

Gemeente Gennep biedt te koop aan:



Paardenwei Heijen



Aanbod

De gemeente Gennep biedt bij unieke mogelijkheid te koop aan: Paardenwei te Heijen.

Locatie

Ligging

Op de hoek van de Heesweg en Dionisiusstraat te Heijen, ligt de 'Paardenwei'. Dit is een braakliggend terrein binnen de kern, nabij het centrum van Heijen. In de directe omgeving liggen zowel huur- als koopwoningen. Ook zijn de Sint Dionysiuskerk, basisschool De Heggerank en het gemeenschapshuis D'n Toomp nabij de locatie gelegen.

Bereikbaarheid

Het perceel ligt op korte afstand van de provinciale weg N271 waarmee de A77 richting Duitsland bereikt kan worden. De bushalte Heijen, Heesweg is de dichtstbijzijnde optie om gebruik te maken van het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde treinstations zijn te vinden in Boxmeer, Cuijk en Mook-Molenhoek.

Het terrein

De Paardenwei heeft een oppervlakte van ongeveer 4.000 m². Op het terrein is sprake van hoogteverschil. Het laagste punt van de wei ligt op 11,20 meter boven NAP en het hoogste punt op 12,40 meter boven NAP. Op dit moment wordt de Paardenwei gebruikt voor de opvang van hemelwater uit de omliggende straten en als overloop van het aangelegde hemelwaterstelsel. De bergingscapaciteit is berekend door Waterschapsbedrijf

Limburg (WBL).

Op het gehele terrein kan 2.300 m³ water geborgen worden. Rondom de Paardenwei staan meerdere bomen die zoveel mogelijk behouden moeten blijven.

Kadastrale gegevens

De grond, plaatselijk bekend als gelegen in Heijen, in de oksel van de openbare wegen Heesweg en Dionisiusstraat, kadastraal bekend als een deel van het kadastrale perceel GNP G 545.



Toekomstige invulling

Een inwonerscollectief heeft 21 locaties in Heijen aangewezen waar volgens hen woningen gebouwd kunnen worden. Deze locaties zijn besproken met de gemeente en gezamenlijk hebben wij de Paardenwei benoemd als één van de locaties waar binnen afzienbare termijn woningen gebouwd zouden kunnen worden. Aangezien het terrein op dit moment gebruikt wordt als overloop van het aangelegde hemelwaterstelsel, moet daarvoor een alternatief worden aangediend. Dit is van essentieel belang voor de ontwikkeling van woningen op de Paardenwei. De voorkeur van de gemeente gaat hierbij uit naar een (gedeeltelijke) ondergrondse waterberging. Op deze waterberging zouden infrastructuur, parkeerplaatsen en groen aangelegd kunnen worden. De parkeerplaatsen voor de woningen dienen dus, in overeenstemming met de gemeentelijke parkeernorm (zie Nota parkeernormen Gennep 2015), ook op het terrein aangelegd te worden.

Zie hiervoor tevens de 'randvoorwaarden'.

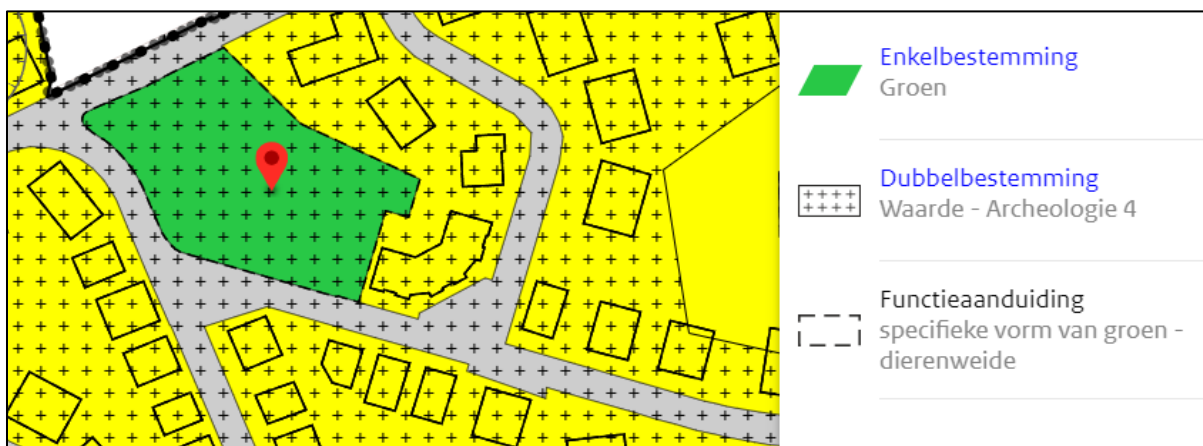
Bestemmingsplan

De locatie heeft op dit moment een enkelbestemming 'Groen' met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – dierenweide'. De 'Waarde – Archeologie 4' houdt in dat men, bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld.

Om woningbouw mogelijk te maken zal op een gegeven moment een wijziging van het planologisch kader moeten plaatsvinden (bestemmingsplan / omgevingsplan).

De gemeente Gennep toont zich middels een inspanningsverplichting bereid om tot uiterlijk 5 jaar na de eigendomsoverdracht planologische medewerking te verlenen aan een nieuwe ontwikkeling – zolang deze passend is binnen de 'randvoorwaarden'.

De kosten voor de planologische wijziging zijn voor rekening van de kopende partij.



Randvoorwaarden

Stedenbouwkundige voorwaarden

Hieronder worden voor de belangrijkste aspecten van het toekomstige plan de uitgangspunten opgesomd waaraan de nieuwe ontwikkeling dient te voldoen:

- Maak gebruik van het zicht op het beboste duinlandschap en de kenmerkende hoogteverschillen in de directe omgeving;
- Haal inspiratie uit de groene 'overhoekjes' bij de wegsplitsingen en versterk deze structuur;
- Laat de bebouwing aansluiten op het stedenbouwkundig ritme en de bebouwingsdichtheid in de omgeving;
- Behoud de platanen die de Dionisiusstraat begeleiden;
- Behoud de waterberging en laat deze meedoen in de groene structuur;
- Zet in op een gevarieerd programma en een zekere variëteit in bouwmassa's;
- Bebouwing in één à twee bouwlagen met een kap. Afwisseling tussen vrijstaande en dubbele woonhuizen en korte rijtjes (maximaal 5 woningen);
- Kleur/materiaalgebruik ingetogen; doel is dat bebouwing opgaat in de landschappelijke sfeer;
- Los de volledige parkeeropgave op binnen het plangebied.

Woningcategorieën

De gemeente Gennep stuurt op toevoeging van de juiste woningen. We willen nieuwbouw die inspeelt op de kwalitatieve vraag, woningtypen die nu nog onvoldoende aanwezig zijn en waar de komende jaren behoefte aan blijft. Het accent ligt daarbij op:

- Goedkope/betaalbare koopwoningen voor starters (< circa €250.000);
- Levensloopbestendige huur- en koopappartementen, grondgebonden huurwoningen en woonvormen als patiowoningen / bungalows / hofwoningen;
- Flexibele woonconcepten.

Als uitgangspunt hanteren wij – afhankelijk van de invulling conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden – een programma van 8 tot 10 woningen op deze locatie.

Civieltechnische randvoorwaarden

In het plan moet met de volgende randvoorwaarden worden gewerkt:

Waterberging

Het behoud van de huidige functie als waterberging is een absolute vereiste voor de ontwikkeling van woningen op het perceel. Er kan op dit moment 2.300 m³ water op het terrein geborgen worden. Deze capaciteit moet met de nieuwe invulling op hetzelfde niveau blijven.

Infiltratie van water bij nieuwe verharding

Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan het gemeentelijk rioleringsplan, waarbij geldt: 100% afkoppeling van het verharde oppervlak van de gemeentelijke riolering. Ook geldt er een waterbergingsnorm van 100 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. Bergings-/ infiltratievoorzieningen dienen minimaal gedimensioneerd te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingsstijd van eens in de 100 jaar, gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Voor Noord- en Midden-Limburg geldt bij maatwerk een bui van 100 mm in 24 uur.

Bouw- en woonrijp maken

De locatie wordt in de huidige staat te koop aangeboden. Eventueel openbaar gebied dient na realiseren te worden overgedragen aan de gemeente, die daarvan het beheer en onderhoud overneemt. Hiervoor is het van belang dat het openbaar gebied conform de uitgangspunten van de gemeente wordt aangelegd.

Nutsvoorzieningen

Voorop het gebied van elektriciteit hebben we te maken met steeds hoger oplopende wachttijden voor nieuwe aanvragen. Het is daarom van belang om in een vroeg stadium contact op te nemen met de netbeheerder om op tijd elektriciteitsaansluitingen voor de woningen te krijgen. Kosten voor de aansluitingen / aanpassingen op de nutsvoorzieningen zijn voor de koper.

Duurzaamheid

Bij de realisatie van een nieuwe ontwikkeling dient als ondergrens voor duurzaamheid de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

Wel heeft de gemeente als ambitie om het gebruik en opwek van duurzame energie te stimuleren en staat daarom positief tegen ontwikkelingen waarbij:

- voor woningen wordt gestreefd naar een optimale benutting van zonlicht, door in het ontwerp van de woningen rekening te houden met de principes van passief bouwen;
- dakoppervlak dat niet geschikt is voor de opwek van duurzame energie, maar wel

voor dakbedekking voorzien van Sedum, wordt voorzien van Sedum om hittestress tegen te gaan en om biodiversiteit te bevorderen;

- met de aanleg van elektrische infrastructuur rekening wordt gehouden met het laden van elektrische voertuigen;
- tijdens de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans, oftewel minimale afvoer van aanwezige en aanvoer van nieuwe grond.

Procedure

Verkoop bij inschrijving

Om geïnteresseerden een gelijke kans te geven geschiedt de verkoop van de Paardenwei bij wijze van inschrijving. Hiervoor kunt u het bijgevoegde formulier gebruiken. Tevens dient u een beschrijving / situatietekening van de voorgenomen ontwikkeling bij te voegen waaruit de voorgenomen ontwikkeling blijkt evenals dat voldaan kan worden aan de randvoorwaarden.

Voor de beoordeling van alle inschrijvingen wordt gebruik gemaakt van de “*beste-prijs methode*”. Bij gelijkwaardige biedingen zal de ruimtelijke kwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling doorslaggevend zijn. In dat geval laten wij ons voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van de plannen adviseren door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Grondprijs

Er is geen vraagprijs vastgesteld in verband met het bouw- en woonrijp maken van de grond en de oplossing die aangedragen moet worden voor de waterberging. U wordt daarom uitgenodigd tot het uitbrengen van een bod.

De oplossingen voor de waterberging en het bod worden na de inschrijffperiode doorgerekend door een extern bureau om de haalbaarheid van de biedingen te garanderen. Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Inschrijving

De mogelijkheid tot inschrijven bestaat tot en met **31 maart 2023**. De mogelijkheid om vragen te stellen met betrekking tot de verkoop bestaat tot en met 10 maart 2023. Indien verkoper overgaat tot gunning zal de koopovereenkomst worden opgesteld en overeen worden gekomen. De overdracht dient voor **1 augustus 2023** te hebben plaatsgevonden.

Vragen over deze verkoopbrochure kunt u stellen via gemeente@gennepe.nl.