

Datum : 18 februari 2025
Zaaknummer : 821279
Uw kenmerk : 821279
Uw brief van :
Behandelaar : S. Peters
Onderwerp : Principebesluit herontwikkeling Landgoed Roepaen Ottersum

Jupiter B.V.
T.a.v. de directie
Vughterstraat 241
5211 GH 's-Hertogenbosch

Beste heer,

U heeft een stedenbouwkundig schetsplan voor 165 woningen op het Landgoed Roepaen op de locatie Kleefseweg 9 te Ottersum op laten stellen en dat ter besluitvorming aan ons college voorgelegd. De documenten 'schetsontwerp 04-11-2024 Gennep Roepaen' van CB5 en 'oostvleugel 05-02-2025 Gennep Roepaen' van CB5 hebben als input voor dit collegebesluit gediend.

Principebesluit

Wij hebben besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot herontwikkeling van Landgoed Roepaen in Ottersum tot circa 165 woningen met bijbehorende voorzieningen en een horecavoorziening, zoals in deze brief staat;
2. Met u als initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten waarin onder andere afgezien wordt van het vragen van een bijdrage in het kader van het Gemeentelijk KwaliteitsMenu vanwege het behoud van het klooster.

Principebesluit november 2022

In 2022 heeft het college eerder al besloten om onder voorwaarden een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het totaalplan Roepaen. Dat besluit is het vertrekpunt geweest voor de planvorming van de afgelopen jaren.

Totaalplan november 2024

Aan de hand van het eerdere principebesluit uit 2022 bent u het totaalplan verder gaan uitwerken. In november 2024 is het nu voorliggende plan ingediend. Dit is de afgelopen maanden fijn geslepen en heeft geresulteerd in een totaalplan dat – kort samengevat – het volgende programma omvat:

In het bestaande klooster:

- 24 studio's tot circa 40 m2.
- 24 tweekamerappartementen tussen circa 40 en 60 m2.



- 12 studio's c.q. kleine appartementen (i.p.v. eerder plan voor 14 kamers voor mentale zorg).
- Bewegingsruimte in de kapel.
- Horeca in de zuidoostzijde.

Nieuwbouw appartementenvilla's in de kloostertuin:

- 12 appartementen voor senioren ca. 60 m2.
- 12 appartementen voor senioren ca. 70 m2.
- 12 appartementen voor senioren ca. 80 m2.

Nieuwbouw oostvleugel:

- 19 appartementen ca. 60 m2.
- 19 appartementen ca. 70 m2.
- 19 appartementen ca. 80 m2.

Tiny houses:

- 12 stuks.

Alle woningen en appartementen krijgen een reguliere woonbestemming. Van zorgwonen (zoals in eerdere plannen wél nog het geval was) is nu dan ook geen sprake meer.

Woon(zorg)visie gemeente Gennep

Het nu ingediende plan voldoet niet volledig aan de gemeentelijke Woon(zorg)visie uit september 2024. Dit is verklaarbaar omdat de planontwikkeling al langere tijd loopt en er ook al een eerder principebesluit van het college uit 2022 ligt. Daarnaast gaat het om een klooster met kloostertuin hetgeen geen rechttoe rechtaan locatie is om te ontwikkelen.

U geeft aan 30% sociaal, minimaal 15% betaalbare koop/huur, 15% onder de nationale hypotheekgarantie en 40% in de vrije sector te willen realiseren. Daarnaast wordt gevraagd om afwijking van de huurtermijnverplichtingen van 15 jaar voor sociale huur en 10 jaar voor de overige woningen.

Omdat de instandhouding van het rijksmonumentale klooster exploitatietechnisch om een bepaald programma vraagt, is het advies om op grond van het voorgestelde programma en de voorgestelde huurtermijnen verdere afspraken te maken en die in een anterieure overeenkomst met u vast te leggen. Het totaalplan moet sowieso nog de planologische procedure (wijziging Omgevingsplan) doorlopen waarbij besluitvorming van het college en de gemeenteraad in een latere fase nog aan de orde is.

Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM)

In de gemeentelijke Omgevingsvisie staat dat de gemeente bijzondere waarde aan haar gemeentelijke monumenten hecht. Het monumentenbeleid is ingezet vanuit de filosofie



‘behoud door ontwikkeling’ waarbinnen een ruimhartige beleid ten aanzien van functiewijziging wordt gehanteerd. In dit geval is sprake van een dergelijke functiewijziging ten behoeve van behoud van het monumentale klooster en het bijbehorende landgoed. Omdat instandhouding van het rijksmonumentale klooster een forse investering vraagt, is besloten om in dit geval geen separate bijdrage in het kader van het GKM te vragen. Dit is in lijn met de gemeentelijke Omgevingsvisie waarin staat dat het herstel en de herbestemming van monumentale complexen, zoals kloosters, tezamen met het omringende landschap, onderdeel kunnen zijn van een kwaliteitsverbeterende maatregel.

Parkeren en ontsluiting

Over de ontsluiting op de provinciale weg heeft u reeds contact gehad met de provincie Limburg en het projectbureau Lob van Gennep. Wat betreft het parkeren: dit moet op eigen terrein van het landgoed plaatsvinden en vereist nog nadere studie en toetsing.

Overige voorwaarden

Voor het overige gelden bij de verdere uitwerking nog steeds dezelfde voorwaarden als in 2022. Volledigheidshalve worden die in deze brief nogmaals benoemd:

- "Maria Roepaan" 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).
- Verdere stedenbouwkundige en landschappelijke beoordeling moet ambtelijk nog plaatsvinden. Hetgeen nu is voorgelegd, is op hoofdlijnen stedenbouwkundig en landschappelijk akkoord.
- Architectonische beoordeling moet ambtelijk nog volledig plaatsvinden.
- Verkeer- en parkeren moet nog verder uitgewerkt en ambtelijk getoetst worden.
- Ambtelijke beoordeling van aanwezig groen (flora-en fauna) moet nog plaatsvinden.
- Stikstof: er moet een berekening uitgevoerd worden van de gebruik- en de aanlegfase die ambtelijk nog getoetst moet 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. Een eerste bijeenkomst heeft u onlangs op 24 februari 2025 georganiseerd.
- Er wordt een anterieure overeenkomst met u als eigenaar/initiatiefnemer gesloten, waarin alle relevante afspraken (zoals GKM, planschade/nadeelcompensatie, woonprogramma, ambtelijke kosten etc.) worden vastgelegd.
- Naast deze aspecten moeten de gebruikelijke aspecten uit de Omgevingswet en de bijbehorende wetten de aandacht krijgen bij de verdere uitwerking. U heeft aangegeven dat een deel van de onderzoeken reeds gestart en/of uitgevoerd zijn. Afstemming met de provincie Limburg is ook onderdeel van deze verdere uitwerking.



- Dit principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de beoogde ontwikkeling moet een planologische procedure worden gevolgd. Dit principebesluit houdt niet in dat deze ontwikkeling ook uiteindelijk succesvol afgerond kan worden. Als in de loop van het proces blijkt dat deze ontwikkeling toch niet haalbaar blijkt, dan kan geen medewerking worden verleend. U kunt de gemeente daarvoor niet aansprakelijk stellen. Ook in dit kader gemaakte kosten kunnen niet op de gemeente verhaald worden.

Participatie

U heeft zelf voorafgaand aan dit collegebesluit, de direct omwonenden en de huidige bewoners van het klooster geïnformeerd tijdens een door u georganiseerde informatiebijeenkomst. Onder andere in het kader van de benodigde wijziging van het omgevingsplan voor deze ontwikkeling dient er nog verdere participatie plaats te vinden.

Vervolg

Middels deze brief wordt u geïnformeerd over ons principebesluit en uitgenodigd om het plan verder uit te werken. Dit wordt vervolgens door de ambtelijke vakdisciplines getoetst aan het relevante beleid en de wettelijke eisen waarna de planologische procedure doorlopen kan worden.

Subsidie Rijksdienst

U heeft van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland op 20 december 2021 een subsidie ontvangen van € 1.000.000,= voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit voorschot is niet rechtstreeks aan u als initiatiefnemer uitbetaald maar door de Rijksdienst op de rekening van de gemeente 'geparkeerd' waarbij de Rijksdienst de gemeenterekening als een soort derdengeldrekening heeft gebruikt. Nu van de huisvesting van aandachtsgroepen geen sprake meer is in het voorliggende plan zal de Rijksdienst naar verwachting een nieuwe toets uitvoeren of voldaan wordt aan de voorwaarden van deze subsidiebeschikking.

Contact

Als u vragen of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met Noël Jilissen of Sjoerd Peters, telefonisch op (0485) 49 41 41.

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

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen