Er kan geconcludeerd worden dat de anterieure overeenkomst een kapstok is waardoor de Gemeente Roosendaal aanvullende voorwaarden kan stellen aan de herontwikkeling.

Het wordt het college aanbevolen om vanuit haar bevoegdheid van artikel 160 lid e Gemw te besluiten tot de anterieure overeenkomst, zoals deze is opgenomen in bijlage 10. Op deze wijze worden de aanvullende voorwaarden van het college met betrekking tot de herontwikkeling van het kloostercomplex Mariadal juridisch gewaarborgd. De anterieure overeenkomst is opgesteld met inachtneming van wat uiteengezet is in deze scriptie. Het sluiten van de anterieure overeenkomst heeft vele voordelen ten opzichte van het exploitatieplan en de posterieure overeenkomst. Zo kan geconcludeerd worden dat beide partijen middels de anterieure overeenkomst al vroeg in het proces helderheid en zekerheid krijgen over de herontwikkeling van de locatie, de te ontvangen ofwel te betalen exploitatiekosten, het te realiseren programma en de bijzondere eisen die gesteld worden aan de locatie. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat er in de anterieure overeenkomst meer kan worden geregeld dan in de overige overeenkomsten. Ook biedt de anterieure overeenkomst de Gemeente Roosendaal de mogelijkheid voor hogere opbrengsten, doordat de kosten van grondexploitatie ruimer kunnen worden geraamd en doordat er een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen overeengekomen kan worden. Voorts heeft de particuliere eigenaar invloed op de inhoud van de overeenkomst en mag er in de overeenkomst over andere zaken worden gecontacteerd dan enkel over de grondexploitatiekosten. Verder zijn er aan het opstellen van een exploitatieplan procedures verbonden en is er rechtsbescherming aanwezig, iets wat omzeild kan worden door de anterieure overeenkomst. Het is daarom aan te bevelen dat het college, alvorens de vaststelling van het bestemmingsplan, besluit tot de anterieure overeenkomst. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is dit immers niet meer mogelijk en vervallen de voordelen. Door de anterieure overeenkomst kan de gemeenteraad afdwingen dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld zoals zij dat wil.

7.4.1 Wet- en regelgeving ten behoeve van de herontwikkeling

Tot slot kan geconcludeerd worden dat er bij de herontwikkeling van het klooster wet- en regelgeving in acht moet worden genomen. Er kan geconcludeerd worden dat er wet- en regelgeving bestaat die enkel van toepassing is op het rijksmonument Mariadal. Zo dient bijvoorbeeld de instandhoudingsplicht voor monumenten in acht te worden genomen. Tevens dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor een activiteit aan of bij het rijksmonument, indien er geen uitzondering bestaat op deze regeling op grond van het Bor. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat voorschriften uit de Wonw en het Bouwbesluit 2012 niet nageleefd hoeven te worden bij de herontwikkeling, indien de monumentale waarden van het kloostercomplex hierdoor aangetast worden.

Er is ook onderzocht welke algemene wet- en regelgeving gewaarborgd moet worden bij de herontwikkeling van het klooster Mariadal. Zo kan er geconcludeerd worden dat de energieprestatienorm dient te worden gehandhaafd bij de herontwikkeling, met het oog op duurzaamheid. Verder kan geconcludeerd worden dat het nieuw vast te stellen bestemmingsplan het belangrijkste instrument voor de Gemeente Roosendaal is om een 'goede ruimtelijke ordening' te waarborgen. De gemeenteraad is immers degene die alsnog kan bepalen dat de herontwikkeling niet gaat plaatsvinden zoals de ontwikkelaar heeft bedacht, door het niet vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan.

In de anterieure overeenkomst is in artikel 4 lid 1 onder a opgenomen dat de vigerende wet- en regelgeving in acht moet worden genomen bij de herontwikkeling van het erfgoedcomplex. Ook om dit feit wordt het college aanbevolen te besluiten tot de anterieure overeenkomst. Door de wet- en regelgeving, in het bijzonder door het bestemmingsplan, kan de Gemeente Roosendaal voorwaarden stellen, waardoor er invloed wordt uitgeoefend op de herontwikkeling van het erfgoedcomplex. Oftewel, de wet- en regelgeving brengt de Gemeente Roosendaal in positie om voorwaarden te stellen aan de herontwikkeling van het erfgoedcomplex. Doordat deze bepaling in de anterieure overeenkomst is opgenomen worden zowel de ontwikkelaar als de Gemeente Roosendaal, voor het vaststellen van het bestemmingsplan, gewezen op het feit dat de vigerende wet- en regelgeving in acht moet worden genomen. Hierdoor komen partijen niet voor verrassingen te staan.

Literatuur- en bronnenlijst

Literatuur

Albers 2013

C.L.G.F.H. Albers, *Bestuursrecht begrepen*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013.

De Boer & Lurks 2010

R. de Boer & M. Lurks, *Handleiding exploitatieplan*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2010.

Boeve & Groothuijse 2016

M.N. Boeve & F.A.G. Groothuijse, *Omgevingsrecht*, Amsterdam: Europa Law Publishing 2016.

Van den Brand, Van Gelder, & Van Sandick 2008

J. van den Brand, E. van Gelder & H. van Sandick, *Handreiking Grondexploitatiewet*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2008.

Van Buchem-Spapens, Nieuwenhuis & De Waal-van Wessem 2011

A.M.J. van Buchem-Spapens, J.H. Nieuwenhuis & I. de Waal-van Wessem, *Inleiding privaatrecht*, Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers 2011.

Derksen & Schaap 2010

W. Derksen & L. Schaap, *Lokaal bestuur*, Dordrecht: Convoy Uitgevers 2010.

Goldstein, Beemster, Van Ganzen & Smit 2016

S. Goldstein, H. Beemster, B.W. van Ganzen & C. Smit, *Recht en duurzame ontwikkeling*, Apeldoorn: Maklu-uitgevers 2016.

Jurgens & Van Rossum 2013

G.T.J.M. Jurgens & A.A. van Rossum, *Van Contact naar Contract*, Den Haag: Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2013.

Klompmaker, Sluijters & Veenstra 2008

G. Klompmaker, A.M.M. Sluijters & J. Veenstra, *Inleiding Gemeentewet. Van wet naar praktijk*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2008.

Liedekerken 2011

H.M. Liedekerken, *Praktisch omgevingsrecht*, Buchten: Noordhoff uitgevers 2011.

Van Schaaik 2011

G.A.F.M. van Schaaik, *Praktijkgericht juridisch onderzoek*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2011.

Tunnissen 2011

M.J. Tunnissen, *Het bestemmingsplan 2011. Een juridische bestuurlijke inleiding in de ruimtelijke ordening*, Alphen aan de Rijn: Kluwer 2011.

Verheugt 2013

J.W.P. Verheugt, *Inleiding in het Nederlandse recht*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013.

Krantenartikelen

Jansen, *Roosendaalse Bode* 10 december 2014

M. Jansen, 'Stadskantoor wordt gesloopt voor 1 januari 2018', *Roosendaalse Bode* 10 december 2014.

Jansen, *Roosendaalse Bode* 6 oktober 2016

M. Jansen, 'Stadskantoor gemeente Roosendaal blijft op Stadserf 1', *Roosendaalse Bode* 6 oktober 2016.

Timmers, *AD* 25 april 2017

F. Timmers, 'Tien opvallende acties in duurzaamheidsagenda Roosendaal', *AD* 25 april 2017.

Tijdschriftartikelen

Bodelier 2013

M.H.W. Bodelier, 'Voorwaardelijke verplichtingen: een verkenning van de stand van zaken', *Gemeentestem*, 2013/84, afl. 7392, p. 81-89.

Roelands-Fransen, Van der Meulen, Van de Reijt & Van Beusekom 2016

D.S.P. Roelands-Fransen, L. van der Meulen, A.E.M. van de Reijt & D. van Beusekom, 'Parkeren in het Omgevingsrecht: van technische onderbouwing tot juridisch breekpunt', *Gemeentestem*, 2016/53, afl. 7437, p. 291.

Rapporten

Rapportage Roosendaal Gezonde Stad 2014

'Rapportage Roosendaal Gezonde Stad', *Hart voor de Binnenstad*, 2014.

Voortgangsrapportage woningbouw Gemeente Roosendaal 2008

'Voortgangsrapportage woningbouw Gemeente Roosendaal', *Gemeente Roosendaal*, 2008.

Elektronische bronnen

Brabant.nl

'Gezocht: nieuwe eigenaar klooster Mariadal', *Brabant*, brabant.nl (zoek op *nieuwe eigenaar Mariadal Roosendaal*).

'Investeringsprogramma de Erfgoedfabriek', *Brabant*, brabant.nl (zoek op *Erfgoedfabriek*).

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

Cultureelerfgoed.nl

'Hoe vraagt de gemeente advies aan de rijksdienst?', *RCE*, cultureelerfgoed.nl (zoek op *advies Rijksdienst*).

'Instandhoudingsplicht en de Erfgoedwet', *RCE*, cultureelerfgoed.nl (zoek op *instandhoudingsplicht*).

'Monumenten', *RCE*, cultureelerfgoed.nl (zoek op *erfgoed, monumenten*).

'Zorg voor erfgoed', *RCE*, cultureelerfgoed.nl (zoek op *zorg erfgoed*).

Degemeente.nl

'Wat doet de gemeente?', *De Gemeente*, degemeente.nl (zoek op *wat doet de gemeente*).

Elisabethroosendaal.nl

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

Erfgoedstem.nl

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

Google.nl/maps

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

Infomil.nl

'Uitleg bestemmingsplan', *Rijkswaterstaat*, infomil.nl (zoek op *uitleg bestemmingsplan*).

Monumentenregister.cultureelerfgoed.nl

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

'Zoek een monument', *RCE*, monumentenregister.cultureelerfgoed.nl (zoek op *monument 517245*).

'Zoek een monument', *RCE*, monumentenregister.cultureelerfgoed.nl (zoek op *monument 517246*).

'Zoek een monument', *RCE*, monumentenregister.cultureelerfgoed.nl (zoek op *monument 526023*).

'Zoek een monument', *RCE*, monumentenregister.cultureelerfgoed.nl (zoek op *monument 526024*).

'Zoek een monument', *RCE*, monumentenregister.cultureelerfgoed.nl (zoek op *monument 526025*).

Monumententoezicht.nl

'Wabo', *Monumententoezicht*, monumententoezicht.nl (zoek op *Wabo*).

Raad.roosendaal.nl

'Wat doet uw gemeenteraad?', *Raad*, raad.roosendaal.nl (zoek op *samenstelling raad*).

Rijksmonumenten.nl

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

Rijksoverheid.nl

'Waar kan ik schadevergoeding aanvragen na planschade?', *Rijksoverheid*, rijksoverheid.nl (zoek op *planschade*).

'Wat is een monument en welke typen monumenten zijn er?', *Rijksoverheid*, rijksoverheid.nl (zoek op *monument*).

Roosendaal.nl

'Geschiedenis van Roosendaal', *Gemeente Roosendaal*, roosendaal.nl (zoek op *geschiedenis Roosendaal*).

'Welstand', *Gemeente Roosendaal*, roosendaal.nl (zoek op *welstand*).

'Wethouder Toine Theunis', *Gemeente Roosendaal*, roosendaal.nl (zoek op *wethouder Toine Theunis*).

Rvo.nl

'Energieprestatie-EPC', *Rijksdienst voor Ondernemend Nederland*, rvo.nl (zoek op *energieprestatie*).

Stadindex.nl

'Hoeveel inwoners heeft Roosendaal', *Stadindex*, stadindex.nl (zoek op *Roosendaal*).

Stroomversnelling.nl

'Wat is Nul op de Meter?', *Stroomversnelling*, stroomversnelling.nl (zoek op *Nul op de Meter*).

Tenderen.nl

'Wat is een tender?' *Tenderen*, tenderen.nl (zoek op *wat is een tender*).

Vng.nl

'Model voor intentie-overeenkomsten', *VNG*, vng.nl (zoek op *model intentie-overeenkomsten*).

Parlementaire stukken

Kamerstukken I 2006/07, 30 218, D.

Kamerstukken II 1958/59, 4233, nr. 6.

Kamerstukken II 1987/88, 19 881, nr. 6.

Kamerstukken II 2002/03, 28 916, nr. 3.

Kamerstukken II 2004/05, 28 916, nr. 11.

Kamerstukken II 2004/05, 30 218, nr. 3.

Kamerstukken II 2005/06, 30 218, nr. 6.

Kamerstukken II 2006/07, 30 844, nr. 3.

Kamerstukken II 2011/12, 33 135, nr. 3.

Kamerstukken II 2013/14, 33 962, nr. 3.

Kamerstukken II 2014/15, 34 109, nr. 3.

Kamerstukken II 2014/15, 34 109, nr. 18.

Kamerstukken II 2015/16, 33 962, nr. 186.

Stb. 1988, 638.

Stb. 2010, 143.

Stb. 2011, 339.

Stb. 2012, 125.

Stb. 2012, 388.

Stb. 2016, 154.

Stb. 2016, 156.

Statenvoorstel 23/12 A.

Richtlijnen

Richtlijn 2002/91/EG.

Richtlijn 2010/31/EU.

Jurisprudentie

Hoge raad

HR 13 juni 1975, ECLI:NL:HR:1975:AC3080, *NJ* 1975/509.

HR 23 februari 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC5590, *NJ* 1995/464.

HR 23 februari 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC5591, *NJ* 1995/465.

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

ABRvS 29 augustus 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BB2521.

ABRvS 28 november 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BB8917

ABRvS 29 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO9211.

ABRvS 19 januari 2011, 201006426/1/R2.

ABRvS 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3699.

ABRvS 8 juni 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ7480

ABRvS 27 juli 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR3192.

ABRvS 1 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:2425.

ABRvS 1 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV2414.

ABRvS 5 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX6523.

ABRvS 9 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY7994.

ABRvS 20 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ495.

ABRvS 10 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7680.

ABRvS 15 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:72.

ABRvS 18 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2163.

ABRvS 20 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3059.

ABRvS 16 september 2014, ECLI:NL:RVS:2015:2921.

ABRvS 10 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4421.

ABRvS 11 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:345.

ABRvS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:428.

ABRvS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:448.

ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953.

ABRvS 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2210.

ABRvS 5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2517.

ABRvS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837.

ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064.

ABRvS 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503.

ABRvS 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1641.

ABRvS 14 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2451.

ABRvS 29 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:867.

ABRvS 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:879.

ABRvS 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:940.

Overige

Actieplan Roosendaal futureproof 2017

Actieplan Roosendaal futureproof. Actieplan voor de duurzame toekomst van onze gemeente, *Gemeente Roosendaal*, 2017. Raadpleegbaar via: <https://www.roosendaal.nl/file/470/download>

Consultatieversie Invoeringswet Omgevingswet (MvT)

Consultatieversie Invoeringswet Omgevingswet MvT, *Overheid*, versie: 1 januari 2017. Raadpleegbaar via: https://www.internetconsultatie.nl/invoering_omgevingswet

Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal 2010

Cultuurhistorische Verkenning klooster Mariadal te Roosendaal, *RCE*, 2010.

Erfgoedverordening 2009 Gemeente Roosendaal

Erfgoedverordening 2009 Gemeente Roosendaal, *Gemeente Roosendaal*, 2009.

Gebiedsvisie Mariadal 2011

Gebiedsvisie. Herontwikkeling Mariadal en omgeving, *Gemeente Roosendaal*, 2011.

Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking 2013

Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, *Ministerie van Infrastructuur en Milieu*, versie 2: november 2013. Raadpleegbaar via: <http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#ladder>

Heerlijkheid Mariadal 2014

Heerlijkheid Mariadal. Eerste kleuring voor de transformatie, *Provincie Noord-Brabant in samenwerking met NieuwBlauw*, 2014. Raadpleegbaar via: <http://nieuwblauw.nl/projecten/stedenbouw/transformatie-kloostercomplex-mariadal/>

Herbestemming klooster Mariadal. Informatie over het complex en gebruiksmogelijkheden 2013

Herbestemming klooster Mariadal. Informatie over het complex en gebruiksmogelijkheden, *Provincie Noord-Brabant*, 2013.

Infoblad Bouwbesluit 2012

Infoblad Bouwbesluit 2012: moeten monumenten voldoen aan de bouwregelgeving?, *Rijksoverheid*, 2012.

Infoblad Bouwbesluit 2012: verbouw en functiewijziging

Het Bouwbesluit 2012: verbouw en functiewijziging, *Rijksoverheid*, 2013.

Monumentaal wonen: gids voor eigenaren van een rijksmonument 2016

Monumentaal wonen: gids voor eigenaren van een rijksmonument, *RCE*, 2016.

Raadpleegbaar via: <https://cultureelerfgoed.nl/publicaties/monumentaal-wonen-gids-voor-eigenaren-van-een-rijksmonument>

Nota Parkeernormen 2011

Nota Parkeernormen, *Gemeente Roosendaal*, 2011.

Ontwerp-Structuurvisie Roosendaal 2012

Ontwerp-Structuurvisie Roosendaal 2025, *Gemeente Roosendaal*, 2012.

Procesbrief klooster Mariadal 2017

Procesbrief klooster Mariadal, *Provincie Noord-Brabant*, 2017. Raadpleegbaar via: raad.roosendaal.nl (zoek op *procesbrief klooster Mariadal*)

Woningbouwprogrammering 2012

Woningbouwprogrammering 2-4-2012, *Gemeente Roosendaal*, 2011.