

Datum	: 1 november 2022	Kreator
Zaaknummer	: 589203	Eymerstraat 5
Uw kenmerk	: 589203	8013 RR Zwolle
Uw brief van	: 26 september 2022 (e-mail)	
Behandelaar	: S. Peters	
Onderwerp	: Grondhouding onder voorwaarden herontwikkeling Roepaen	

Beste meneer Van Kessel,

U heeft op 26 september 2022 een principeverzoek met een totaalplan voor de herontwikkeling van Roepaen aan de Kleefseweg 9 in Ottersum ingediend. Dit is een uitwerking/concretisering van de plannen die in april 2021 voor het eerst aan de voormalige wethouder en enkele ambtelijk medewerkers zijn gepresenteerd. Over uw verzoek is door ons een positieve grondhouding onder voorwaarden ingenomen waarover wij u in deze brief berichten.

Positieve grondhouding

Wij hebben besloten om, onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze brief, een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het totaalplan Roepaen.

Aanleiding

De herontwikkeling voor het totale landgoed Roepaen 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 u 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 door u is ingediend. Door de burgemeester en wethouder is de afspraak gemaakt dat dit verzoek in deze fase van de planontwikkeling al aan ons college werd 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 ons worden voorgelegd. Reden hiervoor is dat dit in het gesprek op 31 augustus 2022 door de burgemeester en wethouder zo is afgesproken met u en de heren Wolters en Vos.

Ad 2. Aanvraag omgevingsvergunning bestaande klooster

Voor (de verbouw van) het klooster zelf is aan u en uw architect 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 u het volgende programma hebt 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

Voorwaarden



Zoals gezegd is het principeverzoek door ons college beoordeeld 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 deze brief 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 de afdeling Sociaal Domein van onze gemeente 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. Dit is opgenomen in de Omgevingsvisie gemeente Gennep 'Samen maken we Gennep'.
- "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 u nog uitgewerkt en ambtelijk getoetst worden.
- Ambtelijke beoordeling van aanwezig groen (flora-en fauna) moet nog plaatsvinden.
- Stikstof: u moet 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 u (en/of de eigenaren) 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. U heeft overigens aangegeven dat een deel van de onderzoeken reeds gestart en/of uitgevoerd zijn. Deze zijn nog niet ingediend door u 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.

Procedurele opmerkingen

Dit principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de beoogde ontwikkeling moet een planologische procedure worden gevolgd. Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat dit principebesluit niet inhoudt dat uw initiatief ook uiteindelijk succesvol afgerond kan worden. Indien in de loop van het proces blijkt dat uw initiatief toch niet haalbaar blijkt, dan kan geen medewerking worden verleend. U kunt ons hiervoor niet aansprakelijk stellen. Ook door u in dit kader gemaakte kosten kunnen niet op ons verhaald worden.

Geldigheidsduur

Dit principebesluit is geldig tot 1 jaar na verzenddatum van deze brief. Indien u binnen deze periode nog geen formeel verzoek heeft ingediend ten behoeve van uw initiatief, komt dit principebesluit automatisch te vervallen.

Contact

Indien u vragen of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met Noël Jilissen, per e-mail n.jilissen@gennep.nl en telefonisch op (0485) 49 41 41.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Gennepe,
De loco-secretaris,

Bob Nederveen

De burgemeester,

Hans Teunissen