



Datum : 21 juni 2016
Zaaknummer : 209731
Projectnummer :
Bijlage : 1
Onderwerp : Totaalplan kloostercomplex Roepaen, Kleefseweg te Ottersum

Raadsleden gemeente Gennep

Geachte leden van de raad,

Met deze raadsinformatiebrieven informeren wij u over de voortgang van het totaalplan voor het Klooster Roepaen. Op 30 juni 2015 hebben wij een principebesluit genomen over het totaalplan voor Roepaen. Op 15 maart 2016 heeft Roepaen dit totaalplan, met enkele wijzigingen, aan de gemeenteraad gepresenteerd. De wijzigingen ten opzichte van het principebesluit van 30 juni 2015 zijn aan ons voorgelegd. In deze brief informeren wij u over dit collegebesluit.

Op 21 juni jl. hebben wij besloten:

1. In principe medewerking te verlenen aan het totaalplan voor het kloostercomplex Roepaen aan de Kleefseweg, inhoudende dat:
 - a. de negen bestaande appartementen worden gelegaliseerd, doch verplaatst dienen te worden naar de achterzijde van het complex;
 - b. in plaats van de bovengenoemde negen appartementen kunnen ook maximaal 35 kamers (kamerverhuur, onzelfstandige eenheden) gerealiseerd worden waarbij per vijf kamers een gezamenlijke keuken en badkamer aanwezig dient te zijn;
 - c. meegewerkt wordt aan een groepsaccommodatie voor maximaal 75 personen en maximaal tien hotelkamers.
2. Een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan.

Collegebesluit 2015

In 2015 is reeds een collegebesluit genomen. Dit collegebesluit is bijgevoegd. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Het nu genomen besluit is een aanvulling op het collegebesluit uit juni 2015.

Gewijzigd totaalplan van Roepaen

Op 15 maart 2016 heeft Roepaen het totaalplan gepresenteerd aan de gemeenteraad. De presentatie is bijgevoegd. Het plan is op enkele punten gewijzigd ten opzichte van vorig jaar:

1. Gevraagd wordt in de noordvleugel (het zusterhuis van 900 m² bruto) een woonfunctie toe te staan;
2. Gevraagd wordt verblijfsaccommodatie in de vorm van een groepsaccommodatie van maximaal 75 personen en in de vorm van tien hotelkamers toe te staan.

Wij achten de wijzigingen acceptabel vanwege de volgende overwegingen:

1. Wij gaan er vanuit dat er in dit geval sprake is van onzelfstandige eenheden oftewel kamerverhuur (zelfstandige eenheden hebben een eigen voordeur, badkamer en keuken). Kamerverhuur telt als zodanig niet mee bij de volkshuisvestelijke opgave. Vanuit volkshuisvesting is er dan formeel gezien ook geen bezwaar tegen het initiatief. Juridisch zal in de regels van het nog op te stellen bestemmingsplan worden geborgd dat het om maximaal 35 onzelfstandige eenheden gaat.
2. Vanuit recreatie en toerisme zijn er geen bezwaren tegen de nieuwe elementen in het plan, te weten groepsaccommodatie voor maximaal 75 personen en maximaal tien hotelkamers. Echter zijn er binnen de POL uitwerking regio Venlo afspraken gemaakt over nieuw vestiging van verblijfsrecreatie. In het geval van de hotelkamers is regionale afstemming noodzakelijk. Daarbij wordt met name gekeken naar het achterliggende businessplan en of initiatief iets nieuws toevoegt aan het bestaande aanbod in de regio. Nu gaat het in dit geval om tien kamers dus is de invloed op de regio gering waardoor deze afstemming naar verwachting geen problemen zal opleveren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
De secretaris,

De burgemeester,



Mevrouw J.M. Nijland



De heer P.J.H.M. de Koning

Besluit college van Burgemeester en Wethouders

	Registratienr: 164714		Naam steller: S. Peters		
	Afdelingshoofd: B. Nederveen		Portefeuillehouder: J. Welles		
	Paraaf:		Paraaf:		
	Burgemeester	Wethouder Lucassen	Wethouder Vandermeulen	Wethouder Welles	Gemeente secretaris
Bespreken:					
Akkoord:					
Paraferen vóór collegevergadering					
Bevoegdheid van gemeenteraad		Bevoegdheid van college van B en W			
<input type="checkbox"/> Besluitvormend		<input checked="" type="checkbox"/> Ja			
<input checked="" type="checkbox"/> Informerend		<input type="checkbox"/> Ja, gehoord de commissie / raad			
<input type="checkbox"/> Opiniërend		<input type="checkbox"/> Gemandateerd maar toch naar B en W i.v.m.			
Onderwerp: Totaalplan kloostercomplex Roepaen, Kleefseweg te Ottersum					
<p>(Voorstel) Het college besluit :</p> <p>1. In principe medewerking te verlenen aan het totaalplan voor het kloostercomplex Roepaen aan de Kleefseweg conform de deeladviezen uit dit collegebesluit waarbij op hoofdlijnen geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de 9 bestaande appartementen worden gelegaliseerd maar dienen wel te worden verplaatst naar de achterzijde van het complex vanwege het wegverkeerslawaai van de Kleefseweg • extra wooneenheden niet zijn toegestaan omdat dit niet in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke huisvestingsbeleid • voor de overige onderdelen uit het totaalplan - op het gebied van recreatie, toerisme en kleinschalige bedrijvigheid - de voorwaarden uit dit collegebesluit gelden <p>2. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan.</p>					

Besluit college van Burgemeester en Wethouders

	Registratienr: 164714	Afdeling: Leefomgeving
	Registratiedatum: 6 december 2014	Agendapunt:

Openbaar: Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee <input type="checkbox"/>	Reden niet openbaar:
--	-----------------------------

Onderwerp:

Totaalplan kloostercomplex Roepaen, Kleefseweg te Ottersum

Voorgesteld besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan het totaalplan voor het kloostercomplex Roepaen aan de Kleefseweg conform de deeladviezen uit dit collegebesluit waarbij op hoofdlijnen geldt dat:

- de 9 bestaande appartementen worden gelegaliseerd maar dienen wel te worden verplaatst naar de achterzijde van het complex vanwege het wegverkeerslawaai van de Kleefseweg
- extra wooneenheden niet zijn toegestaan omdat dit niet in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke huisvestingsbeleid
- voor de overige onderdelen uit het totaalplan - op het gebied van recreatie, toerisme en kleinschalige bedrijvigheid - de voorwaarden uit dit collegebesluit gelden

2. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan.

Datum:**Besluit:**

Besluit college van Burgemeester en Wethouders

AANLEIDING-/PROBLEEMSTELLING

Rijksmonument kloostercomplex Roepaen is al enig tijd bezig met een herbezinning op haar bestemming. De eigenaren zijn met name op zoek naar nieuwe inkomstenbronnen, om het complex verder te kunnen ontwikkelen en te behouden voor de toekomst.

Op 13 februari 2014 is een verzoek van Roepaen behandeld in de Regiekamer. Vervolgens heeft uw college op 11 maart 2014 per brief een 'richtinggevend bestuurlijk advies' aan initiatiefnemer medegedeeld. Daarna zijn conform afspraak met initiatiefnemer twee akoestische onderzoeken uitgevoerd waarna op 2 september 2014 een aangepast plan is ingediend. Op 27 november 2014 is dit aangepaste plan opnieuw in de Regiekamer behandeld.

Om de voortgang van de noodzakelijke ontwikkeling van Roepaen niet te frustreren is besloten om de huidige plannen te beoordelen en hierover een bestuurlijke uitspraak te vragen. In dit advies leggen wij het geactualiseerde plan van Roepaen en de uitkomst van de behandeling in de Regiekamer aan uw college voor.

BELEIDSDOELSTELLING-/BELEIDSKADER

Het beleidskader voor dit initiatief is in beginsel het bestemmingsplan Buitengebied uit 2012. Verder is het volkshuisvestingsbeleid een belangrijk toetsingskader.

Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuwe Regionale Structuurvisie Wonen. Middels deze visie zal de provincie aan gemeenten in de regio een stevige taakstelling opleggen voor wat betreft het in balans brengen van plancapaciteit en woonbehoefte. Deze ontwikkeling speelt een belangrijke rol bij de beoordeling van de plannen van Roepaen.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Het voorstel ziet op een ontwikkelingsplan voor het behoud van het rijksmonumentale kloostercomplex Roepaen hetgeen binnen de gemeente Gennep een markant en bekend gebouw is.

NADERE UITWERKING/OPLOSSINGEN

Het ontwikkelingsplan betreft de – gefaseerde – realisatie van een aantal nieuwe initiatieven als aanvulling op en vernieuwing van de bestaande activiteiten en 'formule' van Roepaen. Hiermee willen de eigenaren de continuïteit in de exploitatie van het monumentale gebouwencomplex verzekeren.

Op 27 november jl. is het verzoek in de Regiekamer behandeld. Het verslag en advies van die bijeenkomst is bijgevoegd. Op 30 april jl. zijn enkele aspecten van het plan aangepast, deze e-mail is bij dit advies gevoegd.

Het totaalplan gaat om de onderstaande (ruimtelijke) initiatieven waarbij het regiekameradvies direct achter het initiatief is opgenomen.

1. Thans zijn 9 appartementen in de zuidvleugel in gebruik. Roepaen stelt voor alle appartementen in de zuidvleugel langs de Kleefseweg op te heffen, behoudens de appartementen op de tweede en derde verdieping in het Herrenhaus.

Regiekamer:

- GO** Ter legalisering van de huidige 9 appartementen in de zuidvleugel adviseert de Regiekamer deze te realiseren in - feitelijk te verplaatsen naar - de noordvleugel. Qua inhoud en oppervlakte dienen deze appartementen te passen in de huidige aard, omvang en inrichting van het complex "Roepaen". Deze legalisering komt niet ten laste van de volkshuisvestelijke woning capaciteit in de gemeente.

Besluit college van Burgemeester en Wethouders

- NO GO** Handhaving 2 appartementen in de zuidvleugel. Dit is in strijd met milieuregelgeving en uitstraling complex.
Wellicht ten overvloede samengevat: in totaal 9 appartementen in de noordvleugel worden toegestaan.
2. 1 a 2-persoons huur wooneenheden in de vorm van 1-kamer appartementen in de noordvleugel (het Zusterhuis). Met als uitgangspunt dat op Roepaen uiteindelijk als totaal 30 woonunits zijn toegestaan, inclusief de 9 bestaande appartementen. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan 9 appartementen positief te bestemmen en deze via een wijzigingsbevoegdheid later uit te breiden tot 30.
Regiekamer:
- NO GO** De Regiekamer adviseert vanuit volkshuisvestingsoptiek en de huidige gemeentelijke opgave dienaangaande, naast de onder ad 1 bedoelde verplaatsing van de 9 appartementen, geen verdere toevoegingen aan de woningvoorraad in de vorm van zelfstandige woonfuncties te laten plaatsvinden. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan om op termijn, onder voorwaarden, wellicht wel 30 wooneenheden mogelijk te maken is eveneens niet gewenst. Van belang hierbij is namelijk dat binnen de gehele gemeente vanwege volkshuisvesting zeer terughoudend wordt omgegaan met dergelijke wijzigingsbevoegdheden.
3. Ca. 50 werkplaatsen met een oppervlakte van 20 tot 100 m² en een streek- en Roepaenmuseum.
Regiekamer:
- NO GO** Ten aanzien van het verzochte aantal werkplaatsen en de daarbij verzochte oppervlakten.
GO Maximaal 20 werkplaatsen met een maximale oppervlakte van 50 m² per werkplaats. Ten aanzien van toegelaten werkplaatsen adviseert de Regiekamer om daarvoor aan te sluiten bij de in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente bestaande ontheffingsmogelijkheden ten aanzien van aan huis gebonden beroepen en bedrijven toe te passen. De te realiseren werkplaatsen dienen ondergeschikt te zijn aan de voor het terrein van "Roepaen" geldende bestemming.
GO Realisering streek- en Roepaenmuseum. Strookt met de functie "toerisme en recreatie", die passend wordt geacht.
4. Indoor ruimte voor culturele evenementen, congressen en partijen (incl. horeca/kloosterherberg) in de zuidvleugel en de kapelvleugel, maximale bezetting 1.500 personen.
Regiekamer:
- GO** Past binnen de functie van "Roepaen" en de ter plekke geldende bestemmingsplanbepaling.
5. Evenementen en festivals in- en outdoor (max. 5.000 bezoekers).
Regiekamer:
- GO** Indien deze activiteiten gehouden worden op het terrein van "Roepaen" mits het parkeren adequaat geregeld is. Alsdan past dit binnen de ter plekke geldende bestemmingsplanbepaling. Voor deze activiteiten is telkens wel een afzonderlijke vergunning (APV) nodig.
6. Mobiele overkapping op de binnenplaats. In studie is nog de precieze architectuur hiervan.
Regiekamer:
- GO** Functie past binnen de ter plekke geldende bestemmingsplanbepaling. Onduidelijk wat er nu qua bouwwerk precies gerealiseerd wordt.
7. Mobiele festivalvoorzieningen in de kloostertuin.
Regiekamer:

Besluit college van Burgemeester en Wethouders

- GO** Past qua functie binnen de geldende bestemmingsplanbepaling. Onduidelijk wat het verzoek bouwtechnisch precies inhoudt.
8. Een fiets-/voetpad op of langs de dijk van de Niers, vanaf Roepaen naar de brug over de Siebegewaldseweg aansluitend op het bredere padennet.
Regiekamer:
Deze gronden zijn gelegen in EHS-gebied. Dienaangaande dient eerst met andere partijen (zoals Waterschap en Rijkswaterstaat) in overleg getreden te worden. De Regiekamer acht een fiets-/voetpad op de Niersdijk kansrijker dan realisatie van een dergelijk pad achter de dijk. Voor de eventuele aanleg is een aanlegvergunning nodig.
9. Trekpontje over de Niers.
Regiekamer:
Ook dit initiatief is gelegen in EHS-gebied, waardoor er eerst in overleg getreden moet worden met andere partijen.
10. Een voetgangerspassage over de Kleefseweg.
Regiekamer:
GO Bij een positief standpunt van het bevoegde gezag. Eerst dient in overleg met het bevoegde gezag, i.c. de provincie Limburg, te worden getreden. De passage mag de culturele waarde van het complex "Roepaen" niet aantasten en dient in de omgeving te passen.
11. Een bed- en breakfast aan de huidige beheerderswoning (uitbreiding van huidige pand ca. 75m²).
Regiekamer:
GO Bij toepassing van de regeling omtrent bed & breakfast in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".
- 11.a. Een kloosterwinkel voor aan Roepaen gerelateerde activiteiten, mundo producten en toeristische informatie over de regio.
Dit deel van het initiatief is na de behandeling van de plannen in de Regiekamer toegevoegd. Omdat het om activiteiten gaat die bijdragen aan het totaalconcept Roepaen adviseren wij hierover een positief standpunt in te nemen.
12. Niersoever, in en uitstapplaats boten en incidenteel gebruik als overnachtingsplaats (camping) bij festivals.
Regiekamer:
NO GO Ten aanzien van de overnachtingsplaats. Gronden zijn gelegen in een EHS-gebied. Regiekamer adviseert om hiervoor geen ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen.
GO Ten aanzien van de in- en uitstapplaats voor boten. Echter ook hier geldt vanwege de ligging in EHS-gebied dat eerst in overleg getreden dient te worden met andere partijen.
13. Parkeren kan:
a. Op eigen terrein (ca 130).
b. In overleg is sprake van piekparkeren op weiden van agrariërs in de omgeving.
c. Gebruik van akkers ten oosten en ten noorden van het complex is in onderzoek
Regiekamer:
NO GO Ten aanzien van het parkeren in weilanden adviseert de Regiekamer hieraan geen medewerking te verlenen.
GO Een uitzondering kan gemaakt worden voor een perceel akkerland aan de noordzijde. Dit perceel is landschappelijk ingepast en heeft een goede ontsluiting over het terrein van

Besluit college van Burgemeester en Wethouders

“Roepaen”. Parkeren ten behoeve van evenementen dient geregeld te worden in een bestemmingsplan. Evenementen vinden structureel plaats. Het parkeren dient derhalve ook structureel opgelost te worden door naast het gebruik van “eigen terrein” eventueel de parkeerterreinen van derden te gebruiken.

Bij dit advies is het ‘Ontwikkelingsplan Roepaen d.d. 2 september 2014’ gevoegd waarin nader op bovenstaande initiatieven wordt ingegaan.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De initiatiefnemer wordt naar aanleiding van uw besluit schriftelijk geïnformeerd.

ADVIES BETROKKEN PARTIJEN EXTERN

Over het complex Roepaen heeft de afgelopen maanden overleg plaatsgevonden met andere partijen zoals de provincie Limburg. Het is nu echter vooral van belang dat er een gemeentelijk besluit wordt genomen, met name over de woonfunctie in het gebouw die belangrijk is voor de exploitatie van Roepaen.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Medewerking kan worden verleend met toepassing van een bestemmingsplanprocedure op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Eventuele losse onderdelen zouden met een omgevingsvergunning (kruimelgeval) geregeld kunnen worden maar de insteek is een integraal plan. In een later stadium zal een ontwerp bestemmingsplan aan uw college worden voorgelegd dat de juridische procedure van de Wro zal doorlopen.

PERSONELE PARAGRAAF

De ambtelijke kosten worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst. De begeleiding van de procedure van een dergelijk project behoort tot de gebruikelijke werkzaamheden.

FINANCIËLE PARAGRAAF

In het kader van deze ontwikkeling wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Alle met het initiatief samenhangende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Na dit principebesluit zal een concept overeenkomst met initiatiefnemer worden opgesteld waarvan ook een urenraming en het onderwerp planschade deel uitmaken. In die urenraming wordt gedetailleerd weergegeven op welke manier de exploitatiebijdrage is opgebouwd. Daarnaast draagt de initiatiefnemer de kosten voor aanlevering van de benodigde onderbouwing met onderzoeken. Gebruik zal worden gemaakt van de standaard exploitatieovereenkomst van de gemeente.

RISICOPARAGRAAF

Zoals hierboven aangegeven zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de risico's voor de gemeente zoveel mogelijk worden uitgesloten.

OVERIGE

1. Brief met richtinggevend bestuurlijk advies d.d. 11 maart 2014
2. Ontwikkelingsplan Roepaen d.d. 2 september 2014
3. Advies Regiekamer d.d. 27 november 2014
4. E-mail d.d. 30 april 2015 met geel gemarkeerd de wijzigingen t.o.v. het oorspronkelijke plan