

Rijksmonument voormalig College St. Ludwig te Vlodrop



**Toetsing van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning
voor sloop van het rijksmonument College St. Ludwig
met onderzoek herbestemmingsscenario's**

15 april 2013

0 Inhoudsopgave

0	Inhoudsopgave	2
1	Inleiding	3
	1.1 Opzet	4
	1.2 Conclusie vooraf	4
2	Toetsing van het besluit tot vergunningverlening	7
	2.1 B : De motivering van de aanvraag	7
	2.2 E : Overwegingen.....	12
	2.2.1 Bouw- en investeringskosten.....	13
	2.2.2 Bouwhistorisch onderzoek (bijlagen 13 en 23)	14
	2.2.3 Verschillende uitgangspunten voor herbestemmingsonderzoek	16
	2.2.4 Eindconclusie Hylkema Consultants B.V. (bijlage 29).....	26
	2.3 Conclusie met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning	27
3	Herbestemmingsmogelijkheden	30
	3.1 Consolidatie met gefaseerde ontwikkeling en herbestemming	31
	3.2 Problemen met betrekking tot verkeersbewegingen	32
	3.3 Grondruil	34
	3.4 Aanpassingen binnen de huidige structuur	38
	3.5 Toevoegingen aan de bestaande structuur.....	41
	3.6 Snijden in de bestaande structuur.....	42
	3.7 Herbestemming met meerdere functies.....	47
	3.7.1 Voorbeeldscenario	49
	3.8 Conclusies	53
4	Bijlage : afbeeldingen.....	56
5	Verschoning	61

1 Inleiding

De Stichting MERU/MVU, eigenaar van het voormalig College St. Ludwig te Vlodrop heeft in februari 2012 een omgevingsvergunningaanvraag ingediend om het gehele complex, een rijksmonument (nummer 507387) te mogen slopen. De aanvraag gaat vergezeld van een groot aantal bijlagen die als onderbouwing voor de aangevraagde sloop dienen.

In opdracht van de gemeente Roerdalen, heeft Hylkema Consultants B.V. in mei 2012 de vergunningsaanvraag beoordeeld.¹ De conclusie was dat op een aantal punten onvoldoende informatie was aangeleverd. De Stichting MERU/MVU (hierna te noemen MERU) werd in de gelegenheid gesteld de ontbrekende informatie aan te vullen. Deze aanvullende documentatie is in augustus 2012 wederom door Hylkema Consultants B.V. (hierna te noemen Hylkema) getoetst.²

Op basis van de aangeleverde stukken en de beoordeling door Hylkema, heeft de gemeente Roerdalen in september 2012 een voorlopige omgevingsvergunning ten behoeve van sloop van het rijksmonument St. Ludwig afgegeven. Naar aanleiding van deze afgegeven ontwerpvergunning is een aantal zienswijzen ingediend. Als reactie op enkele in de zienswijzen genoemde zaken heeft de gemeente Roerdalen nog aanvullend onderzoek laten verrichten.

Op 15 januari 2013 heeft de gemeente Roerdalen, na afweging van de verschillende belangen een besluit genomen tot verlening van de omgevingsvergunningaanvraag ten behoeve van sloop van het rijksmonument St. Ludwig.

Tegen dit besluit is het Cuypersgenootschap in beroep gegaan. Volgens het genootschap is de ingediende aanvraag incompleet en is de verlening van voornoemde omgevingsvergunning ongegrond. Er is nog steeds geen volledig (hypothetisch) herbestemmingsontwerp opgesteld. De bevindingen in de verschillende als bijlage ingediende documenten blijven steken in aannames en algemene haalbaarheidsonderzoeken.

Het Cuypersgenootschap heeft een extern adviesbureau dat actief is op het gebied van erfgoed in de breedste zin van het woord, gevraagd de aanvraag voor de omgevingsvergunning te toetsen.

¹ Hylkema Consultants B.V., *Documentbeoordeling omgevingsvergunningaanvraag t.b.v. slopen voormalig College St. Ludwig, Station 24 te Vlodrop*, Utrecht 2012. Het rapport vormt bijlage 28 van de ingediende vergunningaanvraag.

² Hylkema Consultants B.V., *Documentbeoordeling omgevingsvergunningaanvraag t.b.v. slopen voormalig College St. Ludwig, Station 24 te Vlodrop : aanvulling*, Utrecht 2012. Het rapport vormt bijlage 29 van de ingediende vergunningaanvraag.

1.1 Opzet

Onderhavig onderzoek bestaat uit twee onderdelen :

- Toetsing van het besluit
- Verkenning van enkele niet genoemde of uitgewerkte mogelijkheden

In het kader van het eerste onderdeel zal het besluit van de gemeente Roerdalen onder de loep worden genomen en dan met name de onderdelen B en E, de overwegingen. Hierbij wordt dus niet alleen gekeken of de gemeente op basis van de aangeleverde informatie het juiste besluit heeft genomen, maar ook naar de volledigheid en correctheid van de aangeleverde stukken. In dit verband worden ook de toetsingsrapportages van Hylkema meegenomen.

Het is hierbij niet de intentie om de verschillende bijlagen afzonderlijk te behandelen, maar met name om enkele algemene aspecten die ons inziens ontbreken, onvolledig of onjuist zijn, maar wel van belang zijn voor de besluitvorming, aan te kaarten.

Het tweede onderdeel dient als een verkenning van enige opties met betrekking tot de herbestemming van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig. Hierbij is het niet de bedoeling om een volledig uitgewerkt scenario te presenteren, maar meer enkele opties te schetsen die tot op heden niet ter sprake zijn gekomen of slechts zijdelings worden vermeld.

1.2 Conclusie vooraf

De aanvraag voor de omgevingsvergunning gaat vergezeld van een groot aantal bijlagen. De auteurs van de betrokken stukken volgen unaniem de insteek dat :

- herbestemming niet haalbaar is ;
- het in het belang is van de regio dat de MERU haar masterplan Vedische Universiteit kan voltooien.

De informatie die door de verschillende rapporten wordt aangeleverd, is echter incompleet. In hoofdstuk 3 wordt uitvoerig aandacht besteed aan de documentatie die in het kader van de herbestemming van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig van belang is. Voorafgaand hieraan volgen hieronder in het kort de belangrijkste conclusies :

- In geen enkel document is een uitgewerkt plan opgenomen waarin voor het **gehele gebouw** een herbestemming wordt gezocht. Dit, terwijl in de uitspraak ABRS (uitspraak 200204048/1 d.d. 2 juli 2003) het uitvoeren van een herbestemmingsonderzoek naar alternatieve bestemmingen van het rijksmonumentale complex als essentiële informatie voor de belangenafweging van het college van B & W van de gemeente Roerdalen, wordt beschouwd.

In het rapport van Twynstra Gudde (bijlage 4) wordt het totale oppervlak van het rijksmonument St. Ludwig wel meegenomen, maar het haalbaarheidsonderzoek blijft steken in een financieel-economische benadering : er is helemaal niet gekeken naar de

(on)mogelijkheden die het rijksmonument voormalig College St. Ludwig biedt en de genoemde aantallen kamers en appartementen zijn globale inschattingen. Bij het als nadere aanvulling op de omgevingsvergunningaanvraag ingediende vlekkenplan van Arcadis (bijlage 16) is de achterbouw, één derde van het totale oppervlak, buiten beschouwing gelaten. Terwijl juist dit deel vanwege de dimensionering mogelijk gemakkelijker is her te bestemmen dan de voorbouw. Alleen als ook de achterbouw in de herbestemmingsopgaaf wordt meegenomen kan worden vastgesteld of een herbestemming daadwerkelijk niet haalbaar is : nu is er geen inzicht in de opbrengsten die deze volumes na herbestemming kunnen genereren. De uiteindelijke balans (winst-verlies) kan op basis van de huidige aangeleverde informatie niet worden opgemaakt.

- Er is alleen gekeken naar een herbestemming binnen de huidige structuur, terwijl herbestemming van (monumentale) gebouwen meestal gepaard gaat met weloverwogen keuzes : waar kan de interne structuur worden aangepast ; welke volumes zouden weg kunnen worden gehaald of ontmanteld om de haalbaarheid van een herbestemming te vergroten ; kunnen er nieuwe volumes (of overkappingen) worden gerealiseerd om het bruto-vloeroppervlak en vooral het functioneel nuttig oppervlak te verhogen en daarmee het complex voor meerdere doeleinden geschikt te maken.

Arcadis gaat uit van een scenario waarbij de achterbouw wordt gesloopt. Deze keuze wordt echter niet onderbouwd. Vanuit bouw- en cultuurhistorisch oogpunt is het weghalen van de (gehele) achterbouw ondenkbaar, omdat daarmee de typologie van een rond meerdere binnenplaatsen geconcentreerd, zelfvoorzienend complex grotendeels wordt aangetast.

Eventuele keuzes op het gebied van de aanpassing van de huidige opzet (en een herbestemmingsplan als geheel) kunnen alleen gemaakt worden op basis van een diepgaand bouwhistorisch onderzoek waarbij niet alleen op structuurniveau wordt gewaardeerd, maar ook op detailniveau wordt gekeken waar de waarden van het rijksmonument St. Ludwig zijn gelegen. Het bouwhistorisch rapport van Buro4 vormt een goede basis maar is niet voldoende uitgewerkt om als onderlegger te dienen voor een ‘maatpak’-herbestemmingsplan.

Realistische uitwerkingen waarbij ook op basis van een gedegen bouwhistorisch onderzoek daadwerkelijke keuzes worden gemaakt voor ingrepen die de kans op herbestemming vergroten zijn niet uitgevoerd. Het is spijtig dat Ruijssenaars (bijlage 3) zijn ervaring als architect van grootschalige gebouwen en complexen niet heeft ingezet om een (hypothetisch) herbestemmingsontwerp te maken.

- Slechts één scenario is uitgewerkt, de woon-zorgcombinatie, terwijl in het rapport van Twynstra Gudde (bijlage 4) wordt vermeld dat op dat gebied een grote concurrentie heerst en het rijksmonument St. Ludwig vanwege het ontbreken van een voortbestaande mantelzorgfunctie, een nadeel heeft ten aanzien van andere kloostercomplexen. Hiermee wordt bedoeld dat bij actieve kloosters al sprake is van een zorgtraditie onder religieuzen, die bij een herbestemming kan worden voortgezet. Omdat het voormalig College St. Ludwig al decennia lang geen religieuze functie meer heeft, speelt dit

‘voordeel’ hier niet (bijlage 4 : Twynstra Gudde, pagina 7).

Meerdere bureaus onderzoeken dus een scenario dat in één van de eerste aangeleverde bijlagen al als problematisch wordt beschouwd. Andere functies worden wel vermeld maar worden op voorhand al als onhaalbaar bestempeld, terwijl er, zeker als er een herbestemmingsplan ‘op maat’ wordt opgesteld, wel degelijk mogelijkheden denkbaar zijn.

Het vlekkenplan dat Arcadis heeft opgesteld, wordt uiteindelijk (ook door Hylkema) beschouwd als de onderbouwing dat herbestemming vanuit financieel oogpunt niet haalbaar is. Het rapport van Arcadis is echter niet meer dan een vlekkenplan, waarbij bovendien alleen is uitgegaan van een deel van de aanwezige bebouwing en alleen binnen de huidige structuur. Een volledig uitgewerkt herbestemmingsplan ontbreekt tot op heden nog steeds. Daarmee wordt niet voldaan aan de criteria die volgens de uitspraak ABRS 200204048/1 d.d. 2 juli 2003 van essentieel belang zijn.

Het besluit van het college van B&W van de gemeente Roerdalen om op 15 januari 2013 een omgevingsvergunning te verlenen voor de sloop van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig, is dus gefundeerd op onvolledige informatie en zal om die reden herzien moeten worden.

2 Toetsing van het besluit tot vergunningverlening

Het besluit tot goedkeuring van de aanvraag voor omgevingsvergunning activiteit monument ten behoeve van sloop van het rijksmonument St. Ludwig op het adres Station 24, besluit 20120029, is genomen op 15 januari 2013.

Het besluit is als volgt opgebouwd :

- A. De aanvraag
- B. De motivering van de aanvraag
- C. De voorgeschiedenis
- D. De adviezen
- E. De overwegingen
- F. Kanttekening bij de adviezen
- G. Afweging van de belangen
- H. Zienswijzen

In deze rapportage worden de relevante onderdelen, zijnde B en E puntsgewijs getoetst op argumentatie. Hierbij worden ook de onderleggers die tot de vermelde argumentatie hebben geleid, meegenomen.

2.1 B : De motivering van de aanvraag

De motivering van de aanvraag is opgenomen in de notitie van de heer Lamers van Boels Zanders Advocaten (bijlage 00). In het besluit zijn deze onder B puntsgewijs samengevat. Deze argumenten staan hieronder cursief vermeld. Per argument wordt een reactie gegeven.

Het gebouw voldoet niet aan de eisen van de Vedische architectuur.

Op basis van de aangeleverde informatie betreffende de Vedische architectuur kan inderdaad worden vastgesteld dat het rijksmonument voormalig College St. Ludwig in haar huidige opzet niet past binnen de Vedische architectuurprincipes. Deze eeuwenoude principes zijn in de jaren negentig van de vorige eeuw herontdekt en vanaf 1995 in de praktijk gebracht.³ Dat de MERU deze principes wil toepassen bij al haar nieuwe bouwactiviteiten is begrijpelijk.

Binnen het in 1984 aangekochte voormalig College St. Ludwig konden de opnieuw verworven bouwprincipes niet worden verwezenlijkt, met als resultaat dat men in 1996 een vergunningaanvraag tot sloop indiende. Nadat deze aanvraag in 1997 was afgekeurd vanwege de aanwijzing van het voormalig College St. Ludwig tot rijksmonument, heeft men toch doorgezet om het in 1996 opgestelde masterplan op het in 1984 verworven perceel Station 24 te kunnen realiseren.

³ Bijlage 00 : Lamers van Boels, Zanders Advocaten, *Notitie ondersteuning sloopvergunningaanvraag ex artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo*, p.2.

Op het moment dat sloop niet meer tot de mogelijkheden behoorde heeft men kunnen overgaan tot het zoeken naar een nieuwe locatie waar het realiseren van het masterplan wel tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Reeds gedane investeringen in de ontwikkeling van het terrein waren op dat moment nog beperkt (het masterplan moest nog worden opgenomen in het bestemmingsplan) en het argument van gemaakte kosten in onderhoud ten behoeve van het voormalig College St. Ludwig vervallen vanwege het gegeven dat men de intentie had het rijksmonument te slopen.

Waarom men destijds de keuze heeft gemaakt om op de betreffende locatie te blijven, met het risico dat het masterplan nooit zou kunnen worden gerealiseerd, is onbekend. Financiële aspecten kunnen hier geen of een beperkte rol in hebben gespeeld : de MERU had het complex in 1984 voor fl. 1.800.000,00 gekocht (omgerekend circa € 810.000,00). Dat terwijl het Rijk, de verkopende partij het voormalig College St. Ludwig in 1979 nog voor fl. 16.000.000,00 had aangekocht. Ten tijde van de aankoop was het complex dus al aanzienlijk meer waard dan wat de MERU ervoor had betaald. Het geopperde argument dat ook toen al geen herbestemming kon worden gevonden voor het voormalig College St. Ludwig, is een non-argument omdat de activiteit van het herbestemmen van grote complexen pas in de laatste decennia gemeengoed is en als beleidspunt wordt toegepast.

De MERU had na het besluit van 1996 het voormalig College St. Ludwig vermoedelijk met aanzienlijke winst (gelet op het lage bedrag dat de MERU destijds had betaald) kunnen verkopen en een locatie kunnen vinden, waar zij hun nieuwe plan probleemloos zouden kunnen realiseren.

Los van de vraag waarom de MERU op de betreffende locatie is gebleven, kan ook worden gekeken in hoeverre de MERU de onmogelijkheid tot herbestemming binnen hun eigen Vedische traditie heeft laten onderzoeken. Een inherent aspect van de herbestemming van een gebouw is dat er aanpassingen moeten worden gemaakt aan en / of binnen de door het gebouw gedicteerde structuur.

In de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2008, wordt het herbestemmen van monumenten als één van de drie pijlers van de monumentenzorg genoemd.

*“Het is ruimtelijk, financieel en functioneel niet altijd mogelijk al die objecten onveranderd te houden, en hier zullen beslissingen genomen moeten worden over hergebruik. Daarbij moeten we meebewegen met ontwikkelingen in de maatschappij. Historische gebouwen, complexen en terreinen horen ook vandaag de dag betekenis te hebben. Functieveranderingen moeten rekening houden met de cultuurhistorische waarden (...) Daarnaast moet er sprake zijn van passend gebruik om een historisch complex in stand te kunnen houden – ook als daarvoor bepaalde ingrepen in de bestaande situatie nodig zijn (...) De idee dat aanpassingen aan een monument per definitie waardeverlies met zich meebrengen, deel ik dus niet”.*⁴

De beleidsbrief onderschrijft dat bij herbestemming aan een nieuwe functie binnen een

⁴ Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo), 2008, p. 7.

beschermd monument altijd een belangenconflict is tussen eisen en wensen van de eigenaar / gebruiker enerzijds en de waarden van het gebouw anderzijds. Het biedt echter onverlet ruimte voor ontwikkeling binnen of aan het gebouw. Het argument dat door aanpassingen aan het rijksmonument voormalig College St. Ludwig, de monumentaliteit in het geding komt, is onterecht. De minister (Plasterk) onderschrijft in de MoMo dat aanpassingen niet per definitie waardeverlies met zich meebrengen.

Ook in de conclusies van Hylkema wordt een dergelijke visie omschreven :

*“Ten aanzien van de onbruikbaarheid van het complex door Vedische ontwerpprincipes wordt door aanvrager minder overtuigend materiaal aangeleverd. Alhoewel de bijlagen veel referentiebeelden tonen op basis waarvan herkenbaar zou kunnen zijn dat het vm. Collegegebouw niet geschikt is, wordt niet concreet gemaakt waarom dat in dit geval tot een onacceptabele situatie leidt. Van monumenteneigenaren wordt verwacht dat ze niet op basis van smaak of stijl hun monument slopen. Zowel van de zijde van de eigenaar, als van de zijde van het gebouwde monument, zullen concessies gedaan moeten worden om het algemeen belang – handhaving van het monument – te dragen”.*⁵

Bij herbestemming is het maken van concessies altijd onderdeel van het ontwerpproces. De vraag is in hoeverre bij het rijksmonument voormalig College St. Ludwig is gekeken naar mogelijkheden waarbij concessies van weerszijden zijn meegenomen.

Een beoordeling van een voorstel is echter alleen mogelijk als er een totaalontwerp voor herbestemming wordt gemaakt : alleen dan kan een afweging worden gemaakt tussen gewenste aanpassingen door de gebruiker en de noodzakelijke wijzigingen aan het gebouw.

Het gebouw voldoet niet aan de eisen van een doelmatige logistiek, exploitatie en verantwoorde bedrijfsvoering.

Dit moet genuanceerd worden. De MERU is van mening dat het voor haar niet meer voldoet aan de eisen van een doelmatige logistiek, exploitatie en verantwoorde bedrijfsvoering. Dit betekent echter niet dat het complex niet voldoet aan deze eisen. In het rapport van Ruijssenaars wordt de structuur van het pand omschreven als onlogisch en onbruikbaar. Los van het gegeven dat dit afhankelijk is van de (toekomstige) functie van het gebouw, hoeft dit *an sich* geen belemmering te zijn voor herbestemming. Bovendien heeft het complex bijna een eeuw gefunctioneerd (eerst als internaat en college, daarna 10 jaar als zetel van de MERU). In de toekomst hangt de beleving van de structuur geheel af van het gebruik.

Daarnaast is het mogelijk om, in het belang van behoud van het gehele complex, aanpassingen te doen binnen de structuur. Zeker als, zoals in het rapport van

⁵ Hylkema Consultants B.V., *Documentbeoordeling omgevingsvergunningaanvraag t.b.v. het slopen voormalig College St. Ludwig, Station 24 te Vlodrop*, Utrecht 2012, pp. 38-39.

ingenieursbureau Van Ratingen is berekend en ook door Ruijsenaars wordt vermeld, de draagconstructies (de binnenwanden en de balklagen) toch voor een deel moeten worden vervangen of aangevuld.⁶

De doelmatigheid van de logistiek is dus eigenlijk pas te beoordelen als een volledig herbestemmingsplan voor een of meerdere functie is uitgewerkt. Daarbij is het zeker ondenkbaar dat binnen een complex van deze omvang en met een dergelijke ruimmazigheid geen goed functionerende structuur ingebracht zou kunnen worden.

De onderhoudstoestand van het complex is verder verslechterd, zonder uitzicht op verbetering.

Allereerst kan al worden vermeld dat het ‘uitzicht op verbetering’ volledig in handen van de MERU is. Zij kunnen dit niet als argument aanvoeren daar zij debet zijn aan de reeds geleden schade en het door bewust afzien van onderhoud en (klein) herstelwerk ontstane nieuwe schade. Ook het genoemde gegeven dat het gebouw al ruim tien jaar geen energievoorziening meer heeft (bijlage 00, p.4) en er dus niet meer wordt gestookt, heeft het tempo van verval versneld. Het kan niet zo zijn dat hun bewuste acties om de mate van verval te faciliteren nu wordt aangewend als onderbouwing voor de sloopaanvraag.

Behoud van het voormalige college St. Ludwig is naar de mening van de MERU in redelijkheid niet mogelijk. Er zijn geen substantiële subsidiemogelijkheden, er is geen denkbare herbestemming, de kosten zijn onacceptabel hoog en de markt zal een herbestemming niet oppakken.

Er is geen volledig en realistisch herbestemmingsonderzoek uitgewerkt. Er zijn diverse rapporten geschreven waaruit de gebreken, de kosten en de onmogelijkheden van een herbestemming moeten blijken (zoals vermeld bovendien helemaal niet volledig). De daadwerkelijke herbestemmingsonderzoeken beperken zich tot een globale indicatie van de kosten, waarbij bovendien van een statische situatie is uitgegaan : de huidige structuur en plattegrond. Ook het vlekkenplan dat door Arcadis is opgesteld (bijlage 16) beperkt zich tot een herbestemming met behoud van de huidige structuur en met uitzondering van de achterbouw.

Het argument dat de markt een herbestemming niet oppakt kan niet los worden gezien van de tijd waarin wij momenteel verkeren. De huidige crisis is echter niet eeuwig. Dat herbestemming onmogelijk zou zijn, zelfs als de markt stabiliseert en aantrekt, kan in de huidige context niet worden gesteld.

Bovendien wordt herbestemming door velen, waaronder ook de rijksbouwmeester Frits van Dongen, gezien als de bouwopgave van de toekomst. In zijn visie verwoordt hij dit

⁶ Rapport Van Ratingen is bij de aanvraag toegevoegd als bijlage 19 ; Ruijsenaars, H., *Voormalig College St. Ludwig, deel I : De structuur van het gebouw*, pp. 11-12.

nog stilliger door aan te geven dat nieuwbouw niet meer van deze tijd is.⁷

De culturele betekenis van het herbestemmingsvraagstuk wordt ook benadrukt door OC&W, VROM en LNV in de architectuurnota 'Het Ontwerp Voorop' en de beleidsbrief waarin een modernisering van de monumentenzorg wordt voorgesteld (de MoMo). Om de aandacht voor herbestemming handen en voeten te geven is een opdracht neergelegd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De RCE heeft hiertoe een Nationaal Programma Herbestemming (NPH) in het leven geroepen. Een blik op de website van het NPH, www.herbestemming.nu, laat zien dat herbestemming van kleine gebouwen en grote complexen een sleutelpositie inneemt in de huidige bouwopgaaf en toont aan de hand van vele voorbeelden hoe dit in de praktijk wordt vertaald. Verder gaf de RCE onlangs een serie brochures onder de naam “Een toekomst voor...” uit. Deze serie bestond onder andere uit twee brochures : “Een toekomst voor kerken” en “Een toekomst voor kloosters”. In deze uitgaven wordt uitgebreid op de mogelijkheden en de te overwinnen problemen ingegaan.

Als de MERU haar masterplan aan zou passen, zodat St. Ludwig kan blijven staan en verdere achteruitgang van de staat van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig wordt voorkomen dan kan door de MERU of een derde partij in de toekomst alsnog een bestemming aan het rijksmonument worden gegeven (zie ook hoofdstuk 3 : aanzet herbestemmingsscenario's).

MERU kan haar masterplan niet verder uitvoeren.

De MERU heeft zelf het besluit genomen om het in 1997 gepresenteerde masterplan in de oorspronkelijke situatie verder uit te voeren, ook al was het niet duidelijk of zij daadwerkelijk in staat zou worden gesteld om dit ooit tot voltooiing te kunnen brengen. Na aanwijzing van het complex als rijksmonument (9-10-1997) en meerdere besluiten tot afwijzing van sloopvergunningen heeft de MERU niet het initiatief genomen tot wijziging van het masterplan.

De gang van zaken betreffende de rol van de gemeente Roerdalen in dit dossier is op zijn minst ongelukkig te noemen. De gemeente heeft bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan het masterplan van de MERU als onderlegger gebruikt. Bij het in werking treden van dit bestemmingsplan op 26 maart 1998 (zie bijlage 3-4, p.10) had het voormalig College St. Ludwig al de status rijksmonument (9-10-1997) en is het in 1997 door de gemeente genomen besluit tot verlening van de vergunning tot sloop van het rijksmonument door de Raad van State vernietigd.

Niettemin wordt het bestemmingsplan door de voortschrijdende ontwikkelingen niet aangepast en is de vreemde situatie ontstaan dat op de bestemmingsplankaart (de verbeelding) zowel ruimte wordt geboden voor het masterplan alsook voor het rijksmonument voormalig College St. Ludwig.

⁷ De visie van rijksbouwmeester Frits van Dongen wordt onder andere verwoord op : <http://www.rgd.nl/actueel/nieuws-en-persberichten/artikel/artikel/4921/> en <http://www.herbestemming.nu/h-team/samenstelling-team/frits-van-dongen>.

De vraag rijst in hoeverre de rol van de gemeente heeft bijgedragen aan de huidige situatie. Met andere woorden, heeft de gemeente tegen beter weten in meegewerkt aan het faciliteren van de onderlegger op basis waarvan de MERU tot sloop zou kunnen overgaan.

2.2 E : Overwegingen

Onderdeel E van het besluit van de gemeente Roerdalen (kenmerk 1669-105 –UV2012/0029) bestaat uit de overwegingen met betrekking tot het besluit tot accordering van de omgevingsvergunningaanvraag. Zoals in de inleiding omschreven is kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet en als de belangen van de aanvrager, afgewogen tegen de belangen van het beschermde monument, prevaleren.

In het besluit ABRS uit 2003 (uitspraak 200204048/1 d.d. 2 juli 2003) kwam naar voren dat een weloverwogen besluit alleen kan worden genomen als er een onderzoek naar de mogelijkheden tot herbestemming is uitgevoerd.

Negen jaar na dit besluit, dient de MERU een nieuwe aanvraag in voor een omgevingsvergunning ten behoeve van sloop van het rijksmonument St. Ludwig. De aanvraag wordt vergezeld van een groot aantal bijlagen, die ten doel hebben een geobjectiveerd oordeel te geven over de herbestembaarheid van het voormalig College St. Ludwig.

De resultaten van de verschillende rapporten vormen voor de gemeente Roerdalen een belangrijk aspect in de overwegingen die tot het nemen van het besluit leiden. Het is hierbij van evident belang dat de documenten objectief zijn en vooral niet zijn geschreven om de belangen van de opdrachtgevende partij te onderstrepen.

Onvolledig

Bij het lezen van de diverse stukken, ontstaat toch het idee dat van dat laatste tot op bepaalde hoogte sprake is. Een en ander blijkt ook uit de toets die Hylkema heeft uitgevoerd in opdracht van de gemeente Roerdalen.⁸ De conclusie was dat op een aantal punten onvoldoende of voor het herbestemmingsvraagstuk irrelevante informatie was aangeleverd. De MERU werd in de gelegenheid gesteld de ontbrekende informatie aan te vullen. Deze toegevoegde documentatie is in augustus 2012 wederom door Hylkema getoetst.⁹

Op basis van de aangeleverde stukken en de beoordeling van Hylkema, heeft de gemeente Roerdalen in september 2012 een ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van sloop afgegeven voor het rijksmonument St. Ludwig. Uiteindelijk is op 15 januari 2013 de definitieve omgevingsvergunning afgegeven. Uit de toetsingsrapportages van Hylkema kan echter worden geconcludeerd dat de door de MERU ingediende stukken niet allemaal even

⁸ Hylkema Consultants B.V., *Documentbeoordeling omgevingsvergunningaanvraag t.b.v. het slopen voormalig College St. Ludwig, Station 24 te Vlodrop*, Utrecht 2012. Het rapport vormt bijlage 28 van de ingediende vergunningaanvraag.

⁹ Hylkema Consultants B.V., *Documentbeoordeling omgevingsvergunningaanvraag t.b.v. het slopen voormalig College St. Ludwig, Station 24 te Vlodrop : aanvulling*, Utrecht 2012. Het rapport vormt bijlage 29 van de ingediende vergunningaanvraag.

overtuigend zijn en dat op een aantal punten nog steeds geen (bevredigend) antwoord is gegeven op enkele essentiële vragen. Toch was dit voldoende voor Hylkema om zijn consigne te geven.

De bevindingen en conclusies die in de rapporten van Hylkema (bijlagen 28 en 29) worden geformuleerd worden in grote lijnen gevolgd. Niettemin is er een aantal relevante aspecten, waar vraagtekens bij kunnen worden gezet.

2.2.1 Bouw- en investeringskosten

Bij de berekening van de kosten is het gebouw in de verschillende rapportages in zijn geheel meegenomen. Dit betekent dat de genoemde bouw- en investeringskosten voor zowel de voorbouw alsook de achterbouw, in totaal 31.670 m² zijn berekend. De kosten zijn in opdracht van de MERU door twee bureaus onderzocht : PRC Kostenmanagement (bijlage 2) en Arcadis (bijlage 18). Daarnaast zijn ook in de toets die door Hylkema is opgesteld (bijlage 28), voor het gehele gebouw de bouw- en investeringskosten berekend.

Opvallend is het grote verschil in investeringskosten tussen de partijen : PRC Kostenmanagement € 97.267.645,00 ; Arcadis € 108.244.987,00 ; Hylkema € 72.509.728,00. Tussen het hoogste en laagste bedrag zit een verschil van bijna € 36.000.000,00.

Bij deze scenario's is ervan uitgegaan dat het gehele complex 'gebruiksklaar' wordt opgeleverd. Een en ander is echter afhankelijk van de functie die de verschillende volumes bij een herbestemming zouden krijgen : een kantoor of woonvertrek heeft andere criteria dan bijvoorbeeld een stal, schuur, museum of informatiecentrum. Daarnaast zie je tegenwoordig steeds vaker dat gebouwen 'casco' worden opgeleverd, waarbij alleen de voorzieningen zijn aangelegd. Nieuwe gebruikers hebben zo de mogelijkheid om de ruimte naar eigen wens in te richten en af te werken. Voorbeelden zijn de DRU-fabriek in Uft en dichterbij huis, de ECI-fabriek in Roermond.

In beide genoemde scenario's zullen de gebruiksklare kosten kunnen worden gereduceerd. Het berekenen van de bouw- en investeringskosten is echter alleen mogelijk als een architect één of meerdere herbestemmingsscenario's (schetsmatig) uitwerkt voor het rijksmonument voormalig College St. Ludwig. Op basis daarvan kan een meer gerichte begroting worden opgesteld voor de bouw- en investeringskosten, waarbij meteen ook rekening kan worden gehouden met eventuele aanpassingen en toevoegingen aan de structuur van het complex.

Aangezien het hier een rijksmonument betreft is het dan in eerste instantie van groot belang dat vooraf een bouwhistorisch onderzoek op detailniveau wordt opgesteld. Dit onderzoek moet worden opgesteld volgens de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009*. Met de resultaten uit dat onderzoek kan in het ontwerpproces meteen al rekening worden gehouden. Zo wordt voorkomen dat achteraf blijkt dat sommige ingrepen vanwege de monumentaliteit niet wenselijk zijn en de kostenberekeningen weer moeten worden aangepast.

2.2.2 *Bouwhistorisch onderzoek (bijlagen 13 en 23)*

In opdracht van de MERU heeft Buro4 een bouwhistorische documentatie opgesteld (bijlage 13). Dit onderzoek omvat een omschrijving van de aanwezige onderdelen en aan de hand van historisch bronmateriaal een beschrijving in hoofdlijnen van de ontwikkelingsgeschiedenis. Een documentatie waarbij alleen een beschrijving van de huidige situatie wordt gegeven en de geschiedenis in vogelvlucht wordt genoemd, is volgens de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009* onvoldoende. Een belangrijk ontbrekend onderdeel is de waardenstelling. Deze is, op aanbevelen van Hylkema op een later moment alsnog toegevoegd. Deze aanvulling bestaat uit een contextuele waardenstelling en een waardenkaart conform de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009* (bijlage 23). Volgens Buro4 is het :

“voor de besluitvorming ten aanzien van mogelijke herbestemming van het complex niet noodzakelijk om gedetailleerde waarderingskaarten op te stellen. De onderstaande waardenstelling biedt voldoende uitgangspunten en randvoorwaarden voor onderzoek naar mogelijke herbestemming. Als uit dit onderzoek blijkt dat herbestemming mogelijk is en er wordt besloten tot herbestemming van het complex, dan is het zinvol om gedetailleerde waarderingskaarten op te stellen”.¹⁰

Het aanvullende document met waardering en waardenkaart is als gevolg van bovenstaande uitgangspunt beperkt tot een waardering op hoofdlijnen. De conclusie van de waardenstelling, is :

“Het complex van het voormalige College St. Ludwig te Vlodrop moet gezien worden als een functioneel en architectonisch geheel. De hoogste waarde van het gebouw ligt in de typologie van een autarkische school met internaat, geleid door een religieuze orde. Ieder bouwdeel uit het oorspronkelijke ontwerp is een radertje in een grotere machine, die het doel had om zelfvoorzienend te zijn”. (bijlage 23, pagina 3).

Buro4 geeft hiermee dus aan dat het gehele complex, met uitzondering van één vleugel die later is (zou zijn) gebouwd, een hoge waarde heeft. Dit wordt vertaald in de waardenkaart, waarbij het gehele complex blauw is gekleurd (hoge waarde).

In hun inleiding geeft Buro4 aan dat deze waardenstelling voldoende handvaten aanreikt voor onderzoek naar een mogelijke herbestemming (zie citaat aan het begin van deze paragraaf). De conclusie is echter dat het gehele complex (en de omgeving) een hoge waarde heeft. Omdat er een gebrek is aan een gedetailleerde analyse en waardering, geeft het onderzoek van Buro4 juist helemaal geen handvaten. Het bevestigt in feite wat al vermeld staat in de redengevende beschrijving van het rijksmonument. Het bouwhistorisch onderzoek voldoet hiermee niet aan datgene dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van sloop mag worden verwacht.

¹⁰ Bijlage 23 : Buro4, *Aanvullende cultuurhistorische waardenstelling St. Ludwig Vlodrop*, Roermond 8 augustus 2012, p. 1.

In de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009* staat op pagina 8 vermeld dat er een drietal soorten bouwhistorisch onderzoek zijn :

- Bouwhistorische inventarisatie :
Gewoonlijk beperkt een bouwhistorische inventarisatie zich tot een beoordeling van de objecten vanaf de buitenzijde. De onderzoeker kan dan een uitspraak doen in termen van mogelijke, vermoede of zekere monumentwaarden.
- Bouwhistorische opname :
De bouw- en gebruiksgeschiedenis van een object (de gebouwde structuur) en hij brengt in kaart welke elementen uit de verschillende bouwfases het object nu nog bevat. Op basis hiervan bepaalt hij een waardestelling. De diepgang van een bouwhistorische opname hangt af van de wensen en eisen van de opdrachtgever en de overheid, zoals die in het Plan van Onderzoek zijn geformuleerd. Een bouwhistorische opname op hoofdlijnen wordt ook wel een ‘bouwhistorische verkenning’ of ‘quick scan’ genoemd.
- Bouwhistorische ontleding :
Bij een bouwhistorische ontleding levert de bouwhistoricus een gedetailleerde documentatie van een bouwwerk of object.

Het rapport van Buro4 kan worden beschouwd als een bouwhistorische verkenning met een beperkte diepgang. Zo is historisch beeldmateriaal bijvoorbeeld niet geanalyseerd op wat er eigenlijk op te zien is, terwijl dat, zoals zal blijken in hoofdstuk 4, van groot belang is.

De opzet van het onderzoek is uiteraard afhankelijk van de vraag van de opdrachtgever, in dit geval de MERU. Volgens de Richtlijnen is het een “ *logische gang van zaken dat men eerst de uitgangspunten van het onderzoek vastlegt in een Plan van Onderzoek (PvO), zodat het voor iedereen duidelijk is waar het onderzoek voor bedoeld is en wat het kan opleveren* ”.¹¹

Een dergelijk Plan van Onderzoek is niet opgenomen in het rapport, waardoor het niet duidelijk is wat de doelstelling van het rapport van Buro4 is. Wel wordt in de inleiding omschreven : “ *Vanwege de plannen tot sloop van het collegecomplex is Buro4 Monument en Ruimte gevraagd een bouwhistorische documentatie van de gebouwen te maken* ”. Dit geeft echter geen inzicht in de beoogde doelstelling.

Met betrekking tot de verwachte diepgang van het bouwhistorisch onderzoek staat op pagina 5 van de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009* :

“Het doel, de omvang en de diepgang van het onderzoek zijn afhankelijk van de plannen en wensen van de opdrachtgever, van de aard van het onderzoeksobject en van eventuele eisen van gemeenten of andere overheidsinstellingen”

In het kader van het opstellen van een uitgewerkt herbestemmingsplan (zoals verwoord in de uitspraak ABRS (200204048/1 d.d. 2 juli 2003)) en zeker als het gaat om een situatie waarbij al jaren wordt gediscussieerd over de haalbaarheid van een herbestemming, zou een gedetailleerd bouwhistorisch onderzoek veel onzekerheden uit de lucht halen. Bovendien kunnen op basis van een volwaardig bouwhistorisch onderzoek conclusies worden getrokken

¹¹ Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek, p. 5.

die de mogelijkheden en onmogelijkheden van een eventuele herbestemming handen en voeten geven : een noodzakelijke onderlegger voor het ontwerpproces.

Er is behoefte aan :

- Een analyse van de huidige situatie in relatie tot het historisch beeldmateriaal. Met name de foto's die tijdens de bouw zijn genomen, geven veel inzicht in de totstandkoming van het complex.
- Een omschrijving met beeldmateriaal op detailniveau (vertrek- en gevelniveau). Alleen als alles in kaart is gebracht kan worden geoordeeld over de waarden van bepaalde onderdelen. Zo voorkom je ook een 'gekleurd beeld' van de werkelijkheid (zijn alleen de slechte delen gefotografeerd ?).
- Een waardering op detailniveau. Nu is alles (met uitzondering van één later gebouwde vleugel) met blauw, oftewel 'hoge waarde' aangeduid. Op basis van de (historische) foto's is duidelijk dat hierin nuances moeten worden aangebracht : gedacht wordt bijvoorbeeld aan de twee verdiepingen die op de dwarsvleugel zijn gebouwd en de kapel in de verdrukking brengen of de inrichting van bepaalde vertrekken : behoort deze dwarsvleugel tot het oorspronkelijke ontwerp, is deze later toegevoegd en heeft deze dezelfde waarde als bijvoorbeeld de kapel ?

In zijn toetsingsdocumentatie geeft Hylkema aan dat de door Buro4 aangeleverde aanvulling geen noodzaak was, maar wel van toegevoegde waarde kan zijn. Wat dat betreft kan het alleen maar worden toegejuicht dat de MERU de waardenstelling heeft laten opstellen.

Echter, in tegenstelling tot het oordeel van Hylkema, is het volgens de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009* bij een onderzoek naar de haalbaarheid van een herbestemming van een rijksmonumentaal pand juist van essentieel belang dat er wel een volwaardig bouwhistorisch onderzoek wordt opgesteld, waarbij niet alleen de hoofdstructuur, maar ook op detailniveau wordt gewaardeerd.

Ook Hylkema benadrukt immers het belang voor het aanleveren van een uitgewerkt herbestemmingsplan. Een dergelijke uitwerking is echter alleen mogelijk als rekening wordt gehouden met de vooraf vastgestelde, al dan niet aanwezige bouwhistorische waarden.

2.2.3 Verschillende uitgangspunten voor herbestemmingsonderzoek

Uit de verschillende rapporten blijkt dat bij de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken naar de herbestembaarheid van het rijksmonument St. Ludwig verschillende uitgangspunten zijn genomen.

In een viertal bijlagen, wordt ingegaan op de herbestemming van het voormalig College St. Ludwig :

- PRC Kostenmanagement, *Kostencalculaties voormalige College Sint Ludwig te Vlodrop*, 29 juni 2011 ;

- Hans Ruijssenaars, *Voormalig College St. Ludwig : deel I De structuur van het complex; deel II Quick scan herbestemmingsmogelijkheden*, 11 januari 2011 (bijlage 3) ;

- Twynstra Gudde, *Stichting Meru, markttoets herbestemming St. Ludwig*, 6 juli 2011 (bijlage 4) ;
- Arcadis, *Onderzoek herbestemming voormalig College Sint Ludwig te Vlodrop tot woonzorgvoorziening*, 9 augustus 2012 (bijlage 16).

PRC Kostenmanagement (bijlage 2)

Het rapport van PRC Kostenmanagement behandelt voornamelijk de bouw- en investeringskosten, zonder een functiewijziging. In hoofdstuk 4, genaamd ‘conclusies’ (pp. 4-5) behandelt PRC Kostenmanagement in een aantal alinea’s een drietal herbestemmingsopties. Aan bod komen :

- herbestemming tot 200 appartementen ;
- herbestemming tot 400 hotelkamers ;
- herbestemming tot congresgebouw.

Per item wordt aangegeven wat de totale investeringskosten zouden zijn. Waaruit de genoemde aanvullende kosten voor het ‘herbestemmingspakket’ bestaan, wordt niet nader gespecificeerd.

De conclusies zijn dat zowel de herbestemming tot appartementen als hotel, er respectievelijk een koopprijs en investering is die twee maal de marktprijs is. Bij een congresfunctie is er sprake van een investering van anderhalf keer de marktprijs.

Deze berekeningen zijn op basis van de investeringskosten van PRC Kostenmanagement van € 97.267.645,00.

Als wij uitgaan van de investeringskosten zoals berekend door Hylkema, dan ontstaat er een ander beeld :

- Bij herbestemming tot 200 appartementen :
geen € 565.400,00 incl. BTW per appartement, maar € 441,209,00 ;
- Bij herbestemming tot 400 hotelkamers :
geen € 267.000,00 excl. BTW per kamer, maar € 205.105,00.

Van een factor 2 is hierbij geen sprake meer. Dat laat echter niet onverlet dat de prijs per appartement of hotelkamer nog steeds hoog is ten opzichte van de marktprijs. Aangezien in het rapport van PRC Kostenmanagement niet staat waarop de genoemde marktprijs is gebaseerd, is dit echter moeilijk te verifiëren.

Bij de kostenberekening bij een herbestemming tot congrescentrum geldt dat, bij een berekening uitgaande van de investeringskosten zoals berekend door Hylkema, de prijs per m² niet € 3.193,00 is, maar € 2.404,00. Uitgaande dat € 3.193,00 anderhalf keer de marktprijs is, dan is het bedrag van € 2.404,00 ongeveer 1,1 keer de marktprijs. Op basis van de kostenberekening zoals uitgewerkt door Hylkema, is een herbestemming tot congrescentrum vanuit economisch oogpunt dus nagenoeg conform de marktprijs.

Bij de conclusies van PRC Kostenmanagement kan een aantal kanttekeningen worden geplaatst :

- Het is onduidelijk waaruit de kosten voor herbestemming zijn opgebouwd : deze komen ineens uit de lucht vallen ;
- Bij de berekeningen is men simpelweg uitgegaan van het aantal m², gedeeld door een x-aantal appartementen of hotelkamers met elk een gelijk vloeroppervlak. Dit is een erg globale inschatting, waarbij geen enkele rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld diversiteit aan grootte per kamer of appartement. Bijvoorbeeld : minder, maar meer exclusieve appartementen ; niet alleen appartementen maar in de achterbouw grondgebonden wooneenheden : hoe verhoudt dit zich dan tot de marktprijs ?
- Bij de berekening is men alleen uitgegaan van de huidige opzet. Er zijn verschillende functies voor St. Ludwig denkbaar, bijvoorbeeld als congrescentrum of museum, dat het overkappen van één of meerdere binnenplaatsen een wenselijke optie is : het bruto-vloeroppervlak neemt aanzienlijk toe waardoor er, zonder een al te grote toename aan kosten veel bruikbare ruimte wordt toegevoegd.

In het rapport van PRC Kostenmanagement is de functie als congrescentrum het meest haalbaar. Ook uitgaande van de regels in het bestemmingsplan, is een functie als congresgebouw een realistische optie, met name omdat voor een dergelijke functie het denkbaar is parkeerfaciliteit op enige afstand te organiseren en met (elektrische) pendelbussen te rijden van en naar het voormalig College St. Ludwig. Op basis hiervan is een functie als congrescomplex realistischer dan bijvoorbeeld een woon-zorgfunctie die in de andere haalbaarheidsonderzoeken als uitgangspunt wordt genomen. Zeker als we uitgaan van de berekeningen die door Hylkema zijn opgesteld, dan is het financieel een haalbare optie. Ook het gegeven dat St. Ludwig een meer afgezonderde ligging heeft, is bij een congresfunctie van minder belang.

Waarom deze optie niet verder is uitgewerkt, wordt nergens onderbouwd.

In het rapport van Hans Ruijssenaars, wordt gemeld dat het gebouw te groot is voor een conferentiefunctie, dat het niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en dat het niet aansluit op de functie van de MERU.

Bestemmingsplannen moeten echter bijna altijd worden aangepast ten behoeve van herbestemmingen. Dat het niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, is dan ook niet vreemd. Op de vorige pagina werd bovendien al een suggestie genoemd met betrekking tot het beperken van verkeersbewegingen. De congresfunctie zal minder aanpassingen van het bestemmingsplan behoeven dan de door Hans Ruijssenaars meest haalbaar geachte woon-zorgfunctie.

Wat betreft aansluiting op de MERU, kan ook hier worden gemeld dat het 'naar binnen gekeerde' karakter van congresfunctie, meer aansluit op de functie van de MERU dan een woon-zorgfunctie : bewegingsvrijheid die bewoners zich permitteren.

Een congresgebouw heeft juist behoefte aan grootte. Waarom grootte hier als probleem wordt gezien, is niet duidelijk.

In de rapporten van Twynstra Gudde en Arcadis wordt uitgegaan van de bevindingen van Ruijsenaars dat woon-zorg het meest haalbare is. Andere scenario's worden dan ook niet onderzocht.

Rapport Hans Ruijsenaars architecten (bijlage 3)

Ruijsenaars trekt de monumentaliteit van St. Ludwig in deel I van zijn rapportage in twijfel en geeft aan dat het gebouw weinig architectonische kwaliteiten kent. Dit is een persoonlijke mening, waartoe hij elk recht heeft. Echter, het daaropvolgende haalbaarheidsonderzoek wordt door zijn duidelijke mening over St. Ludwig, gekleurd. In hoeverre kan een onderzoek waarbij de uitkomst is dat herbestemming niet haalbaar is, als objectief worden beschouwd als de auteur eerst zijn duidelijke negatieve visie over het gebouw beschrijft.

Hylkema heeft in zijn toetsingsrapportage de conclusies van Ruijsenaars met betrekking tot de herbestembaarheid puntsgewijs benaderd (bijlage 28, paragraaf 2.2.7, pagina's 16-26). In hoofdlijnen worden de opmerkingen van Hylkema gevolgd. In het hieronder geplaatste overzicht wordt waar relevant per punt aanvullend commentaar geleverd. Hierbij wordt eerst samengevat wat de conclusie van Hylkema is (cursief), gevolgd door enkele aanvullende opmerkingen.

- 1 *Hylkema benadrukt het belang van het uitvoeren van een volledig uitgewerkt herbestemmingsplan, zodat daadwerkelijk kan worden gekeken wat de kosten per eenheid zouden zijn (p. 16).*

Het is spijtig dat Ruijsenaars zijn genoemde ervaring met het herbestemmen van dergelijke grote complexen niet heeft ingezet om op zijn minst schetsmatig enkele mogelijke scenario's uit te werken en niet blindelings uit te gaan van de informatie die door PRC Kostenmanagement wordt geleverd : 4 scenario's die op één A4 worden genoemd. Gezien zijn 'track-record' moet Ruijsenaars zeker in staat zijn een 'maatpak'-herbestemmingsontwerp voor het rijksmonument voormalig College St. Ludwig te kunnen opstellen.

Hierbij is het vermeldenswaardig dat het gegeven of hij een gebouw monumentaal vindt, losstaat van de vraag of het is her te bestemmen. Met andere woorden, zijn persoonlijke negatieve kijk op het gebouw, zou los moeten staan van het zoeken naar een passende oplossing.

- 2 *De ligging van St. Ludwig wordt als problematisch beschouwd voor de haalbaarheid van een herbestemming. Alleen specifieke functies hebben een kans van slagen op deze locatie (pp. 16-17).*

Het rijksmonument voormalig College St. Ludwig heeft vanuit een nationaal oogpunt inderdaad een decentrale ligging. Echter, op Europees niveau is juist sprake van een centrale ligging. De MERU is per slot van rekening ook een internationale organisatie die zich op deze locatie heeft gevestigd.

In zijn argument over de ongunstige ligging vermeldt Ruijssenaars op pagina 18 van zijn rapport dat de herbestemming nog verder wordt bemoeilijkt omdat rijksmonumenten niet in trek zijn. Deze opvatting is niet verder onderbouwd. Het tegendeel is echter het geval. Rijksmonumenten vormen vanwege hun vaak unieke karakter, juist vaak een trekpleister. Dit past ook binnen het door rijksbouwmeester Frits van Dongen bepleite beleid voor herbestemming boven nieuwbouw.

- 4 *Er is een tweeslachtigheid ontstaan tussen enerzijds het college en anderzijds de deels gerealiseerde masterplan volgens de principes van de Vedische architectuur (pp. 17-18).*

Bovenstaande conclusie is een non-argument. De situatie is inderdaad ‘ontstaan’, de MERU is hier zelf debet aan (gefaciliteerd door de gemeente Roerdalen). Dit kan nu niet ineens als argument vóór sloop worden genoemd.

Daarnaast kan deze tweeslachtigheid in de handen van een bekwaam architecten- en stedenbouwkundigenbureau ook resulteren in een spannend contrast tussen enerzijds de ‘traditionele’ Westerse religieuze architectuur en anderzijds de Vedische Oosterse architectuur.

Een aantal punten is vermeldenswaardig :

- waarom is het bestemmingsplan Vedische Universiteit in 1998 goedgekeurd terwijl nog helemaal niet duidelijk was wat er met het rijksmonument voormalig College St. Ludwig zou gebeuren ?
- waarom is in 2006 een vrijstelling verkregen tot de uitbreiding van de toegestane bebouwing met 20% (een additionele 3.400 m²), terwijl nog niet duidelijk was wat er met het rijksmonument St. Ludwig zou gebeuren ?
- hoe verhoudt de toename in nieuwe bebouwing (ruim 20.000 m²) zich tot de natuurwaarden. Met andere woorden, waarom is ruim 20.000 m² nieuwbouw in Natura-2000 gebied geen probleem, maar wordt in het rapport van Ruijssenaars herbestemming van het reeds aanwezige vloeroppervlak van het rijksmonument St. Ludwig onder andere de natuurwaarden als een struikelblok ervaren. Hierbij komen ook aspecten als bewoningsdichtheid, verkeersdichtheid, et cetera aan de orde.
- hoe kan het dat, ondanks de onduidelijkheid over de toekomst van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig, de gemeente bouwvergunningen verleent voor objecten binnen het masterplan, waaronder de pal naast het rijksmonument St. Ludwig geplande 30 meter hoge toren ?
- waarom is, gezien de behoefte van de MERU aan ontwikkeling en het feit dat het voormalig College St. Ludwig bescherming als rijksmonument heeft, het masterplan op geen enkel moment aangepast ?
- waarom is bij de illegale sloop juist die vleugel (de voorvleugel) als eerste aangepakt, die op de plaats staat van een nieuw te bouwen volume ?

Het is niet het doel van dit onderzoek om bovengenoemde gang van zaken te

onderzoeken. Echter, de gang van zaken is op zijn minst opvallend te noemen.

- 5 *MERU is eigenaar van de grond en opstallen. Een eventueel nieuwe functie zal zich moeten verhouden tot de doelstellingen van de MERU (p.18).*

De MERU is inderdaad eigenaar van de grond en de opstallen. Hylkema gaat echter voorbij aan de vraag of een nieuwe bestemming daadwerkelijk zal interveniëren met de doelstelling van de MERU. Het rijksmonument voormalig College St. Ludwig is binnen het bestemmingsplan aan de periferie van het masterplan Vedische Universiteit gelegen en is bovendien een complex dat grotendeels naar binnen is gekeerd. Bovendien kan, bijvoorbeeld via de aanleg van een groenstrook er een fysieke en visuele scheiding worden gecreëerd tussen het rijksmonument en de campus van de Vedische Universiteit. Een herbestemming hoeft dan ook niet te betekenen dat de doelstellingen van de MERU en gebruik van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig verstrengeld zouden raken of zouden botsen omdat het voormalig College St. Ludwig een enclave binnen het bestemmingsplan vormt.

Met betrekking tot het punt van het eigendomsverhoudingen kan worden toegevoegd dat eventuele grondruil met Staatsbosbeheer tot een situatie kan leiden waarbij zowel het rijksmonument St. Ludwig als het masterplan (huidige plan gespiegeld in noordoostelijke richting) kan worden gerealiseerd, waarbij slechts een klein terrein binnen de EHS bij de ontwikkeling wordt betrokken. Binnen het huidige terrein is het mogelijk dit voor een deel te compenseren met nieuwe natuur.

Indien het rijksmonument voormalig College St. Ludwig een of meerdere andere gebruikers krijgt, kan het complex middels een groenstrook, visueel en fysiek van de Vedische Universiteit worden afgezonderd.

Het scenario van grondruil wordt in hoofdstuk 4 nader belicht. De vraag of rijksmonument St. Ludwig dan eigendom blijft van de MERU of wordt verkocht, staat hier in feite los van.

Onder punt 5 gaat Hylkema ook in op het argument van Ruijssenaars over het vigerende bestemmingsplan. Hylkema geeft terecht aan dat het logisch is dat de functie van de MERU naadloos aansluit op het bestemmingsplan, omdat dit is opgesteld om de MERU te faciliteren. *“Het plan voorziet echter ook in handhaving van het bestaande gebouw, amovering ervan of realisatie van nieuwbouw conform het masterplan” (p.18).*

Met betrekking tot het punt over het bestemmingsplan kan nog worden toegevoegd dat het plan in 2006 al eens is aangepast om meer bebouwing toe te staan. Het oorspronkelijke masterplan past dus niet ‘naadloos’ binnen het bestemmingsplan, maar is al eens aangepast.

Bovendien gaat het herbestemmen van een dergelijk groot complex vrijwel altijd gepaard met een bestemmingsplanwijziging.

Los daarvan is het de vraag hoe ‘houdbaar’ het huidige bestemmingsplan is als de Vedicische Universiteit tot voltooiing zou komen. Gelet op het verwachte aantal studenten / residenten, is het nog maar de vraag of dit binnen de in het bestemmingsplan gestelde criteria kan blijven (denkende aan bijvoorbeeld autobewegingen).

De analyse uit deel I is toonaangevend voor de wijze waarop het rijksmonument voormalig College St. Ludwig door architect Ruijsenaars wordt ervaren. Een dusdanig negatieve houding ten opzichte van de kwaliteiten en karakteristiek van rijksmonument St. Ludwig, resoneert ook door in deel II, de QuickScan herbestemmingsmogelijkheden. Hier wordt vooral ingezet op de (mogelijke) struikelblokken en wordt niet of nauwelijks over kansen of mogelijkheden gesproken.

Markttoets Twynstra Gudde (bijlage 4)

In de markttoets van Twynstra Gudde (bijlage 4) wordt een verkenning gedaan naar een herbestemming voor het gehele gebouw (31.7670 m²). *“Van de functies waarvan realisatie (gezien alle door Hans Ruijsenaars Architecten genoemde beperkingen) nog denkbaar is, heeft de combinatie van zorg/wonen de meeste economische potentie”* (pagina 2).

De opbrengst van een herbestemming van het rijksmonument tot een woonzorgcomplex bedraagt in deze berekeningen € 23.792.626,00. Op basis van de berekeningen van PRC Kostenmanagement komt men op stichtingskosten van € 108.406.182,00 (investeringskosten + kosten herbestemming). Dat zou een verlies betekenen van € 84.513.556,00.

Als wij de gegevens van Hylkema nemen, dan kan dit bedrag tot € 59.855.639,00 worden aangepast.

Het verschil tussen de berekeningen van PRC Kostenmanagement en Hylkema bedraagt dan ook € 24.675.917,00. Dit is een aanzienlijk verschil. Niettemin blijft er in dit scenario een groot restbedrag over.

Kanttekeningen bij het onderzoek van Twynstra Gudde zijn :

1. Er is alleen gekeken naar een herbestemming binnen de huidige structuur ;
2. Er is uitgegaan van één scenario dat over het algemeen de hoogste slagingskans heeft ;
3. Er is (enkel) uitgegaan van een regionale/provinciale situatie ;
4. Omdat het een globale verkenning is, kan niet worden vastgesteld of het herbestemmingsprogramma (aantal appartementen en zorgeenheden) reëel is.

Ad.1 : Op pagina 6 stelt Twynstra dat zij zich beperken tot economische factoren. Uitspraken over cultuurhistorische waarden, architectonische en bouwtechnische aspecten worden buiten beschouwing gelaten.

Bij het herbestemmen van een rijksmonument is het juist van groot belang dat deze aspecten wél worden meegenomen. Te denken valt aan aspecten als het kunnen afwijken van het Bouwbesluit (met gevolgen voor het kostenplaatje) en het kunnen krijgen van subsidieregelingen, leningen met een lage rente (NRF) en fiscale aftrek.¹²

Twynstra gaat ook alleen uit van het inpassen van een bestemming binnen de bestaande structuur. De verhouding bruto vloeroppervlak en functioneel nuttig oppervlak zoals omschreven in het rapport is dan ook alleen representatief voor het door hun aangehaalde haalbaarheidsscenario. Er wordt niet gesproken over het aanpassen van de huidige situatie om een goede herbestemming te faciliteren, terwijl dit een noemenswaardig effect op het bruikbare vloeroppervlak kan hebben.

Twynstra sluit op voorhand bijvoorbeeld het overkappen van één of meerdere binnenplaatsen uit (pagina 10). Dit terwijl dergelijke overkappingen wel in één klap een groot bruikbaar vloeroppervlak kunnen bieden voor zowel functies binnen de woon-zorg als andere mogelijke herbestedingsfuncties, zonder dat daarmee de bouwhistorische waarden van het gebouw hoeven te worden aangetast.

Ad.2 : In het rapport wordt omschreven dat bij herbestedingen van religieus erfgoed, zorgfuncties de hoogste haalbaarheid hebben. Deze herbesteding ligt vaak in de lijn van de maatschappelijke visie en missie van de orde of congregatie.

Twynstra laat zien dat er in Limburg tenminste twintig kloosters zijn die dan wel al (gedeeltelijk) zijn herbestedd tot zorgbesteding (vier voorbeelden), dan wel is vastgelegd dat dit in de toekomst gaat gebeuren (zeven voorbeelden) of dat men in de verkenningsfase verkeert (pagina's 6 en 7). Vanuit deze gedachte wordt dit scenario ook voor St. Ludwig opgesteld.

Als kanttekening kan hierbij worden gemeld dat zij dus voor een scenario hebben gekozen dat in Limburg al veel precedenten kent en er dus sprake is van een grote concurrentie. Daarnaast heeft St. Ludwig volgens het rapport geen maatschappelijk meerwaarde omdat dit complex, in tegenstelling tot andere kloosters, geen voortbestaande mantelzorgfunctie heeft (pagina 7).

Er is helaas niet gekeken naar andere invullingen van kloosters. Verder is in dit verhaal ook niet meegenomen hoe andere grootschalige historische complexen als kazernegebouwen en fabrieksgebouwen worden herbestedd (of in aanmerking komen voor herbesteding). Twynstra Gudde heeft dan misschien wel een punt op het gebied van concurrentie op de specifieke woon-zorg markt (dat als een logische

¹² De fiscale aftrek speelt bij de MERU geen rol omdat zij een stichting is, maar kan bij een eventuele derde partij wel van groot belang zijn in het begrotingsplaatje.

stap binnen het kloosterleven wordt beschouwd en vaak ook al door kloosterlingen wordt opgezet), maar dat is niet het complete verhaal.

Ondanks het zelf verwoorden van kanttekeningen voor de keuze woon-zorg, wordt dit scenario toch als het meest haalbare geacht en verder uitgewerkt.

Als aanvullende noot op de door Twynstra zelf geformuleerde kanttekeningen, is er in de zorgsector een duidelijke verplaatsing zichtbaar van vestiging in een buitengebied, naar de bebouwde kom. De gedachte hierachter is dat mensen in verzorgingsinstellingen niet buiten, maar midden in de samenleving moeten en willen staan. In tegenstelling tot de door Twynstra genoemde voorbeelden, ligt St. Ludwig op een aanzienlijke afstand van een (Nederlandse) woonkern.

De markttoets van Twynstra is te veel uitgegaan van een algemene invulling die op voorhand al nauwelijks kans van slagen had en men heeft niet of nauwelijks gekeken naar de specifieke kansen en mogelijkheden die St. Ludwig biedt, zowel wat betreft functiegebruik als ook herbestemmingsmogelijkheden van het gebouw zelf.

- Ad.3 : In het rapport is vooral gekeken naar de regionale markt (en de Euregionale markt). In de meeste gevallen is dit een logisch uitgangspunt. Echter, in een scenario waarbij het rijksmonument voormalig College St. Ludwig naast de Vedicische Universiteit kan bestaan, mag de spin-off die vanuit deze internationaal opererende organisatie uitgaat niet worden onderschat. Dit geldt zowel voor het aantrekken van internationale gebruikers, als ook voor het aantrekken van andere organisaties op het gebied van bezinning, *self help* en dergelijke.
- Ad.4 : De werkelijke verhouding tussen bruto-vloeroppervlak en functioneel nuttig oppervlak is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder de functiekeuze die bij een herbestemming wordt gekozen, hoe men met de bestaande structuur omgaat, of er toevoegingen worden aangebracht (bijvoorbeeld overkappingen van de binnenplaatsen), et cetera. Alleen bij het uitwerken van één of meerdere herbestemmingsopties, kan een werkelijke verhouding bruto-vloeroppervlak - functioneel nuttig oppervlak worden vastgesteld. Een markttoets is van belang bij het herbestemmingsverhaal, maar van nog groter belang is de inbreng van een architect die zijn visie (met een uitgebreid bouwhistorisch onderzoek als onderlegger) loslaat op het rijksmonument St. Ludwig en één of meerdere opties schetsmatig uitwerkt. Op basis van deze plannen kan dan een daadwerkelijk kosten-baten-plaatje worden opgesteld.

Vlekkenplan Arcadis (bijlage 16)

Een van de belangrijkste conclusies van de eerste toets van Hylkema, gedateerd mei 2012, is dat er, ondanks de uitspraak van de ABRIS uit 2003, géén uitgewerkt plan is, waaruit de ongunstige verhoudingen van het complex (zoals verwoord door Ruijsenaars) zou blijken.¹³

Als reactie hierop heeft ingenieursbureau Arcadis een vlekkenplan opgesteld waarin de variant woonzorg-combinatie is uitgewerkt (bijlage 16). Waarom er is gekozen om dit vlekkenplan door een ingenieursbureau en niet door een architectenbureau op te laten stellen, is onduidelijk. Juist bij dergelijke opgaven is het van groot belang dat een architect die bekend is met de complexiteit van herbestemmingen zijn licht op de situatie laat schijnen.

Bij dit vlekkenplan is ervoor gekozen om de optie woon-zorg verder uit te werken. Hierbij is een ruimtelijk Programma van Eisen ingepast, met als uitgangspunt de (intramurale) ouderenzorg.

Ook in dit onderzoek is geen aandacht besteed aan alternatieve opties en wordt alleen het scenario dat ook al door Ruijsenaars en Twynstra Gudde is onderzocht, behandeld.

Arcadis heeft ervoor gekozen alleen de voorbouw in zijn vlekkenplan mee te nemen. In het rapport wordt niet aangegeven waarop deze keuze is gebaseerd. Het is ook vreemd dat Arcadis bij de herbestemming van een rijksmonumentaal gebouw zelf besluit wat wel en niet in aanmerking komt voor herbestemming. Zoals zij ook in hun rapport vermelden, voorzien zij in sloop van de achterbouw : sloopkosten € 1.000.000,00 (pagina 7).

Hiermee sluit Arcadis aan op een van de conclusies die Ruijsenaars in deel I van zijn rapport (bijlage 3) vermeldt :

*“een exercitie de aansluitende bijgebouwen voor hergebruik te beschouwen is zinloos. Daar bevinden zich geen monumentale elementen en is de structuur, maatvoering en gebruik van bouwdelen van binnenuit niet zinvol. Alleen bij veelvoudige externe ontsluiting is partieel en ad hoc hergebruik mogelijk. Bij de herbestemmingsstudie wordt het voormalige hoofdgebouw als uitgangspunt beschouwd”.*¹⁴

Opvallend genoeg heeft Ruijsenaars in deel II van zijn rapportage, ondanks bovengenoemde opmerking, de achterbouw wel meegenomen in zijn quick scan.

Als opmerking over de keuze om de achterbouw buiten beschouwing te laten, kan worden opgemerkt dat alle genoemde volumes deel uitmaken van het via rijkswege beschermde complex. De monumentaliteit van de verschillende onderdelen staat dus vast. Daarnaast staat het gegeven of een volume monumentale waarden heeft, los van de vraag of het te herbestemmen is.

De keuze om de achterbouw te laten slopen, is een keuze die niet door Arcadis kan worden genomen en al helemaal niet als dat zonder bouwhistorische onderbouwing plaatsvindt.

¹³ Hylkema Consultants B.V. mei 2012, p. 37.

¹⁴ Ruijsenaars, H., *Voormalig College St. Ludwig, deel I : De structuur van het gebouw*, p. 13

De totale investeringskosten voor de voorbouw worden geraamd op € 68.000.000,00. De in dit totaalbedrag opgenomen investeringskosten voor de herbestemming tot 33 verzorgings-appartementen en 56 zorgunits, bedraagt € 4.000.000,00.

Het totale complex heeft een oppervlakte van 31.670 m². De voorbouw heeft een oppervlakte van 21.170 m², verdeeld over drie en vier bouwlagen (pagina 7). Dit betekent dat in het onderzoek van Arcadis circa 10.000 m², oftewel circa 1/3 van het totale oppervlak buiten beschouwing wordt gelaten.

De wijze van aanpak, het opdelen van het gebouw in twee onderdelen, zorgt meteen voor enkele kanttekeningen :

- De indeling is vastgesteld op 35% achterbouw en 65% voorbouw. Deze indeling is gebaseerd op het aantal m². De bouw- en investeringskosten zijn gemakshalve ook middels deze verdeling opgesplitst. In realiteit is het echter niet waarschijnlijk om de indeling op deze wijze te maken. De structuur van het voor- en achterhuis is significant anders. De voorbouw is drie en vier bouwlagen hoog, bevat de kapel en heeft, gezien de functie die het oorspronkelijk had een andere, meer complexe indeling dan het functionele achterhuis. Het achterhuis is bovendien slechts twee- en éénlaags. Zo is het aantal m² dakoppervlak per m² bruto vloeroppervlak bij het voorhuis aanzienlijk lager vanwege de meerder bouwlagen bij de voorbouw.

Alleen door de kosten specifiek voor de verschillende onderdelen te berekenen, kan een accuraat kostenplaatje worden gepresenteerd.

- Doordat alleen de voorbouw in het herbestemmingsverhaal is meegenomen, is geen sprake van een totaal verhaal. Zoals hierboven vermeld, dient bij de herbestemmings-opgave van voor- en achterbouw rekening te worden gehouden met het specifiek eigen karakter van de verschillende vleugels. Er kan dan ook niet zonder meer worden gezegd dat bij incorporatie van de achterbouw de mogelijke opbrengst met één derde wordt verhoogd. Door de specifieke karakteristiek van de achterbouw, is het hier mogelijk om bijvoorbeeld een verticale indeling te maken, bestaande uit grondgebonden eenheden.
- Er is alleen uitgegaan van een inpassing van een nieuwe functie binnen de bestaande structuur. Alleen sporadisch zijn enkele muurdelen weggehaald ten behoeve van het creëren van verblijfseenheden (verzorgappartementen en verpleegunits).

2.2.4 Eindconclusie Hylkema Consultants B.V. (bijlage 29)

De resultaten van dit vlekkenplan waren voldoende voor Hylkema om te beoordelen dat een herbestemming vanuit financieel oogpunt niet haalbaar is. Dit oordeel is gebaseerd op de omvang van het verlies dat in de verschillende rapporten wordt genoemd.

In bijlage 29, het aanvullende toetsingsdocument van Hylkema, staat op pagina 14 als deelconclusie vermeld :

“Uit de aangeleverde stukken is gebleken dat de combinatie van hoge herstelkosten, aanvullende investeringskosten ten behoeve van een herbestemming en mogelijke opbrengsten een aanzienlijke financiële scheefstand laten zien. Hierdoor is het ons inziens gerechtvaardigd om vast te stellen dat bij een herbestemming van alleen het hoofdgebouw geen haalbare business case wordt gerealiseerd”.¹⁵

Het is relevant om op te merken dat Hylkema hier aangeeft dat er bij herbestemming van alleen het hoofdgebouw geen haalbare business case kan worden gerealiseerd.

Hylkema gaat er verder niet op in dat Arcadis de keuze heeft gemaakt om alleen de voorbouw (hoofdgebouw) in hun plan mee te nemen en de achterbouw te slopen.

Niettemin is de eindconclusie :

(er) “kan worden vastgesteld dat vanwege de toestand van het complex geen grootschalige kostenbesparing kan worden gevonden waardoor een navenante verlaging van bouw- en investeringskosten zou kunnen worden gerealiseerd waardoor een rendabele herbestemming mogelijk zou worden. De kosten voor herbestemming lijken dan ook te hoog om een ontwikkeling louter binnen het bestaande complex mogelijk te maken”.¹⁶

Dat deze conclusie geen hout snijdt, behoeft na het voorgaande geen verder betoog.

2.3 Conclusie met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning

Zoals uit bovenstaand hoofdstuk is gebleken, is de informatie die door de verschillende rapporten wordt aangeleverd, incompleet :

- In geen enkel document is een uitgewerkt plan opgenomen waarin voor het gehele gebouw een herbestemming wordt gezocht. Dit, terwijl in de uitspraak ABRS (uitspraak 200204048/1 d.d. 2 juli 2003) het uitvoeren van een herbestemmingsonderzoek naar alternatieve bestemmingen van het rijksmonumentale complex als essentiële informatie voor de belangenafweging van het college van B & W, wordt beschouwd.

In het rapport van Twynstra Gudde wordt het totale oppervlak van het voormalig College St. Ludwig wel meegenomen, maar het haalbaarheidsonderzoek blijkt steken in een financieel-economische benadering : er is niet gekeken naar de (on)mogelijkheden die het rijksmonument St. Ludwig biedt en de genoemde aantallen kamers en appartementen zijn globale inschattingen. Bij het als nadere aanvulling op de omgevingsvergunningaanvraag ingediende vlekkenplan van Arcadis (bijlage 16) is de achterbouw, 1/3 van het totale oppervlak, buiten beschouwing gelaten. Terwijl juist dit

¹⁵ Bijlage 29 : Hylkema Consultants B.V., augustus 2012, p. 14.

¹⁶ Bijlage 29 : Hylkema Consultants B.V., augustus 2012, p. 18.

deel vanwege haar dimensionering mogelijk makkelijker is her te bestemmen dan de voorbouw. Alleen als ook de achterbouw in de herbestemmingsopgaaf wordt meegenomen, kan vast worden gesteld of herbestemming daadwerkelijk niet haalbaar is : nu is er geen inzicht in de opbrengsten die deze volumes na herbestemming kunnen genereren. De uiteindelijke balans (winst-verlies) kan op basis van de huidige aangeleverde informatie niet worden opgemaakt.

- Er is alleen gekeken naar een herbestemming binnen de huidige structuur, terwijl herbestemming van (monumentale) gebouwen meestal gepaard gaat met weloverwogen keuzes: waar kan de interne structuur worden aangepast; welke volumes zouden weg kunnen worden gehaald om de haalbaarheid van een herbestemming te vergroten; kunnen er nieuw volumes (of overkappingen) worden gerealiseerd om het bruto vloeroppervlak, en vooral het functioneel nuttig oppervlak te verhogen en daarmee het complex voor meerdere doeleinden geschikt te maken.

Arcadis gaat uit van een scenario waarbij de achterbouw wordt gesloopt. Deze keuze wordt echter niet onderbouwd. Vanuit bouwhistorisch oogpunt is het weghalen van de (gehele) achterbouw niet denkbaar, omdat daarmee de typologie van een rond meerdere binnenplaatsen geconcentreerd, zelfvoorzienend complex grotendeels wordt aangetast.

Eventuele keuzes op het gebied van aanpassing van de huidige opzet (en een herbestemmingsplan als geheel) kunnen alleen gemaakt worden op basis van een diepgaand bouwhistorisch onderzoek, waarbij niet alleen op structuurniveau wordt gewaardeerd, maar juist op detailniveau wordt gekeken waar de waarden van het rijksmonument St. Ludwig zijn gelegen. Het rapport van Buro4 vormt een goede basis, maar is niet voldoende uitgewerkt om als onderlegger te dienen voor een ‘maatpak’-herbestemmingsplan.

Realistische uitwerkingen, waarbij ook op basis van bouwhistorisch onderzoek daadwerkelijke keuzes worden gemaakt voor ingrepen die de kans op herbestemming vergroten, zijn niet uitgevoerd. Het is spijtig dat Ruijssenaars (bijlage 3) zijn ervaring als architect van grootschalige gebouwen en complexen niet heeft ingezet om een dergelijk plan op te stellen.

- Slechts één scenario is uitgewerkt, woon-zorgcombinatie, terwijl in het rapport van Twynstra Gudde (bijlage 4) wordt vermeld dat op dat gebied een grote concurrentie heerst en St. Ludwig vanwege het ontbreken van een voortbestaande mantelzorgfunctie, een nadeel heeft ten aanzien van andere kloostercomplexen. Meerdere bureaus onderzoeken dus een scenario dat in één van de eerste aangeleverde bijlagen al als problematisch wordt beschouwd. Andere functies worden wel vermeld maar op voorhand al als onhaalbaar bestempeld, terwijl er, zeker als er een herbestemmingsplan ‘op maat’ wordt opgesteld, wel degelijk mogelijkheden denkbaar zijn.

Het vlekkenplan dat Arcadis heeft opgesteld, wordt uiteindelijk (ook door Hylkema) beschouwd als de onderbouwing dat herbestemming vanuit financieel oogpunt niet haalbaar

is. Het rapport van Arcadis is echter niet meer dan een vlekkenplan, waarbij bovendien alleen is uitgegaan van een deel van de aanwezige bebouwing en alleen binnen de huidige structuur. Een volledig uitgewerkt herbestemmingsplan ontbreekt tot op heden nog steeds. Daarmee wordt niet voldaan aan de criteria die volgens de uitspraak ABRS 200204048/1 d.d. 2 juli 2003 van essentieel belang zijn.

Het besluit van het college van B & W om op 15 januari 2013 vergunning te verlenen voor de sloop van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig, is dus gefundeerd op onvolledige informatie en zal om die reden herzien moeten worden.

3 Herbestemmingsmogelijkheden

In de rapporten van Ruijssenaars, Twynstra Gudde en Arcadis wordt als meest haalbare herbestemmingsinvulling de combinatie woon-zorg genoemd. In hoofdstuk 3 is bij het behandelen van de betreffende rapporten aangegeven dat er een aantal kanttekeningen kan worden geplaatst bij deze keuze. Daarnaast is in het rapport van PRC Kostenmanagement de combinatie woon-zorg niet meegenomen. Wel wordt in het rapport van PRC Kostenmanagement een drietal andere scenario's behandeld.

Het scenario 'congresfunctie' heeft in de quick scan van PRC Kostenmanagement de grootste kans van slagen : 1,5 maal de marktprijs per m². PRC Kostenmanagement geeft aan dat op basis hiervan de haalbaarheid nog steeds beperkt is. Echter, zoals wij hebben aangegeven is er, als de investeringskosten zoals berekend door Hylkema worden meegenomen, sprake van een m²-prijs die bijna marktconform is (1,1 maal de marktprijs). Alleen hieruit blijkt al dat er meerdere mogelijkheden tot herbestemming beschikbaar zijn en dat niet zomaar kan worden vastgehouden aan het idee dat als de woon-zorgfunctie niet haalbaar is, andere opties dat ook niet zijn.

In het onderhavige hoofdstuk wordt een aantal scenario's behandeld, waarover in de vele rapporten die als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van sloop zijn toegevoegd, niet wordt gesproken maar die normaal bij een herbestemmingsproces wel aan de orde komen. De opzet is dan ook niet om met een geheel uitgewerkt plan te komen, maar meer om enkele mogelijkheden aan te kaarten, die ons inziens in het haalbaarheidsonderzoek naar een herbestemming van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig niet buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

In het kort komen aan de orde :

- Aanpassingen binnen de huidige structuur om de kans op een haalbare herbestemming te vergroten.
- Toevoegingen aan de bestaande structuur om het aantal m² functioneel nuttig oppervlak te vergroten, waardoor de haalbaarheid van een herbestemming toeneemt.
- Het op een bouwhistorisch verantwoorde manier snijden in de bestaande structuur, zodat het bruto-vloeroppervlak kan worden gereduceerd en de kans op een haalbare herbestemming toeneemt.
- Een herbestemmingsscenario met meerdere functies.

De hierboven staande punten hebben alle betrekking op scenario's over hoe een herbestemming kan worden opgezet : de ontwerpfase. Er is echter nog een aantal aspecten van belang die van invloed kunnen zijn op het succes van een herbestemming :

- Is consolidatie en een gefaseerde ontwikkeling mogelijk ?
- Hoe wordt de verkeersdruk binnen het Nationaal Park De Meinweg beperkt gehouden ?
- Kan grondruil met Staatsbosbeheer mogelijkheden bieden voor behoud van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig én realisatie van het masterplan Vedische Universiteit ?

In onderstaande paragrafen worden de genoemde opties en relevante items los van elkaar besproken. Een herbestemmingsopgave is een complexe aangelegenheid, waarbij met meerdere belangen, criteria en randvoorwaarden rekening dient te worden gehouden. Bij het uitwerken van een ‘maatpak’-herbestemmingsplan, is het dan ook waarschijnlijk dat meerdere van de genoemde opties naast elkaar zullen worden toegepast. Het is aan een architect om, met een vooraf vastgesteld (hypothetisch) programma van eisen en onderzoek naar de bouw(historische) mogelijkheden en onmogelijkheden, een passend ontwerp te maken.

Alleen als een dergelijk plan wordt opgesteld, waarbij binnen de door de bouwhistorie geschetste kaders een financieel en ruimtelijk optimaal herbestemmingsplan wordt opgesteld, is het mogelijk een realistisch beeld te schetsen van de uiteindelijk bouw-, investerings- en herbestemmingskosten en de mogelijke opbrengsten.

3.1 Consolidatie met gefaseerde ontwikkeling en herbestemming

Sinds de eerste vergunningsaanvraag tot sloop in 1997 werd afgewezen, is St. Ludwig in verval geraakt. De grootste klap is ontstaan door de illegale sloop van grote delen van de voorvleugel in 2001. Daarnaast is er nog een groot aantal aspecten die het verval bespoedigen, zoals grote gaten in de daken, kapotte en openstaande (dak)ramen en deuren, en het afsluiten van de energievoorziening. De MERU heeft op geen enkel moment ingegrepen om de relatief eenvoudig op te lossen problemen te verhelpen en daarmee verder verval van het rijksmonument St. Ludwig te voorkomen.

Het is van het grootste belang dat het complex in eerste instantie geconsolideerd wordt en dat de geleden schade hersteld moet worden: dichten van gaten in daken en gevels (ramen en deuren).

De herbestemming kan beginnen door in eerste instantie alleen de belangrijkste onderdelen van St. Ludwig te herbestemmen. Zeker als een herbestemmingsopgave wordt gezocht waarbij sprake is van een multifunctionele invulling (zie paragraaf 3.8), dan behoort een gefaseerde herbestemming tot de mogelijkheden. Bijkomend voordeel is dat opbrengsten uit de gerealiseerde onderdelen kunnen worden ingezet voor de volgende fasen.

In een dergelijke fasegewijze ontwikkeling kan ook de in de vorige paragraaf vermelde demontage worden ingezet : indien er vóór een bepaalde deadline geen herbestemming is

gevonden voor die onderdelen die op basis van bouwhistorisch waardenonderzoek zouden kunnen verdwijnen, dan kan demontage van die onderdelen worden ingezet.

Samenvattend :

In de verschillende rapporten wordt nergens gesproken over de mogelijkheid om de herbestemming gefaseerd te laten plaatsvinden. Een dergelijke herbestemmingsoptie biedt echter de ruimte om gedurende het ontwikkelingsproces beslissingen te maken op basis van de behoefte die vanuit de markt bestaat : eerst de belangrijkste onderdelen herbestemmen, daarna de overige onderdelen herbestemmen dan wel (waar bouwhistorisch verantwoord) demonteren.

3.2 Problemen met betrekking tot verkeersbewegingen

Het rijksmonument St. Ludwig is gelegen in het Nationaal Park De Meinweg. Dit Natura-2000-gebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Door de ligging van het rijksmonument St. Ludwig in dit gebied zijn er beperkingen aan de mogelijkheden. Deze beperkingen zijn in het vigerende bestemmingsplan verwoord.

Een belangrijk aspect hierbij vormt de verkeersdruk op het gebied. In de verschillende rapporten wordt dan ook aangehaald dat bepaalde functies niet mogelijk zijn vanwege de toename in verkeersdruk.

Er is echter een aantal mogelijkheden denkbaar waarmee de verkeersdruk binnen het Nationaal Park De Meinweg beperkt kan worden :

- Parkeerfaciliteit op afstand met pendeldienst naar het rijksmonument St. Ludwig.
- Geschikt maken voor elektrisch vervoer (zonder bovenleidingen) van een gedeelte van de buiten gebruik zijnde spoorlijn IJzeren Rijn : directe verbinding met Roermond.

Parkeerfaciliteit op afstand

De verkeersdruk kan voor een groot deel worden beperkt door parkeerfaciliteiten aan de westelijke bosrand van binnen het Nationaal Park De Meinweg, nabij de Herkenbosserweg (N570) te realiseren. De toegang tot St. Ludwig loopt via de Boslaan. De laatste circa 2 kilometer door het bos kunnen door een (elektrische) pendelbus die op regelmatige tijden rijdt, worden afgelegd. Het aantal verkeersbewegingen kan op deze wijze worden beperkt en gecontroleerd.

De kruising Herkenbosserweg-Boslaan ligt op de grens tussen Duitsland en Nederland. Op dit kruispunt is een aantal horecagelegenheden gevestigd. Hier is al ruimte om een opstapplaats te realiseren. Het faciliteren van parkeergelegenheid op of nabij deze locatie heeft als

voordeel dat bezoekers aan het rijksmonument St. Ludwig gebruik kunnen maken van de aanwezige horeca, hetgeen bevorderlijk is voor de lokale economie.

Het is tevens mogelijk om de pendeldienst met een beperkt aantal opstaphaltes te verlengen tot aan het centrum van Roermond (15km). Op deze wijze wordt Vlodrop niet alleen verbonden met Roermond, maar via het spoornet ook met de rest van Nederland. Dit maakt het rijksmonument St. Ludwig niet alleen aantrekkelijker als bijvoorbeeld kantoorlocatie, maar ook als bestemming voor congressen of wellness/bezinning.

De pendeldienst voorkomt verkeersbewegingen door bijvoorbeeld leveranciers, niet. Echter, ook nu is al sprake van dienstverkeer om de MERU te voorzien. Van belang is hierbij dat dergelijk verkeer alleen op gezette tijden het rijksmonument St. Ludwig / de MERU mag bevoorraden.

Herintroduceren deeltraject IJzeren Rijn

De afgelopen jaren is er discussie geweest om de IJzeren Rijn, een negentiende-eeuwse spoorlijn tussen Roermond en Duitsland (Dalheim - Wegberg - Mönchengladbach) nieuw leven in te blazen. Dit is in 2011 uiteindelijk spaak gelopen omdat Duitsland niet mee wilde werken en de provincie Limburg een dergelijke spoorverbinding niet zag zitten omdat deze door binnen het Nationaalpark De Meinweg loopt.

Een alternatief dat in het kader van de herbestemming van het rijksmonument St. Ludwig van belang kan zijn, is om te overwegen of de oude spoorlijn wél geschikt kan worden gemaakt als verbinding tussen station Roermond en het voormalige station Vlodrop. Hierbij zal het dan moeten gaan om een spoorlijn die erop is gericht een beperkt aantal keren per dag te rijden (bijvoorbeeld twee keer per uur). Om de invloed binnen het Nationaalpark De Meinweg te beperken is het wenselijk om daarbij te kijken of de spoorlijn geschikt kan worden gemaakt voor elektrische trams (zonder bovenleidingen).

Een dergelijke treinverbinding zal, net als een directe busverbinding de haalbaarheid van een herbestemming van het rijksmonument St. Ludwig vergroten. Daarnaast kan het op toeristisch vlak een grote toevoeging zijn voor de gemeente Roermond. De spoorlijn verbindt niet alleen Roermond met het rijksmonument St. Ludwig, maar ook met onder andere de golfbaan van Herkenbosch en het recreatiepark Elfenmeer en de wat kleinere, maar niet minder interessante horecagelegenheid en rijstal Venhof. Allen gelegen, direct naast de spoorlijn.

Verder vormt de spoorlijn een optimale verbinding om vanuit Roermond (en daarmee de rest van Nederland), Nationaal Park De Meinweg voor recreanten (wandelaars) te ontsluiten. De afstand tussen voormalig station Vlodrop en station Dalheim (D) bedraagt minder dan 1.000 meter. Een unieke kans om beperkt personenvervoer tussen Roermond en Mönchengladbach toe te laten.

De haalbaarheid van de herintroductie van dit spoortraject (circa 12 km) is voor een groot deel afhankelijk van financiering van rijkswege, dan wel de gemeenten Roermond en Roerdalen, dan wel de Provincie Limburg en de Nederlandse (en Duitse) overheid.

Samenvattend :

In de verschillende rapporten wordt gesproken over de beperkingen die de ligging van het rijksmonument St. Ludwig in het Nationaal Park De Meinweg met zich meebrengt. Met name het aantal verkeersbewegingen wordt als problematisch beschouwd. Men beroept zich hierbij op het vigerende bestemmingsplan. De problemen worden wel genoemd, maar nergens is gekeken of er alternatieve mogelijkheden zijn om de bereikbaarheid van het rijksmonument St. Ludwig te bewerkstelligen.

Buiten het gegeven dat een bestemmingsplan kan worden aangepast aan de nieuwe bestemming van het rijksmonument St. Ludwig, is er een aantal mogelijkheden denkbaar om de verkeersdruk te beperken : creëren van een parkeergelegenheid met (elektrische) pendeldienst nabij de kruising Herkenbosserweg (N570) - Boslaan, aan de rand van het Nationaal Park De Meinweg ; verlengen van de buspendeldienst tot het centrum van Roermond voor het creëren van een directe verbinding (15 km) ; herintroduceren van de IJzeren Rijn voor elektrische trein / tram zonder bovenleiding voor een directe verbinding vanaf Roermond (circa 12 km).

De haalbaarheid van deze mogelijkheden dient verder onderzocht te worden.

3.3 Grondruil

Het rijksmonument St. Ludwig ligt in het Nationaal Park De Meinweg. Het terrein van de MERU, waarop ook voormalig College St. Ludwig is gelegen, is aan alle zijden omringd door bosgebied. Dit bosgebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het bestemmingsplangebied Vedicische Universiteit is buiten deze EHS gehouden.

In hoofdstuk 3 is de gang van zaken aan bod gekomen betreffende de relatie tussen het masterplan Vedicische Universiteit en het rijksmonument voormalig College St. Ludwig. Nadat in 1997 St. Ludwig de status van rijksmonument kreeg en voor de sloop een monumentenvergunning moest worden aangevraagd (met de onzekerheid of sloop ooit tot de mogelijkheid zou behoren), is op geen enkel moment besloten om het kort daarvoor opgestelde masterplan aan te passen aan de nieuwe situatie. In plaats daarvan is de MERU tot de dag van vandaag bezig het masterplan tot realisatie te brengen volgens het oorspronkelijke plan.

In geen van de als bijlage toegevoegde documenten is nagegaan of grondruil een (deel)oplossing kan bieden voor het probleem van het conflicterende masterplan en het rijksmonument voormalig College St. Ludwig. De suggestie van een grondruil wordt ook gesteld in diverse zienswijzen (bijlage 34) die zijn ingediend naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning. De reactie van de gemeente Roerdalen op deze zienswijzen is :

“Gezien de inbedding van het perceel in de ecologische hoofdstructuur is dit geen reële optie, nog afgezien van het feit dat daarmee voor de problematiek van het vinden van een

*economisch uitvoerbare herbestemming geen oplossing wordt geboden”.*¹⁷

Bij deze opmerking van de gemeente Roerdalen kan een belangrijke kanttekening worden geplaatst :

Bij het realiseren van het masterplan Vedische Universiteit, zoals verbeeld in bijlage 9, gaat binnen de EHS (en dus buiten de grens van het bestemmingsplangebied), een groot aantal bomen tegen de vlakte. Hierbij mag worden opgemerkt dat het ook nog eens bomen zijn die deel uitmaken van de parkachtige aanleg die aan de voorzijde van het voormalig College St. Ludwig is aangelegd.

Een deel van het masterplan is al gerealiseerd, waarbij ook bomen zijn gekapt die in de EHS waren gelegen. Als het masterplan verder wordt uitgevoerd zoals verbeeld, dan gaat er nog een aanzienlijk aantal bomen tegen de vlakte, met name ten behoeve van de bouw van de tweede (houten ?) gebouw (ter plekke van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig) en de daarvoor gelegen aangelegde tuin met vijver, en om een nieuwe brede ontsluiting richting de Boslaan te realiseren.

Afbeelding 3 (hoofdstuk 5 van dit rapport) laat het totale eigendom van de MERU zien. Dit bestaat behalve uit het bestemmingsplangebied Vedische Universiteit, uit een aantal percelen bos ten zuiden en oosten van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig. Het eigendom is weergegeven op een luchtfoto (googlemaps).¹⁸ Afbeelding 4 is een visualisatie in vogelvlucht van het masterplan van de MERU. Afbeelding 5 is de verbeelding van het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl). Op basis van een vergelijking van deze drie afbeeldingen, kan worden bevestigd dat ook buiten de grens van de vigerende bestemmingsplangebied aanzienlijk zal worden gesnoeid in de (historische) bosaanleg.

Als aanvullende opmerking kan worden gesteld dat de visualisatie in afbeelding 4 niet correct is. De locatie van de op het masterplan geprojecteerde contour van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig is onjuist. In werkelijkheid is het rijksmonument meer naar achter gelegen en ligt het tweede houten (?) ‘paleis’ ter plekke van de in 2001 gesloopte voorvleugel. In afbeelding 6 is een projectie gemaakt van de locatie van het tweede houten (?) ‘paleis’ hoe dit zich in werkelijkheid verhoudt tot het rijksmonument voormalig College St. Ludwig en het bestemmingsplangebied (en dus de EHS). Of het toeval is dat de juist deze voorvleugel is gesloopt omdat deze op de plek van dit tweede ‘paleis’ is gelegen, wordt hier in het midden gelaten.

Het kan niet zo zijn dat de EHS aan de ene kant op voorhand al wordt beschouwd als beperking voor een eventuele grondruil, terwijl aan de andere kant het masterplan van de Vedische Universiteit alleen kan worden gerealiseerd als er aanzienlijk in de EHS wordt gekapt en gebouwd. Het is dan ook van belang dat de optie grondruil serieus wordt onderzocht.

¹⁷ Bijlage 34, *Nota van zienswijzen* : reactie op een vraag van de Stichting Burgercomité St. Ludwig, p. 7.

¹⁸ De voorhanden zijnde luchtfoto is enigszins gedateerd. Niet alle reeds voltooide bebouwing is erop weergegeven.

Voorbeeldscenario

Bij het zoeken naar een haalbare mogelijkheid tot grondruil is het van belang dat vooraf een aantal uitgangspunten wordt gesteld :

- Het rijksmonument voormalig College St. Ludwig kan blijven staan.
- De reeds gerealiseerde bebouwing van de MERU kan blijven staan.
- De ontwikkeling binnen de EHS moet als mogelijkheid worden gesteld.
- Gekeken moet worden of er binnen het bestemmingsplangebied Vedicische Universiteit ruimte beschikbaar is voor groencompensatie.
- Het rijksmonument voormalig College St. Ludwig moet indien gewenst visueel en fysiek afgezonderd kunnen worden van de Vedicische Universiteit.
- Het rijksmonument voormalig College St. Ludwig kan dan wel eigendom blijven van de MERU maar kan ook overgedragen worden aan een derde partij.

Het laatste punt heeft in feite vooral betrekking op het eigendom en niet zozeer op de vraag of grondruil ten behoeve van het verplaatsen van het masterplan realiseerbaar is.

Met alle bovenstaande uitgangspunten kan rekening worden gehouden als de MERU aan de noordzijde de mogelijkheid krijgt om net buiten de grens van het bestemmingsplangebied te ontwikkelen. In hoofdstuk 5 is een aantal afbeeldingen opgenomen ter illustratie van de beoogde grondruil en de daarmee samenhangende aanpassing van het masterplan Vedicische Universiteit. Uitgangspunt hierbij is dat de gehele hoofdstructuur van het masterplan wordt gespiegeld en daarmee in noordelijke richting wordt opgeschoven.

Als de hoofdstructuur wordt opgeschoven, dan ontstaat een situatie waarbij :

1. Het rijksmonument voormalig College St. Ludwig kan blijven staan
2. De reeds gerealiseerde bebouwing van de MERU kan blijven staan.

In feite wordt het noordelijke houten ‘paleis’ in de nieuwe situatie het zuidelijke ‘paleis’. De bebouwing die achter het noordelijke houten ‘paleis’ is opgericht kan dan eveneens als zuidelijke bebouwing gelden. De woningen die in de westelijke hoek van het bestemmingsplan zijn gelegen, kunnen eveneens blijven staan. Deze optie is ruimschoots tijdens de Mediation in 2005 aan de orde gekomen, doch daaraan had de MERU toen geen enkele boodschap.

Alleen de opzet van de stedenbouw achter de nieuwe centrale as zal moeten worden aangepast. Momenteel zijn hier al drie gebouwen gerealiseerd. Gezien de visualisatie van het masterplan (afbeelding 4) moet het mogelijk zijn om deze ruimtelijk in een passend plan op te nemen.

Een aspect waarbij in dit scenario rekening dient te worden gehouden, is dat de gemeente Roerdalen twee bouwvergunningen heeft afgegeven, waaronder de hoge toren die pal naast het rijksmonument voormalig College St. Ludwig is geprojecteerd. In de voorgestelde aanpassing zal deze moeten worden verplaatst in noordelijke richting.

Het voorgestelde opschuiven van het masterplan is in afbeelding 7 in rood weergegeven. De twee gele driehoeken geven weer hoeveel grond er ten minste dient te worden geruild om een situatie te creëren waarbij het rijksmonument voormalig College St. Ludwig kan blijven bestaan en het masterplan doorontwikkeld kan worden.

Zoals al aangegeven zal de ontwikkeling van het masterplan, indien naar het noorden toe verplaatst, gedeeltelijk binnen de EHS plaatsvinden. Gedeeltelijk valt dit binnen het eigendom van de MERU. Het overige deel is eigendom van Staatsbosbeheer. Afbeelding 8 toont de omvang van de ontwikkeling binnen de EHS als het masterplan wordt opgeschoven. Een volledige compensatie voor het te verdwijnen bosgebied is binnen het bestemmingsplan-gebied Vedische Universiteit niet mogelijk. Wel kan meteen ten zuidwesten van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig een stuk grond vrij worden gemaakt dat als nieuwe natuur kan worden ontwikkeld. Dat is dan wel geen één-op-één compensatie voor het gedeelte dat zal worden ontwikkeld als campus, maar compenseert toch ongeveer de helft (zie afbeelding 8, licht groene vlak).

Een voordeel om op deze locatie te compenseren is dat het nieuwe bos aan kan sluiten op de parkaanleg van het er aangrenzende bos (meanderende padenstructuur).

De structuur van De Meinweg kenmerkt zich door een rechtlijnig patroon. De oriëntatie van de perceelgrenzen is bepalend geweest voor de oriëntatie van het College St. Ludwig. Het masterplan verhoudt zich dus niet alleen niet tot het rijksmonument voormalig College St. Ludwig, maar ook tot de infrastructuur van het gecultiveerde landschap. Door verplaatsing van het masterplan ontstaan twee driehoeken buiten het huidige bestemmingsplan. Het is vanwege de historische verkaveling niet wenselijk om binnen de rechtlijnigheid ineens twee afwijkende kavelvormen te creëren. Gekeken zal dus moeten worden naar een grondruil-situatie die meer aansluit op de ruimtelijke gegevens.

In afbeelding 9 wordt hiervoor een suggestie gegeven. Het gele vlak (eigendom van Staatsbosbeheer) wordt geruild tegen het oranje vlak (eigendom van de MERU). In dit scenario wordt bos tegen bos geruild, EHS-gebied tegen EHS-gebied. In dit voorstel kan de MERU het verschoven masterplan realiseren. Staatsbosbeheer verruilt in deze grondruil grotendeels jong aangelegd bos voor volgroeid bos. Dit bos maakt deel uit van de parkachtige aanleg van het College St. Ludwig. De huidige oprijlaan vormt de nieuwe eigendomsgrens. Het noordelijke deel van het parkbos blijft eigendom van de MERU.

Eigendom

In bovenstaande optie tot grondruil, is buiten beschouwing gelaten wie de eigenaar van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig zal zijn. Als de MERU het gebouw fysiek en visueel niet bij haar masterplan wil betrekken, dan is dit op te lossen door een groenstrook rondom het rijksmonument aan te leggen. Het rijksmonument St. Ludwig zal dan een enclave zijn aan de rand van de Vedische Universiteit.

In het geval dat het masterplan wordt opgeschoven en het rijksmonument voormalig College St. Ludwig door middel van groen aan het oog onttrokken wordt, kan worden besloten om het rijksmonument te consolideren zodat verder verval voorkomen wordt. De herbestemmingskwestie is dan minder urgent. Gewacht kan komen tot de economische tijden weer aantrekken en/of er een derde partij aantreedt die het complex in haar huidige (geconsolideerde) staat wil aankopen.

Samenvattend :

Grondruil kan een belangrijke bijdrage leveren aan de ontstane impasse tussen enerzijds het rijksmonument voormalig College St. Ludwig en anderzijds het masterplan. In de rapporten die als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn bijgevoegd, wordt nergens ingegaan op een dergelijke mogelijkheid. Uit het hier geformuleerde voorstel blijkt dat er een situatie kan ontstaan waarbij de MERU en het rijksmonument voormalig College St. Ludwig naast elkaar kunnen voortbestaan (al dan niet visueel van elkaar gescheiden). De reeds gerealiseerde bebouwing van de MERU kan in dit voorstel worden opgenomen. Een deel van de EHS waarbinnen zal worden ontwikkeld, kan worden gecompenseerd, waardoor de impact op de natuurwaarden beperkt kan blijven.

Of de MERU hierbij eigenaar van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig blijft (en het zelf gebruikt of als exploitant optreedt), of dat het rijksmonument St. Ludwig wordt overgedragen aan een derde partij, is in dit kader van minder belang. Wat de optie grondruil vooral wil laten zien is dat met een beperkte ingreep de noodzaak tot sloop van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig vervalt.

In bovenstaande paragrafen is ingegaan op aspecten die niet meteen relevant zijn in het opstellen van een (hypothetisch) ontwerpproces, maar wel van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid van een herbestemming.

In onderstaande paragrafen wordt juist aandacht besteed aan herbestemmingsscenario's die van belang zijn in het ontwerpproces en waar in de verschillende haalbaarheidsonderzoeken die deel uitmaken van de bijlage van de aanvraag omgevingsvergunning, voor sloop van het rijksmonument St. Ludwig geen rekening is gehouden.

3.4 Aanpassingen binnen de huidige structuur

In de rapporten van PRC Kostenmanagement (bijlage 2), Ruijsenaars (bijlage 3), Twynstra Gudde (bijlage 4) en Arcadis (bijlage 16) is gekeken of er een herbestemming mogelijk is van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig. De rapporten van PRC Kostenmanagement en Twynstra Gudde zijn beperkt tot een, op basis van algemene / globale berekeningen aanwezige m² bruto-vloeroppervlak, netto vloeroppervlak en functioneel nuttig oppervlak, mogelijke aantal gebruikseenheden. Twynstra Gudde komt uit op een verhouding bruto vloeroppervlak - functioneel nuttig oppervlak van 0,45 oftewel 45% van de totale ruimte kan

worden gebruikt voor nieuwe bestemmingen. In het vlekkenplan van Arcadis wordt zelfs maar uitgegaan van een verhouding 0,32 oftewel 32%.

Dit zijn opvallend lage percentages. Het probleem is dat er nergens een daadwerkelijk herbestemmingsplan is opgesteld om te kijken hoe de verhouding bruto-vloeroppervlak - functioneel nuttig oppervlak in de praktijk zal uitwerken : als een (hypothetische) herbestemmingsopgave ‘op maat’ wordt opgesteld. Als zodanig is het ook niet controleerbaar of de in de rapporten genoemde maatverhoudingen realistisch zijn.

In het vlekkenplan van Arcadis (bijlage 16) is alleen aandacht besteed aan de voorbouw. Uit dit plan wordt duidelijk hoe Arcadis de herbestemming voor zich ziet : behoud van de volledige bestaande structuur van de voorbouw, met een zo minimaal mogelijk aantal aanpassingen en sloop van de achterbouw. Waarom hiervoor gekozen wordt is niet gemotiveerd. Een dergelijke keuze kan ook alleen worden gemaakt op basis van een volgens de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009* opgesteld onderzoek.

Bij de herbestemming van een groot complex is het vrijwel altijd een consequentie dat er aanpassingen aan de structuur van een gebouw moeten worden gedaan. Een bepaald gebouw is per slot van rekening gebouwd voor een bepaalde functie. Bij een herbestemming verandert deze functie en zal het gebouw in zijn oorspronkelijke opzet dan ook niet optimaal functioneren. Om het behoud van een gebouw als geheel te garanderen, zullen er dan ook vaak wijzigingen moeten worden aangebracht. Goede voorbeelden daarvan zijn het recent opgeleverde Rijksmuseum en Stedelijk Museum in Amsterdam.

In de beleidsbrief MoMo (Modernisering Monumentenzorg 2008) staat herbestemming van monumentale gebouwen hoog op de agenda. In deze beleidsbrief gaat de minister ook in op de consequenties die functieveranderingen met zich meebrengen :

*“Het is ruimtelijk financieel en functioneel niet altijd mogelijk al die objecten onveranderd te houden, en hier zullen beslissingen genomen moeten worden over hergebruik. Daarbij moeten we meebewegen met ontwikkelingen in de maatschappij. Historische gebouwen, complexen en terreinen horen ook vandaag de dag betekenis te hebben. Functieveranderingen moeten rekening houden met de cultuurhistorische waarden (...) Daarnaast moet er sprake zijn van passend gebruik om een historisch complex in stand te kunnen houden – ook als daarvoor bepaalde ingrepen in de bestaande situatie nodig zijn (...) De idee dat aanpassingen aan een monument per definitie waardeverlies met zich meebrengen, deel ik dus niet”.*¹⁹

In bovenstaand citaat zijn van belang :

- bepaalde ingrepen zijn vaak nodig om een historisch complex in stand te houden
- aanpassingen brengen niet per definitie (bouwhistorisch) waardeverlies met zich mee

¹⁹ Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo), 2008, p. 7 (zie ook hoofdstuk 3, p. 8)

Ook bij het rijksmonument voormalig College St. Ludwig zal moeten worden gekeken naar de mogelijkheden om binnen de bepaalde structuur aanpassingen te maken, waardoor de haalbaarheid van een herbestemming wordt vergroot. Van groot belang hierbij is dat :

- De ontwerpkeuzes worden gemaakt op basis van een op voorhand opgesteld bouwhistorisch onderzoek (volgens de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009*) waarbij tot op detailniveau een waardenstelling wordt gemaakt → beslissingen vanuit de bouwhistorie.
- Indien aanpassingen in de structuur worden gemaakt, nagaan of de oorspronkelijke opzet beleefbaar kan blijven, dan wel reversibel is.

Als wij kijken naar aanwezige historische en recente foto's van het College St. Ludwig, onder andere in de rapporten van Buro4 (bijlage 13) en PRC Kostenmanagement (bijlage 2), dan zien wij dat het huidige interieur op een groot aantal punten in de loop der jaren is gewijzigd. Waardevolle interieurelementen die nog wel aanwezig lijken te zijn, zijn onder andere trappartijen, deuren en kozijnen en vloeren. Een diepgaand onderzoek zal echter moeten uitwijzen wat precies bouwhistorische waarden heeft (zowel afwerking als structuur).

Op basis van deze bevindingen kan dan een ontwerp worden opgesteld. Zo kan bijvoorbeeld worden besloten de karakteristiek van lange gangen op een aantal plaatsen te behouden (en te accentueren) en kan op andere plaatsen de plattegrond worden geopend door muren te verwijderen. Door middel van lateien of pilasters, maar ook door bijvoorbeeld ter plaatse van de gang een afwijkende vloerafwerking (andere kleur) te kiezen, kan de oorspronkelijke structuur alsnog beleefbaar blijven.

Ook is het bijvoorbeeld denkbaar dat de karakteristiek van kleine cellen deels wordt behouden (mogelijk wel aangepast zodat twee cellen, één gebruiksruimte gaan vormen), maar dat deze op andere plaatsen verdwijnt om zo grotere, flexibele eenheden te creëren. Een voorbeeld waarbij drie kleine verblijfseenheden zijn samengevoegd, (met behoud van de beleving van de oorspronkelijke structuur), is de tot hotel herbestemde negentiende-eeuwse gevangenis in Roermond. In dit Arresthuis wordt één hotelkamer door drie voormalige cellen gevormd (één cel dient als zitruimte, de tweede cel als slaapkamer en de derde cel als natte ruimte).

Waar en in welke mate bovenstaande suggesties zullen kunnen worden toegepast, is geheel afhankelijk van de bouwhistorische bevindingen en het op basis daarvan opgestelde totaalontwerp.

Gevolgen van de conclusie van de constructeur

Het rapport van Ingenieursburo Van Ratingen (bijlage 19) gaat in op de bouwkundige staat van de draagconstructie. De conclusie is dat de constructieve veiligheid niet gegarandeerd is. Met name de verdiepingsvloeren van de eerste en tweede verdieping van de voorbouw zouden naar oordeel van Van Ratingen geheel moeten worden vervangen. Hoewel dit enerzijds betekent dat er aanzienlijke ingrepen moeten worden gedaan aan het interieur van het pand, biedt het meteen ook mogelijkheden om de herbestembaarheid van het complex, zoals hierboven beschreven, te vergroten.

Samenvattend :

Bijna inherent aan een herbestemmingsopgaaf is dat er aanpassingen aan de bestaande structuur moeten worden gedaan om een nieuwe bestemming te faciliteren. De hierbij gemaakte ontwerpkeuzes zullen moeten worden gemaakt op basis van een analyse van de bouwhistorische waarden op detailniveau.

Bij de ter onderbouwing van de aanvraag ingediende rapporten, wordt aan aanpassingen in de interne structuur geen aandacht besteed.

3.5 Toevoegingen aan de bestaande structuur

In het rapport van Hans Ruijssenaars (bijlage 3) wordt uitvoerig aandacht besteed aan de in zijn ogen negatieve maatvoering van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig.

Zoals gangbaar bij historische gebouwen is de interne structuur van St. Ludwig op sommige punten niet optimaal. Zoals in bovenstaande paragraaf staat vermeld, is het echter mogelijk dit aan te passen.

Een andere optie is om aan het bestaande oppervlak nieuw oppervlak toe te voegen dat een meer praktische maatvoering heeft.

Bij het voormalig College St. Ludwig is het niet wenselijk om aan het exterieur van dit rijksmonument nieuwe volumes toe te voegen :

- Dit verstoort de karakteristieke burchachtige rechtlijnige structuur.
- Dit heeft nadelige gevolgen ten aanzien van het masterplan van de Vedicische Universiteit.

Het rijksmonument voormalig College St. Ludwig bestaat uit een reeks vleugels, geplaatst rondom een viertal binnenplaatsen. Het is zeer goed denkbaar om één of meerdere van deze binnenplaatsen geheel of gedeeltelijk te overkappen, bijvoorbeeld de twee kleinere binnenplaatsen aan weerszijden van de kapel. Dergelijke overkappingen kunnen als structureel onderdeel van het rijksmonument worden opgezet, of als op zichzelf staande eenheden, als een soort serres op de binnenplaatsen worden opgesteld (zij hebben een eigen dragende constructie). Door dergelijke, liefst transparante overkappingen of serres te realiseren, wordt een aanzienlijk aantal m² functioneel nuttig oppervlak toegevoegd : grote open ruimten. De aantasting van aanwezige bouwhistorische waarden is bij een dergelijke aanpak zeer beperkt en ook de oorspronkelijke structuur van vleugels rondom binnenplaatsen blijft beleefbaar.

Men krijgt hierdoor in feite eenzelfde opzet als bij het Rijksmuseum, waar meerdere vleugels om met glazen kappen overdekte atriums zijn gelegen. In tegenstelling tot het Amsterdamse voorbeeld, waar de glazen kappen deel uitmaken van het oorspronkelijke plan, is bij het rijksmonumentale Spaans Gouvernement in Maastricht en Museum Het Prinsenhof in Delft een contemporaine overkapping over de binnenplaats tussen voor- en achterhuis geplaatst.

Het idee van transparante overkappingen bij rijksmonumentale complexen kent dus zowel historische als eigentijdse voorbeelden.

Het scenario van toevoeging van functioneel vloeroppervlak aan een gebouw met een op zichzelf al enorme omvang (31.670 m²), lijkt in eerste instantie vreemd, maar kan vanwege de flexibiliteit van het additionele functioneel nuttig oppervlak de kans op herbestemming aanzienlijk vergroten.

Vreemd genoeg wijst Twijnstra Gudde (bijlage 4) zonder duidelijke argumentatie het idee van toevoegingen aan de bestaande structuur op voorhand af.

Samenvattend :

Om het aantal m² functioneel nuttig oppervlak te vergroten zonder ingrepen te doen, is het mogelijk één of meerdere binnenplaatsen te voorzien van een (zelfdragende) transparante overkapping. Een dergelijke toevoeging heeft nauwelijks invloed op de aanwezige bouwhistorische waarden. Het idee van het toevoegen van functioneel nuttig oppervlak wordt nergens uitgewerkt en zelfs op voorhand (zonder verdere argumentatie) van tafel geveegd. Dit terwijl dat de kans op herbestemming juist vergroot.

3.6 Snijden in de bestaande structuur

Bij iedere herbestemming worden, ten behoeve van het vergroten van de slagingskans, beslissingen genomen over behoud of sloop van de verschillende onderdelen. De keuzes over wat moet blijven staan en wat eventueel kan worden verwijderd, dient altijd te geschieden op basis van een bouwhistorisch onderzoek. Hieruit kan worden geconcludeerd welke volumes bijvoorbeeld geen of weinig bouwhistorische kwaliteiten hebben en waarvan het verdwijnen geen negatieve invloed heeft op de belevingswaarde van een monumentaal complex. Soms moet echter ook worden geconstateerd dat een herbestemming alleen kan lukken als ook volumes met een erkende bouwhistorische kwaliteit verdwijnen. Dergelijke keuzes dienen altijd te worden onderbouwd waarbij de verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen en waaruit duidelijk blijkt waarom juist dat volume verwijderd / gedemonteerd moet worden.

Het verbinden van de herbestemming aan de mogelijkheid om delen permanent te demonteren lijkt een pijnlijk, controversieel en paradoxaal principe. Echter door de beslissing tot demontage te leggen bij een onafhankelijke partij en deze te baseren op zowel een wetenschappelijke afweging als ook op de realistische ontwikkeling van de herbestemming, kunnen beide tegenpolen de slagingskans op behoud van een aanzienlijk deel van het complex versterken. Het vasthouden aan integraal behoud, zonder de mogelijkheid minder monumentale delen te verwijderen, heeft bijvoorbeeld de opgave tot behoud van het Landbouwbelang in Weert gefrustreerd. Ook het Carmelklooster te Merkelbeek had via deze aanpak meer slagingskans gehad. Dat deze aanpak een strenge regie vraagt bewijzen bijvoorbeeld het Sint Anna klooster te Heel en het klooster in Koningsbosch. Bij deze projecten zal altijd de vraag resteren of er niet meer dan de huidige relictten behouden hadden kunnen worden.

Waardering op detailniveau en beschouwing van de fasering

In de rapporten van Buro4 (bijlage 13 en 23) is geen differentiatie gemaakt op een verfijnde schaal. Dit terwijl, op basis van de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009*, gezien de complexiteit van de opgaaf bij St. Ludwig, dat wel wordt verwacht. In de waardenkaart wordt het gehele gebouw, met uitzondering van één vleugel die aan de buitenzijde van het complex is gebouwd, **Zie ook pagina : 14 en 15** aangeduid als hoge monumentale waarde (blauwe kleur). Deze uniforme waardering is wat kort door de bocht. Hoewel het één ontwerp is, is er een verdeling in functie en ook een hiërarchie in vormgeving. Niet alleen de fasegewijze ontwikkeling in de tijd is hierbij van belang. Er is ook een fasering in planontwikkeling.

Er wordt in de verschillende rapporten ingegaan op de ‘ongelukkige’ wijze waarop de dwarsvleugels op het koor van de kapel zijn geplaatst. Niet alleen deze opzet, maar ook de interne logistiek van deze vleugels is onoverzichtelijk. Door de in het rapport van Buro4 opgenomen historische foto’s te bekijken, kunnen wij enig inzicht krijgen in de bouwontwikkeling van St. Ludwig en de twee bovengenoemde vleugels in het bijzonder.

Zoals blijkt uit het rapport van Buro4 zijn de bovenste twee bouwlagen in de jaren dertig toegevoegd. Met de bouw van de twee aanvullende verdiepingen, is de kapel ernstig in het gedrang gekomen, wat een negatief effect heeft op de belevingswaarde van de kapel. Hoewel de aanvullende bouwlagen in een soortgelijke architectuur zijn uitgevoerd als de rest van de vleugel, kunnen deze bouwlagen niet eenzelfde waardering genieten als de rest van het complex : dit is een aanvulling die vanuit een puur praktisch oogpunt tot stand is gekomen. Er is een vreemde situatie ontstaan waarbij boven de twee bouwlagen hoge spitsboogramen met tracerwerk en glas-in-lood van het Conventenkoor (ten zuidwesten van de kapel) nog twee bouwlagen zijn geplaatst. Niet alleen de koorvensters lijken daardoor misplaatst, ook de tussen deze vensters gelegen steunberen vormen in de huidige opzet een vreemd gegeven (omdat ze zijn ontdaan van hun oorspronkelijke context).

Afbeeldingen van deze situatie zijn opgenomen in bijlage 2a, deel 3, pagina 6.

Op basis van bovengenoemde situaties, zou de waardering ‘hoge monumentale waarde’ bij de twee bovenste bouwlagen van de dwarsvleugels moeten worden aangepast in ‘indifferente monumentenwaarde’ (voor de hiërarchie in terminologie zie : *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009*, pagina 21).

Op een foto uit de jaren dertig zien wij de situatie vóór de verhoging van de twee dwarsvleugels (bijlage 13, deel 1, pagina 10, afbeelding 7). De vleugels waren dus aanzienlijk lager dan de huidige situatie. Niettemin zien wij dat ook al in de jaren dertig sprake is van een vreemde situatie, waarbij de vleugels bij de aansluiting op het koor verjongen.

Een foto die is genomen tijdens de bouw van St. Ludwig (eveneens opgenomen in het rapport van Buro4 (bijlage 13, deel 1, pagina 8, afbeelding 4)) laat zien dat het koor van de kapel tijdens de bouw vrijstond en pas gedurende de bouw geheel ingekapseld is geraakt door de dwarsvleugels.

De foto, die is genomen vanuit de meest noordelijke hoek van St. Ludwig geeft inzicht in hoe het voormalig College St. Ludwig tot stand is gekomen.

Wat laat deze foto zien ? (zie afbeelding 1 in hoofdstuk 5 van dit rapport) :

- De voorvleugel en de kapel zijn nagenoeg volledig voltooid. Er wordt hard gewerkt aan de daken. Opvallend voor dit verhaal is dat bij de kap van het koor geen kilkepers zichtbaar zijn die erop duiden dat het de intentie was dat er nog een andere kap zou aansluiten. Ook lijkt de opgaande muur rond het koor te zijn afgewerkt met een gemetselde sierlijst, hetgeen een anomalie is als er nog tegenaan gebouwd gaat worden.
- De zuidwestelijke zijvleugel van het hoofdgebouw is volledig opgetrokken : alleen nog het dak moet worden geplaatst.
- Bij de noordoostelijke vleugel is alleen nog de begane grond opgetrokken. Hier kunnen wij zien dat in de achtergevel van de voorvleugel al openingen zijn aangebracht ten behoeve van de logistiek. Opvallend detail is dat de openingen op de tweede verdieping niet corresponderen met de huidige situatie : er is nu alleen een deur uiterst links (zie afbeelding 2 in hoofdstuk 5 van dit rapport). Dit betekent dat ofwel tijdens de bouw of daarna de logistiek op de tweede verdieping is gewijzigd. Vermoedelijk houdt de wijziging verband met de liftschacht die nu op deze locatie aanwezig is. De twee niet meer aanwezige doorgangen zijn op afbeelding 1 met rode pijlen aangeduid.
- De voorvleugel van de achterbouw is ongeveer één meter opgetrokken (de locatie van de ramen is al zichtbaar). De linker zijgevel staat ongeveer anderhalve meter van de zijvleugel. Deze tussenruimte is in feite de doorgang die beide binnenhoven verbindt en die via een brede deur wordt afgesloten (de aanzet van de hekpijlers is ook zichtbaar). De opening in de zijgevel van deze vleugel, is de deur die vanuit de onderdoorgang toegang geeft tot de voormalige strijk- en wasvertrekken.

De voorvleugel van de achterbouw is op afbeelding 1 in hoofdstuk 5 van dit rapport met een blauwe pijl aangeduid. De deur naar de strijkkamer wordt met een blauwe stippellijn aangewezen.

- De eerste metsellagen van de noordoostelijke zijvleugel van de achterbouw (de aula) zijn opgetrokken. Tussen deze vleugel en de toren van de voorbouw lijkt een opening te zijn. Ter plaatse van deze opening zijn later tijdens de bouw sanitaire voorzieningen aangebracht. De zijvleugel van de achterbouw is op afbeelding 1 in hoofdstuk 5 van dit rapport met een groene pijl aangeduid.
- De kapel is, inclusief het koor, vrijwel voltooid. De op de foto zichtbare situatie toont dat de kapel oorspronkelijk bedoeld was om vrij te staan (zie ook eerste bulletpoint). Verder zien wij dat er ook nog geen enkel fundament of muurwerk staat voor de achtervleugel van de eerste binnenplaats (dat terwijl de vleugels van de achterbouw wel al worden opgetrokken).

Het ontbreken van opgaand muurwerk van de dwarsvleugels wordt op afbeelding 1 in hoofdstuk 5 van dit rapport met een oranje pijl aangeduid.

Het lijkt er dus op dat deze dwarsvleugels geen deel uitmaakten van het oorspronkelijke plan en pas tijdens de bouw aan het ontwerp zijn toegevoegd. Vermoedelijk is gedurende het

bouwproces behoefte ontstaan aan een extra vleugel. Dit verklaart niet alleen waarom de vleugels zo vreemd aansluiten op de kapel, maar ook op de zijvleugels van het hoofdgebouw. Zonder deze dwarsvleugels is er sprake van een grote, vierkante binnenplaats, waarin de kapel een prominente plaats, vrij in de ruimte zou innemen. Het is goed denkbaar dat de hier voorgestelde opzet bij de eerste ontwerpen als zodanig gerealiseerd was. De voorhanden zijnde bouwtekeningen van St. Ludwig laten het gebouw in zijn huidige opzet zien. Als kanttekening mag hierbij worden geplaatst dat deze zijn gedateerd '1905-1909'. Met andere woorden, zij laten niet het initiële ontwerp zien, maar datgene wat uiteindelijk is gerealiseerd.²⁰

De bevindingen ten aanzien van de dwarsvleugels zullen mee moeten wegen in de waardebeoordeling die aan deze onderdelen wordt verbonden.

Juist omdat de dwarsvleugels van het hoofdgebouw in de meeste rapportages worden genoemd vanwege het gebrek aan architectonische kwaliteiten en omdat op basis van de historische foto blijkt dat deze geen deel uitmaakten van het initiële plan (met de 'ongelukkige' structuur tot gevolg), kan de optie worden voorgelegd dat deze dwarsvleugels (deels) worden gedemonteerd.

Uit bovenstaande exercitie blijkt hoe belangrijk het is om een gedetailleerd bouwhistorisch totaalonderzoek op te stellen vóór de totstandkoming van een volwaardig herbestemmingsontwerp, wat op basis van de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009* ook wordt verwacht. De hier behandelde foto stond in het rapport van Buro4. Vanwege de context van dit rapport als bouwhistorische documentatie, is er verder geen aandacht besteed aan de inhoud van het historische beeldmateriaal dat in het rapport is opgenomen. Dat, terwijl zoals is gebleken, dit juist van een grote toegevoegde waarde kan zijn.

Aan de hand van een dergelijk diepgaand onderzoek zou het gehele gebouw onder de loep moeten worden genomen. Alleen dan kan worden vastgesteld waar demontage van onderdelen tot de mogelijkheden behoort.

Afsplitsing voorbouw van achterbouw

Ruijsenaars noemt in zijn rapportage (bijlage 3) dat een herbestemming van de achterbouw vanwege haar gebrek aan monumentaliteit, nadelige maatvoering en structuur niet nuttig is. Arcadis neemt in haar vlekkenplan (bijlage 16) kosten op voor de sloop van de achterbouw (geschat op € 1.000.000,00). Het is onduidelijk op basis waarvan Arcadis deze beslissing neemt. Deze keuze wordt ook niet onderbouwd. De achterbouw maakt per slot van rekening deel uit van het rijksmonument. Er kan dus niet zomaar, ongefundeerd, worden besloten tot sloop. Nog vreemder is dat Hylkema in hun toetsing van het rapport van Arcadis (bijlage 29) nergens melding doet van deze keuze.

Een keuze voor behoud van alleen de voorbouw is vanuit bouwhistorisch en cultuurhistorisch oogpunt onwenselijk. Een van de belangrijkste karakteristieken van het complex is dat het een

²⁰ De oorspronkelijke plattegrond van de begane grond van St. Ludwig is opgenomen in het rapport van Buro4 (bijlage 13, deel 1, pagina 8, afbeelding 5). In het bijschrift staat dat de tekening uit circa 1906 dateert. Echter, geheel linksonder staat '1905-1909'. Dit verschil in datering is in dit kader van groot belang, omdat het inzicht geeft over de status van de tekening.

zelfvoorzienende gemeenschap was, waarbij de gebouwen voor religieuze doeleinden (kapel, klooster en internaat) waren vergezeld van functionele volumes, waaronder een stookhuis, een boerderij, een bakkerij, een houtbewerkersatelier, et cetera. De hiërarchie tussen deze onderdelen is vertaald in de architectuur. Als de gehele achterbouw wordt afgebroken, dan blijft in feite alleen de voor religieuze doeleinden gebruikte voorbouw over. Hierdoor wordt juist de karakteristiek van de zelfvoorzienendheid weggepoetst.

Zoals hierboven behandeld, is het niet ondenkbaar dat bepaalde onderdelen van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig worden gedemonteerd. Als deze keuze wordt genomen, dan zal aan de hand van een gedetailleerd bouwhistorisch onderzoek moeten worden gekeken op welke plaatsen onderdelen kunnen verdwijnen. Op voorhand kan al worden vastgesteld dat het behoud van de beleefbaarheid van de burchachtige structuur met een duidelijke hiërarchie in volumes wel behouden moet blijven : bepaalde vleugels zouden (nagenoeg) bijvoorbeeld volledig weg kunnen, terwijl het bij andere vleugels, met name aan het exterieur relevant kan zijn als slechts delen worden verwijderd : de continuïteit van de lange vleugelstructuur moet herkenbaar blijven.

Een andere mogelijkheid zou zijn dat van bepaalde onderdelen alleen de muren overeind blijven staan, waardoor je in feite een besloten hortus creëert. Een en ander is geheel afhankelijk van de functie(s) die St. Ludwig na herbesteding zal krijgen. Bij een eventuele optie van vakantieappartementen, gericht op grotere groepen (8 à 12 mensen), kan een dergelijke besloten tuin buitenruimte creëren, zonder dat daarbij de privacy van andere delen van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig of de Vedicische Universiteit in het gedrang komt.

Advies Hylkema Consultants B.V. ten behoeve van gedeeltelijk behoud

In bijlage 29a, een additionele toets die door Hylkema is opgesteld naar aanleiding van de in de binnengekomen zienswijzen (bijlage 34, deel 1 : Bond Heemschut) gestelde mogelijkheden tot gedeeltelijk behoud van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig. Zij opperen de mogelijkheid tot behoud van alleen de voorbouw (zij bedoelen de voorvleugel) en de kapel.

In de toets van Hylkema wordt de mogelijkheid tot behoud van de voorvleugel, de kapel en de noordelijke traptoren onderzocht. In hun redenering gaan zij echter in eerste instantie niet uit van het belang voor het rijksmonument voormalig College St. Ludwig, maar hoe de te behouden relictten interfereren met het te realiseren masterplan van de MERU. De voorvleugel en de kapel staan op de gevisualiseerde locatie van het tweede houten (?) 'paleis'. Dit is de omgekeerde wereld : het masterplan kan nog steeds worden aangepast, het rijksmonument voormalig College St. Ludwig staat er al.

Hylkema noemt daarnaast enkele valide en invalide redenen waarom behoud van de genoemde onderdelen niet tot een substantiële relictwaarde leidt. Behoud van de kapel zien zij vanuit historisch oogpunt als een positieve optie. Echter zij zien problemen omdat de kapel en de voorbouw constructief met elkaar zijn verweven. In hoeverre dat daadwerkelijk het geval is, zal moeten worden onderzocht :

- Zoals is gebleken aan de hand van de oude foto (afbeelding 1 aan het eind van dit rapport), is het gehele gebouw volume na volume tot stand gekomen. Je ziet op deze foto dat de voorvleugel helemaal is voltooid en dat de zijvleugels daar tegenaan zijn gebouwd. Mogelijk is dat ook bij de voorvleugel en de voorbouw van de kapel gebeurd. Dat deze delen constructief niet één solide geheel vormen, blijkt wel uit het gegeven dat de vleugels aan weerszijde van de voorbouw van de kapel zijn gesloopt in 2001 en dat de kapel nog overeind staat.
- Hylkema voorziet hetzelfde probleem bij de dwarsvleugels van het koor. Eerder in deze paragraaf hebben wij echter kunnen constateren dat de kapel al was voltooid, voordat de dwarsvleugels werden gebouwd. Deze onterechte conclusies van Hylkema benadrukken de noodzaak van een gedetailleerd bouwhistorisch onderzoek (opgesteld volgens de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009*).

Hergebruik vrijgekomen materialen.

Een bijkomend voordeel bij het demonteren van enkele onderdelen van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig, zoals voorgesteld in deze paragraaf, is dat met het vrijgekomen bouw materiaal, de in 2001 gesloopte voorvleugel heropgebouwd kan worden. Dit betekent dat, in de handen van een vakbekwaam, gespecialiseerd bouwbedrijf, de restauratie zo kan worden gerealiseerd dat verschil met de oude gebouwdelen nauwelijks meer zichtbaar zal zijn.

Samenvattend :

In de verschillende rapporten is nergens gekeken naar de mogelijkheid om bepaalde onderdelen van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig te demonteren. Juist dit gedeeltelijke behoud is vaak van groot belang om de herbestemming van een groot complex te realiseren. Gedeeltelijk behoud gaat hier verder dan relictwaarde. Het gaat hier er juist om dat er op basis van gedetailleerd bouwhistorisch onderzoek en de daarbij behorende waardenstelling, goed gefundeerde beslissingen worden genomen over welke onderdelen op een verantwoorde manier kunnen verdwijnen, zonder dat de essentie van het complex teniet wordt gedaan. Het uitgangspunt in het vlekkenplan van Arcadis om de achterbouw buiten beschouwing te laten (en te slopen) sluit hier niet op aan.

Het belang van een gedetailleerd bouwhistorisch onderzoek is gebleken uit de analyse van een van de in het rapport van Buro4 opgenomen foto's : één foto kan al richting geven in het keuzeprocess bij de herbestemmingsopgave.

3.7 Herbestemming met meerdere functies

In de rapporten van Ruijsenaars (bijlage 3), Arcadis (bijlage 16) en Twynstra Gudde (bijlage 4) wordt de woon-zorgfunctie beschouwd als het herbestemmingsscenario met de meeste potentie. De uiteindelijke conclusie is echter dat de slagingskans gezien het uiteindelijke verlies onder aan de streep te groot zou zijn.

Andere scenario's worden wel genoemd, maar worden op voorhand al afgewezen. Ook wordt er nergens gesproken over een herbestemmingsscenario waarbij meerdere functies in het rijksmonument voormalig College St. Ludwig worden ondergebracht. Als wij in de praktijk kijken naar grootschalige herbestemmingsopgaven, dan zien wij dat juist deze multifunctionele opzet vaak de sleutel vormt tot succesvolle herbestemmingen. Voorbeelden zijn :

- De DRU-fabriek in Uft : voormalige badkuipenfabriek. De panden zijn herbestemd tot onder andere : woon-werk loft koopwoningen ; huurwoningen ; theater ; bibliotheek ; galerie ; congreszalen ; kantoren ; ROC ; hotel ; innovatiecentrum.
- De Limos in Nijmegen : voormalige kazerneterrein. De panden zijn herbestemd tot onder andere : koopwoningen ; kantoren ; ateliers ; dansschool ; restaurant ; AZC ; basisschool ; verslavingszorg.
- De Veenkolonie te Veenhuizen : voormalig strafinrichting, later rijkswerkinrichtingen. Het complex is herbestemd tot onder andere : gevangenis museum ; horeca ; zalenverhuur.
- De Meelfabriek te Leiden : voormalige fabriek : herbestemming in voorbereiding : wonen ; werken ; vrijetijdsbesteding en cultuur.

De hierboven genoemde voorbeelden zijn slechts enkele voorbeelden van in Nederland gerealiseerde of in ontwikkeling zijnde projecten. Deels bevinden deze zich in een binnenstedelijke setting (Limos en Meelfabriek). Deze centrale ligging draagt uiteraard bij aan een succesvolle herbestemming (zowel wat betreft opbrengsten als bezetting).

De voorbeelden in Veenhuizen en Uft zijn echter voorbeelden van succesvolle herbestemmingen die in het buitengebied zijn gelegen. Zowel Uft als Veenhuizen zijn kleine gemeenschappen, waarbij de dichtstbijzijnde stad op ongeveer dezelfde afstand als Roermond tot het rijksmonument voormalig College St. Ludwig is gelegen.

Ondanks deze decentrale ligging is in Veenhuizen zelfs sprake van uitbreidingsbehoefte. Het gevangenis museum ontving in 2012 zoveel bezoekers (meer dan 100.000) dat men momenteel de mogelijkheid onderzoekt om op de locatie van een ooit afgebroken vleugel, een nieuw volume te bouwen.

Een afgelegen locatie kan dus niet op voorhand worden beschouwd als factor die een succesvolle herbestemming in de weg staat.

De situatie bij het rijksmonument voormalig College St. Ludwig is daarbij wel anders vanwege de ligging in Nationaal Park De Meinweg. De ligging in een bijzonder natuurgebied vereist dat er een bestemming komt waarbij de aanwezige natuurwaarden worden behouden en versterkt. Dit betekent vooral dat de (verkeers)druk op de omgeving beperkt moet blijven. Zie ook paragraaf 3.2 van dit rapport.

Herbestemming van een groot complex is bijna altijd gekoppeld aan het vinden van een meervoudige bestemming. Het is dan ook een groot gemis dat in alle als bijlage toegevoegde rapportages uit is gegaan van één bestemming of in ieder geval het voor kloosters meest voor de hand liggende scenario van een combinatie wonen en zorg. In de rapporten zijn overige

kloosters dan ook als referentiepunt opgenomen, terwijl er juist met een bredere blik naar de herbestemmingsopgave van grootschalige (monumentale) gebouwen, zoals bijvoorbeeld fabrieken, schoolcomplexen en kazernesgebouwen moet worden gekeken.

Een groot complex als rijksmonument voormalig College St. Ludwig bestaat uit meerdere onderdelen. De structuur wordt binnen de verschillende rapporten beschouwd als nadelig voor een herbestemming binnen één nieuwe functie. Echter, deze structuur kan juist ook een groot voordeel zijn als er wordt gekeken naar een multiple functie : verschillende functies vragen om verschillende soorten huisvesting. Alleen als er een (hypothetisch) herbestemmingsplan wordt opgesteld waarbij wordt uitgegaan van de diversiteit aan mogelijkheden, kan een realistisch beeld worden gegeven van de (financiële) haalbaarheid van een herbestemming.

3.7.1 Voorbeeldscenario

Zoals in de inleidende paragraaf van dit hoofdstuk en in hoofdstuk 3 al aan bod is gekomen, is op basis van de berekeningen van Hylkema (bijlage 28) en PRC Kostenmanagement (bijlage 2) een herbestemming van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig als congresgebouw bijna marktconform (1,1 maal de marktprijs) en zou een herbestemming als zodanig vanuit financieel oogpunt een haalbaar scenario zijn. In dit voorbeeldscenario wordt uitgegaan van de herbestemmingsscenario's en aanvullende relevante informatie zoals verwoord in de voorgaande paragrafen.

Het hier uitgewerkte scenario is puur hypothetisch. Het draagt het karakter van een 'brainstorm' die bij de rapporten die ter onderbouwing van de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn bijgevoegd, niet is aangetroffen.

Vlodrop als bezinnings-broedplaats

De MERU is een mondiale organisatie met departementen over de hele wereld en een groot aantal aanhangers / volgelingen. De Vedische Universiteit wordt bezocht door studenten van over de hele wereld. Sinds het midden van de jaren negentig neemt de MERU de herontdekte Vedische architectuurprincipes als uitgangspunt voor haar bouwprogramma's. Dit is de directe aanleiding voor de wens om het rijksmonument St. Ludwig te laten slopen. Voor de realisatie van haar Vedische Universiteit is de MERU bezig haar masterplan te realiseren. In paragraaf 3.3 is aan de orde gekomen dat het opschuiven van het masterplan mogelijk is met behoud van de reeds gerealiseerde bebouwing. Het rijksmonument voormalig College St. Ludwig kan dan blijven staan, eventueel fysiek van het campusterrein afgescheiden door een groenzone.

Het verschuiven van het masterplan verandert niets aan het gegeven dat de MERU vanuit haar overwegingen het rijksmonument voormalig College St. Ludwig niet zelf in gebruik zal nemen. Het succes van de MERU is representatief voor een toenemende interesse in een levenswijze / bewustwording die vandaag de dag veel aandacht geniet onder grote aantallen mensen, zowel nationaal als internationaal : spiritualiteit en zingeving.

Dat dit ook vanuit toeristisch en economisch oogpunt van belang is, blijkt onder andere uit de als bijlage 12 bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende brochure van de VVV

Limburg : Bezin in Limburg. In deze brochure wordt een overzicht gegeven van de veelheid aan instellingen in Limburg waar men terecht kan voor bezinning, contemplatie, zelfhulp en wellness.

In deze brochure staat vermeld :

"In oktober 2008 verschenen de resultaten van een studie naar de mogelijkheden van Limburg op de markt van 'Bezinning'. Het onderzoek toonde aan dat Limburg een voor Nederland veelzijdig aanbod heeft op het vlak van religieus erfgoed, stilte- en natuurwandelingen en wellness. Er lagen dus kansen voor de nichemarkt als zaken gestructureerd zouden worden aangejaagd en als het aanbod verder zou worden aangepast aan de toeristische vraag. (...) Het bezinningstoerisme is volop in ontwikkeling. Echter er liggen nog behoorlijke uitdagingen. Allereerst zal er gewerkt moeten worden aan de toeristische toegankelijkheid van vooral het enorme religieuze aanbod. De wellness poot is vanaf de opstart al ingesteld op toeristisch bezoek, maar bij kloosters, bijvoorbeeld, ligt dat anders. Een paar dagen mediteren in stilte tussen de paters is slechts beperkt mogelijk. Hetzelfde geldt voor spontaan een middag yoga doen, een zondagochtend een pelgrimswandeling met een gids volgen, en dergelijke. En het zijn juist deze verrijkende activiteiten die onze gasten in hun wereld van haast en chronisch tijdgebrek zoeken. Zij willen even wegzinken in de spirituele wereld van Limburg, op de dag dat het hun uitkomt, op het uur dat zij daarvoor kiezen. Het is aan Limburg om die tijdsmomenten te creëren en te communiceren". (bijlage 12, Bezin in Limburg, 2011, p.2).

Uit deze brochure blijkt dat :

- er een markt is voor 'bezinning' ;
- aan het enorme religieuze aanbod veel waarde wordt toegekend ;
- Limburg in Nederland een belangrijke plaats inneemt in deze markt ;
- deze markt grote potenties biedt.

De MERU wordt in de brochure als één van de bijna zestig instellingen genoemd. De Vedicische Universiteit is in verschillende afbeeldingen vertegenwoordigd op de omslag van haar eigen brochure.

Het rijksmonument voormalig College St. Ludwig wordt dan wel niet geschikt geacht voor de MERU, maar kan wel inspringen op de aandacht voor de bezinningsmarkt. Andere instellingen, bedrijven en stichtingen die actief zijn op het gebied van bezinning, zouden kunnen worden geclusterd in het rijksmonument voormalig College St. Ludwig : St. Ludwig als een 'bezinnings-broedplaats'. Aspecten die van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid, zijn :

- Zuigkracht van de MERU : het is niet ondenkbaar dat andere organisaties op het gebied van bezinning en spiritualiteit, regionaal, nationaal en internationaal, zich willen vestigen in Vlodrop, waarmee een soort ABC-formule wordt ontstaat (Albert Heijn, Blokker en C&A).
- Ligging in Limburg : Vlodrop heeft een centrale ligging in Limburg. Als zodanig kan St. Ludwig / de MERU de spil vormen in de Limburgse bezinningsmarkt.

- Ligging nabij Roermond : het is mogelijk om een rechtstreekse verbinding met (het station van) Roermond te creëren, waardoor het rijksmonument St. Ludwig met heel Nederland verbonden is. St. Ludwig kan makkelijk bereikbaar worden, maar ligt toch geheel geïsoleerd.
- Ligging nabij Duitsland : St. Ludwig is vanuit Duitsland makkelijk bereikbaar (onder andere vanaf het nabijgelegen station Dalheim). Hierbij kan ook worden ingespeeld op de bekendheid van Roermond in Duitsland vanwege het Designer Outletcentrum.

De functie van bezinning kan ruim worden ingevuld. Zo kan worden gedacht aan een congrescentrum, kantoren, praktijkruimten, verblijfsfaciliteiten. Parkeerproblematiek en bereikbaarheid is aan bod gekomen in paragraaf 3.5. Juist bij een functie als bezinningscentrum, waar een afgezonderde ligging als een pré wordt beschouwd, hoeft het ontbreken van parkeergelegenheid op het terrein niet nodig te zijn.

Congresfunctie

Bij het onderzoek naar een herbestemmingsscenario, anders dan de woon-zorgfunctie die door de verschillende partijen is onderzocht en op voorhand als onhaalbaar werd gekwalificeerd (rapport Twynstra Gudde, bijlage 4), is het realistisch om een congresfunctie als hoofdbestemming te nemen. Aansluitend op de bezinningsmarkt kan worden gekeken of er mogelijkheden voor een internationaal centrum waar congressen, conferenties en bijeenkomsten over alle aspecten van bezinning kunnen plaatsvinden. Een congrescentrum hoeft zich uiteraard niet alleen tot het gebied van bezinning te beperken.

De congresfunctie kan bijvoorbeeld worden ondergebracht in de her op te bouwen voorvleugel met de twee binnenplaatsen (voorzien van overkapping of serres, zie paragraaf 3.5) : de twee overdekte ruimten als grote zalen ; de voorvleugel als kleinschaligere vergaderfaciliteiten en ondersteunende kantoren / infrastructuur. Eventueel kan ervoor worden gekozen om de dwarsvleugels op het koor bij deze congresfunctie te betrekken. Het is echter ook mogelijk deze vleugels (deels) te demonteren : of wel een nieuwe transparante wand, zodat men vanaf de congreszalen uitzicht heeft op de binnenplaats; of wel alleen de zuidoostelijke wand (met de neogotische spitsboogramen) te behouden en als buitenmuur voor de congresruimte te gebruiken. Bij dit laatste scenario blijft dus alleen de zuidoostelijke gevel staan en wordt deze verbonden met de nieuwe overkappingconstructie. Hierbij kan, afhankelijk van de hoogte van de overkapping worden besloten alleen de oorspronkelijke twee bouwlagen te behouden of ook de in de jaren dertig toegevoegde delen.

Kantoren, praktijkruimten en leslokalen

De twee of één van de twee zijvleugels kunnen geschikt worden gemaakt voor verschillende functies, waaronder kantoren, praktijkruimten en leslokalen waar bijvoorbeeld yogalessen kunnen worden gegeven. Gekeken moet worden in hoeverre de bestaande structuur geschikt is voor deze nieuwe functies. Zoals verwoord in paragraaf 3.2 is het echter mogelijk om, op basis van bouwhistorisch onderzoek te kijken waar en in welke mate de bestaande structuur kan worden aangepast om een nieuwe functie te faciliteren. Ook delen van de achterbouw zouden voor deze verschillende functies kunnen worden gebruikt.

Verblijfsfaciliteiten

Hoewel niet noodzakelijk, is het denkbaar dat bij een congresfunctie of bezinningsarrangementen, verblijfsfaciliteiten worden gerealiseerd. Hierbij zouden verschillende opties kunnen worden bedacht. Bijvoorbeeld een hotel voor congresgangers, mensen die zich willen terugtrekken voor bezinning of natuurtoeristen, wandelaars en fietsers.

Daarnaast kan behalve een hotel ook worden gedacht aan verblijfsfaciliteiten voor groepen, gericht op mensen die dan wel vanwege de bezinning komen, dan wel voor de natuur en rust. Deze 'vakantiewoningen' zouden bijvoorbeeld in (delen van) de achterbouw kunnen worden ondergebracht, waarbij de vleugels verticaal worden opgedeeld. De westelijke binnenplaats kan eventueel worden ingedeeld in verschillende aparte tuinen ten behoeve van vakantiewoningen.

Restaurant

Aansluitend op de functie als congresgebouw kan de kapel in gebruik worden genomen als restaurant, al dan niet met bar. Deze kan ook worden gebruikt door de kantoren en het hotel. Eventueel kan een tweede eetgelegenheid worden gerealiseerd in het complex. Een mogelijke locatie is bijvoorbeeld de oorspronkelijke aula in de noordoostelijke vleugel van de achterbouw. Deze tweede faciliteit kan eventueel aansluiten op de historie van de locatie : een refter, waar men aan grote tafels gezamenlijk kan eten.

Een van de binnenplaatsen kan worden ingericht als moestuin, waarbij wordt teruggegrepen op de oorspronkelijke zelfvoorzienendheid van St. Ludwig. De gekweekte groenten en kruiden kunnen worden gebruikt in de keuken van het restaurant en de refter. De westelijke vleugel van de achterbouw kan hierbij haar oorspronkelijke boerderijfunctie behouden / hervatten.

Natuurinformatiecentrum en basis voor Staatsbosbeheer

Een functie die niet meteen aansluit op de bezinningsmarkt, maar wel op de ligging in het door Staatsbosbeheer beheerde Nationaal Park De Meinweg, is om in delen van de achterbouw een informatiecentrum onder te brengen waar mensen kunnen worden geïnformeerd over de specifieke natuur van de Meinweg. Dit informatiecentrum bestaat al even verderop in het gebied en zou door Staatsbosbeheer overgebracht kunnen worden. Daarnaast zou een deel van het gebouw kunnen worden gebruikt als werkschuurdepondance voor Staatsbosbeheer. De activiteiten van Staatsbosbeheer zouden op deze wijze kunnen worden geclusterd in het hart van het Nationaal Park De Meinweg.

In deze paragraaf is op basis van het uitgangspunt 'bezinning' een hypothetische invulling gegeven aan het rijksmonument voormalig College St. Ludwig. Deze invulling draagt het karakter van een brainstorm die in de rapporten die ter onderbouwing van de aanvraag voor een omgevingsvergunning waren ingediend, ontbreekt. De doelstelling van deze paragraaf is met name om aan te geven dat het onderzoek naar een scenario van een herbestemming met meerdere functies van groot belang is. Het is dan ook evident dat een dergelijk scenario deel moet uitmaken van een haalbaarheidsonderzoek.

Samenvattend :

In de aangeleverde stukken is nergens de optie van meerdere functies binnen St. Ludwig onderzocht, terwijl in de praktijk juist blijkt dat dit de sleutel vormt voor een succesvolle herbestemming.

Bij een herbestemming van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig is het denkbaar om in te steken op zowel de aanwezigheid van de MERU als de insteek van het VVV om de bezinningsmarkt in Limburg verder te ontwikkelen. St. Ludwig kan bijvoorbeeld worden herbestemd als 'bezinnings-broedplaats' waar verschillende organisaties, stichtingen en bedrijven op het gebied van bezinning, spiritualiteit en wellness onder één dak (de 'ABC-formule') worden ondergebracht. Binnen deze opzet neemt de congresfunctie een belangrijke plaats in omdat blijkt dat op basis van de gecombineerde informatie van PRC Kostenmanagement en Hylkema blijkt dat dit een hoge financiële slagingskans heeft.

3.8 Conclusies

In de vorige paragrafen is een groot aantal herbestemmingsscenario's en aspecten die van belang zijn om de slagingskans van een herbestemming te vergroten, behandeld.

Elke paragraaf eindigt met een korte samenvatting. In deze samenvatting is niet alleen aangegeven welke optie er is, maar ook of er bij de verschillende rapporten die als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn ingediend, aandacht aan is besteed.

Vanwege de overzichtelijkheid worden de verschillende samenvattingen hieronder herhaald.

Consolidatie en gefaseerde ontwikkeling

In de verschillende rapporten wordt nergens gesproken over de mogelijkheid om de herbestemming gefaseerd te laten plaatsvinden. Een dergelijke herbestemmingsoptie biedt echter de ruimte om gedurende het ontwikkelingsproces beslissingen te maken op basis van de behoefte die vanuit de markt bestaat : eerst geheel St. Ludwig, waar nodig consolideren, daarna gelijk de belangrijkste onderdelen herbestemmen, daarna de overige onderdelen herbestemmen dan wel (waar bouwhistorisch verantwoord) demonteren.

Problemen met betrekking tot verkeersdruk

In de verschillende rapporten wordt gesproken over de beperkingen die de ligging van St. Ludwig in het Nationaal Park De Meinweg met zich meebrengt. Met name het aantal verkeersbewegingen wordt als problematisch beschouwd. Men beroept zich hierbij op het vigerende bestemmingsplan. De problemen worden wel genoemd, maar nergens is gekeken of er alternatieve mogelijkheden zijn om de bereikbaarheid van St. Ludwig te bewerkstelligen.

Buiten het gegeven dat een bestemmingsplan kan worden aangepast aan de nieuwe bestemming van het rijksmonument St. Ludwig, is er een aantal mogelijkheden denkbaar om de verkeersdruk te beperken : creëren van een parkeergelegenheid met (elektrische)

pendeldienst nabij de kruising Herkenbosserweg (N570) - Boslaan, aan de rand van het Nationaal Park De Meinweg ; verlengen van de buspendeldienst tot het centrum van Roermond voor het creëren van een directe verbinding (15km) ; herintroduceren van de IJzeren Rijn voor elektrische trein / tram zonder bovenleiding voor een directe verbinding vanaf Roermond (circa 10 km en tot Dalheim (D) circa 12 km).

Grondruil

Grondruil kan een belangrijke bijdrage leveren aan de ontstane impasse tussen enerzijds het rijksmonument voormalig College St. Ludwig en anderzijds het masterplan. In de rapporten die als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn bijgevoegd, wordt nergens ingegaan op een dergelijke mogelijkheid. Uit het hier geformuleerde voorstel blijkt dat er een situatie kan ontstaan waarbij de MERU en het rijksmonument voormalig College St. Ludwig naast elkaar kunnen voortbestaan (al dan niet visueel van elkaar gescheiden). De reeds gerealiseerde bebouwing van de MERU kan in dit voorstel worden opgenomen. Een deel van de EHS waarbinnen zal worden ontwikkeld, kan worden gecompenseerd, waardoor de impact op de natuurwaarden beperkt kan blijven.

Of de MERU hierbij eigenaar van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig blijft (en het zelf gebruikt of als exploitant optreedt), of dat het rijksmonument voormalig College St. Ludwig wordt overgedragen aan een derde partij, is in dit kader van minder belang. Wat de optie grondruil vooral wil laten zien is dat met een beperkte ingreep de noodzaak tot sloop van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig vervalt.

Aanpassingen binnen de huidige structuur

Bijna inherent aan een herbestemmingsopgaaf is dat er aanpassingen aan de bestaande structuur moeten worden gedaan om een nieuwe bestemming te faciliteren. De hierbij gemaakte ontwerpkeuzes zullen moeten worden gemaakt op basis van een analyse van de bouwhistorische waarden op detailniveau.

Bij de ter onderbouwing van de aanvraag ingediende rapporten, wordt aan aanpassingen in de interne structuur geen aandacht besteed.

Toevoegingen aan de bestaande structuur

Om het aantal m² functioneel nuttig oppervlak te vergroten zonder ingrepen te doen, is het mogelijk één of meerdere binnenplaatsen te voorzien van een (zelfdragende) transparante overkapping. Een dergelijke toevoeging heeft nauwelijks invloed op de aanwezige bouwhistorische waarden. Het idee van het toevoegen van functioneel nuttig oppervlak wordt nergens uitgewerkt en zelfs op voorhand (zonder verdere argumentatie) van tafel geveegd. Dit terwijl dat de kans op herbestemming juist vergroot.

Snijden in de bestaande structuur

In de verschillende rapporten is nergens gekeken naar de mogelijkheid om bepaalde onderdelen van St. Ludwig te demonteren. Juist dit gedeeltelijke behoud is vaak van groot belang om de herbestemming van een groot complex te realiseren. Gedeeltelijk behoud gaat hier verder dan relictwaarde. Het gaat hier er juist om dat er op basis van gedetailleerd bouwhistorisch onderzoek en de daarbij behorende waardenstelling, goed gefundeerde beslissingen worden genomen over welke onderdelen op een verantwoorde

manier kunnen verdwijnen, zonder dat de essentie van een complex teniet wordt gedaan. Het uitgangspunt in het vlekkenplan van Arcadis om de achterbouw buiten beschouwing te laten (en te slopen) sluit hier niet op aan.

Het belang van gedetailleerd bouwhistorisch onderzoek is gebleken uit de analyse van een van de in het rapport van Buro4 opgenomen foto's : één foto kan al richting geven in het keuzeproses bij de herbestemmingsopgave.

Herbestemming met meerdere functies

In de aangeleverde stukken is nergens de optie van meerdere functies binnen het rijksmonument voormalig College St. Ludwig onderzocht, terwijl in de praktijk juist blijkt dat dit de sleutel vormt voor een succesvolle herbestemming.

Bij een herbestemming van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig is het denkbaar om in te steken op zowel de aanwezigheid van de MERU als de insteek van het VVV om de bezinningsmarkt in Limburg verder te ontwikkelen. St. Ludwig kan bijvoorbeeld worden herbestemd als 'bezinnings-broedplaats' waar verschillende organisaties, stichtingen en bedrijven op het gebied van bezinning, spiritualiteit en wellness onder één dak (de 'ABC-formule') worden ondergebracht. Binnen deze opzet neemt de congresfunctie een belangrijke plaats in omdat blijkt dat op basis van de gecombineerde informatie van PRC Kostenmanagement en Hylkema blijkt dat dit een hoge financiële slagingskans heeft.

Concluderend

Concluderend kan worden vastgesteld dat in de rapporten die als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig zijn ingediend aan geen enkel van de in dit hoofdstuk verwoorde mogelijkheden is ingegaan, terwijl bij een herbestemmingsopgave het nu juist van groot belang is dat dergelijke uitgangspunten allemaal worden meegenomen en overwogen. Alleen dan kan worden gekeken of een herbestemming al dan niet haalbaar is.

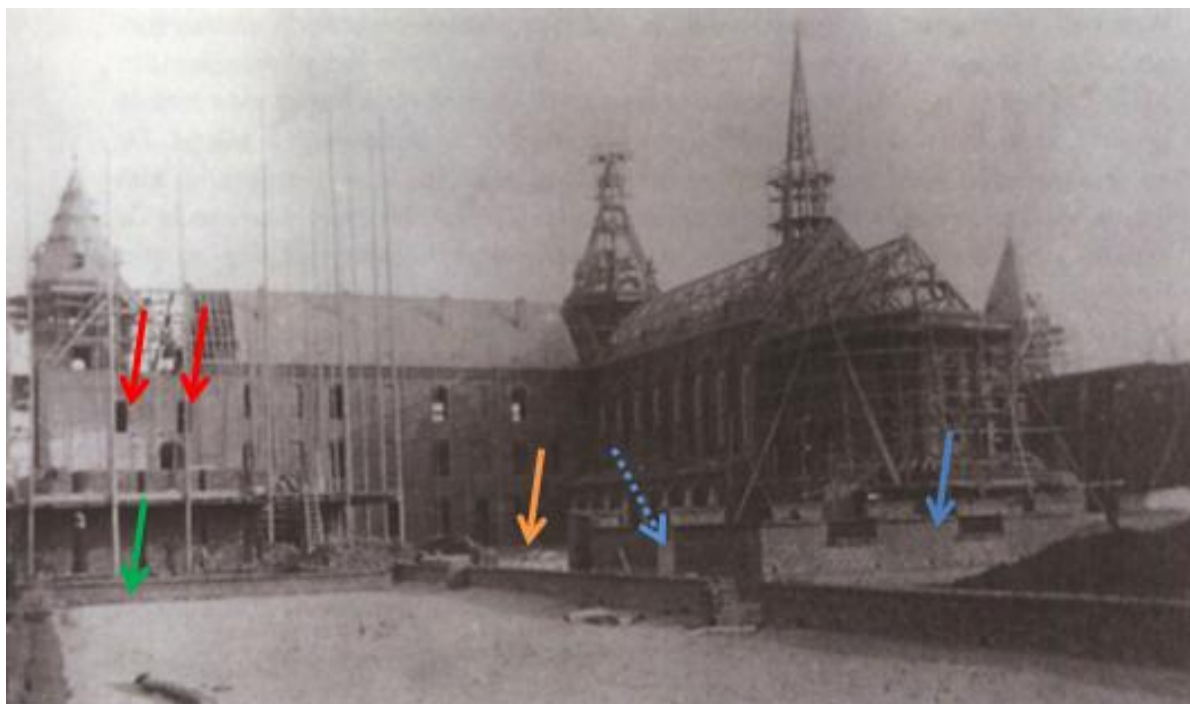
Het niet volledig uitwerken van een (hypothetisch) herbestemmingsscenario betekent dat niet is voldaan aan de uitspraak van de ABRS (uitspraak ABRS 200204048/1 d.d. 2 juli 2003).

De gemeente Roerdalen heeft haar besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning (besluit 2012029) gebaseerd op onvolledige informatie. Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is dan ook onterecht.

4 Bijlage : afbeeldingen

Afbeelding 1.

Foto van St. Ludwig, circa 1906-1908. Deze foto is genomen tijdens de bouw van St. Ludwig. Het laat duidelijk zien hoe de verschillende vleugels van het complex als losse entiteiten worden gebouwd (bron : rapport Buro4, bijlage 13).

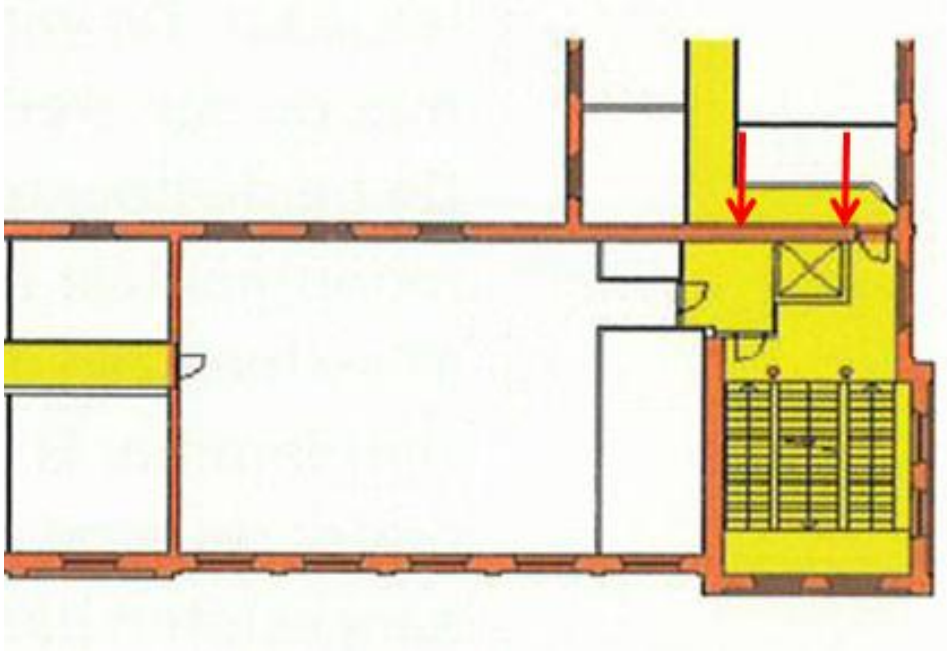


- Twee deuren die ontbreken in de huidige plattegrond : er is alleen een deur uiterst links (zie afbeelding 2). Aanwijzing dat de logistiek dan wel gedurende de bouw, dan wel in een later stadium is gewijzigd.
- De voorvleugel van de achterbouw is ongeveer één meter opgetrokken (de locatie van de ramen is al zichtbaar). De linker zijgevel staat ongeveer anderhalve meter van de zijgevel van de zijvleugel. Deze ruimte is in feite de doorgang tussen de beide hoven die middels een brede deur wordt afgesloten (de aanzet van de hekpijlers is ook zichtbaar). De opening in de zijgevel van deze vleugel, is de deur die vanuit de onderdoorgang toegang geeft tot de voormalige strijk- en wasruimte (*Bügelraum* en *Waschraum*).
De deur naar de strijkkamer wordt met een blauwe stippellijn aangewezen.
- De eerste metsellagen van de zijvleugel van de achterbouw (de aula) zijn opgetrokken.
Tussen deze vleugel en de toren van de voorbouw lijkt een opening te zijn. Ter plaatse van deze opening zijn later tijdens de bouw sanitaire voorzieningen aangebracht.
- In tegenstelling tot alle andere vleugels is er van de dwarsvleugels op het koor nog geen enkel spoor (fundament of muurwerk). Dit lijkt erop te duiden dat de kapel oorspronkelijk bedoeld was om vrij te staan en dat gedurende de bouw besloten werd om een additionele vleugel op te richten.

Afbeelding 2

Huidige plattegrond van de tweede verdieping van de zuidoostelijke hoek: aansluiting voorvleugel op noordoostelijke zijvleugel.

De doorgangen, zoals zichtbaar op afbeelding 1 (rode pijlen), zijn in de huidige plattegrond niet meer aanwezig. Aanwijzing dat de structuur is aangepast. (bron : rapport Ruijsenaars, bijlage 3).

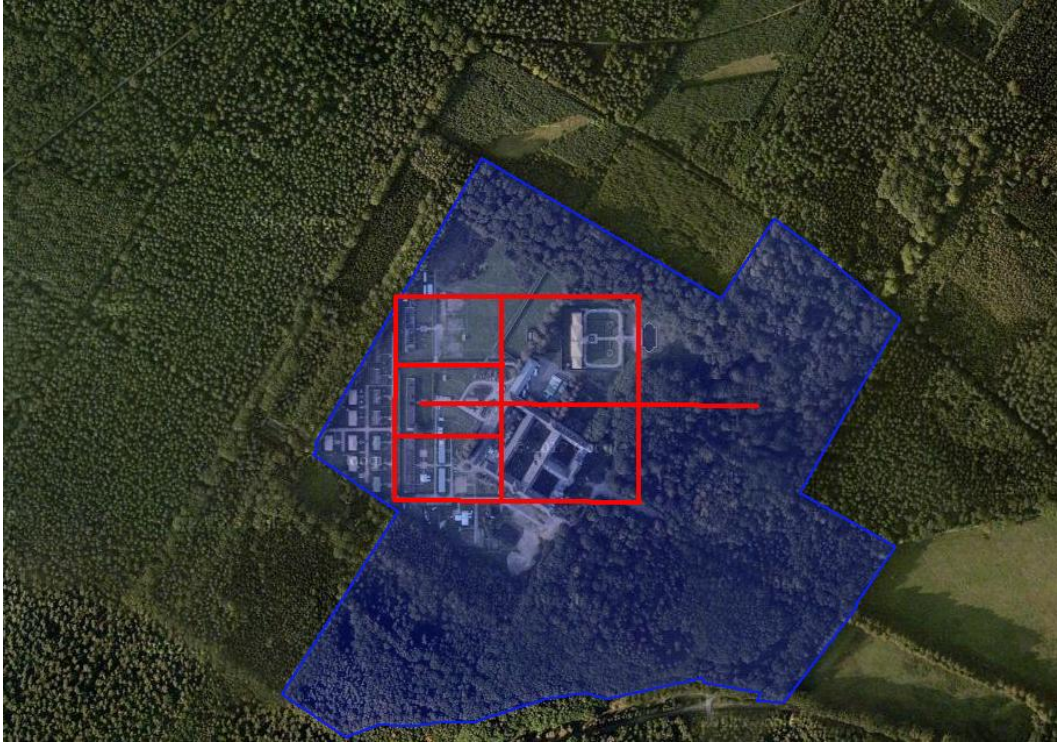
**Afbeelding 3**

Eigendom van de MERU, aangeduid in blauw, geprojecteerd op een luchtfoto. De ontwikkeling van de Vedische Universiteit is in een verder gevorderd stadium dan op deze luchtfoto zichtbaar is.



Afbeelding 4

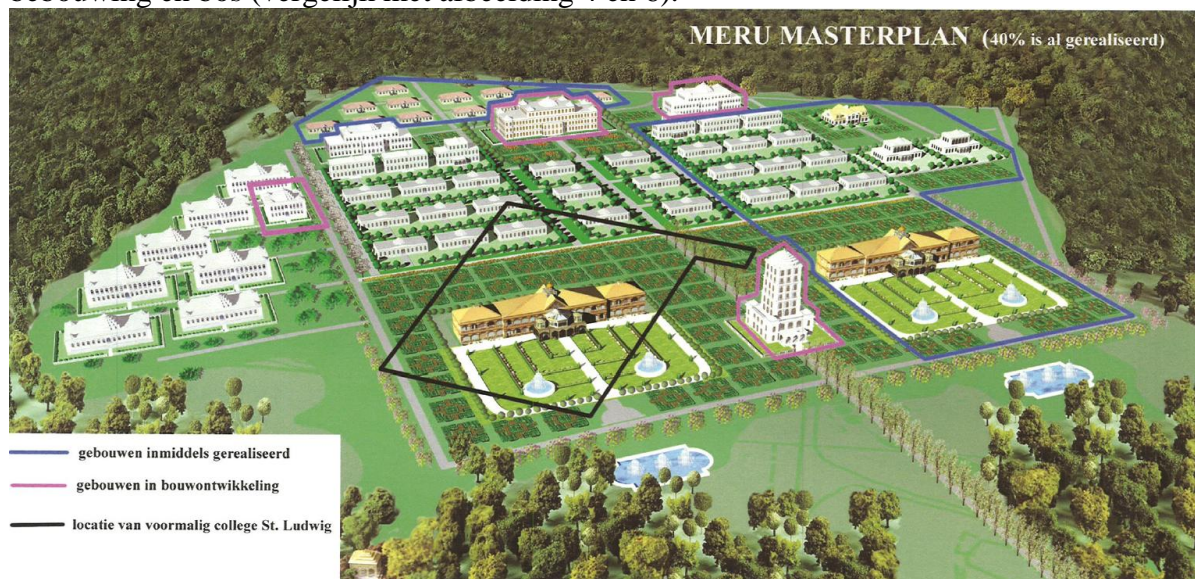
Hoofdstructuur van het masterplan Vedische Universiteit in rood geprojecteerd / gemarkeerd op de luchtfoto.



Afbeelding 5

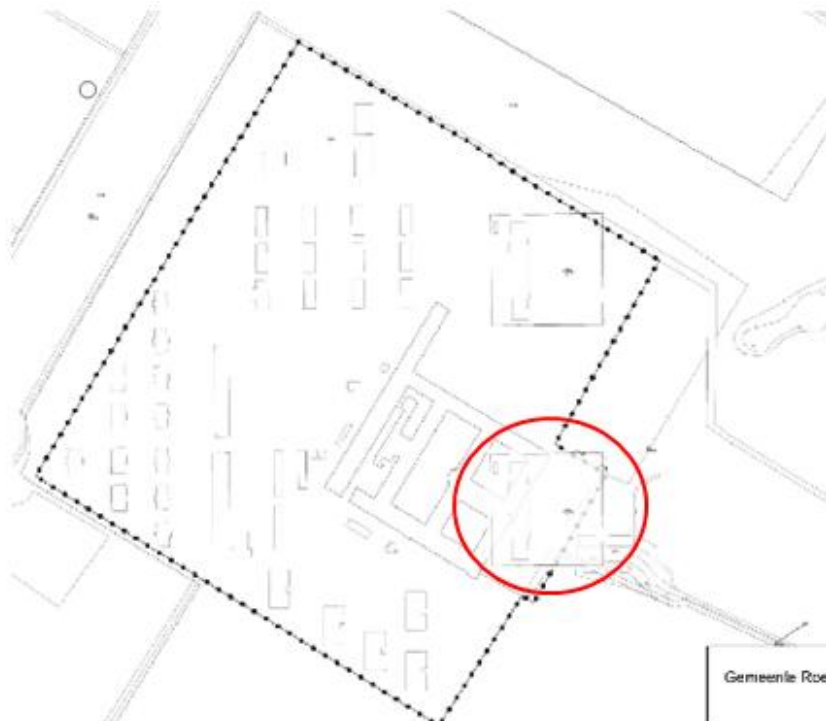
Masterplan van de MERU, zoals afgebeeld in bijlage 9.

De projectie van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig, zoals door de MERU aangegeven, is incorrect : vergelijk met afbeelding 4 en 6. Verder zien wij op deze illustratie dat de MERU ook buiten de contouren van het bestemmingsplangebied, binnen de EHS aanzienlijk gaat snoeien: ten behoeve van de nieuwe toegangsroute en een open strook tussen bebouwing en bos (vergelijk met afbeelding 4 en 6).



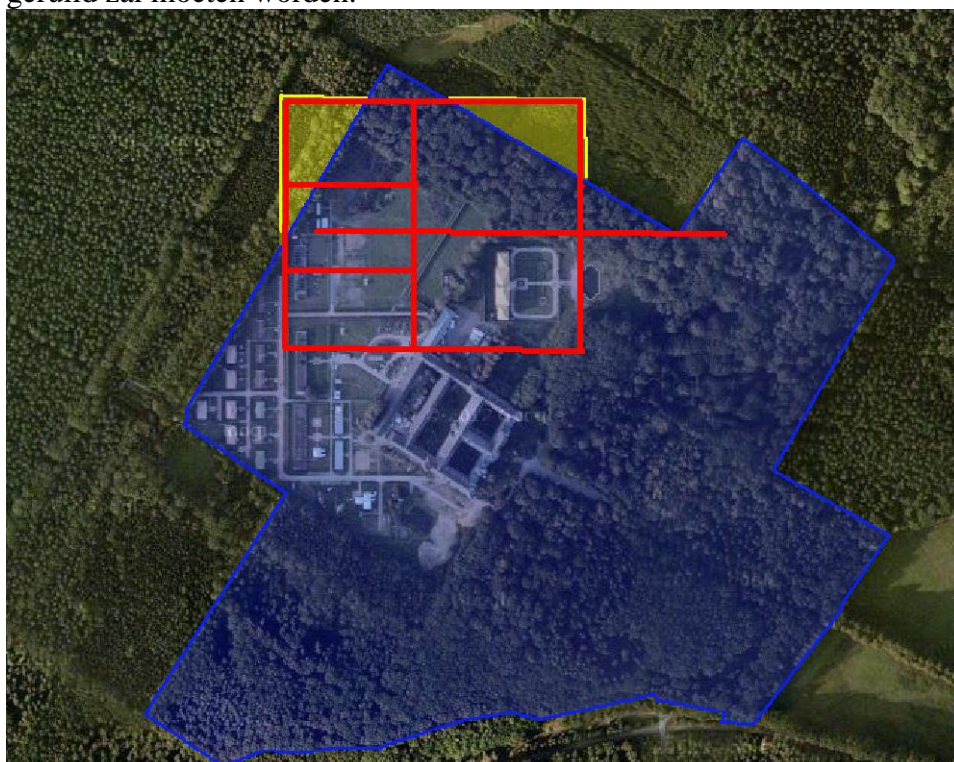
Afbeelding 6

Ontwerpverbeelding Arcadis. Op deze ontwerpverbeelding is de locatie van het tweede 'paleis', inclusief tuin, geprojecteerd. Het is duidelijk dat de relatie tussen het rijksmonument St. Ludwig en het tweede 'paleis' niet strookt met de door de MERU gesuggereerde situatie in afbeelding 5 en dat delen van de tuin van het 'paleis' in de EHS liggen.



Afbeelding 7

Opschuiven van het masterplan in noordelijke richting (rood gemarkeerd), met behoud van de reeds gerealiseerde bebouwing. De gele vlakken geven weer hoeveel grond er minimaal geruimd zal moeten worden.



Afbeelding 8

Gebied binnen de EHS, waarin bij opschuiven van het masterplan, ontwikkeld zal worden (weergegeven in groen).

Binnen het bestemmingsplangebied kan, meteen ten zuidwesten van het rijksmonument voormalig College St. Ludwig, de natuur voor een deel geconpenseerd worden (weergegeven in licht groen).

**Afbeelding 9**

Suggestie voor grondruil, waarbij het ‘oranje’ gedeelte (eigendom van de MERU) aan de zuidzijde wordt geruild tegen het ‘gele’ gedeelte (eigendom van Staatsbosbeheer) aan de noordzijde. In dit scenario kan het rijksmonument voormalig College St. Ludwig blijven bestaan en de Vedische Universiteit worden gerealiseerd.



5 Verschoning

Het onderhavige rapport is op verzoek van het Cuypersgenootschap opgesteld door enkele deskundigen in de erfgoedsector, maar wordt geanonimiseerd in de beroepsprocedure gebracht. Dit bleek noodzakelijk vanwege de ervaringen die zowel het Cuypersgenootschap alsook de Stichting Burgercomité St. Ludwig hebben opgedaan met intimidatie- en stalkpraktijken van de zijde van de MERU.

Deze praktijken betreffen het inzetten van schadeclaims (van € 25.000.000,00) om verdere beroepsprocedures van belangenorganisaties te verhinderen ; het langdurig lastigvallen / stalken door te bellen, e-mailen of onaangekondigd op de stoep te staan bij erfgoed-specialisten die een andere mening zijn toegedaan over het rijksmonument St. Ludwig dan de MERU wenst ; het volledig doorlichten van iedereen die betrokken is bij de beroepsprocedures.

Voor de deskundigen bleek dit met het oog op hun bedrijfsbelang een te groot risico. Zowel beslaglegging op hun bezittingen als intimidatie zou tot een onevenredig tijdsbeslag leiden, hetgeen ten koste zou gaan van de bedrijfsvoering.