

Programma van Eisen

Ontwikkeling locatie Gennepermolen

Gemeente Gennepe



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	1
2. Situatie.....	3
3. Beleidsmatige uitgangspunten.....	7
4. Financiële uitgangspunten	12
5. Randvoorwaarden	13

1. Inleiding

1.0 Inleiding

In 2017 is in de gemeenteraad van Gennep een discussie gevoerd over de toekomstmogelijkheden voor het gebied tussen het centrum en de Niers. Afgewogen is welke landschappelijke en stedenbouwkundige waarden er in het gebied aanwezig zijn en welke ruimtelijke, functionele kansen het gebied naast de Genneperhuisweg biedt.

Ten behoeve van de discussie in de raad is een aantal studies gemaakt van de ruimtelijke opties. Deze studies hebben geresulteerd in beelden en afwegingen die in dit programma van eisen zijn samengevat. De gemeente Gennep staat open voor goede nieuwe ideeën. Het programma van eisen is zo geformuleerd dat het ook een inspiratiebron kan zijn.

1.1 Typering gemeente Gennep

De gemeente Gennep kent een rijke cultuurhistorie, een prachtig kleinschalig landschap, een actief verenigingsleven, enkele bloeiende bedrijventerreinen en een divers aanbod aan winkels en woningen. Het is er goed wonen, werken en recreëren. Kortom, een gemeente waar je kunt 'Genieten in vele vormen'. De kwaliteiten van onze omgeving willen wij behouden en waar mogelijk versterken. Onze inwoners zijn daarbij de drijvende kracht.

Cultuurhistorie, Ruimtelijke kwaliteit en Recreatie

De naam Gennep is afgeleid van het Keltische 'Ganapja': een plaats waar twee wateren samenkomen. Dit zijn de Maas en de Niers. Op een doorwaadbare plaats op deze plek kwamen twee wegen van de Romeinen samen. De historische sfeer van het vestingstadje is ook vandaag de dag voelbaar. Onder andere het 400 jaar oude stadhuis, de Martinustoren, de middeleeuwse stadsmuur, de protestantse kerk en het Petershuis herinneren aan vroegere tijden. Het mooie straatbeeld, de interessante musea, de culturele evenementen, de cafeetjes en het fijne winkelcentrum maken een bezoek aan Gennep meer dan de moeite waard.

Bijzonder aan de gebouwde omgeving van Gennep is ook het Ellen Hoffmannplein met tegelmozaïeken en het Jan Lindersplein en de gebouwen die aan deze prachtige pleinen liggen. Een moderne uitstraling gaat hier hand in hand met respect voor cultuurhistorie. We plaatsen het belang van ons cultureel erfgoed in een breder kader en leggen de relatie met andere beleidsvelden. Ons streven is om cultuurhistorie zichtbaar en toegankelijk te maken. En door dat te doen in harmonie met de omliggende natuur, beeldende kunst (met name lokale keramiek), versterken deze velden elkaar. Dat horen we ook terug van inwoners én zien we aan de hoeveelheid toeristen, met positieve gevolgen voor ondernemers en de werkgelegenheid.

Ook de bosrijke, rustige omgeving met aanwezigheid van water en verschillende wandel- en fietsroutes maken Gennep aantrekkelijk voor verblijfsrecreatie. Midden door de gemeente meandert het riviertje de Niers dat nog over een prachtig en bijna ongeschonden beekdal beschikt. Ten noorden van dit dal ligt een licht glooiend gebied, dat wordt begrensd door het Reichswald en een stuwwal met de Mookerhei. Kenmerkend voor het zuiden van de gemeente zijn de karakteristieke

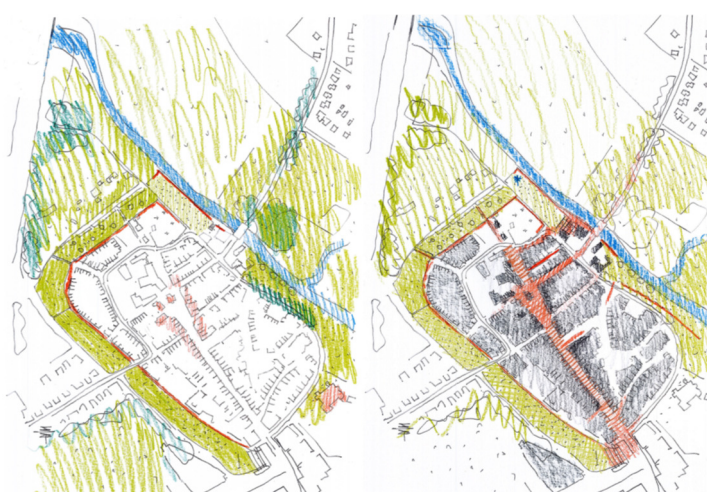
Maasheggen en de rivierduinen. Gennep maakt ook deel uit van ‘De Maasduinen’ met zijn rivierduinen, terrassen, rivierduinen, bos, heide en vennen. Dit gebied strekt zich uit van Mook tot Venlo en het is er heerlijk fietsen en wandelen. De rivier de Maas en het Maasdal bieden mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van overslagbedrijven en waterrecreatie.



Historische beelden Gennep en de Niers



Luchtfoto centrum Gennep



Groene zoom rond de binnenstad, routes naar de Niers

1.2 Ontwikkeling

In 2011 is de gemeente gestart met een planontwikkeling voor de locatie Gennepermolen. Helaas heeft dit niet mogen leiden tot daadwerkelijke realisering. Aangezien het een beeldbepalende locatie is, gelegen aan de rand van het centrum nabij de oostelijke entree tot de stad vraagt de locatie om een definitieve invulling.

Ontwikkelingsrichting van de locatie luidt:

‘De ontwikkeling van de locatie en de mogelijke invulling van het gebouw moeten een bijdrage leveren aan de verbijzondering van de plek. Waarbij de verbinding van het centrum van Gennep met de Niers centraal staat. De invulling van de locatie (gedeeltelijk) in combinatie met het gebouw Genneperhuisweg 9 (voormalige brandweerkazerne) dient te bestaan uit meerdere functies, waarbij het gebied een openbaar karakter dient te krijgen, zodat de verbinding centrum-Niers versterkt wordt.’

Binnen de hierboven genoemde ontwikkelingsrichting wil de gemeente Gennep de daadwerkelijke invulling zo veel mogelijk aan de markt overlaten.

2. Situatie

2.1 Huidige situatie



De stad Gennep neemt een bijzondere positie in, in het landschap van Maas en Niers. De doorgaande groenstructuur rondom het centrum, bestaande uit het landschap naast de Niersweg, de Zuidoostwal, de Zuidwal, Noordwal en Mariaoord vormen samen met de ruimte tussen de Genneperhuisweg en de Niers een heel herkenbare en waardevolle groene omzoming van de historische kern. De herkenbaarheid is extra groot door de lange stadsmuur tussen bebouwing en groen, die past bij de historische sfeer en de markering van de stad in het landschap.



Stad, muur en groene zoom



Oude situatie bij trap





Groene zone naast Gennepershuisweg, de opstaande rand is de bovenkant van de muur langs de Niers.



Huidige situatie: relatie brug, wandelvlonder en trappartij, zichtlijn op de kerktoren

De locatie is gelegen op een unieke en waardevolle plek in Gennep. Vanuit de oostzijde biedt de locatie de entree van Gennep. Een mogelijke invulling van de locatie dient hiermee rekening te houden.

Daarnaast is het van belang dat de verbinding van centrum naar Niers tot stand komt.

Het terrein is in het verleden gesaneerd en ontdaan van explosieven. De huidige status van het terrein is dus bouwrijp. Van de hoogteverschillen in het terrein kan in de planvorming gebruik worden gemaakt. Nabij het gebouw Gennepermolen is een parkeerterrein voorzien t.b.v. de bewoners en het notariskantoor. Daarnaast is er parkeren voor mensen die een bezoek brengen aan het centrum. Langs de Gennepershuisweg is een tijdelijke parkeerstrook ingericht.

Het parkeren verdient in de planvorming de nodige aandacht.



Onlangs is langs de Niers een promenade gerealiseerd. Deze promenade verbindt de wandelroute langs de Niers richting Genneperhuis. Middels trappen staat de promenade in verbinding met het te ontwikkelen gebied.

Bij de promenade is een kunstuiting gerealiseerd die verwijst naar het voormalige waterrad van de hier gevestigde Gennepermolen.

2.2 Afbakening van de locatie



Bovenstaand zijn in rood omlijnd de plangrenzen weergegeven. Mocht er aanleiding toe zijn dan zou het kantoor van het pand de 'Gennepermolen' (blauw omlijnd) gedeeltelijk in de ontwikkeling meegenomen kunnen worden. Dit kantoor is eigendom van de VVE Gennepermolen, waarbij Mooiland en de notaris ieder voor 50% eigenaar zijn. De notaris heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan een eventueel andere invulling van het kantoor.

Aan de noordwest zijde is de grens indicatief weergegeven. In overleg met de gemeente zal deze grens definitief worden vastgelegd.

3. Beleidsmatige uitgangspunten

3.1 *Ambitie Gemeente Gennepe*

De Nierspromenade is opgenomen in het programma versterking vrijetijdseconomie dat door de gemeenteraad is vastgesteld. In het programma is geconstateerd dat de locatie Gennepermolen kansen biedt voor gebiedsontwikkeling gericht op verblijfsrecreatie, hetgeen weer zou moeten bijdragen aan het palet van voorzieningen dat Gennepe aan bewoners en bezoekers te bieden heeft. Het is belangrijk om te zorgen voor een combinatie van de juiste functies bij een gebiedsontwikkeling. Hierbij kan in het oog worden gehouden dat Gennepe met name sterk is op het gebied van natuur & landschap en cultuurhistorie en een rijk pottenbakkersverleden heeft.



Onderzocht willen we zien of het bestaande gebouw (voormalige brandweerkazerne) zijn invulling kan krijgen in de ontwikkeling. In dit kader hebben we subsidie aangevraagd voor het uitvoeren van een herbestemmingsonderzoek. In maart 2018 zal bekend worden of de subsidie voor het onderzoek zal worden toegekend. Indien geen subsidie zal worden toegekend, blijft dit onderdeel van de ontwikkeling aangezien de raad expliciet heeft gevraagd naar een onderzoek voor behoud van de Genneperhuisweg 9.

4.2 *Situatie*

Het gemeentebestuur wil de relatie tussen het centrum en de Niers versterken. Het doortrekken van het thema van de muur door de realisatie van de muur langs de Nier en de Nierspromenade creëert een fascinerende dubbele wandelroute. De lage route heel dicht op het water en de hoge route boven het riviertje, met uitzicht over het landschap. Door de realisatie van de trap tussen de twee wandelroutes, ter hoogte van de Gennepmolen en de oude Brandweerkazerne, is de kans ontstaan om de ruimte rondom de trap te transformeren naar een verblijfsplein met een eigen karakter, aanvullend op de historische ruimte in het centrumgebied.

Het gemeentebestuur wil de kans op het realiseren van een besloten plein benutten, maar is tegelijkertijd van mening dat de rest van de zone tussen de Gennephuisweg en de Niers op dit moment niet meegenomen moet worden in de ontwikkeling, maar de komende periode groen en onbebouwd moet blijven. Het gemeentebestuur sluit daarbij niet uit dat in de verdere toekomst hier wel passende initiatieven gehonoreerd gaan worden. In de sfeer van bijzondere woningbouw dan wel met andere bestemmingen.

Voor de ontwikkeling van het prettige pleinruimte met een goede verblijfs sfeer is een aantal uitgangspunten van belang: De hoge ligging van het plein, de muur en de trappartij geven een ideale basis voor de realisatie van een goede relatie met de Niers en het landschap rond de Niers. Er is al sprake van een balcon-effect dat vraagt om ingezet te worden als schakel tussen wandellijnen. Vanaf dit balkon worden twee wandellijnen gevoed: langs de oevers van de Nier en bovenlangs, langs de opstaande rand van de binnenkant van de muur.

De routes naar het plein komen uit het centrum. Een aantal routes voeren naar het plein en verbinden op verschillende wijzen het plein met de hoofdas van het centrum.

De bebouwing van het plein bestaat uit drie gebouwen. Twee bestaande gebouwen: het historische pand van de Gennepmolen en het gebouw van de brandweerkazerne. Het pand Gennepmolen blijft gehandhaafd, maar kan mogelijk wel in functie en verschijningsvorm wijzigen. Met name de gevel aan het plein laat te wensen over. Ideeën zijn welkom.

Het oude Brandweer gebouw blijft ook gehandhaafd en krijgt een nieuwe bestemming. Het pand lijkt geschikt als publiekstrekker en daarmee als steun voor het toeristisch-recreatieve karakter van Gennep. In de verderop in deze notitie opgenomen verslag van het overleg is een pleidooi te lezen voor de inzet van het pand als 'huiskamer' van Gennep keramiek.

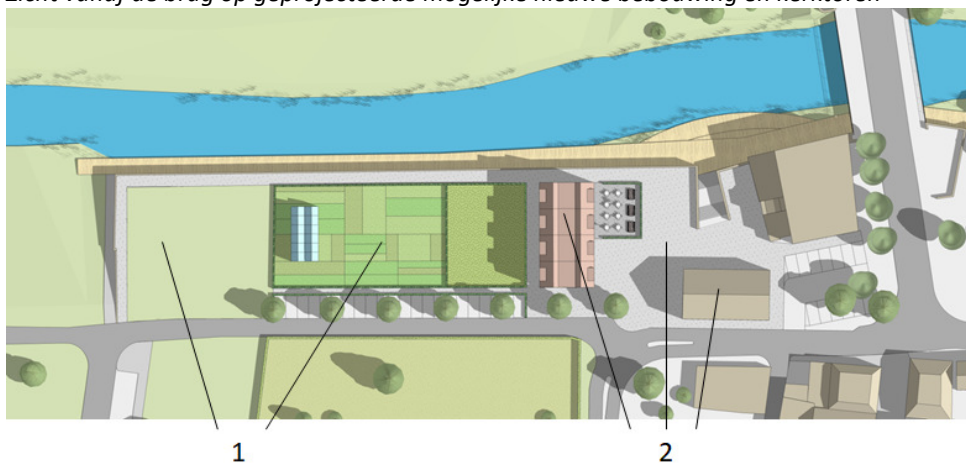
Het derde pand aan het nieuwe plein is een nieuw pand. Analoog aan de twee bestaande panden is de ideevorming gericht op de realisatie van één voornaam pand met een woonbestemming voor maximaal 10 eenheden en een publiekgerichte functie op de begane grond. Hierbij wordt met name gedacht aan een horecabestemming met terras.



Ligging nieuwe plein ten opzichte van het centrum



Zicht vanaf de brug op geprojecteerde mogelijke nieuwe bebouwing en kerktoren

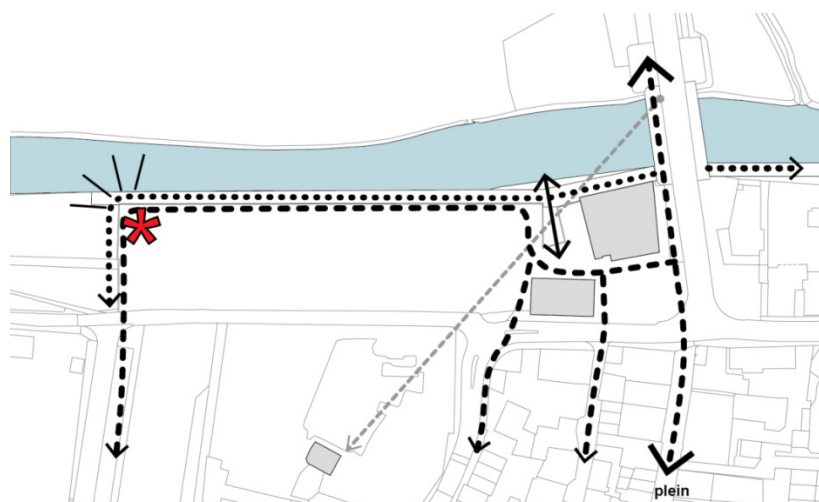


1 De hoekpunt en bastion die deel uit maken van de groene structuur rondom de kern, reserveren voor eventuele bestemming

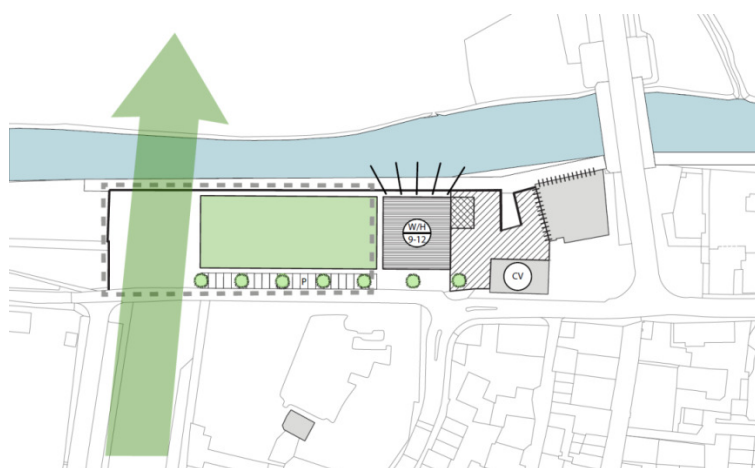
Nader te bepalen gebruiksmogelijkheden in het landschap

2 Nieuwe verblijfsplein, tussen landschap en kern

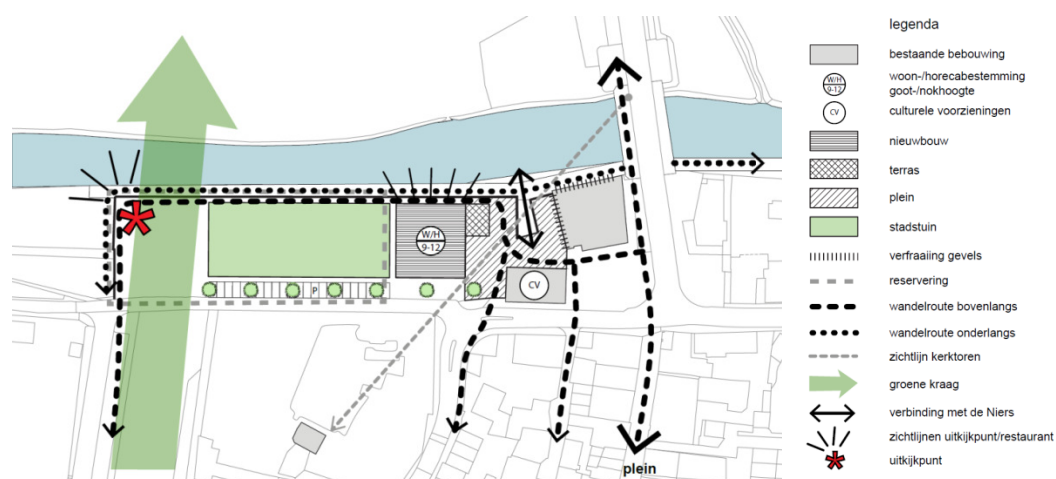
Nieuwe gemengde bestemming met publiekstrekker: Mix van Cultuur, horeca en wonen



De lijnen: Routes van en naar de planlocatie: wandelen tussen centrum en Niers en wandelen langs de Niers po het niveau van de oever en op het niveau van groene balcon. Uitzichtpunt in noordwest hoek . Zichtlijn van de brug op de kerk.



Landschap en bebouwingsvlakken. De bebouwings is georiënteerd op het nieuwe pleintje en op het landschap. De overige delen van het gebied blijven vooralsnog groen en krijgen een openbare recreatieve functie.



Vlakken en lijnen gecombineerd

4.2 Duurzaamheid/Milieu

In het Milieubeleidsplan 2013-2016 hebben wij de kaders neergelegd voor een schone en duurzame leef-, woon- en werkomgeving voor onze huidige én toekomstige bewoners. Het legt vast wat wij op milieugebied wil bereiken en welke acties daartoe ingezet worden. Om te komen tot een duurzaam Gennep doet de gemeente meer dan voorheen een beroep op de eigen verantwoordelijkheid van haar inwoners, ondernemers en instanties. De rol van de gemeente verschuift daarmee ook meer richting stimuleren, ondersteunen en faciliteren, stimuleren. In het milieubeleidsplan zijn de volgende drie speerpunten benoemd: Klimaat en Energie, Natuur en Landschap en Afval. Daarnaast besteedt het huidige Milieubeleidsplan ook aandacht aan de reguliere milieubeheerstaken: gemeentelijk interne milieuzorg, bodem, water, geluid en lucht. Het duurzaamheidsaspect dient in de visie van de ontwikkeling opgenomen te worden en maakt onderdeel uit van de gunningscriteria

3.2 Woonvisie

In de op 3 juli 2017 vastgestelde Woonvisie zijn voor deze locatie 10 wooneenheden opgenomen. In het raadsbesluit van oktober 2017 om te komen tot een ontwikkeling van deze locatie wordt ook uitgegaan van maximaal 10 appartementen.

3.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is er een bestemmingsplan 'Keramiek Experience'. Omdat de gemeente Gennep creativiteit belangrijk vindt en dit niet wil beperken tot het vigerend bestemmingsplan zal de gemeente Gennep zich inspannen vanuit haar publiekrechtelijke plichten en verantwoordelijkheden tot het wijzigen van het bestemmingsplan indien het nieuwe plan daarom vraagt.

Het huidig vigerende bestemmingsplan is te vinden op:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroo/roo/bestemmingsplannen?dossierid=NL.IMRO.0907.BP13038KERAMIEGNP>

3.4 Planologische kenmerken

Er zijn geen ruimtelijke beperkingen bekend die voortkomen uit bodemkwaliteit, archeologie, cultuurhistorie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluidshinder, effecten van omliggende bedrijven en dergelijke buiten hetgeen reeds in het bestemmingsplan is opgenomen. De grond in het plangebied is geschikt voor bebouwingmogelijkheden van diverse doeleinden, waaronder o.a. wonen.

In 2013 is flora en fauna onderzoek gedaan ten behoeve van de sloop van de voormalige gemeentewerf op het perceel. Hieruit is gebleken dat in het deel van het pand Genneperhuisweg 9 dwergvleermuizen en steenmarters zijn aangetroffen. Op de gevel van het pand zijn vleermuiskasten opgehangen.

De locatie is gelegen aan een keermuur langs de Niers. Hierbij geldt dat het keur en de legger van het Waterschap Limburg van toepassing zijn. Hierin is onder andere opgenomen dat er vanaf de keermuur een onderhoudsstrook met vrij blijven van minimaal 5 meter breed (en minimaal 10 meter hoog). Met het waterschap dient tijdens de planvorming tijdig overleg plaats te vinden.

4. Financiële uitgangspunten

4.1 Grondprijs/ planexploitatie

De grond is reeds bouwrijp gemaakt en zal t.z.t. worden geleverd in de huidige staat waarin het zich bevindt. De partij waarmee uiteindelijk de grondverkoopovereenkomst wordt gesloten, dient een prijs voor de aankoop van het perceel te betalen.

Voor de grond van het plangebied geldt een minimale grondprijs die de aanbieder aan de gemeente betaalt. Deze minimale prijs betreft een bedrag van eur 500.000,-- excl. BTW. De exacte eigendomsgrenzen zullen in overleg met de gemeente worden vastgesteld. De marktpartij dient aan te geven hoe de grondwaarde (voorstel voor berekeningswijze grondwaarde) in overleg met de gemeente definitief zal worden vastgesteld.

De aanbieder dient zelf minimaal te beschikken over de competentie 'risicodragend ontwikkelen'. Met deze competentie wordt bedoeld dat gegadigde aantoonbaar in staat dient te zijn voor eigen rekening en risico een ontwikkeling met deze omvang te realiseren.

4.2 Kosten bij wijziging bestemmingsplan/ Planschade

Alle kosten die gemoeid gaan met het eventueel wijzigen van het bestemmingsplan alsmede eventuele kosten voor planschade komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

5. Randvoorwaarden

5.1 Algemeen

De onderstaande randvoorwaarden, die de gemeente stelt, geven aan waar in de visie rekening mee moet worden gehouden.

5.2 Parkeren

Alle voor het plan benodigde parkeerplaatsen dienen in het plangebied gerealiseerd te worden. De door de partijen ten behoeve van de ontwikkeling te realiseren parkeerplaatsen zullen in eigendom blijven. Het is mogelijk een parkeergarage te realiseren.

De parkeerplaatsen op de hoek van de Nijmeegseweg en de Haspel zijn openbaar. Dezelfde hoeveelheid parkeerplaatsen dienen terug te komen in het plan en blijven openbaar. Dit parkeerterrein zal in opdracht van de gemeente opnieuw worden ingericht.

De Gennepershuisweg is onlangs heringericht. Met de herinrichting is rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling op het terrein Gennepmolen. De parkeerstrook langs de Gennepershuisweg is tijdelijk. Een definitieve oplossing dient meegenomen te worden in de planvorming. Het openbaar parkeren zal door de gemeente worden aangelegd.

5.3 Verbinding met het centrum

Het is belangrijk dat het plan een verbinding aangaat met het centrum . Tevens dient de relatie tussen centrum en Nierspromenade benadrukt te worden.

Uitgangspunt is dat de gronden die aan de geselecteerde partij worden verkocht eigendom blijven van deze partij dan wel de latere gebruikers. Dit betekent dat de gronden na verkoop niet meer door de gemeente onderhouden zullen worden m.u.v. het aan te leggen deel openbare parkeerplaatsen.

5.4 Planologische randvoorwaarden

De partij met wie uiteindelijk de grondverkoopovereenkomst zal worden afgesloten is verantwoordelijk voor de eventuele levering van de planologische onderbouwing van het plan. De gemeente zal met gekozen partij beslissen welke planologische procedure zij zal opstarten en zich inspannen om deze procedure af te ronden zodra het verzoek daartoe van de in het kader van deze selectieprocedure uiteindelijk geselecteerde partij daartoe is ontvangen. De gemeente Gennep voert in het kader van haar publieke taak de planologische procedures uit.

5.5 Kwaliteit (semi) openbare ruimte.

Hoe kleiner de kans dat het plan parkeeroverlast in de omgeving veroorzaakt en hoe beter de verkeersveiligheid gehandhaafd wordt hoe hoger de visie zal scoren op dit punt.

Uitgangspunt van de gemeente Gennep is dat het grondgebied onder het te realiseren gebouw van max. 10 appartementen (en eventueel een horecavoorziening) in handen komt van de geselecteerde partij. Daarnaast zal het pand 'Gennepershuisweg 9' (voormalige brandweerkazerne) aan de geselecteerde partij worden verkocht.

Het openbaar gebied, zoals het plein nabij de trap naar de vlonder en de herinrichting van het parkeerterrein bij de Gennepmolen, zal door de gemeente worden gerealiseerd. In de visievorming dient het openbaar gebied meegenomen te worden. In de verdere uitwerking zal afstemming tussen partijen plaatsvinden.