

ONTWIKKELPLAN UYTHOF BOVENDONK



Een zichtbare plek van 750 jaar zingeving, vorming en gastvrijheid

Henny Luijten
Kwartiermaker Bovendonk
Hoeven, november 2018

Provincie Noord-Brabant

Gemeente Halderberge

Stichting Bovendonk

INHOUD

1. Inleiding	3
1.1. Huidige situatie	5
1.2. Belang van het complex	8
1.3. Doelen en ambities	8
1.4. Uitgangspunten en randvoorwaarden	9
2. Herbestemming en ontwerp	10
2.1. Herbestemming	12
2.2. Ruimtelijk ontwerp	13
2.3. Bestemmingsplan	16
3. Restauratie en ontwikkeling	18
3.1. Ensemble	18
3.2. Gebouwen	18
3.3. Buitenterrein	19
3.4. Energie	21
3.5. Planning	23
3.6. Financiering	24
4. Exploitatie en meerjarenbegroting	25
5. Projectaanpak	27
6. Communicatie	29
6.1. Verkenning	29
6.2. Realisatie	29
7. Bronnen	30
8. Bijlagen	31

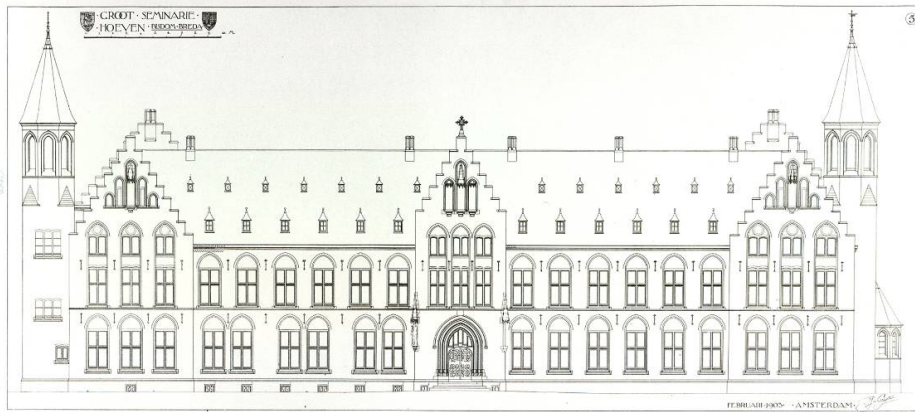
Uythof Bovendonk

Een uithof is een grote kloosterboerderij van waaruit de vaak aanzienlijke landerijen die aan een kloosterorde toebehoorden, werden bewerkt en beheerd. In eerste instantie deden monniken zelf het werk op deze uithoven, later werden die taken uitbesteed aan lekenbroeders. Soms werden de hoeves ook verpacht. Vooral kloosters van ordes als de Cisterciënzers hadden vaak vele uithoven, bijvoorbeeld in Lamswaarde, Graauw en Othene in Zeeuws-Vlaanderen en in Giersbergen en Hoeven in Noord-Brabant.

Bovendonk is begonnen als uithof van de Cisterciënzerabdij van Sint Bernardus te Hemiksem. Het is nu een uithof voor de part time-priesterstudenten die misschien hun eigen tuinen/hoven door de week hebben, maar hier hun uithof hebben om bezig te zijn met de wezenlijke dingen des levens. Het is een uithof voor mensen die bijvoorbeeld een nacht of wat langer in het hotel verblijven. Het is een uithof voor bedrijven om congressen 'op de hei' te organiseren, even weg van de waan van de dagdagelijkse zakelijke werkelijkheid. Het is een uithof voor de bewoners van Halderberge, naast hun eigen tuin, een 'huiskamer' met mooie grote tuin om er even 'uyt' te kunnen zijn.

1. Inleiding

Het complex Bovendonk, een voormalige uithof en grootseminarie, zit op slot. Het gebouw, een rijksmonument, kampt met achterstallig onderhoud en moet hoognodig worden opgeknapt. De energievoorzieningen moeten worden verduurzaamd. Daarnaast is de wens het seminariebos, met rond het gebouw strak geordend monumentaal lanenstelsel, op te waarderen naar park met een representatieve uitstraling. Een opwaardering van bos naar park, passend bij het karakter van het gebouw, met speciale aandacht voor het realiseren van beter beheersbare parkeervoorzieningen in het groen.

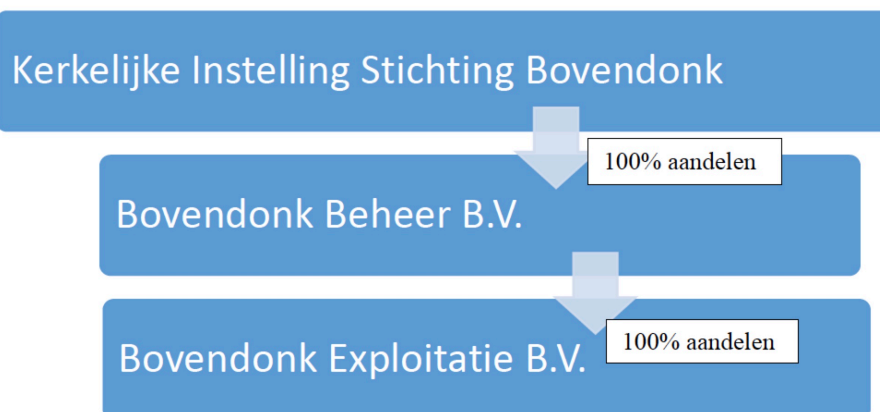


Definitief ontwerp van de voorgevel van het hoofdgebouw, door P.J.H. Cuypers.

De restauratie- en ontwikkelingsopgave van het de gebouwen en het terrein van Bovendonk is ingewikkeld. De Stichting Bovendonk, eigenaar van het statige complex uit 1907, kan het niet alleen en heeft de hulp van de overheid ingeroepen. In oktober 2017 hebben de heren P.J.M. Boomaars en G.R.M. de Rooij respectievelijk voorzitter en secretaris-penningmeester van de Stichting Bovendonk, de heer J.C.M. Wierikx wethouder van de gemeente Halderberge en de heer H. Swinkels gedeputeerde Leefbaarheid en Cultuur van de Provincie Noord-Brabant een intentieovereenkomst gesloten om op basis van de door de Stichting Bovendonk ontwikkelde ideeën gezamenlijk een gedragen en economisch draagkrachtig restauratie en ontwikkelingsplan voor het complex Bovendonk en terrein te maken. In februari 2018 is er een kwartiermaker aangesteld.

Het onderhavig rapport is een resultaat van de gezamenlijke inspanningen en is leidend bij de voorgenomen restauratie en duurzame ontwikkeling van Bovendonk. In drie fasen wordt de kostbare restauratie en ontwikkeling ter hand genomen. Om tijdens de uitvoering de exploitatie door te laten gaan, wordt de financiering uitgesmeerd over meerdere jaren.

Het complex Bovendonk, een voormalige uithof en grootseminarie, is eigendom van Bovendonk Beheer BV waarvan alle aandelen in het bezit zijn van de Stichting Bovendonk. Bovendonk Beheer BV bezit weer alle aandelen van Bovendonk Exploitatie BV waarmee zij samen een fiscale eenheid vormt. De Stichting Bovendonk is een publieke kerkelijke rechtspersoon.



Aandelen en eigendom uithof en grootseminarie Bovendonk.

Stichting Bovendonk heeft ten doel het bevorderen van de mogelijkheden voor bezinning en ontmoeting, vorming en expressie voor enkeling, gezin en groep. De stichting wil zich hierbij laten leiden door de leer van de katholieke kerk en wil geïnspireerd worden door de katholieke geloofsgemeenschap. Om dit mogelijk te maken is het voorwaardelijk de historisch markante Uythof Bovendonk van architect Pierre Cuypers te behouden voor toekomstige generaties. De stichting wil dit realiseren door functies in de uythof onder te brengen die recht doen aan de rijke historie met respect voor de gebouwen en zijn vroegere bestemmingen.



Overzichtsfoto van Bovendonk, kort na de voltooiing, circa 1907. Een juweel van pondération.

Ook de gemeente Halderberge heeft, als gemeente waarin Bovendonk is gelegen, belang heeft bij een goede restauratie en ontwikkeling van Bovendonk. Niet enkel vanwege het cultuurhistorische belang en het iconische karakter. Uythof Bovendonk is een bijzondere plek voor de bewoners van de regio om er even 'uyt' te kunnen zijn en een plek waar ook steeds vaker lokale evenementen plaatsvinden. De gemeente Halderberge is tevens eigenaar van het omliggende seminariebos, eveneens een rijksmonument.

Voor de Provincie Noord-Brabant is de plek en het complex eveneens veelbetekenend. Bovendonk vertelt het verhaal van Religieus Brabant, een van de verhaallijnen uit 'De (verbeeldings)kracht van erfgoed', het beleidskader erfgoed 2016-2020. Uythof Bovendonk is een iconisch erfgoedcomplex, heeft een verbinding met het religieus erfgoedcluster van Oudenbosch, en vormt binnen de gemeente Halderberge een van de iconen binnen de voor Brabant en Halderberge belangrijke vrijetijdseconomie.

Bovendonk moet een zichtbare plek worden van 750 jaar zingeving, vorming en gastvrijheid.

Stichting Bovendonk, de gemeente Halderberge en de Provincie Noord-Brabant willen een bijdrage leveren aan de lokale gemeenschap door het eeuwenoude verhaal van de plek uit te dragen. Als onderdeel van het rijke religieuze en landbouwverleden van Halderberge, het Goed van Halderberge bestaat binnenkort 750 jaar, is het de intentie een aandeel te leveren aan het op de kaart te zetten van deze regio als gastvrije en innovatieve plek in Brabant. Zodat meer bezoekers naar Halderberge komen, hier langer verblijven en meer besteden.

Door nieuwe functies in te passen, het verhaal van de plek te vertellen en een zakelijke exploitatie te voeren willen we Uythof Bovendonk behouden voor de gemeenschap. Want Bovendonk is van en voor de gemeenschap van Halderberge. We gaan van eigendom naar gebruik en de winst uit ondernemen zal worden gevaloriseerd voor de instandhouding van het gebouw.

De omzet wordt gerealiseerd via activiteiten die cultuurverrijkend zijn. Er wordt veel waarde gehecht aan ecologie en duurzaamheid. De duurzaamheid wordt niet alleen verkregen door de exploitatie (Green Key Gold certificaat), maar ook door toekomstige aanpassingen aan en de energievoorziening van het gebouw.

De maatschappelijke betrokkenheid van Bovendonk blijkt onder andere uit de jarenlange samenwerking met SDW, om mensen met een verstandelijke beperking mee te laten doen in onze maatschappij. Ook bij de nieuwe functies en het nieuwe gebruik zullen sociale cohesie en inclusie belangrijke rollen vervullen.

1.1. Huidige situatie

De gebouwen, rijksmonumenten, kampen zoals gezegd met achterstallig onderhoud. Ze worden steeds moeilijker te exploiteren. Delen van de gebouwen kunnen niet optimaal worden gebruikt door de slechte bouwkundige toestand. Er is een uitvoerig onderzoek gedaan naar de noodzakelijke werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om het complex in stand te houden en in zijn geheel te kunnen gebruiken. Vooral het monumentale karakter en de bijzondere Cuypers-details zijn zorgvuldig in kaart gebracht en de kosten van herstel daarvan begroot. Door Res Nova is een uitgebreid cultuur- en bouwhistorisch onderzoek verricht naar het voormalige seminariecomplex van Pierre J.H. Cuypers en Joseph Th.J. Cuypers.

Voor meer informatie zie bijlage 1. 'Cultuur- en bouwhistorische analyse Bovendonk'



Actuele luchtfoto van Uythof Bovendonk, in 1903 ontworpen door Pierre J.H. Cuypers.

Het Res Nova rapport is leidend bij de voorgenomen restauratiewerkzaamheden. Wanneer deze werkzaamheden worden uitgevoerd, kan een groter deel van de gebouwen efficiënter worden gebruikt en zullen de (huur)opbrengsten stijgen. Bij de gehele uitwerking is er van uitgegaan dat bestaande activiteiten zoveel mogelijk op dezelfde plaats kunnen plaatsvinden en dat bij alle uit te voeren werkzaamheden de exploitatie nagenoeg ongestoord door kan gaan.

Gelijktijdig met de restauratie wordt de herontwikkeling van het complex gestart. Het uitgangspunt bij de herontwikkeling is dat er functies worden gevonden die gebruik maken van bestaande voorzieningen zodat dit synergetische effecten zal hebben op de exploitatie van onderdelen onderling. Het doel is, zoals gezegd, dat een groter gedeelte van het complex kan worden gebruikt. Hierdoor gaat niet alleen de directe huuropbrengst omhoog. Door nieuwe functies te ontwikkelen wordt ook getracht andere doelgroepen te bereiken, seizoensinvloeden te verminderen en de omzet uit exploitatie structureel te laten groeien.

Op dit moment wordt niet meer dan 50 ad 60 procent van het complex Bovendonk effectief gebruikt. Er wordt gestreefd naar een gebruik van 75 ad 80 procent te komen. Bij een dergelijk historisch gebouw is dat het maximale haalbare.

Op dit moment zijn er in het complex Bovendonk een hotel en conferentiecentrum gevestigd en een priester- en diakenopleiding van de Rooms-Katholieke Kerk voor mannen die op latere leeftijd de keuze voor het priester- of diakenschap maken.

De priester- en diakenopleiding valt onder de verantwoordelijkheid van het bisdom Breda. Tevens is het Antoniusshuis in het gebouw gevestigd. Hier wonen priesterstudenten; studenten van de eigen opleiding, maar ook studenten die studeren aan de Tilburg School of Catholic Theology of aan de Fontys Hogeschool Theologie-Levensbeschouwing.

De priester- en diakenopleiding werd in 1983 opgericht door bisschop Huub Ernst van Breda. De opleiding is de enige deeltijdopleiding voor priesters of diakens in Nederland.

In principe richt de opleiding zich op mannen tussen de 28 en 48 jaar oud, die vanuit hun beroep de opleiding tot priester of diaken willen volgen. Momenteel kunnen zij de eerste vier jaar van hun studie hun beroep behouden. Daarna volgen twee fulltime stagejaren in het parochiepastoraat.

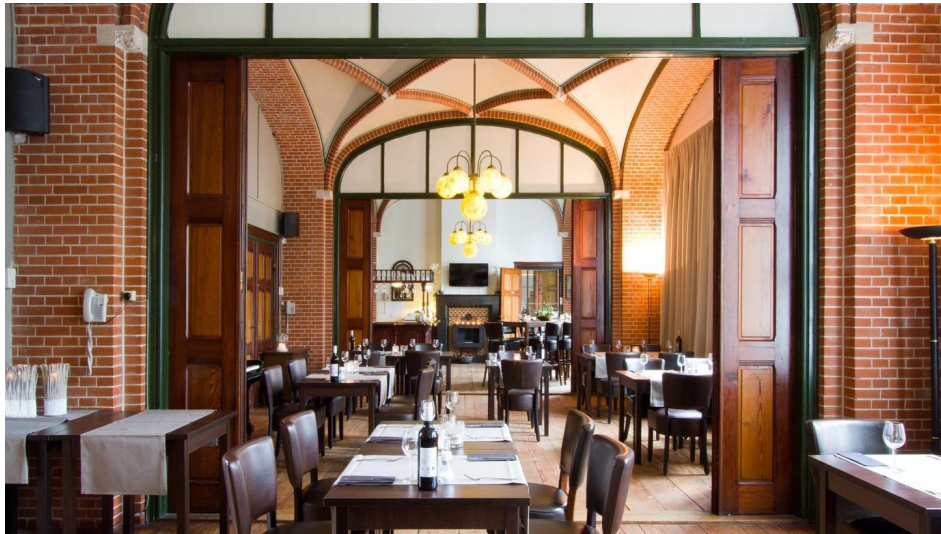
Vanaf 1983 is de bovenverdieping van de voorbouw permanent verhuurd aan de Stichting Priester Diaken Opleiding Bovendonk (SPDOB).



Diakenwijding in de neogotische kapel van Bovendonk, een ontwerp van Joseph Th. J. Cuypers, zoon van Pierre J.H. Cuypers.

Later is het complex Bovendonk, onder auspiciën van de Stichting Bovendonk, tevens in gebruik genomen als hotel en conferentiecentrum. In 1996 is hiervoor Bovendonk Exploitatie BV verantwoordelijk geworden.

Een groot deel van het gebouw wordt gebruikt voor een- of meerdaagse conferenties, feesten en partijen. Er kan gebruik worden gemaakt van allerlei hotel- en horecafaciliteiten. Het gebouw beschikt over circa negentig een- en tweepersoons hotelkamers en eigen uitgebreide horecafaciliteiten.



De Brasserie van Bovendonk, de vroegere vergaderzalen en eetkamer van de professoren.

Het gebouw en het omliggende terrein worden ook steeds meer gebruikt voor plaatselijke evenementen zoals de spelen op Koningsdag, intocht Sinterklaasfeest, huisvesting Fietsvierdaagse Hoeven en diverse plaatselijke evenementen.



Uythof Bovendonk is een bijzondere plek voor de bewoners van de regio om er even 'uyt' te kunnen zijn en een plek waar ook steeds vaker lokale evenementen plaatsvinden.

Voor de exploitatie van het hotel en conferentiecentrum huurt Bovendonk Exploitatie BV de ruimten in het complex van Bovendonk Beheer BV.



In Uythof Bovendonk bevindt zich een grote galerijbibliotheek met gemetselde troggewelven en twee houten galerijen opgehangen aan smeedijzeren stangen. De bibliotheek wordt verlicht door hoge tweedelige korfboogramen.

Met de herontwikkeling van Bovendonk wordt bijgedragen aan de hieronder beschreven doelen en ambities voor de duurzame instandhouding van het iconisch religieus erfgoed in Brabant.

1.2. Belang van het complex

Halderberge heeft veel waardevolle historische gebouwen. De iconische gebouwen van de gemeente Halderberge vertellen de geschiedenis die we willen doorgeven aan volgende generaties. In Oudenbosch zijn de Basiliek en de kapel van Saint Louis de meest tot de verbeelding sprekende gebouwen. In Hoeven is dat Bovendonk, een plek die al 750 jaar bijdraagt aan de ontwikkeling en identiteit van dit unieke gebied. Het erfgoedcomplex Bovendonk heeft een verbinding met het religieus erfgoedcluster van Oudenbosch, en vormt binnen de gemeente Halderberge een van de iconen binnen de voor Brabant en Halderberge belangrijke vrijetijdseconomie.

Het complex Bovendonk is een rijksmonument van groot belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een geestelijke ontwikkeling: het ontstaan van het bisdom van Breda, de bloei van het seminarieonderwijs kort na 1900 en als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van het seminarieonderwijs in Nederland. Bovendonk vertelt het verhaal van Religieus Brabant, een van de verhaallijnen uit 'De (verbeeldings)kracht van erfgoed', het beleidskader erfgoed 2016-2020.

Bovendonk is tevens important als laat voorbeeld van het werk van de architect Cuypers. In de periode van het Rijke Roomse Leven (ca. 1850-1950) bouwde Cuypers enige honderden kerken en enkele prominente gebouwen die het gezicht van Nederland mede bepalen.

De gebouwen van Bovendonk behoren tot de top van Cuypers werken in Nederland. Bovendonk ontwerpt en bouwt hij aan het eind van zijn carrière, als zijn stijl uitgekristalliseerd is. Juist dankzij een bewogen geschiedenis, waarin de gebouwen enige tijd leeg stonden en er geen vernieuwingen of verbouwingen plaatsvonden, zijn zij een voorbeeld van zijn werk dat nog het meest in zijn originele vorm is.

Het ensemble is architectuurhistorisch van belang vanwege de stijl, het bijzondere materiaalgebruik en de ornamentiek en de gecompliceerde ruimtelijke opbouw met vele zalen en ruimten voor uiteenlopende functies.

1.3. Doelen en ambities

Het complex Bovendonk in Hoeven en het religieus erfgoedcluster in Oudenbosch zijn majeure identiteitsdragers voor de regio; zij vertellen het verhaal van Halderberge en zijn strategische ligging. Daarnaast zijn de erfgoedcomplexen beeldbepalende ruimtelijke structuren en onderdeel van de verhaallijn Religieus Brabant.

Brabant is Brabant door de geschiedenis die we delen. In historische gebouwen wordt de verbindingskracht tastbaar. Als je in Bovendonk bent slaat een vonk over. Met het verhaal, met de

plek, met de mensen eromheen. De herontwikkeling van Bovendonk draagt bij aan het behoud van de erfgoedwaarden van Brabant.

Voor de duurzame instandhouding van Uythof Bovendonk zijn de volgende doelen en ambities richtinggevend:

- Statuten en doelen Stichting Bovendonk
- Behoud ensemble Bovendonk.
- Vertellen verhaal van Bovendonk.
- Realiseren duurzame energie-aanpak.
- Gebieds- en toeristische ontwikkeling gemeente Halderberge.
 - Meer mensen langer laten verblijven en meer laten besteden.
 - Deelname aan de netwerkorganisatie 'Waterpoort Werkt' Brabant.
 - Deelname aan de netwerkorganisatie 'Kloosterverhaal Brabant'.



De refter en feestzaal van Bovendonk lenen zich prima voor het vieren van trouwpartijen. In de kapel laten bruid en bruidegom hun huwelijk steeds vaker inzegenen door een priester.

1.4. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van Uythof Bovendonk zijn de volgende uitgangspunten opgehaald:

- Bovendonk wordt ontwikkeld in de traditie die het ensemble kenmerkt: zingeving, vorming en gastvrijheid.
- Alle winsten worden gevaloriseerd in de restauratie en instandhouding van het complex: ondernemen zonder eigendom.
- Bovendonk moet een voorbeeld worden van de nieuwe economie: financiële, sociale en ecologische waarden in balans.
- Het complex en omliggende terrein blijven toegankelijk voor algemeen publiek.

2. Herbestemming en ontwerp

Het ontwikkelplan voor Uythof Bovendonk is het resultaat van de verkenning naar het duurzaam beheer en instandhouding van Bovendonk en gesprekken met stakeholders en omwonenden. Het ontwikkelplan omvat een herbestemming en ontwerp gebaseerd op meerjarig exploitatiemodel voor de duurzame instandhouding van de gebouwen en het omliggende terrein.

Het exploitatiemodel borduurt voort op de historische kwaliteiten en kenmerken van de gebouwen van Bovendonk, hun ligging binnen het voor toerisme enorm interessant landbouw- en natuurgebied van de gemeente Halderberge, en de verbindingen met het ander iconisch erfgoed in de overige kernen van de gemeente Halderberge. De restauratie en herbestemming is in lijn met de traditionele waarden van Bovendonk: zingeving, vormgeving en gastvrijheid.

De restauratie en ontwikkeling van Bovendonk zal, zoals het zich nu laat aanzien, zo'n zeven jaren in beslag nemen. Er ontstaat het volgende nieuwe exploitatiemodel, waar via verhuur, hotel en conferentiecentrum en leisure zowel de zakelijke als particuliere markt worden bediend:



Het nieuwe exploitatiemodel van Uythof Bovendonk waar via verhuur, hotel en conferentiecentrum en leisure zowel de zakelijke als particuliere markt worden bediend.

Bovendonk heeft een rijke historie, die teruggaat naar de dertiende eeuw. Het was het centrum voor de ontwikkeling van West-Brabant.

Het is ook de plek waar in 1853 het herstel van de bisschoppelijk hiërarchie plaatsvond en waar in datzelfde jaar de eerste Bisschop van Breda, Joannes van Hooydonk, zijn domicilie had.

Geen andere locatie vertelt het verhaal van West-Brabant zoals Bovendonk dat doet. Zowel Uythof Bovendonk in Hoeven als de Basiliek in Oudenbosch zijn gebouwen met hoge cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten en zijn beide ontworpen door de fameuze bouwmeester Pierre Cuypers.

Voor meer informatie zie bijlage 2. 'Historie Uythof Bovendonk'



Mauritskaart uit 1590, de oudste geografisch juiste kaart van West-Brabant. Uythof Bovendonk was het centrum voor de ontwikkeling van West-Brabant. Zie ook de hoge resolutie kaart in bijlage 3.

Bovendonk moet een zichtbare plek van 750 jaar zingeving, vorming en gastvrijheid worden. Het idee is om op de zolderverdieping van de Zuidvleugel van het gebouw een zogeheten 'Bovendonk Experience Centre' (BEC) in te richten om de rijke historie van de plek en de geschiedenis van het gebouw en zijn bewoners ten toon te stellen en te vertellen. Nu al is een duidelijke belangstelling voor de plek. Dit is waar te nemen door toename van het aantal rondleidingen dat in het complex Bovendonk wordt verzorgd. Deze rondleidingen worden gegeven voor geïnteresseerden die bijvoorbeeld voor een andere bijeenkomst in het gebouw aanwezig zijn maar ook aan speciaal geïnteresseerden.



De indrukwekkende zolder van de zuidvleugel van het complex wordt getransformeerd naar Bovendonk Experience Centre (BEC). Het zichtbaar maken en beleven van 750 jaar zingeving, vorming en gastvrijheid staan centraal.

Gesprekken en bijeenkomsten met de Collectie Stichting Bisschoppelijk Museum, jonge ontwerpers en allerlei innovatie- en cultuurfondsen moeten uiteindelijk leiden tot een beleving voor jong en oud. Je gaat er 750 jaar terug in de tijd. Streek- en gebiedsontwikkeling door de Cisterciënzers, reconstructies van de bisschoppelijke hiërarchie, ontstaan van bisdom Breda en het architectonische Gesamtkunstwerk van bouwmeester Pierre Cuypers komen er tot leven.

De zolders op de Zuidvleugel zijn uitermate geschikt om een Bovendonk Experience Centre en auditorium in te richten. Er moet dan wel een lift in deze vleugel worden gerealiseerd. Op de begane grond in het voorgebouw (Entree/Oostvleugel) wordt het BEC en de hoorzaal gecompleteerd door een winkel en een brasserie. Zie het ruimtelijk ontwerp dat door architectenbureau MAS is uitgewerkt in bijlage 4. 'Schetsontwerp Restauratie en Ontwikkeling Bovendonk'.



Naast het Bovendonk Experience Centre met auditorium, winkel en brasserie willen we in samenwerking met het Catharijneconvent en de Collectie Stichting Bisschoppelijk Museum ook een seizoenprogramming ontwikkelen gericht op families met kinderen, waarbij de belangrijke religieuze feesten de basis vormen.

Ieder jaar vieren we religieuze feesten waarvan we de betekenis niet meer precies weten. Voor de jonge generatie zijn deze feesten vaak niet meer dan vrije (vakantie) dagen. We vieren Kerstmis, Suikerfeest, Chanouka en Sinterklaas. We gaan lekker eten en geven elkaar cadeautjes. Maar wat vieren we eigenlijk? Waar komen deze feesten vandaan en wat is hun betekenis?

Via het evenementenprogramma 'Feest! in Bovendonk' krijg je allerlei informatie over feesten. Maar je kunt ook ontdekken waar je naam vandaan komt en de feestdagenkalender bewonderen. Dat is niet zomaar een kalender. Het is een ontdekkingsreis aan de hand van belangrijke religieuze feesten. In het najaar bijvoorbeeld Franciscus van Assisi, Sint Maarten, Sinterklaas en Kerstmis en in het voorjaar Pasen, Hemelvaart en Pinksteren.

2.1. Herbestemming

De herbestemming van Bovendonk is nodig omdat op basis van de huidige functies en financiële middelen Bovendonk niet de noodzakelijke restauratie- en ontwikkelingswerkzaamheden kan uitvoeren. Om deze uit te voeren zullen de huidige functies moeten worden uitgebreid. Met een

andere indeling en een betere ontsluiting van de bovenverdiepingen van de zuidvleugel doen zich kansen voor om nieuwe functies te implementeren en een duurzame herbestemming te realiseren waarmee het complex zowel kan worden gerestaureerd als verder ontwikkeld.

De restauratie van het complex en de aanpassing van het bestemmingsplan zijn conditioneel om beter gebruik van de gebouwen te kunnen maken en gelden te kunnen genereren voor behoud van het rijksmonument. Het verkrijgen van subsidie is noodzakelijk om een sluitend geheel te krijgen.

Om een sluitende begroting en dekkende financiering te realiseren zal er naast de verhuur- en hotel- en conferentiefunctie een derde functie moeten worden gerealiseerd, die zich volledig richt op de vrijetijdseconomie en particuliere markt.

Op basis van gesprekken en bijeenkomsten met Visit Brabant, House of Leisure, Waterpoort, Kloosterverhaal, touroperators en alle betrokken partijen in Visit Halderberge moet deze functie nog verder worden uitgewerkt. Waarbij het doel is Bovendonk uit te laten uitgroeien tot 'Uythof Bovendonk' om zo samen met het erfgoedcluster van Oudenbosch dé iconen van Halderberge te worden.

2.2. Ruimtelijk ontwerp

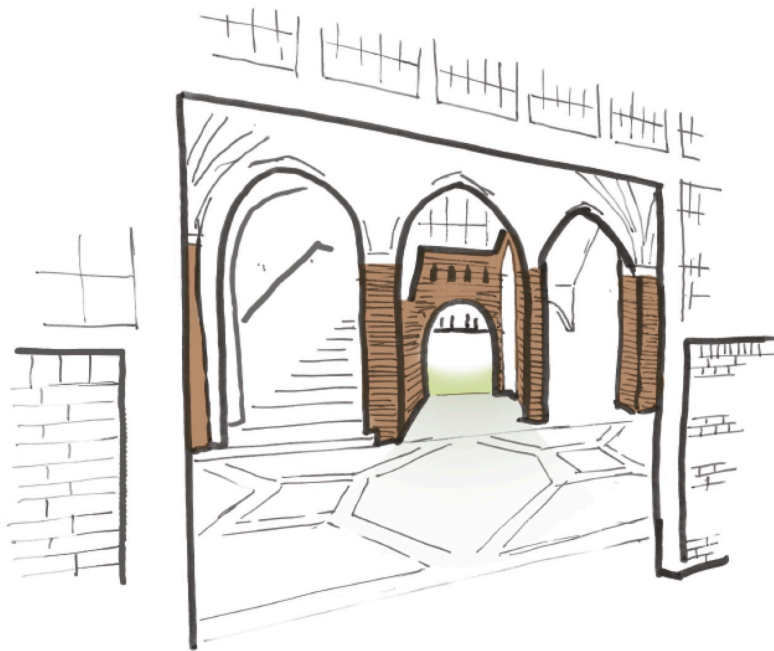
Het restauratieplan en de ontwikkeling van het complex Bovendonk zijn, samen met de omgevingsfactoren van de situatie, mogelijkheden en beperkingen van het perceel en de richtlijnen uit de bouwverordening, omgezet naar een integraal schetsontwerp (SO) restauratie- en ontwikkelproject Uythof Bovendonk. Hierin zijn allerlei oplossingen verkend en werd een goede functionele relatie tussen de gewenste ruimtes gezocht. Ook de verschijningsvorm heeft in deze fase een eerste gestalte gekregen.

Voor meer informatie zie bijlage 4. 'Schetsontwerp Restauratie en Ontwikkeling Bovendonk'.

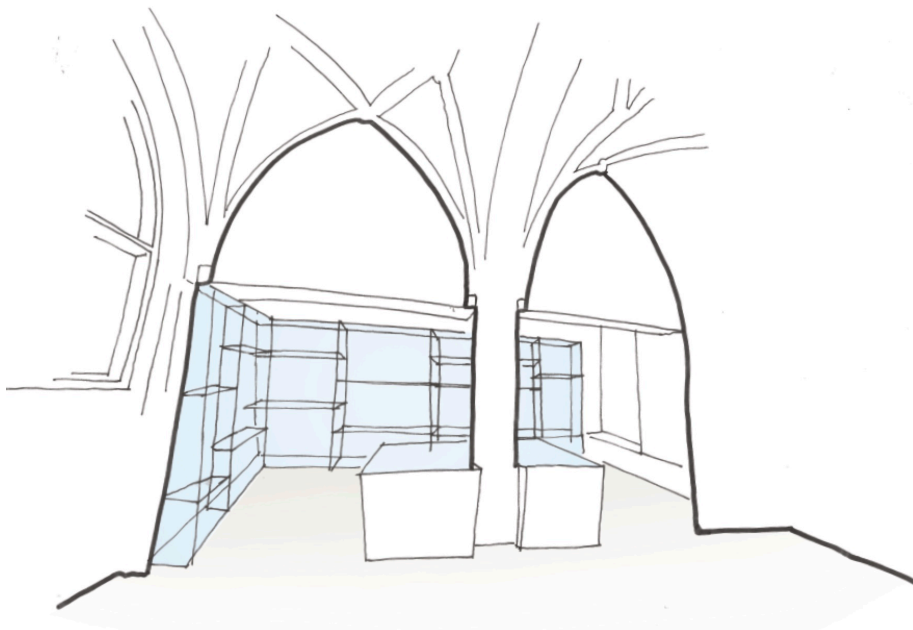


Bij de restauratie en herbestemming van het complex Bovendonk wordt de identiteit van de plek (genius loci) gekoesterd. Vanuit het verleden wordt een duurzaam toekomstperspectief ontwikkeld.

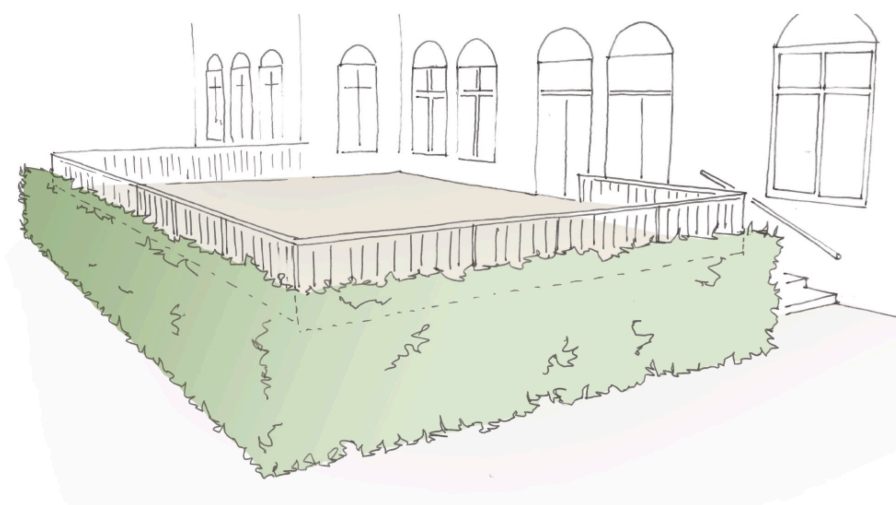
Tevens zijn in samenwerking met diverse partijen de kosten geraamd voor de diverse restauratie- en ontwikkelingswerkzaamheden. Er is een planning gemaakt. En er zijn bestektekeningen voor het aanvragen van vergunningen en de vaststelling van de aftrekbaarheid van de onderhoudskosten rijksmonument belastingdienst voor de toetsing van de werkzaamheden en het verkrijgen van een lening van het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) gemaakt.



Via een imposante voorgevel, ontworpen als een stad in het klein, kom je bij de receptie die een doorkijk biedt op de binnentuin van het complex.



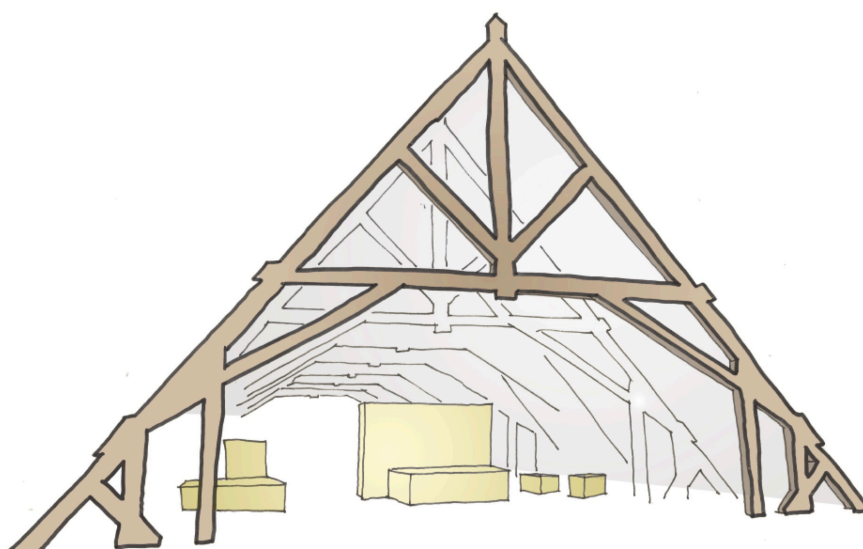
Het verdienmodel van het Bovendonk Experience Centre (BEC) wordt gerealiseerd middels arrangementen en extra bestedingen in de bestaande brasserie en in een te ontwikkelen winkel op de plek waar nu de receptie is gevestigd.



Naast de zakelijke klanten vinden particulieren steeds vaker de weg naar Bovendonk. De omzetverdeling tussen zakelijke markt (business-to-business) en particuliere markt (business-to-consumer) komt langzaam in evenwicht. Een buitenterras mag daarbij niet ontbreken.



De verplaatsing van de bestaande kantoren naar de eerste verdieping in de zuidvleugel en het realiseren van twee eetgelegenheden (refers) op diezelfde verdieping, zorgen ervoor dat we meer ruimtes krijgen om groepen te ontvangen.



De zolder van de zuidvleugel is nog geheel authentiek en vertelt al verschillende verhalen. Het is een ideale plek voor de realisatie van een Bovendonk Experience Centre (BEC).

2.3. Bestemmingsplan

Voor de totale herontwikkeling van Bovendonk dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Bovendonk ligt met het omliggende terrein binnen het vigerende bestemmingsplan Kom Hoeven. Het vigerende bestemmingsplan laat de hierboven beschreven beoogde functies voor het gebouw en het omliggende terrein nu niet toe. Door middel van het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kunnen de beoogde nieuwe functies wel mogelijk worden gemaakt.



In Brabant is het rooms-katholieke geloof overal zichtbaar. Deze rijkdom mogen we niet verloren laten gaan.

Onderstaande planning geeft een totaalbeeld van wat de bestemmingsplanprocedure inhoudt. Mochten stappen vlotter doorlopen kunnen worden dan kan er wellicht wat worden ingelopen op de planning. Wat van grote invloed kan zijn op de procedure zijn eventuele zienswijzen en bezwaren bij de Raad van State. Daar is nu nog geen inschatting van te maken. Mocht er een beroep worden ingesteld bij de Raad van State, dan kan de procedure zomaar met wel een jaar worden verlengd.

Voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure zal een bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Dit bestemmingsplan zal worden gedeeld met diverse vooroverleginstanties. Daarnaast zal het ter inzage worden gelegd zodat iedereen er kennis van kan nemen. Tijdens deze terinzagelegging wordt ook de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen.

De planning voor de bestemmingsplanprocedure ziet er voor de herbestemming van Bovendonk als volgt uit:

2 oktober 2018

- In principe medewerking college bestemmingsplanprocedure.

Oktober – november 2018

- Opstellen en ondertekenen anterieure overeenkomst door gemeente in samenspraak met Bovendonk.
- Nadat de anterieure overeenkomst door beide partijen is ondertekend kan de bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Hiervoor wordt door de initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan aangeleverd.
- Gezien de inrichtingseisen, waaraan een bestemmingsplan moet voldoen, kan dit het beste worden opgesteld door een stedenbouwkundig adviesbureau. De opdracht hiervoor kan in principe na 2 oktober 2018 worden verstrekt. De offertes zouden dus al eerder kunnen worden opgevraagd.

December 2018 – februari 2019

- Aanleveren eerste concept ontwerpbestemmingsplan, beoordeling gemeente (o.a. monumentencommissie) en aanpassing naar ontwerpbestemmingsplan.

Maart – mei 2019

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt toegestuurd naar diverse belanghebbende instanties zoals onder andere de provincie en het waterschap in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg. De vooroverlegreacties moeten vervolgens worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan

Mei - juli 2019

- Het definitieve ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college voor akkoord en instemming terinzagelegging.
- Daarna wordt het voornemen van het bestemmingsplan in het kader van de zienswijzen gepubliceerd in de Halderbergse Bode én Staatscourant en ligt het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende zes weken ter inzage.
- Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

Juli – september 2019

- Bij geen zienswijzen biedt het college het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling aan.

Juli – november 2019

- Bij zienswijzen zullen deze moeten worden beoordeeld, maakt het college een afweging en biedt het college vervolgens het bestemmingsplan ook aan de raad ter vaststelling aan.

September of november 2019

- Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt conform de wettelijke kaders en vervolgens ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage en bestaat er de mogelijkheid voor belanghebbenden om tijdens deze periode in beroep te gaan en/of een verzoek in te dienen voor een voorlopige voorziening bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State. Deze beslist dan binnen twaalf maanden na afloop van de beroepstermijn.

November 2018 of januari 2020

- Het bestemmingsplan treedt inwerking en is onherroepelijk na afloop van de beroepstermijn van zes weken, als er geen beroep is ingesteld.
- Als binnen de beroepstermijn van zes weken bij de voorzitter van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is aangevraagd wordt de inwerkingtreding om rechtswege opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

3. Restauratie en ontwikkeling

3.1. Ensemble

Het ensemble Bovendonk behoort tot de topwerken van de beroemde 19e-eeuwse katholieke bouwmeester Pierre J.H. Cuypers. Samen met het Rijksmuseum en het Centraal Station in Amsterdam is het één van de drie omvangrijkste Cuyperscomplexen in Nederland.



Pierre Cuypers werd op 16 mei 1827 in Roermond geboren. Zijn vader was een kerkenschilder. Cuypers ging aan de Kunstacademie in Antwerpen architectuur studeren. Na zijn studie zette Cuypers in Roermond een kunstwerkplaats op. In de kunstwerkplaats werden alle traditionele ambachtelijke elementen van gebouwen ontworpen en vervaardigd: ijzerwerk, glas-in-loodramen, beeldhouwwerk, muurschilderingen, stoffen en meubels. Bovendien werden op de kunstwerkplaats ambachtslieden, kunstenaars en architecten opgeleid.

Het complex Bovendonk is oorspronkelijk opgericht als grootseminarie van het bisdom Breda, een school waar de priesters die dienst deden in lokale parochies werden opgeleid. In ca 1896 is aan architect Pierre Cuypers de opdracht verstrekt tot het ontwerpen van een geheel nieuw gebouw en het gebouw verrees in 1903-1906 tot 1908. De kapel werd later gebouwd in de jaren '20 naar ontwerp van zijn zoon, Jos Cuypers.

Het complex is een gaaf bewaard werk uit het oeuvre van Cuypers. Het gebouw is kenmerkend voor de oprichting van de katholieke zuil in het vooroorlogse Nederland, waar Cuypers met zijn grote aantallen kerkgebouwen en de toegepaste kunst die in zijn atelier werd geproduceerd een bijzondere invloedrijke bijdrage aan heeft geleverd. Het gebouw is een Gesamtkunstwerk, waar de architect exterieur, interieur én kunstuitingen in samenhang heeft kunnen ontwerpen.

Bijzonder is dat de huidige functie van het complex aansluit bij het oorspronkelijke gebruik, namelijk een deeltijd priesteropleiding alsmede een hotel en congrescentrum met overnachtingsmogelijkheden.

3.2. Gebouwen

De nu voorgestelde restauraties en ontwikkeling van de gebouwen zijn noodzakelijk om het complex Bovendonk te kunnen behouden en om het voorgestelde gebruik te realiseren. De eerste fase maakt het mogelijk de hierboven omschreven gebruiksmogelijkheden te realiseren.

Uitgangspunt bij de restauratie is dat de huidige exploitatie ongestoord kan doorgaan en er een betere uitbating van de gebouwen mogelijk wordt. Een betere exploitatie ontstaat wanneer we meer oppervlakte van de gebouwen kunnen gebruiken en zowel de zakelijke als de particuliere markt gaan bedienen.

Er is gekozen voor een fasering die restauratie, ontwikkeling en energie-aanpak zoveel mogelijk combineert of op elkaar laat aansluiten.

Voor de zuidvleugel is een ontwikkelplan gemaakt met een nieuw gebruik van ruimtes en een betere ontsluiting van de verdiepingen en de zolder waardoor met name hier betere exploitatiemogelijkheden ontstaan.

Het totale restauratieplan is aangepast na ontvangst van het laatste rapport van Monumentenwacht. Hierin wordt aangegeven dat er met spoed werkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan goten, dakaansluitingen en afvoeren.

3.3. Buitenterrein

Het complex Bovendonk is opvallend aanwezig in de kern Hoeven. Opvallend door de opgaande aaneengesloten beplantingen en het karakteristieke gebouw.



Door het adviesbureau Haver Droeze is een plan gemaakt om van het seminariebos weer een monumentale parktuin te maken passend bij de ideeën die Cuypers hierbij had.

Een laan leidt naar de hoofdingang van het gebouw. Voor de hoofdingang is een cirkelvormige ruimte. Het buitenterrein is opgedeeld door middel van een strak geordend lanenstelsel. De oorspronkelijke gracht rondom het terrein is nog nagenoeg in zijn geheel aanwezig. Deze gracht is een duidelijke begrenzing van het gehele terrein.



Vakversieringen zoals die in oude tekeningen van Pierre Cuypers van het buitenterrein zijn terug te vinden, zijn de basis om de parktuin weer in oude glorie te herstellen.

Achter de kapel, die onderdeel uitmaakt van het gebouw, ligt een voormalige begraafplaats. Van de oorspronkelijke monumenten is, op de fundering na van één monument, niets meer over. De voormalige begraafplaats bestaat uit een grasveld met een haag erom heen. De toegang wordt geaccentueerd door twee karakteristieke treurbeuken. Langs de entree-laan is een oorlogsmonument gelegen.

Het buitenterrein vervult de functie als wandelbos voor de directe omgeving. En biedt bezoekers van Bovendonk de mogelijkheid om te kunnen parkeren op het terrein.



De realisatie van parkeerplaatsen in het groen zijn voorwaardelijk voor de exploitatie en daarmee het behoud van het ensemble Bovendonk.

Legenda:

	48 parkeerplaatsen		Aanleg Cuyperstuin
	24 parkeerplaatsen		Toepassing Stinzenplanten
	86 parkeerplaatsen		Zitgelegenheid
	24 parkeerplaatsen (overloop)		Wandel/ fietsbrug
	Auto verkeer		Voormalige begraafplaats
	Zicht lijnen		Monument
	Wandelpaden		Fietsroute

Het buitenterrein, het seminariebos met monumentaal lanenstelsel, willen we zoals gezegd graag opwaarderen naar park. Het is de wens een representatieve uitstraling te realiseren passend bij het karakter van het gebouw, het aanzien van het terrein te verhogen van bos naar park en beter beheersbare parkeervoorzieningen in het groen te realiseren. Een en ander is vertaald in een op te stellen herinrichtingsplan.

De totale kosten voor aanpassing groen, technische uitwerking inrichtingsplan, aanleg parkeerterreinen, aanleg Cuyperstuin en overige terrein inrichtingsmaatregelen worden geraamd op € 451.000,- in de planperiode 2019-2025. De geraamde kosten voor onderhoud gaan in de komende jaren gefaseerd stijgen van € 11.750,- in 2018 naar uiteindelijk € 31.000,- vanaf 2024.



Het onderwijs wordt via leerwerkprojecten betrokken bij de aanleg van de Cuyperstuin van Uythof Bovendonk.

Voor meer informatie zie bijlage 5. 'Seminariebos, van bos naar park'

3.4. Energie

Een belangrijk onderdeel van de restauratie en ontwikkeling van complex Bovendonk is de implementatie van een duurzame, toekomstbestendige energievoorziening volgens *trias energetica*, passend bij het opgestelde functioneel ontwerp en rekening houdend met de erfgoedwaarden. In een maatwerkadvies van Oom advies is in kaart gebracht welke energiemaatregelen mogelijk zijn gelet op de monumentale en bouwfysische waarden. Op basis hiervan is een uitvraag voor een energieconcept opgesteld dat moet voldoen aan de volgende eisen en randvoorwaarden:

- Zoveel mogelijk CO2-reductie: Bovendonk veroorzaakt nu, gezien haar gas- en elektrarekening, gemiddeld 311 ton CO2 uitstoot per jaar. De ambitie is dit met 60 tot 70 procent terug te brengen.
- Een passend comfort dat bij de nieuwe activiteiten van Bovendonk past; met respect voor de monumentale waarden en rekening houdend met bouwfysische beperkingen;
- Een concept met een rendabele businesscase .

Het energieconcept zal een bijdrage moeten leveren in verbetering van het comfort en de energieprestatie, waarbij bewust de afweging wordt gemaakt tegen welke kosten welke verbetering kan worden gerealiseerd en hoe een en ander kan worden gerealiseerd zonder afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarden. Kosten moeten bekeken worden voor de totale levenscyclus.

Voor de complexe taak is een werkgroep ingericht. Op basis van een eerste verkenning en de energiescan van Oom Advies zijn vervolgens drie bedrijven uitgenodigd om een mogelijke aanpak te presenteren en offerte uit te brengen voor eerste fase voor de installatietechnische voorzieningen.

De uitdaging daarbij was om een energie-aanpak te op te stellen die aansluit op het tempo en planning van de overall renovatie, de restauratie en de ontwikkeling van de nieuwe activiteiten. Bovendien moest rekening gehouden worden met de onzekerheden van het energiebeleid. De werkgroep geeft bovendien aan dat men overweegt om te werken met een energieprestatiecontract.

Na de presentaties is besloten met OVVIA verder te gaan en is dit bedrijf uitgenodigd een eerste analyse en advies te maken. Bij de energie-aanpak worden de volgende fasen onderscheiden:



Om doel en richting te bepalen heeft OVVIA een energiemodel van Bovendonk opgesteld. Daarmee is de huidige situatie (nulmeting) in beeld gebracht. Het model geeft meteen duidelijkheid over welke onderdelen verantwoordelijk zijn voor de energierekening, zowel qua energieverbruik als warmteverlies.

Op basis van de nulmeting is er vervolgens een model toegepast om combinaties van maatregelen te vinden die zowel de CO₂-reductie realiseren, als een positieve netto contante waarde opleveren. Hierbij zijn meer dan zevenhonderd varianten doorgerekend en uiteindelijk vijftintig dominante oplossingen overgebleven. De berekening resulteert grosso modo in drie zaken:

1. Een aantal no-regret maatregelen: die met urgentie kunnen worden uitgevoerd.
2. Een advies voor een warmtestrategie: die impact heeft op de exploitatie en rekening houdt met planning en fasering.
3. Een risicoanalyse: de nabije energiekosten kennen een grote mate van onzekerheid, maar dit risico is te mitigeren.

Een van de onzekerheden is dat niet duidelijk is hoe de gemeente in de nabije toekomst omgaat met het aardgas vrijmaken van de woonwijken. Ook moet de gemeente een planning opstellen voor het afkoppelen van wijken van aardgas vanaf 2030. Op moment van duidelijkheid is bekend wat dit betekent voor het complex Bovendonk. In de tussentijd zijn meerdere oplossingen mogelijk om keuzes te maken voor een duurzame warmteopwekking. Die worden hieronder weergegeven:

Jaar	Primair	Secundair	voorwaarde
2018	CV ketel	-	Energiebelasting blijft laag
2018	Warmtepomp	CV ketel	LBK's aansluiten, Middentemperatuur verwarming
2018	Warmtepomp	Pellet ketel	Maximale CO ₂ reductie
2021	Warmtepomp	As is	Zicht op 2030
2030	Warmtepomp	Zie gemeente	Wat gemeente voorschrijft

Conform het nieuwe klimaatakkoord moeten gemeenten uiterlijk in 2021 een 'transitievisie warmte' vaststellen. Per wijk moet er een uitvoeringsplan komen over een alternatieve energie-infrastructuur. Voor Bovendonk betekent dit dat investeringsbeslissingen gefaseerd moeten worden genomen.

Er wordt door OVVIA geadviseerd te kiezen voor een gefaseerde bivalente energie-aanpak (zowel hoge als lage temperatuurverwarming en rekening houdend met de fasering van de renovatie, herontwikkeling en beleid). Lage temperatuur op die plaatsen die intensief gebruikt worden en een hoge isolatiewaarde hebben en hoge temperatuur op plaatsen waar lage temperatuur niet mogelijk is. Daarnaast diverse maatregelen op het gebied van besparing (isolatie, ledverlichting, e.d.).

De totale kosten (aanpassingen gebouw en installaties) van de energie-aanpak Bovendonk worden geraamd op 1,5 miljoen euro. Op dit moment wordt onderzocht of de energie-aanpak van Bovendonk een eerste stap kan zijn naar de oprichting van een zogeheten Energie Service Company (ESCO) in samenwerking met de Erfgoedfabriek van de Provincie Noord-Brabant en de afdeling Renewable

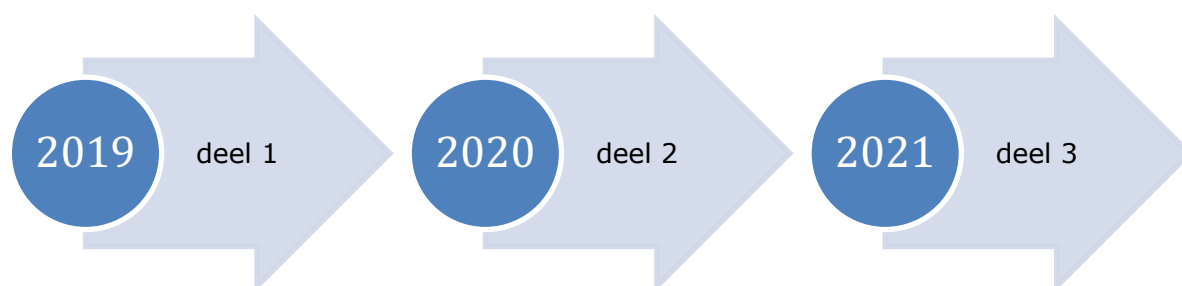
Energy van de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM). Het doel hierbij is een pilot te realiseren die kan worden opgeschaald en die op meerdere plaatsen in Brabant kan worden ingezet waar duurzaam behoud van erfgoed aan de orde is.

Bij een Energie Service Company besteedt de eigenaar van een gebouw de energievoorziening en het management daarvan uit aan een externe partij met als doel substantieel op energiekosten te besparen, meer kwaliteit te realiseren, minder vermogensbeslag te hebben in installaties en de eigen organisatie te ontlasten. De constructie is een manier om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen onder de nieuwe klimaatwet, zonder zelf te investeren. In het ESCo-concept staat het 'pay-per-use' principe centraal. De Energy Service Company investeert in de aanleg en het onderhoud van installaties die nodig zijn om energie te besparen. In ruil voor deze investering betalen gebruikers een maandelijks vergoeding, die lager is dan de huidige energierekening

Voor meer informatie zie bijlage 6. 'Bovendonk advies energie-aanpak OVVIA'

3.5. Planning

In de praktijk komt het erop neer dat de restauratie- en ontwikkelingswerkzaamheden Uythof Bovendonk in drie delen zullen worden uitgevoerd.



Deel 1: restauratie exterieur, instandhouding complex en ontwikkeling nieuwe functies.

Deel 2: restauratie exterieur, instandhouding complex en ontwikkeling nieuwe functies.

Deel 3: vervolgrestartatie exterieur en interieur nog te faseren.

De werkzaamheden zien er in hoofdlijnen als volgt uit:

2019

In 2019 start deel 1 van de restauratie: vooral dak. Het heeft de voorkeur dit deel als één project op te pakken. In 2019 start ook de ontwikkeling van de nieuwe functies.

2020

In 2020 start parallel aan deel 1 de tweede fase van de restauratie: metselwerk gevels en zo nodig nog ontbrekende zaken van dak en zo mogelijk meest urgente glas-in-loodpanelen. Het is tevens logisch dat glas-in-lood met voor- of achterzet beglazing een combinatie is met te treffen energiemaatregelen. Aan het eind van deel 2 moeten de noodzakelijke restauratie, de ontwikkeling van de nieuwe functies, de aanleg van het park en de parkeerplaatsen en de energievoorzieningen van het complex Bovendonk zijn afgerond.

2021

In principe zou deel 3 van de vervolgrestartatie: glas-in-lood, schilderwerk, buiten en binnen, in 2021 kunnen starten. Maar omdat er op dit moment nog geen dekking is voor deze fase is hier nog geen prioriteit aan gebracht. Deel 3 wordt gestart zodra er dekking voor dit deel voorhanden is.

Voor meer informatie zie bijlage 7. 'Begroting restauratie & ontwikkeling Bovendonk'

3.6. Financiering

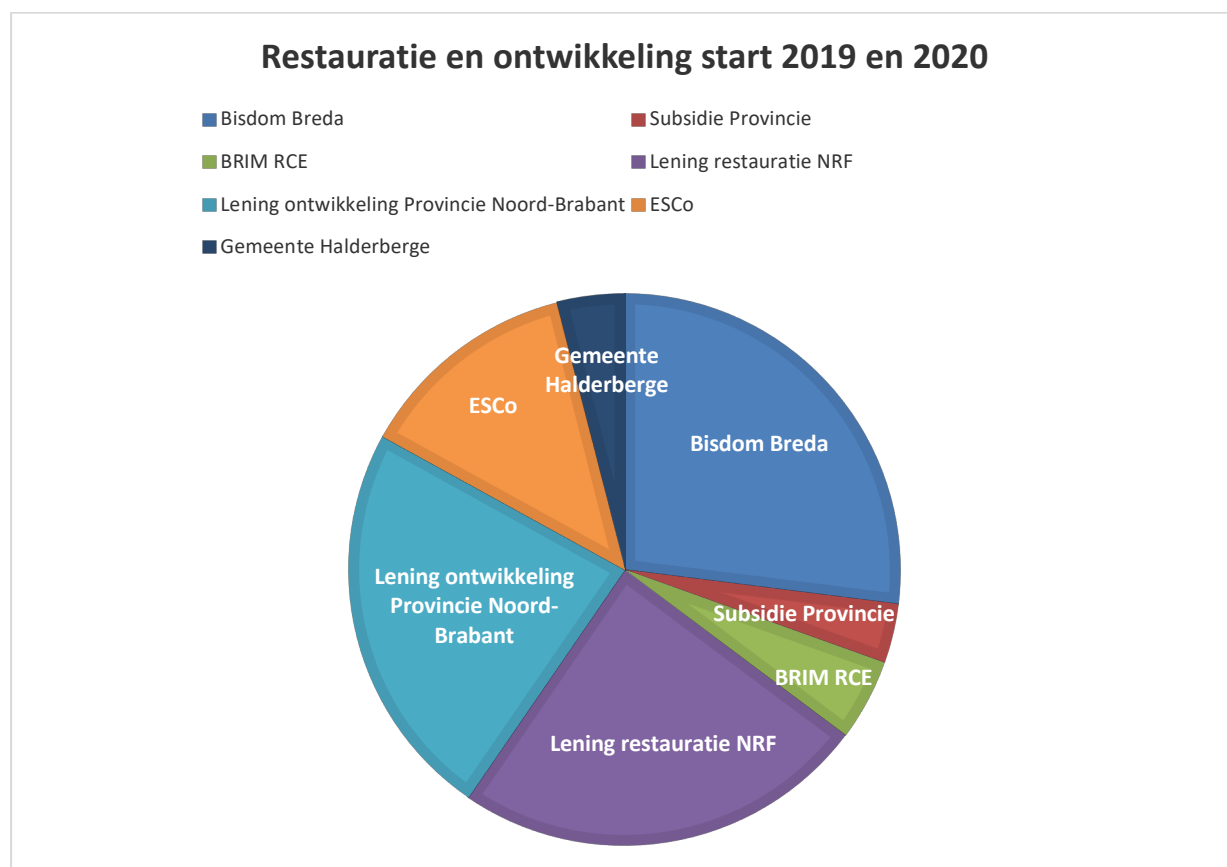
De totale kosten van de restauratie, ontwikkeling, aanleg van het park en parkeerplaatsen en de energievoorzieningen bedragen plusminus 15 miljoen euro. Dit is een enorme opgave die middels cofinanciering op basis van bijdragen, subsidies en lening tot stand moet komen.

Om het nieuwe exploitatiemodel van Uythof Bovendonk, waar via verhuur, hotel en conferentiecentrum en leisure zowel de zakelijke als particuliere markt worden bediend, te kunnen realiseren moet dekking worden verkregen voor de uitgaven die bij de eerder genoemde werkzaamheden deel 1 en 2 van het ontwikkelplan, de aanleg van het park en de parkeerplaatsen en de energievoorzieningen worden genoemd. De kosten voor deze noodzakelijk onderdelen van het Ontwikkelplan Uythof Bovendonk zijn geraamd op ruim 11 miljoen euro. Deel 3 van het ontwikkelplan wordt, zoals hierboven beschreven, uitgevoerd als er dekking voor dit deel voorhanden is.

De ontwikkeling van het omliggende terrein (van bos naar park en parkeren) en de realisatie van een nieuwe energievoorziening van het complex worden zoveel als mogelijk ingepast en afgestemd met de restauratie- en ontwikkelingswerkzaamheden van deel 1 en 2 van het ontwikkelplan.

Het financieringsmodel is gebaseerd op een gefaseerde aanpak en evenwichtige bijdragen van bisdom (stichting Bovendonk), gemeente (van bos naar park en parkeren), provincie, rijk (RCE en NRF) en de vorming van een zogeheten Energie Service Company (ESCo) in samenwerking met de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) voor een duurzame energiepak. Een nieuw businessmodel met bijbehorend exploitatie moeten gaan zorgen voor voldoende dekking voor de aflossingsverplichtingen.

De restauratie en ontwikkeling van Uythof Bovendonk en later het onderhoud van het complex is een enorme opgave. Om de missie te laten slagen moeten alle partijen zich optimaal inzetten.



Het financieringsmodel van restauratie en ontwikkeling van Uythof Bovendonk waar middels eigen bijdragen, subsidies en leningen tot een sluitende begroting wordt gekomen.

4. Exploitatie en meerjarenbegroting

Op dit moment heeft Bovendonk twee inkomstenstromen: verhuur-inkomsten via Bovendonk Beheer BV en exploitatie-inkomsten via Bovendonk Exploitatie BV.

Gelijktijdig met de restauratie wordt de herontwikkeling van het complex gestart. Het uitgangspunt bij de herontwikkeling is dat er bestemmingen worden gevonden die gebruik maken van bestaande voorzieningen zodat dit synergetische effecten zal hebben op de exploitatie van onderdelen onderling.

Het doel hierbij is dat een groter gedeelte van het gebouw kan worden gebruikt. Hierdoor gaat niet alleen de directe huuropbrengsten omhoog. Door nieuwe functies te ontwikkelen wordt ook getracht andere doelgroepen te bereiken, seizoensinvloeden te verminderen en de omzet uit exploitatie structureel te laten groeien.

Op dit moment wordt niet meer dan 50 ad 60 procent van het complex Bovendonk effectief gebruikt. Er wordt gestreefd naar een gebruik van 75 ad 80 procent te komen. Bij een dergelijk historisch gebouw is dat het maximale haalbare.

Op basis van de nieuwe gebruiksmogelijkheden wordt de toekomstige huurwaarde van het complex aanzienlijk hoger.

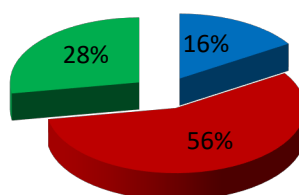
De nieuwe functies en de nieuwe doelgroepen - die de seizoensinvloeden verminderen - laten de omzet uit exploitatie structureel groeien, maar ze zorgen ook dat er een evenwichtigere verdeling tussen de zakelijke en particuliere markt ontstaat.

Maar meest belangrijk: de adequate uitwerking van restauratie en ontwikkeling leidt er toe, dat Bovendonk naar behoren kan functioneren en de belofte die het in zich draagt en de ambities kan waarmaken. Dat is winst voor alle betrokkenen.

Het nieuwe businessplan en de meerjarenbegroting resulteren in de volgende resultaten:

Omzetverdeling 2019

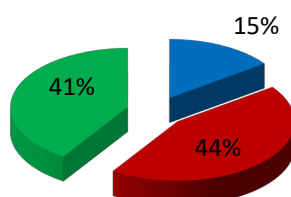
■ Beheer ■ Exploitatie zakelijk ■ Exploitatie particulier



Waar de focus van Bovendonk zich eerst voornamelijk richtte op de zakelijke hotel- en conferentiemarkt, is het bijzonder te zien dat particulieren steeds vaker het complex bezoeken en gebruiken.

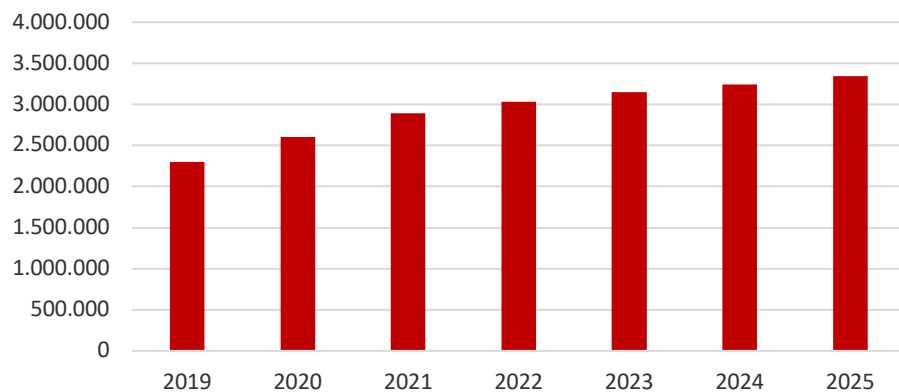
Omzetverdeling 2025

■ Beheer ■ Exploitatie zakelijk ■ Exploitatie particulier



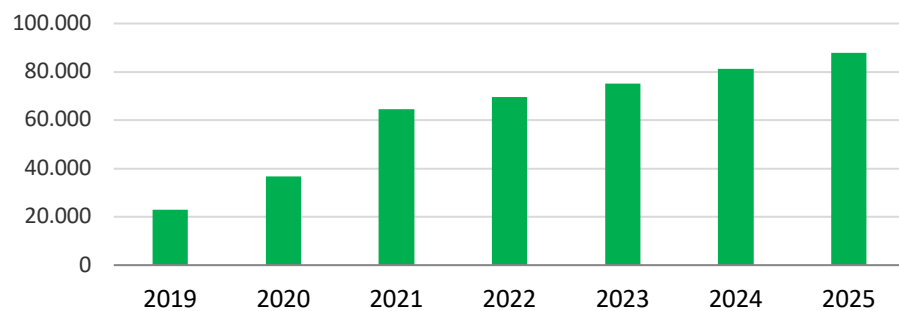
De verwachting is dat het aandeel van de zakelijke en particuliere markt op termijn gelijk zal zijn, waardoor seizoensinvloeden kunnen worden verminderd en de omzet uit exploitatie verder kan groeien.

Omzetontwikkeling 2019-2025



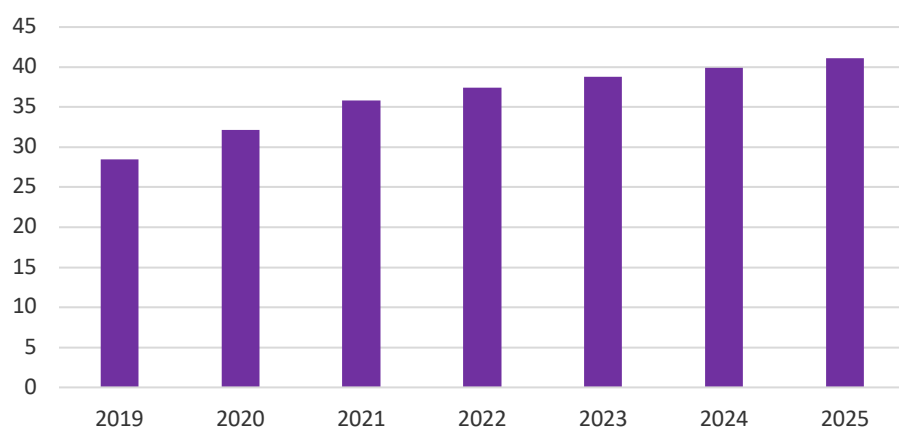
Bij Bovendonk Exploitatie zien we na een aantal moeizame jaren de netto-omzet gestaag groeien. In 2017 stijgt de omzet met 7 procent. Voor 2018 zijn de prognoses nog een stuk beter en wordt verwacht dat de netto-omzet ten opzichte van 2017 met maar liefst 20 procent toeneemt. De ingezette koers bij Bovendonk begint zijn vruchten af te werpen.

Toeristische bezoekers 2019 - 2025



Toerisme is een hit in Halderberge. Waar de sector ernaar streefde in 2020 zo'n 200.000 bezoekers op jaarbasis te ontvangen, wordt dat aantal nu al gehaald. Het iconisch erfgoed van Halderberge is in trek. Ook Bovendonk krijgt steeds meer toeristische bezoekers.

Gemiddeld aantal fte's 2019-2025



De Brabantse vrijetijdssector is sinds 2013 sterk gegroeid. Zo sterk zelfs, dat de ambitie die was opgesteld voor 2020, al in 2017 is bereikt. De Brabantse vrijetijdssector groeit daarmee 2 keer sneller dan verwacht. De werkgelegenheid in Bovendonk neemt ook gestaag toe.

Voor meer informatie zie bijlage 8. 'Meerjarenbegroting businessplan Bovendonk'

5. Projectaanpak

Initiatie (start)



Initiatie (voor oktober 2017)

Activiteiten: verkenning haalbaarheid, opzet profiel, voorlopig concept, organisatie.

Beslisdocument → intentieovereenkomst.

Verkenning (oktober 2017 – september 2018)

Activiteiten: onderzoek en ontwikkeling; financiële raming investeringskosten; nieuw businessmodel met bijbehorende exploitatie 2019 -2025; schetsen nieuwe businesscase; voorlopig schetsontwerp restauratie en ontwikkeling; raming van de totale kosten revitalisering; begroting en planning van de restauratie en ontwikkeling complex; ontwerp, begroting en planning realisatie en onderhoud van bos naar park; berekening parkeercapaciteit en begrotingen planning realisatie parkeerplaatsen; verkenning en uitvraag van de energie-aanpak; analyse en advies energie-aanpak; begroting en planning energieaanpak; maken van berekeningen en bestektekening voor vergunningaanvraag eerste fase restauratie, vergunningaanvraag eerste fase restauratie, maken van alle bescheiden voor het aanvragen van een provinciale subsidie eerste fase restauratie; projectplanning & planontwikkeling; communicatie.

Beslisdocument → vaststelling ontwikkelplan Uythof Bovendonk.

Besluitvorming ontwikkelplan (september 2018 – november 2018)

Activiteiten: voorbereiden, bespreken en opstellen beslisdocumenten.

Beslisdocumenten → goedkeuring Gedeputeerde Staten Provincie Noord-Brabant, goedkeuring gemeenteraad gemeente Halderberge, goedkeuring bestuur Stichting Bovendonk.

Contracten (vanaf november 2018)

Activiteiten: risicoanalyses; realisatie fondsenplan; realisatie dekkingsplan; definitief ontwerp bouwplan & inrichting; aanvraag vergunningen; aanpassing bestemmingsplan volledige restauratie en ontwikkeling.

Beslisdocumenten → subsidietoekenningen, leningen en samenwerkingsovereenkomsten.

Realisatie (vanaf 2019)

Activiteiten: aanbestedingen; bouwwerkzaamheden; terreininrichting; ontwikkeling presentatie & inrichting, organisatie.

Beslisdocumenten → opleveringen en acceptaties.

Exploitatie (vanaf 2020)

Activiteiten: opstart, aantrekken nieuw publiek, ontwikkelen van activiteiten, opzetten samenwerkingen, enzovoorts.

Beslisdocumenten → managementrapportages.

6. Communicatie

Een restauratie- en ontwikkelingsproject is een complex proces. Vele partijen oefenen wisselend hun invloed uit, of proberen dat te doen. Communicatie kan helpen spanningen weg te nemen, het beïnvloedt de beeldvorming over het project en biedt de basis voor begrip, vertrouwen en participatie. Communicatie is daarom een belangrijke factor voor het welslagen van het project. We onderscheiden hierbij twee soorten communicatie:

- Op de eerste plaats gaat projectcommunicatie over de externe communicatie; het informeren van de buitenwereld (de stakeholders) over het wel en wee van het project.
- Op de tweede plaats gaat projectcommunicatie over de interne communicatie; het op de hoogte brengen en houden van de projectmedewerkenden. Daartoe behoren bijvoorbeeld:
 - de opdrachtgevers
 - de kwartiermaker of projectleider
 - de projectmedewerkers
 - de partners en leveranciers

6.1. Verkenning

Communicatie-activiteiten zijn aldus onder te verdelen in bijeenkomsten externe communicatie (stakeholders) en bijeenkomsten interne communicatie. Tot op heden zijn de volgende communicatiemomenten geweest:

Bijeenkomsten externe communicatie:

- 5 juni 2018 omwonenden Bovendonk
- 24 mei 2018 monumentencommissie gemeente Halderberge
- 15 juni 2018 monumentencommissie gemeente Halderberge en RCE
- 3 juli 2018 Samenstichting Hoeven

Bijeenkomst interne communicatie:

- vanaf start verkenning periodiek overleg bouwteam
- vanaf start verkenning periodiek overleg energieteam
- 17 april 2018 personeel Bovendonk
- 24 april 2018 Provincie Noord-Brabant en RCE
- 9 mei 2018 gemeente Halderberge afdeling vergunningen
- 14 mei 2018 Provincie Noord-Brabant en NRF
- 18 mei 2018 mogelijke aanbieders energie-aanpak
- 5 juni 2018 burgemeester en wethouders gemeente Halderberge
- 13 juni 2018 bisschop Liesen
- 1 augustus 2018 wethouder Wierikx
- 17 augustus bestuur Stichting Bovendonk

6.2. Realisatie

Uiteraard blijft het hier niet bij. Na de vaststelling van het 'Ontwikkelplan Uythof Bovendonk', zal er een nieuw communicatieplan en nieuwe communicatieplanning worden gemaakt, met aandacht voor hernieuwd overleg met omwonenden, overige belangstellenden en Samenstichting Hoeven.

Ter voorbereiding van de communicatie van de realisatiefase van de restauratie en ontwikkeling van Bovendonk wordt er een communicatieomgeving ontwikkeld waar te verstrekken informatie via verschillende kanalen aan de te onderscheiden doelgroepen kan worden aangeboden. Het betreft een e-mailmarketing en nieuwsbrief omgeving die de mogelijkheid biedt gesegmenteerde berichtgeving te realiseren en de respons op de berichten te meten.

Vanaf oktober 2018 zal er een maandelijks nieuwsbrief worden gemaakt en verstuurd naar de verschillende doelgroepen. De berichten in de nieuwsbrief worden doorgeplaatst naar diverse sociale media kanalen. Ook worden er aanvullende persberichten gemaakt.

Zodra de restauratie- en ontwikkelplannen een meer definitieve vorm hebben gekregen zal de maandelijks berichtgeving worden aangevuld met uitgebreide verslagen en rapporten, die vervolgens worden gebruikt voor face-to-face communicatie in de vorm van afzonderlijke bijeenkomsten voor de verschillende doelgroepen.

7. Bronnen

Brook, Christopher, Kloosterwerelden 1000 – 1300, Uitgeverij W. Gaade, Den Haag, 1974.

Bovendonk Beheer, Bovendonk. Plan voor instandhouding monumentaal pand Bovendonk, Hoeven 2018.

Buijks, H.G.J., Ettenaren rondom hun kerk. Etten-Leur, z.jr. (1977) Buys, E., 'Kerkelijke geschiedenis van Oudenbosch bijeen verzameld door W. Hellemons, pastoor aldaar 1864', in Jaarboek De Ghulden Roos, 41 (1981).

Caulil, C.M.M. van, Het ontstaan van Hoeven, gezegd Halderberg, in Ter kerke op de Halderberg. Jaarboek Heemkundekring De Honderd Hoeven 5, 1989.

Caulil C.M.M. van, Lauwerijssen P.C., Voermans M.A.M., Van zicht naar combine, Facetten van de Hoevense landbouw, Jaarboek Heemkundekring De Honderd Hoeven 20, Hoeven, 2004.

Delehay, Albert, Ontstaan en groei van de gemeente' in Gastel land van Abten en Markizen, z.pl., 1975.

Delahaye, Albert, Parochie en kerk van Oud Gastel, in Gastel Land van Abten en Markiezen, z.pl., 1975.

Ham, W.A. van, Wouw in de middeleeuwen', in Woide ... die Wouda. Opstellen over de geschiedenis van Wouw, z.pl., 1980.

Haver Droeze F.J., Seminarie Bovendonk te Hoeven, renovatie lanen en tuin / inpassing parkeren, Amersfoort, 2018.

Holt, Philip, Schieren monniken en grijze vrouwen, Uitgeverij Damon, Budel, 2015.

Jaarboek Heemkundekring De Honderd Hoeven 25, 2009, De Oude en Nieuwe Landen, 1412-1985. De geschiedenis van een Westbrabantse polder, z.pl., 1987.

Leenders, K.A.W.W., Etten en de turf. Bijdragen tot de geschiedenis van Etten-Leur I, Etten-Leur, 1980.

Jacobs J.Y.H.A. prof. dr., Aerden L.P.J.S. drs., Brand W.J.P.M. drs., Gielis M.A.M.E. dr., Jong J.C.M. de drs., Gaandeweg aaneengesmeed, Geschiedenis van het bisdom Breda, Uitgeverij Valkhof Pers, Nijmegen, 2003.

Leeuwen van A.J.C, Mulder David, Heuver Herman, Bovendonk te Hoeven, Cultuur- en bouwhistorische analyse van het voormalige seminariecomplex van Pierre J.H. en Joseph Th.J. Cuypers, z.pl., 2008

Levelt, H., Oudenbosch in verleden en heden. Voorafgegaan door een beknopte geschiedenis der Sint-Bernaarts-abdij bij Antwerpen. Met inleiding van prof. Dr. Jac. van Ginneken s.j., Zundert, 1931.

Nispen, C.A.I.L. van, De Hoevense parochie van Sint Jan de Doper (1310-1985), in Ter kerke op de Halderberg.

Oom Advies in Erfgoedontwikkeling, Maatwerkadvies voormalig groot seminarie Bovendonk te Hoeven, Opdrachtgever Provincie Noord-Brabant De Erfgoedfabriek, Den Haag, 2016.

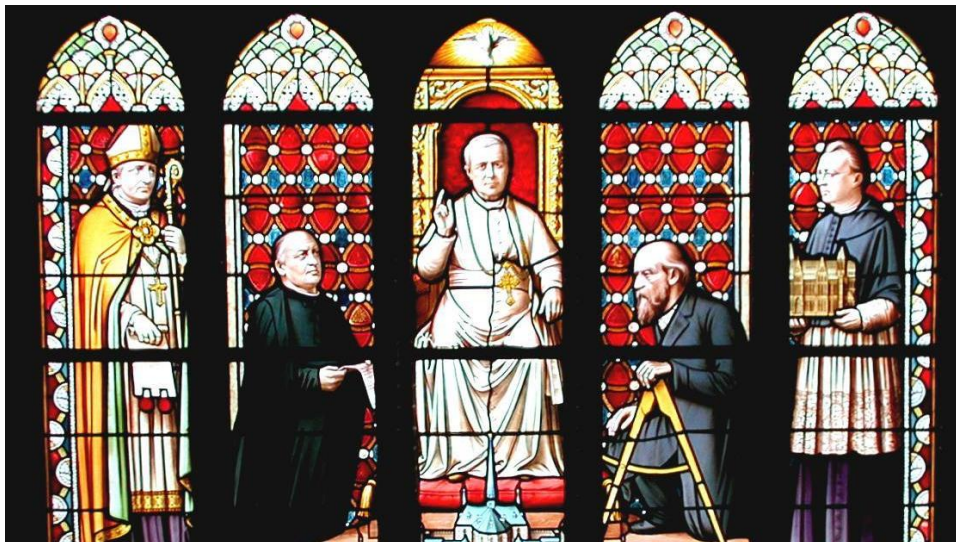
Oosterhout, J.C.M. van, Bovendonk. Van uithof tot seminarie, Hoeven, Jaarboek Heemkundekring De Honderd Hoeven 5, 1989.

Smulders R.C.P., Daniëls P.C.F., inspectierapport Bovendonk, voormalig seminarie, Monumentenwacht Noord-Brabant, Vught, 2017.

Voermans M.A.M. en R.J. Wols, Vijf eeuwen zorg voor mens, bodem en water (1483-1985), Jaarboek Heemkundekring De Honderd Hoeven 6, Hoeven, 1990.

8. Bijlagen

1. Cultuur- en bouwhistorische analyse Bovendonk
2. Historie Uythof Bovendonk
3. Mauritskaart 1590, de oudste geografisch juiste kaart van West-Brabant
4. Schetsontwerp restauratie en ontwikkeling Bovendonk
5. Seminariebos, van bos naar park
- 5a. Gedetailleerde raming kosten Seminariebos, van bos naar park (vertrouwelijk)
6. Bovendonk advies energie-aanpak OVVIA
7. Begroting restauratie & ontwikkeling Bovendonk (vertrouwelijk)
8. Meerjarenbegroting businessplan Bovendonk (vertrouwelijk)



In 1903 schonk paus Pius X een gebrandschilderd raam voor de nieuwbouw van Bovendonk. Op de uitsnede van het raam staan van links naar rechts afgebeeld: bisschop P. Leijten, professor A. Resemans, paus Pius X, architect P. Cuypers en president J. Hopstaken.