

Datum : 14 oktober 2022

Portefeuillehouder : Peter Stevens

Zaaknummer : 589203

Status : Openbaar

Gemeenteraad : N.v.t.

Onderwerp : Besluit over grondhouding onder voorwaarden herontwikkeling Roepaen

SAMENVATTING

De initiatiefnemers van de herontwikkeling van het kloostercomplex Roepaen en de bijbehorende kloostertuin hebben een principeverzoek met een totaalplan voor Roepaen ingediend. Dit is een uitwerking/concretisering van de plannen die zij in april 2021 voor het eerst hebben gepresenteerd. Het verzoek wordt nu voor het bepalen van een grondhouding aan uw college voorgelegd.

VOORSTEL

Het college neemt, onder de voorwaarden zoals opgenomen in dit collegevoorstel, een positieve grondhouding aan ten opzichte van het totaalplan Roepaen.

BESLUIT

Datum : 01-11-2022

Het college neemt, onder de voorwaarden zoals opgenomen in dit collegevoorstel, een positieve grondhouding aan ten opzichte van het totaalplan Roepaen.

AANLEIDING

De initiatiefnemers van de herontwikkeling van het kloostercomplex Roepaen en de bijbehorende kloostertuin hebben op 26 september 2022 een principeverzoek met een totaalplan voor Roepaen ingediend. Dit is een uitwerking/concretisering van de plannen die zij op 22 april 2021 voor het eerst aan de wethouder en enkele ambtelijk medewerkers hebben gepresenteerd. Het verzoek wordt nu voor het bepalen van een grondhouding aan uw college voorgelegd.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Bestemmingsplan "Roepaen-Klooster", vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2018
- Omgevingsvisie Gennep (inclusief Gemeentelijk KwaliteitsMenu), vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2019
- Lokale Woonvisie: 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen', verwachte vaststelling gemeenteraad op 7 november 2022
- Maria Roepaan is een Rijksmonument waardoor de landelijke monumentenwetgeving van toepassing is.
- Beleidskader Huisvestingsvisie internationale werknemers, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2021.

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor: Het college neemt, onder de voorwaarden zoals opgenomen in dit collegevoorstel, een positieve grondhouding aan ten opzichte van het totaalplan Roepaen.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Inleiding

Op 22 april 2021 zijn voor de eerste keer de ideeën over de totale herontwikkeling van Roepaen gepresenteerd, onder andere aan de wethouder. Deze herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Roepaen-Klooster' dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 12 maart 2018. Omdat het plan niet past binnen het geldende bestemmingsplan dient een nieuwe afweging van alle belangen plaats te vinden of meegewerkt wordt aan het ingediende totaalplan.

Daarnaast is vooruitlopend op besluitvorming over het totaalplan door initiatiefnemers een aanvraag omgevingsvergunning bouwen ingediend voor de verbouwing van het bestaande klooster zelf. Die aanvraag is wél passend binnen dat geldende bestemmingsplan uit 2018. Om een aantal redenen is die aanvraag echter door ons buiten behandeling gesteld.

Feitelijk lopen er dus twee trajecten:

1. Het totaalplan voor de herontwikkeling van het klooster en het kloosterpark.
2. De aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor het bestaande klooster.



Ad 1. Totaalplan Landgoed Roepaen

De afgelopen tijd zijn de ideeën voor het totaalplan nader uitgewerkt en geconcretiseerd tot het principeverzoek dat nu is ingediend. Door de burgemeester en wethouder is de afspraak gemaakt dat dit verzoek in deze fase van de planontwikkeling al aan uw college wordt voorgelegd. Daarbij is nadrukkelijk van belang dat het om een principeverzoek gaat waarbij nog veel zaken uitgewerkt en waarbij de haalbaarheid nog getoetst moeten worden. In die zin wordt in dit dossier afgeweken van het gebruikelijke "processchema ruimtelijke initiatieven" van de gemeente waarbij verzoeken pas in een later stadium aan uw college worden voorgelegd. Reden hiervoor is omdat dit in het gesprek op 31 augustus 2022 door de burgemeester en wethouder zo is afgesproken met initiatiefnemers.

Ad 2. Aanvraag omgevingsvergunning bestaande klooster

Voor (de verbouw van) het klooster zelf is aan initiatiefnemers aangegeven dat hiervoor – vooruitlopend op het totaalplan – een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden. Dit vanwege de appartementen aan de voorzijde van het klooster waarvoor geen vergunning aanwezig is.

Deze appartementen zijn weliswaar door de gemeenteraad in 2018 positief bestemd maar een vergunning is er nog steeds niet. Over de vergunningaanvraag is de afgelopen jaren overigens ook veel contact geweest met de vorige eigenaar. Belangrijk is dat de appartementen onder andere bouwkundig en qua brandveiligheid moeten voldoen aan de huidige eisen. Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is verder noodzakelijk dat deze compleet moet worden aangeleverd, inclusief de benodigde Bibob-gegevens hetgeen gebruikelijk is bij (ver)bouwprojecten van deze omvang.

Totaalplan

Op hoofdlijnen omvat het totaalplan de volgende ontwikkeling waarbij initiatiefnemers, onder verwijzing naar bijlage 1, het volgende programma hebben ingediend.

In het klooster (inclusief herstel van de oorspronkelijke carré):

- 12 appartementen voor particuliere bewoning
- 14 woonzorgstudio's voor jong volwassenen met een mentale beperking
- 39 duo woonstudio's voor buitenlandse werknemers
- 50 starterswoningen en woningen met name voor ouderen
- Behoud van horeca, restaurant en zalen voor rouwen, trouwen en dagbesteding

Nieuwbouw in het kloosterpark:

- 12 tiny houses
- 32 woonzorgappartementen en studio's

Het totaalplan is bijgevoegd als bijlage 2, hiernaar wordt korthedshalve verwezen.



Voorwaarden

Zoals gezegd wordt het principeverzoek nu aan uw college voorgelegd voor een eerste richtinggevende uitspraak. De volledige inhoudelijke toetsing en belangenafweging moet nog plaats vinden.

Wij hechten er daarom waarde aan de belangrijkste voorwaarden bij de verdere uitwerking expliciet in dit voorstel te benoemen:

- Voor de bestaande appartementen aan de voorzijde van het klooster moet uiterlijk 1 december 2022 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning bouwen ingediend zijn.
- Onderdeel van de genoemde aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor de verbouw van het bestaande klooster is een Bibob-formulier dat ingevuld is door de aanvrager van de omgevingsvergunning.
- Programma en functies: de volgende openstaande vragen moeten nog beantwoord worden: om welke categorieën gaat het precies? Is sprake van sociale koop/huur, midden koop/huur en levensloopbestendig?
- Vanwege de zorgdoelgroepen in het initiatiefplan is overleg met Sociaal Domein in een vroeg stadium noodzakelijk.
- De woonzorgcomponent zal getoetst worden aan het in ontwikkeling zijnde Woonzorgplan.
- Gemeentelijk KwaliteitsMenu: Roepaen ligt in het buitengebied waardoor het gemeentelijk kwaliteitsmenu voor het buitengebied van toepassing is.
- "Maria Roepaen" is een Rijksmonument ([Rijksmonument ID: 504497](#)) waardoor de landelijke monumentenwetgeving van toepassing is, er moet in een vroeg stadium overleg plaatsvinden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).
- Stedenbouwkundige beoordeling moet ambtelijk nog plaatsvinden.
- Landschappelijke beoordeling moet ambtelijk nog plaatsvinden.
- Verkeer- en parkeren moet door initiatiefnemers nog uitgewerkt en ambtelijk getoetst worden.
- Ambtelijke beoordeling van aanwezig groen (flora-en fauna) moet nog plaatsvinden.
- Stikstof: initiatiefnemers moeten een berekening uit laten voeren van de gebruik- en de aanlegfase die ambtelijk nog getoetst dient te worden.
- Geluid: bekend is dat de geluidbelasting van de N291 op het klooster relatief hoog is en dat dit gevolgen kan hebben voor de positionering van de functies in het gebouw en voor de bouwkundige maatregelen die nodig zijn.
- Participatie/informatie: de bestaande huurders en gebruikers van het complex en de omwonenden moeten tijdig geïnformeerd worden over de plannen.
- Er wordt een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers gesloten, waarin alle relevante afspraken (zoals GKM, planschade, wonen, ambtelijke kosten etc.) worden vastgelegd.



Naast deze aspecten moeten de gebruikelijke aspecten uit de Wet ruimtelijke ordening en de bijbehorende wetten de aandacht krijgen bij de verdere uitwerking. Initiatiefnemers hebben overigens aangegeven dat een deel van de onderzoeken reeds gestart en/of uitgevoerd zijn. Een lijst hiervan is als bijlage 3 bijgevoegd. Deze zijn nog niet ingediend door initiatiefnemers waardoor er ook nog geen inhoudelijke toets heeft plaatsgevonden.

Tenslotte is van belang dat er een subsidie is toegekend en dat het bouwprogramma en de functies moeten aansluiten uit de voorwaarden van die subsidiebeschikking.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Alle relevante aspecten moeten nog inhoudelijk getoetst worden waardoor nu nog niets te zeggen is over de haalbaarheid van het ingediende principeverzoek. Dit collegebesluit is dan ook slechts een bestuurlijke uitspraak die het startsein vormt voor nadere uitwerking en toetsing. Aan dit besluit kunnen geen rechten worden ontleend.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Voor de inwoners en de bewoners van Roepaen betekent dit een eerste richtinggevende uitspraak over het totaalplan voor Roepaen. Tegelijkertijd moet ook richting inwoners en bewoners van Roepaen duidelijk verteld worden dat het een complex dossier is en er nog veel uitgewerkt en getoetst moet worden.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

De afgelopen tijd is er vanuit de gemeente onder andere contact geweest met onze adviseurs van het Gelders Genootschap en enkele omwonenden en bewoners van het complex. De initiatiefnemers moeten in het vervolgtraject alle relevante stakeholders (zoals bewoners, omwonenden, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, provincie Limburg) betrekken bij de verdere planvorming.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

De initiatiefnemers worden per brief geïnformeerd over dit besluit.

JURIDISCHE ASPECTEN

Tegen dit principebesluit is geen bezwaar of beroep mogelijk. In een latere fase, in de planologische procedure voor dit plan, is dat wel mogelijk.

FINANCIËN

Na uw collegebesluit wordt een anterieure overeenkomst opgesteld. Daarin worden – zoals gebruikelijk – onder andere afspraken vastgelegd dat alle ambtelijke kosten en alle mogelijke planschade voor rekening van initiatiefnemers komen. Ook worden daar de nog te maken afspraken over het Gemeentelijk KwaliteitsMenu in vastgelegd.

PERSONEEL EN ORGANISATIE



De werkzaamheden behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling.

UITVOERING / VERVOLG

Als de plannen verder zijn uitgewerkt en zijn getoetst, wordt het totaalplan opnieuw aan uw college voorgelegd.

BIJLAGEN

1. Programma totaalplan Landgoed Roepaen
2. Nieuwe situatie totaalplan Landgoed Roepaen
3. Onderzoeken al gestart Landgoed Roepaen
4. Concept brief