

Maria Roepaen

Verlag inloopavond 24 februari 2025

Ontwikkeling klooster Roepaen en nieuwbouw



Verlag inloopavond van 24 februari 2025

Ontwikkeling klooster Roepaen en nieuwbouw

Voorwoord	1
Inleiding	2
Doel	2
Programma van Eisen	3
Doelgroepen	4
Stedenbouw (inrichting terrein)	4
Landschap	5
Verkeer, parkeren en ontsluiten	5
Planning en procedure	5
Feedback inloopavond	6
Makkelijk leesbare samenvatting	7

Voorwoord

Voor de herontwikkeling van Roepaen is 24 februari jl. een omgevingsdialoog georganiseerd in het restaurant Bij Koos, Raadhuisplein 2 te Ottersum. De avond was georganiseerd rondom drie informatietafels, waar belanghebbenden individueel zijn geïnformeerd over de planning & procedure, het ontwerp en verkeer & parkeren.

Dit verslag geeft een samenvatting van de verstrekte informatie. De gesprekken tijdens de bijeenkomst waren bedoeld om een goed beeld te schetsen van de plannen, maar deze kunnen in de toekomst nog veranderen. De informatie is gebaseerd op de stand van zaken op dat moment en kan in de toekomst nog wijzigen.

Het verslag van deze avond is als volgt opgebouwd. Eerst volgt een beschrijving van het ontwerpplan van Roepaen aan de Kleefseweg 9 te Gennep. De algemene beschrijving schetst de ontwikkelingsrichting, waarbij al rekening is gehouden met belangrijke uitgangspunten. Veel vragen zijn dan hiermee beantwoord. Enkele resterende opmerkingen en vragen met antwoorden worden in het laatste hoofdstuk 'Feedback Inloopavond' nader omschreven. Relevante opmerkingen en suggesties van bezoekers tijdens de inloopavond nemen wij, waar mogelijk en redelijk, mee in de verdere planontwikkeling.

Het verslag eindigt met een overzichtelijke en makkelijk leesbare samenvatting.

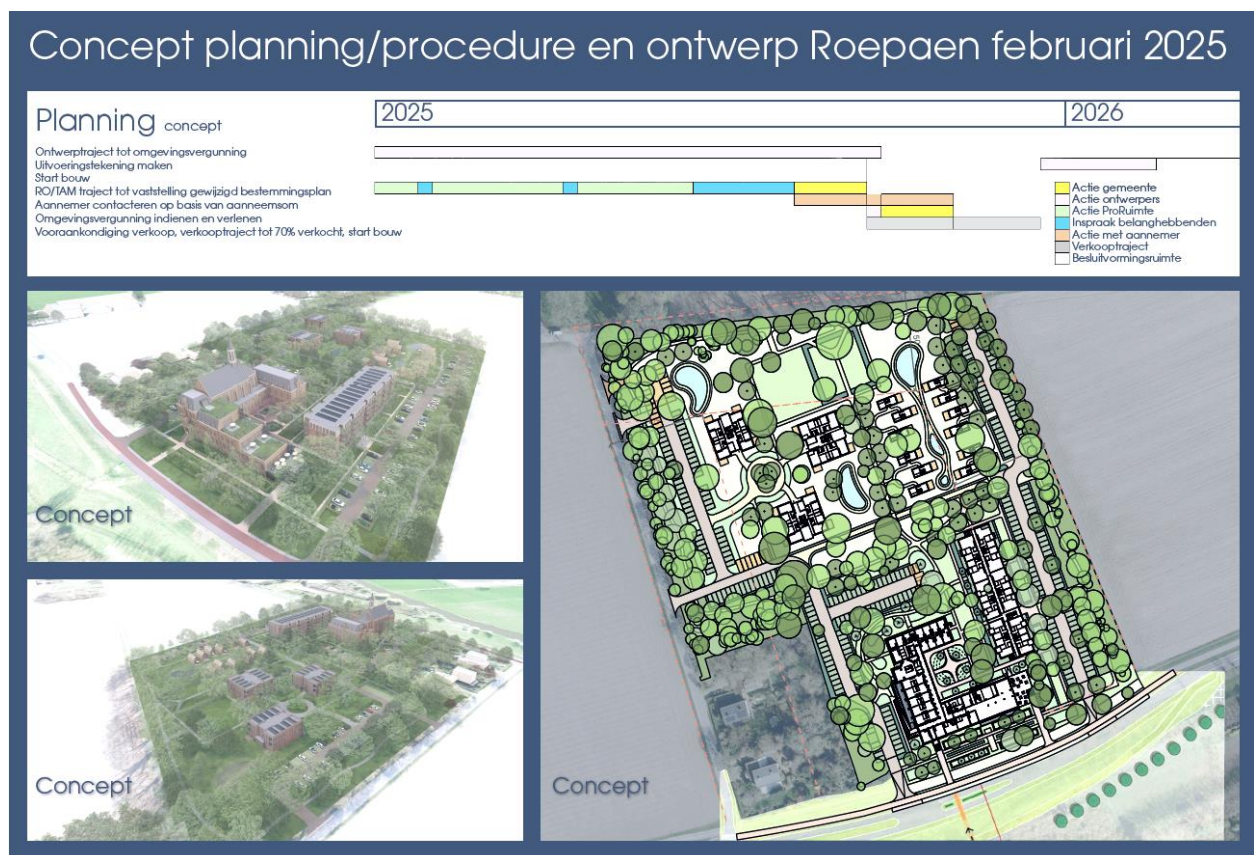
Inleiding

Sinds 2021 wordt gewerkt aan de herontwikkeling van Roepaen, met plannen voor renovatie van het klooster en bijbehorende nieuwbouw en inrichting buitenruimte. Begin 2024 werd vastgesteld dat het oorspronkelijke plan programmatisch niet meer voldeed. De beoogde functies, zoals huisvesting voor arbeidsmigranten en specifieke zorgvoorzieningen, sloten niet langer aan op de actuele behoeften. Bovendien bleek de exploitatie financieel niet haalbaar, mede door een tekort aan nieuwbouw om het klooster op een duurzame manier te renoveren en hergebruiken.

Om deze redenen is besloten het programma aan te passen, met een opzet die beter aansluit bij gewenste doelgroepen, met meer samenhang en extra ruimte voor nieuwbouw creëert. Het omvat een gevarieerd woonprogramma voor jong en oud met koop en (sociale)huurwoningen. Bij de herontwikkeling is zorgvuldig rekening gehouden met de gestelde eisen en wensen ten aanzien van de verbouwing van het klooster. Daarnaast zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten, evenals de ontsluiting via de te verhogen Kleefseweg als dijklichaam, meegenomen in het proces. Deze uitgangspunten zijn verwerkt en op de inloopavond gepresenteerd. Zie afbeelding 1.1.

Doel

Het doel van de inloopavond is om de relevante opmerkingen, mits redelijk, nog in de ideevorming van het plan te kunnen meenemen. Daartoe zijn op de inloopavond formulieren beschikbaar gesteld, die door vele bezoekers zijn ingevuld.



Afbeelding 1.1 Overzicht planontwerp zoals getoond op informatiebijeenkomst

Programma van Eisen



Afbeelding 1.2 - schetsmatige visualisatie planontwerp met aanduiding gebouwen

Klooster:

In het bestaande monumentale klooster proberen we ongeveer 50 kleinere wooneenheden, een bewegingsruimte in de kapel en horeca met kleine dag-winkel in de zuidvleugel van het klooster te realiseren. Nadere afstemming met monumentenzorg dient nog plaats te vinden. De kleinere wooneenheden bestaan uit studio's in het zusterhuis, wat grotere studio's onder de kapel en kleinere appartementen in de zuidvleugel. Het kloostergebouw wordt van binnenuit geïsoleerd. De kapel blijft geheel intact, hier zal een bewegingsruimte worden ondergebracht, voor onder andere fysiotherapie, fitness, yoga, bewegingsleer, gymnastiek, etc.. De exploitatie en de uitrusting van de horeca is afhankelijk van in hoeverre naast de service aan de bewoners van Roepaen ook mogelijkheden gerealiseerd kunnen worden voor voorbijgangers en recreanten.

Nieuwbouw:

In het noordwestelijke deel van het plan zijn drie appartementenvilla's met zelfstandige woningen voor senioren in het plan opgenomen met desgewenst zorgservicepakket op maat. Elke villa, met drie woonlagen, omvat 12 appartementen waarbij de woningen op de begane grond van een terras direct aan de tuin gelegen worden voorzien. De 3-kamerappartementen in de villa's bieden diversiteit op meerdere vlakken: ze variëren in ligging en in grootte, zijn zowel te koop als te huur en vallen binnen verschillende huurcategorieën, zoals sociale-, betaalbare huur of vrije sector.

De parkeerbehoefte van de bewoners, multifunctionele ruimte en horeca wordt opgevangen op het eigen terrein van het landgoed. Voor berging van fietsen komt een algemene stalling, deze is voorzien in het souterrain onder de zuidvleugel van het kloostergebouw.

Verder zijn in de noordoosthoek van het plan kleine woningen voorzien, denk daarbij aan de grootte van een volwaardig Tiny House of compacte woning, met een woonprogramma op de begane grond en onder de schuine kap een klein slaapprogramma. Deze compacte en vrijstaande woningen dienen zodanig ontworpen te zijn dat er geen buitensporig verloop ontstaat.

Doelgroepen

Het plan richt zich op zelfstandige woningen voor een brede groep bewoners, van jong tot oud. Er wordt gestreefd naar een gevarieerde verdeling van woningtypen: ongeveer 30% van de woningen is bedoeld voor sociale huur, minimaal 15% voor betaalbare koop of huur, 15% valt binnen de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), en de overige woningen behoren tot de vrije sector.

Stedenbouw (inrichting terrein)

De stedenbouwkundige opzet van de kloostertuin is verdeeld in vier kwadranten. In het noordwestelijke kwadrant komen drie appartementenvilla's, terwijl in het noordoostelijke kwadrant twaalf kleinere woningen worden gebouwd. Deze twee gebieden worden gescheiden door een groene zone en een zichtlijn die het klooster verbindt met de oude begraafplaats.

In het zuidoostelijke kwadrant bevindt zich het bestaande kloostergebouw, een nieuwe oostvleugel met vijf woonlagen wordt hier toegevoegd. Deze vleugel sluit qua hoogte en architectuur aan op het bestaande gebouw. Op de plek waar de bestaande zuidvleugel en de nieuwe oostvleugel samenkomen, ontstaat een centrale buitenruimte. Hier kruisen voetpaden en toegangen elkaar, en wordt een nieuw horecaterras ingericht. Het streven is om de nieuwbouw een eigentijdse uitstraling te geven dat ook past bij de architectuur het bestaande kloostergebouw. De nieuwbouw-appartementen op de begane grond zullen met het terras in de kloostertuin opgenomen worden.



Afbeelding 1.3 Situatietekening zoals getoond op de informatiebijeenkomst

Landschap

Verschillende landschappelijke elementen van de kloostertuin blijven behouden vanwege hun waardevolle karakter. Naast de groenstructuur die het klooster verbindt met de historische begraafplaats, is ook de groenstructuur langs de nieuwe oostvleugel van betekenis. Daarnaast zijn het groene kader rondom de kloostertuin, de haagstructuur tussen de noordelijke en zuidelijke helft en de karakteristieke boomlaan langs de Kleefseweg belangrijke structuren waarbij getracht wordt om die zoveel mogelijk te behouden.

Het hemelwater zal verspreid over de kloostertuin op natuurlijke wijze in de bodem worden geïnfiltreerd, met behulp van wadi's, poelen of andere voorzieningen.

Er is momenteel veel opslag van jonge bomen aanwezig. Om de historische groenstructuur te herstellen, wordt deze opslag verwijderd, waardoor grotere open ruimtes tussen de boomkruinen ontstaan. Dit zorgt ervoor dat zonlicht de bodem bereikt en krijgt ondergroei de kans om zich te ontwikkelen. Dit draagt bij aan een gevarieerde tuin met een afwisseling van bomen, lanen, hagen, weides en bosschages, verrijkt met cultuurhistorische elementen en waterpartijen.

Verkeer, parkeren en ontsluiten

Op dit moment bereid het Waterschap een grootschalige revisie voor met verhogen en verleggen van de Kleefseweg als dijklichaam. Het Waterschap organiseert regelmatig een informatieavond hierover.

Het plan Roepaen krijgt vier ontsluitingen: twee aan de Kleefseweg en twee aan de Roepaenstraat. Meerdere ontsluitingen zorgen voor een goede toegankelijkheid voor hulpdiensten of bij calamiteiten/herstelwerkzaamheden aan de Kleefseweg of de Roepaenstraat. Naar verwachting zal het meeste verkeer van en naar Roepaen via de Kleefseweg worden afgewikkeld, omdat hier – aan de zuidoostzijde – de hoogste bebouwingsdichtheid ligt. De ontsluitingen van Roepaen aan de Kleefseweg zijn meerdere keren besproken met het Waterschap en de provincie en als veilig beoordeeld. Daarbij zijn voornamelijk de volgende aanpassingen voorzien door Waterschap:

- Verlaging van de snelheid op de Kleefseweg naar 60 km/u.
- Aanleg van een middenberm met een voorsorteer vak.
- Realisatie van een veilige oversteek voor voetgangers en (in onderzoek) een verdergaande veilige kruising voor fietsers.

De twee secundaire ontsluitingen aan de Roepaenstraat liggen in een gebied met een veel lagere bebouwingsdichtheid dan de zijde aan de Kleefseweg. Hierdoor zal deze route naar verwachting minder intensief worden gebruikt door toekomstige bewoners.

Planning en procedure

Het (ambtelijke) proces vormt de leidraad voor de ontwikkeling, waaruit de planning voor het ontwerp voortvloeit. De verwachting is dat het bestemmingsplan – inmiddels omgevingsplan genoemd – in de tweede helft van 2025 kan worden vastgesteld door de gemeente.

Voor het zover is, krijgen belanghebbenden rond de zomer van 2025 nog de kans om tijdens een tweede inloopavond hun opmerkingen te geven op het aangepaste plan. In de tussentijd vindt daarbij ook overleg plaats met directe burens. Na dit overleg en de tweede inloopavond volgt in de tweede helft van 2025 de ter visie legging van het ontwerp omgevingsplan. Belanghebbenden kunnen dan hun laatste opmerkingen indienen. Als deze beperkt en beheersbaar zijn, kan het plan worden vastgesteld. Zijn de reacties echter omvangrijk, dan wordt het plan aangepast en volgt een tweede ter visie legging. Daarnaast is bij sommige situaties een rechtsgang mogelijk.

De verwachting is dat de bouw op zijn vroegst in mei 2026 kan starten. Enkele maanden daarvoor wordt via publieke kanalen en aan degenen die zich hebben aangemeld als geïnteresseerden, aangekondigd wanneer inschrijvingen voor koop of huur mogelijk zijn. Tot slot, het is mogelijk dat de planning van de aanleg van de verhoogde Kleefseweg als dijklichaam, invloed hebben op de start van de bouw.

Huidige bewoning Roepaen

Zodra duidelijk is wanneer de renovatie van het klooster start, worden ruim op tijd de huidige tijdelijke bewoners hierover geïnformeerd. Mochten deze bewoners geïnteresseerd zijn in een woning na de renovatie dan kunnen zij zich daarvoor inschrijven.

Feedback inloopavond

De inloopavond is druk bezocht. Er hadden zich van tevoren 57 deelnemers vanuit interesse aangemeld. Direct omwonenden hebben een uitnodiging in de brievenbus ontvangen. Tevens is er een aankondiging geplaatst in de (online) Maas en Niersbode. Naar inschatting zijn er die avond ruim 75 bezoekers geweest. We hebben 39 ingevulde formulieren ontvangen.

De bijeenkomst heeft waardevolle informatie opgeleverd. Er is brede steun voor woningbouw.

Positieve reacties

Bezoekers waarderen met name:

- Het bouwen van nieuwe woningen, inclusief betaalbare opties en Tiny Houses.
- Het behoud van het kloostergebouw en bestaande bomen en groenstructuren.
- De ruimtelijke indeling van het perceel
- De mogelijkheid voor starters, doorstromers en vele andere doelgroepen om daar te wonen.

Zorgen en aandachtspunten

Zorgen gaan over:

- Verkeersveiligheid en ontsluiting (o.a. het smalle wegprofiel Roepaenstraat).
- Geluidsoverlast en mogelijke hinder voor omwonenden.
- Omvang van het project, passend binnen de omgeving.
- Behoud van natuur en erfgoed binnen de plannen.

Vragen

Veel vragen gingen over verkeersveiligheid Roepaenstraat en Kleefseweg. De meeste vragen zijn met in de algemene toelichting al beantwoord. Overige vragen over verkeer zijn:

Wat wordt de verwachte verkeerstoename voor Roepaen? *Er zal uiteraard sprake zijn van een continue verkeerstoename. Er zullen echter geen pieken optreden zoals die in het verleden bij grootschalige evenementen voorkwamen.*

Gaan jullie meer verkeersonderzoek doen? *De onderzoeken zijn nog lopende, zoals ook bij het Waterschap.*

Zijn er in het nieuwe plan sprake van logiesplaatsen (tijdelijk verblijf): *Neen, er komen geen logiesplaatsen meer in het nieuwe plan.*

Worden de nieuwe woningen straks geheel afgewerkt opgeleverd of behoren CPO of casco oplevering ook tot de mogelijkheden? *CPO en casco zijn niet mogelijk. Wel zullen opties aangeboden worden, waaronder o.a. voor de keuken, keuze tegelwerk, sanitair, etc., zoals veelal gangbaar bij nieuwbouwwoningen.*

Suggesties

De volgende suggesties hebben we ontvangen van deelnemers aan informatieavond

- Realiseren van een rotonde
- Ontmoedigen om Roepaenstraat richting Baasestraat en Ringbaan als sluiproute te nemen
- Behoudt zoveel mogelijk groen aan zijde Roepaenstraat
- Realiseer meer losse woningen op Roepaen
- Voeg kinderspeelplekken toe aan het plan
- Zorg voor goede aansluiting openbaar vervoer voor senioren
- Maak er een cultureel centrum van waar mensen uit de nabij en verre omgeving van genieten
- Grote ruimte (kapel) gebruiken voor evenementen

Makkelijk leesbare samenvatting

Plannen voor Klooster Roepaen en Nieuwbouw

Op 24 februari 2025 was er een bijeenkomst in restaurant “Bij Koos” in Ottersum om bewoners te informeren over de plannen voor het klooster Roepaen en de nieuwe woningen die erbij komen. Mensen konden vragen stellen en ideeën delen.

Wat gaat er gebeuren?

- **Klooster:** Het oude klooster blijft bestaan en wordt gerenoveerd. Het wordt omgebouwd tot ongeveer 50 kleine appartementen en studio's. Aan de voorzijde komt horeca met een kleine dag-winkel. In de kapel komt waarschijnlijk een bewegingsruimte, hiermee bedoelen we dat verschillende activiteiten worden aangeboden bijvoorbeeld fysiotherapie, fitnessruimte, yoga, bewegingsleer, gymnastiek enz.
- **Nieuwbouw:** Er komen nieuwe woningen rondom het klooster:
 - **Nieuwe vleugel bij het klooster** met woningen voor starters, kleine gezinnen en alleenstaanden. De hoogte van de nieuwbouw is ongeveer even hoog als het bestaande kloostergebouw
 - Drie appartement-villa's met twee verdiepingen met woningen voor ouderen. Het idee is dat hier ook zorgservice verleend kan worden.
 - **12 losse compacte woningen** (Tiny Houses) in het noorden van het terrein.
- **Duurzaamheid:** Alle woningen krijgen goede isolatie en individuele installaties.

Wie mogen hier wonen?

- **Jong en oud** kunnen hier een woning vinden.
- Er is een mix van koop en huurwoningen- sociale huur, betaalbare woningen en vrije sector.
- Ongeveer **30% van de woningen is sociale huur.**

Verkeer en bereikbaarheid

- Het Waterschap en de **provincie** gaan de **Kleefseweg anders inrichten**.
- De Kleefseweg wordt veilig door een lagere snelheid (60 km/u).
- Er komen voor Roepaen **veilige oversteekplaatsen** en een middenberm.
- Er zijn **4 toegangswegen** naar Roepaen gepland, twee aan Kleefseweg en twee aan Roepaenstraat
- Er komt **voldoende parkeerruimte** voor bewoners en een fietsenstalling onder en naast het kloostergebouw.

Wat gebeurt er met de kloostertuin?

- Belangrijke groene onderdelen van de kloostertuin blijven zoveel mogelijk behouden. Structuren zoals lanen, hagen en het groen aan de randen van de kloostertuin blijven zoveel mogelijk behouden
- De historische begraafplaats blijft behouden
- Er komen plekken waar regenwater natuurlijk kan wegzakken.

De informatie-avond telde ruim 75 bezoekers. Er zijn 39 vragenformulieren ingevuld.

Wat vonden de bezoekers van de informatie-avond?

- **Positief:** Veel mensen vinden het goed dat er nieuwe en betaalbare woningen komen. Ze waarderen ook dat het klooster behouden blijft.
- **Zorgen:** Mensen maken zich zorgen over het verkeer, geluidsoverlast, sommigen maken zich zorgen over de omvang van het project.

Wat gebeurt er nu verder?

- Voor de zomer vindt overleg plaats met directe burens.
- Belanghebbenden krijgen in de zomer van 2025 nog een kans om tijdens een tweede inloopavond hun mening te geven over het aangepaste plan.
- De bouw begint waarschijnlijk in **mei 2026**.
- Huidige bewoners van het klooster krijgen ruim op tijd te horen wat hun opties zijn.