

Datum : 12 januari 2023

Portefeuillehouder : Stevens / Van Hulsteijn

Zaaknummer : 603767

Status : Openbaar

Gemeenteraad : Informerend

Onderwerp : Gebiedsontwikkeling Maaskemp

### SAMENVATTING

Teunesen Zand en Grint B.V. heeft de gemeente Gennep verzocht om een dialoog op te starten over een gebiedsontwikkeling in de Maaskemp. Dit gebied heeft grote potentie om recreatief-toeristisch ontwikkeld te worden in combinatie met onder meer de realisatie van een waterwoonwijk, het versterken van de relatie tussen de historische kern van Gennep en de Maas, de realisatie van Maasheggen, het verbeteren van de cultuurhistorische beleefbaarheid en rivierverruiming (delfstoffenwinning). De gebiedsontwikkeling Maaskemp kan de economische en demografische ontwikkeling van onze gemeente versterken. Daarmee draagt het positief bij aan het toekomstige voorzieningenniveau.

Het uitspreken van een positieve grondhouding over de gebiedsontwikkeling dient te worden gekoppeld aan een kwalitatief hoogwaardig proces waarin de rol van de gemeente en communicatie/gebiedsparticipatie expliciet worden meegenomen. Daarnaast is het wenselijk de inzichten van de gemeenteraad over de gebiedsontwikkeling te sonderen.

### VOORSTEL

Het college besluit:

1. Een positieve grondhouding in te nemen t.a.v. het verzoek van Teunesen Zand en Grint B.V. om een dialoog op te starten over de gebiedsontwikkeling Maaskemp.
2. Tijdens de dialoog uitdrukkelijk aandacht te besteden aan de rol van de gemeente ten aanzien van het proces en inhoud en aan communicatie/gebiedsparticipatie.
3. Teunesen Zand en Grint B.V. te informeren cf. bijgevoegde conceptbrief.
  4. Bijgevoegde raadsinformatiebrief over de gebiedsontwikkeling Maaskemp vast te stellen.
5. In overleg met de raadsgriffier en Teunesen Zand en Grint B.V. een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren om de inzichten van de raadsleden op te halen.

### BESLUIT

Datum : 17-01-2023

#### Het college besluit

1. Een positieve grondhouding in te nemen t.a.v. het verzoek van Teunesen Zand en Grint B.V. om een dialoog op te starten over de gebiedsontwikkeling Maaskemp.
2. Tijdens de dialoog uitdrukkelijk aandacht te besteden aan de rol van de gemeente ten aanzien van het proces en inhoud en aan communicatie/gebiedsparticipatie.
3. Teunesen Zand en Grint B.V. te informeren cf. bijgevoegde conceptbrief.
4. Bijgevoegde raadsinformatiebrief over de gebiedsontwikkeling Maaskemp vast te stellen.
5. In overleg met de raadsgriffier en Teunesen Zand en Grint B.V. een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren om de inzichten van de raadsleden op te halen.

## AANLEIDING

Van Teunesen Zand en Grint B.V. (verder te noemen Teunesen) hebben wij op 17 november 2022 een verzoek (met startnotitie) ontvangen om een dialoog op te starten over een gebiedsontwikkeling in de Maaskemp. De gebiedsontwikkeling is globaal gelegen tussen de brug naar Oeffelt (N264), de Maas, het Gennepershuis en de N271. Dit gebied heeft potentie om recreatief-toeristisch ontwikkeld te worden in combinatie met onder meer de realisatie van een waterwoonwijk, het versterken van de relatie tussen de historische kern van Gennep en de Maas, de realisatie van Maasheggen, het verbeteren van de cultuurhistorische beleefbaarheid en rivierverruiming (delfstoffenwinning).

Al in het Ma(a)sterplan Maasdal (rond 2013) is de ontwikkeling van een Gennep Rivierenpark geopperd. In 2019 is een ambtelijk overleg met Teunesen opgestart om tot een gezamenlijke gebiedsontwikkeling van de Maaskemp te komen. Sinds 2021 zijn de portefeuillehouders Ruimte en Recreatie en Toerisme direct bij het overleg betrokken. Dit overleg resulteert nu in onderhavig verzoek van Teunesen.

## BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Coalitieakkoord 2022-2026: *“De bescherming van de kernen Gennep en Heijen moet wat ons betreft samengaan met de ontwikkeling van de Maaskemp. Door het realiseren van een hoogwatergeul wordt de hoogwaterveiligheid bevorderd en ontstaan er kansen om de door velen gewenste verbinding van de historische kern van Gennep met de Maas te realiseren. Bovendien ontstaan er door de ontwikkeling van de uiterwaarden kansen om de gemeente Gennep toeristisch nog een stuk aantrekkelijker te maken door bijvoorbeeld natuurontwikkeling, horeca en waterrecreatie. Ook kan er een goed ingepaste kleinschalige ‘woonbootwijk’ in het gebied worden aangelegd.”*
- De Omgevingsvisie gemeente Gennep -Samen maken we Gennep- (vastgesteld 23 september 2019) biedt aanknopingspunten voor een gebiedsontwikkeling Maaskemp. Zo worden in de visie kansen benoemd die aansluiten bij de gebiedsontwikkeling, zoals het herstellen van de relatie tussen Gennep en de Maas, het herstellen/versterken van maasheggen en bakenbomen, het versterken van de cultuurhistorische beleving, het verbeteren van recreatieve routestructuren en waterrecreatie."
- In de raadsinformatiebrief over de vaststelling van de Integrale Visie Maasdal (26 april 2022, zaaknr. 555120) is over de mogelijkheid om in de Maaskemp de maasheggen te versterken het volgende opgemerkt: *“Vanwege mogelijke gebiedsontwikkelingen kan nu geen duidelijkheid worden gegeven over de bestaande en nieuwe heggen in dit deelgebied. De locatie is dus minder geschikt om nu al te ontwikkelen als aaneengesloten maasheggengebied.”*

## ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

1. Een positieve grondhouding in te nemen t.a.v. het verzoek van Teunesen Zand en Grint B.V. om een dialoog op te starten over de gebiedsontwikkeling Maaskemp.



2. Tijdens de dialoog uitdrukkelijk aandacht te besteden aan de rol van de gemeente ten aanzien van het proces en inhoud en aan communicatie/gebiedsparticipatie.
3. Teunesen Zand en Grint B.V. te informeren cf. bijgevoegde conceptbrief.
4. Bijgevoegde raadsinformatiebrief over de gebiedsontwikkeling Maaskemp vast te stellen.
5. In overleg met de raadsgriffier en Teunesen Zand en Grint B.V. een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren om de inzichten van de raadsleden op te halen.

## NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

### Inleiding

De wijziging van de gebiedswaarden in de Maaskemp en de consequenties daarvan voor komende generaties nopen tot een **zorgvuldig proces** om in dialoog met Teunesen en andere belanghebbenden een goede balans te vinden tussen de aanwezige belangen en belanghebbenden.

### Het verzoek van Teunesen

In de brief van 17 november 2022 schrijft Teunesen onder meer het volgende:

*“De startnotitie beschrijft op hoofdlijnen het gebied Maaskemp samen met de van belang zijnde (ruimtelijke) beleidsstukken en -ambities. Naast het gebied Maaskemp wordt ook een groter studiegebied bestudeerd om invloeden en effecten van buiten het gebied aan te kunnen laten sluiten bij de gebiedsontwikkeling binnen Maaskemp. Hiermee is dan in eerste aanzet de informatie voorhanden waarmee gezamenlijk tot een breed gedragen en haalbaar toekomstbeeld en invulling van het gebied Maaskemp kan worden gekomen. **De notitie vormt in onze ogen een startpunt om gezamenlijk de dialoog aan te gaan en om met alle betrokken partijen uiteindelijk te komen tot de beste invulling voor het gebied Maaskemp. Uiteraard zal het financieringsvraagstuk onderdeel van de gesprekken zijn. Graag nodigen wij u uit om samen te onderzoeken op welke manier er vervolg gegeven kan worden aan de gebiedsontwikkeling in Maaskemp.**”*

### Globale beoordeling verzoek

Teunesen heeft in de Startnotitie een beeld geschetst van het aanwezige speelveld. De aanwezige gebiedswaarden, het geldende beleidskader en opgaven, denkrichtingen (ambitie) zijn in de startnotitie vrij uitvoerig (maar nog niet uitputtend) beschreven. Teunesen heeft in de startnotitie ook een indicatief vlekkenplan opgenomen. **Dit is gedaan in het besef dat deze schets niet het eindplaatje is maar dat gedurende het verdere (participatie-) proces het vlekkenplan zal en kan wijzigen!**



Figuur 38. Vlekkenplan Maaskamp met een mogelijk toekomstige invulling Maaskamp.

Realisatie van de gebiedsontwikkeling betekent een verandering van de aanwezige gebiedswaarden in de wetenschap dat nieuwe omgevingswaarden ontstaan. Kortom, er is sprake van een grondige transformatie van het gebied. In een gezamenlijke dialoog met Teunesen en belanghebbenden zal gezocht moeten worden naar een goede balans.

Verder gaat het om een goede gebiedsafbakening. Zo zal, uitgaande van een verplaatsing van de woonboten uit de Rijksvluchthaven naar de Maaskamp, de huidige locatie van de woonboten in een uitwerking meegenomen moeten worden. Daarmee wordt voorkomen dat het gebruik van de Rijksvluchthaven als ligplaats voor woonboten/woonarken blijft voortbestaan. Deze woonboten vormen geen milieutechnische belemmering om de uitbreiding van de haven Heijen te realiseren. De aanwezigheid van de woonboten nabij de industriehaven Heijen is echter zeker niet optimaal, mede gezien de daarmee samenhangende golfslag door scheepvaart. Daarnaast is er sprake van een voortdurende verzanding van de Rijksvluchthaven



terwijl ontzanding geen prioriteit van Rijkswaterstaat, de eigenaar van het water, is. De woonbootbewoners hebben dan ook al lang de wens om verplaatst te worden. Verder zullen de consequenties van de gebiedsontwikkeling voor onder meer het Niersdal en (de beleefbaarheid van) het Genneper Huys in beeld gebracht moeten worden.

Duidelijk is dat dit een complex proces is waarbij terdege gelet moet worden op de kwaliteit van de inhoud, transparantie, brede participatie en communicatie. Gemeente Genneper zal zich ook moeten bezinnen op haar rol ten aanzien van de inhoud en het proces van de gebiedsontwikkeling. Dit dient na het ophalen van de inzichten van de gemeenteraad(sleden) samen met Teunesen uitgewerkt te worden.

### **Waardering Startnotitie Gebiedsontwikkeling Maaskemp**

De aanwezige gebiedskwaliteiten zullen plaatsmaken voor nieuwe gebiedskwaliteiten. Gezien de aanwezige belangen en stakeholders dient de gebiedsontwikkeling te worden beschouwd als een majeur project. Realisatie van de gebiedsontwikkeling Maaskemp bepaalt het aanzicht van de stad Genneper voor de komende generaties in grote mate en zal een van de belangrijkste recreatief-toeristische uithangborden van onze gemeente zijn. Realisatie van het project creëert een sterkere aantrekkingskracht van onze gemeente en geeft daarmee een boost in economisch en demografisch opzicht (aantrekkelijk worden van wonen, werken en bezoeken van gemeente Genneper en regio). Dit is van belang voor het toekomstige voorzieningenniveau van onze gemeente.

**Met een goed uitgebalanceerd ontwerp (en uitvoering) hebben we als gemeente goud in handen, mits de “meervoudige doelstelling van recreatie/toerisme, hoogwaterveiligheid, delfstoffenwinning, landschap/natuur, cultuurhistorie etc. vanaf het begin duidelijk is en gedragen wordt. Een slecht of middelmatig ontwerp zal daarentegen ernstig afbreuk doen aan de uitstraling van onze gemeente.**

### **KANTTEKENINGEN EN RISICO'S**

Het uitspreken van een positieve grondhouding door uw college ten aanzien van de gebiedsontwikkeling Maaskemp is het startschot voor een nieuw majeur en meerjarig project. Daarbij is het ophalen van de opvatting van de gemeenteraad essentieel.

De te behalen ruimtelijke kwaliteit kan alleen worden geborgd als een ervaren gemeentelijk projectleider aan het project wordt verbonden. Deze zal allereerst onderzoek doen naar de mogelijke samenwerkingsvorm met Teunesen (en andere stakeholders). Over de rol van de gemeente ten aanzien van de inhoud, het proces en de financiën van de gebiedsontwikkeling mag geen onduidelijkheid bestaan. De volgende uitersten van de samenwerking kunnen worden genoemd:

- De PPS-constructie: Bij publiek-private samenwerking werken bedrijven samen met overheden aan projecten. Dat kan een financiële samenwerking (donaties en sponsoring) zijn, maar ook een meer inhoudelijke samenwerking (kennis en



netwerken). De partijen werken samen aan een maatschappelijk en vaak ook een commercieel doel. PPS is de meest verregaande vorm van samenwerking tussen de overheid en bedrijven. Er is een heldere verdeling van taken en risico's. De regie van een project en het eindresultaat blijven in handen van de overheid. Bedrijven doen zo veel mogelijk de uitvoering.

- De gemeente optredend als faciliterend en bestuursrechtelijk, besluitvormend orgaan.

Gezien het belang van de gemeente (en haar inwoners) bij de gebiedsontwikkeling ligt het voor de hand dat de gemeente actief participeert in het project. Dit geldt voor de inhoud, het proces en de realisatie en mogelijk ook het beheer. Na het ophalen van het gevoel van de gemeenteraad dient dit in overleg met Teunesen te worden uitgewerkt in een (intentie-) overeenkomst.

Het project staat of valt met draagvlak bij de stakeholders. Een globale inventarisatie van de stakeholders en de aanwezige belangen treft u hieronder aan (paragraaf Draagvlak). Het inzetten van een voortreffelijke communicatie- en participatiestrategie draagt daaraan bij.

#### WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Teunesen Zand en Grint B.V. verzoekt de gemeente een dialoog op te starten over de gebiedsontwikkeling van de Maaskemp. Dit gebied biedt recreatief-toeristische kansen in combinatie met andere ontwikkelingen, zoals de realisatie van een waterwoonwijk, het versterken van de verbinding tussen de historische kern van Gennep en de Maas, de realisatie van Maasheggen, het verbeteren van de cultuurhistorische beleefbaarheid en rivierverruiming (delfstoffenwinning). Mits een zorgvuldige uitwerking plaatsvindt, samen met de gemeenteraad en belanghebbenden, geven we daarmee een economische en demografische boost aan onze gemeente. Dit komt ten goede aan het toekomstige voorzieningenniveau dat onze inwoners geboden kan worden.

Daarom adviseren we uw college om een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van het verzoek van Teunesen. We vragen daarbij nadrukkelijk aandacht voor het proces en de rol van de gemeente en Teunesen bij de gebiedsontwikkeling. Samen met Teunesen organiseren we een raadsinformatiebijeenkomst om de inzichten van raadsleden op te halen. Vervolgens zal een zorgvuldig gefaseerd gebiedsproces van start gaan waarbij alle belanghebbenden en belangen betrokken zullen worden.

#### EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Draagvlak bij onze inwoners voor de gebiedsontwikkeling is belangrijk. Voorliggend initiatief is nog niet gecommuniceerd met de omgeving. De bewoners van de waterwoonwijk in de Rijksvluchthaven hebben, volgens de ons bekende woordvoerder, wel een meer dan positieve grondhouding. Hieronder volgt een globale inventarisatie van stakeholders en de aanwezige belangen.



Stakeholders	Belangen
<b>Teunesen Zand en Grint b.v.</b>	Delfstoffenwinning Bedrijfseconomische exploitatie Uitbreiding haven Heijen
<b>Gemeente Gennepe</b>	Financieringsbronnen en cofinanciering Rivierverruiming Toerisme en recreatie Ruimtelijke kwaliteit Verkeer en parkeren Beheer en onderhoud Draagvlak en Planologische procedure Natuur en Landschappelijke inpassing (Maasheggen, bakenbomen) Geluid, milieuzonering, bodem, hydrologie Cultuurhistorie ..... en andere
<b>Bewoners waterwoonwijk Rijksvluchthaven</b>	Verplaatsen waterwoonwijk
<b>Staatsbosbeheer</b>	Genneper Huys Niersdal
<b>Waterschapsbedrijf Limburg (RWZI)</b>	Waterzuiveringsinstallatie Gennepe
<b>Waterschap Limburg</b>	Waterkeringen Hoogwaterveiligheid Hydrologie
<b>Rijkswaterstaat</b>	Maas, Rijksvluchthaven, Hoogwaterveiligheid Veerverbinding
<b>LLTB, Landbouwers, grondeigenaren</b>	Mogelijkheden voor (natuur-inclusieve) landbouw
<b>Hiswa / watersport / hengelsportvereniging</b>	Recreatie: passantenhaven, strandjes, verplaatsbare horeca, recreatief-toeristische verbindingen, visgelegenheden (?)
<b>Federatie Platform Cultuurhistorie Maas en Niers</b> <b>Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE)</b>	Beleefbaarheid/relicten Romeinse tijd, Frankische tijd, 1641 (archeologie)
<b>Provincie Limburg</b>	Opheffen barrière-werking N271, Hoogwaterveiligheid, ontgroning, Wet natuurbescherming
<b>Bewoners Stamelbergerdijk (aansluitend op tunnel N271)</b>	Doorbreken barrière-werking N271 (Gennepe aan de Maas)

## COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Dit besluit wordt bekendgemaakt via de gemeentelijke kanalen (website, gemeenterubriek, digitale nieuwsbrief, sociale media en persgesprek). Direct nadat het besluit is genomen informeren we Teunesen telefonisch. Een informerende brief volgt daarop. De woordvoerder van de waterwoonwijk in de Rijksvluchthaven informeren we per e-mail en door middel van toezending van de RIB.



## JURIDISCHE ASPECTEN

Onderhavig besluit is niet vatbaar voor bezwaar of beroep.

## FINANCIËN

Financiële consequenties kunnen momenteel (nog) niet in beeld worden gebracht. Dit is onderwerp van de dialoog met Teunesen en uitwerking. Daarnaast zal naar mogelijkheden voor cofinanciering worden gekeken.

## PERSONEEL EN ORGANISATIE

Personele consequenties kunnen momenteel (nog) niet in beeld worden gebracht. Allereerst zal een interne projectleider aangewezen worden. Afhankelijk van de rol die de gemeente inneemt ten aanzien inhoud, proces en financiën zal in overleg met Teunesen een voorstel uitgewerkt worden.

## UITVOERING / VERVOLG

In overleg met onze griffier en Teunesen zal een raadsinformatiebijeenkomst worden georganiseerd. Daarin zal het gevoel van de gemeenteraad worden opgehaald. Vervolgens zal een projectplan worden opgesteld.

### **Indicatie vervolgproces**

Gezien de aanwezige belangen en stakeholders is een zorgvuldig gebiedsproces van wezenlijk belang waarbij uitgebreid aandacht wordt besteed aan participatie en draagvlak. Een mogelijke projectfasering is als volgt:

- I. Voorbereidingsfase (dialoog gemeente en Teunesen):
  - a. Startnotitie Teunesen
  - b. Gemeentelijke bestuurlijke grondhouding bepalen en het gevoel van de gemeenteraad ophalen over de gebiedsontwikkeling en de rol van de gemeente ten aanzien van de inhoud, het proces en de financiën.
  - c. Rolverdeling tussen gemeente en Teunesen uitwerken: procesmatig, inhoudelijk en financieel.
  - d. In dialoog met Teunesen de grenzen van het speelveld verkennen waarbij het initiatief centraal staat en niet de regels.
  - e. Opstellen gezamenlijke intentieovereenkomst tussen gemeente Gennep en Teunesen.
- II. Verkenningfase (dialoog gemeente, Teunesen en stakeholders)
  - a. Breed participatietraject opstarten met stakeholders
  - b. Verfijnen of bijstellen gezamenlijk speelveld
  - c. Ontwikkelingsvarianten in beeld brengen
  - d. MER-procedure (?)
  - e. Vaststellen voorkeursvariant





### III. Uitwerkingsfase

- a. Detaillering Voorkeursvariant in dialoog met stakeholders
- b. Technisch onderzoek
- c. Planologische procedures

### IV. Realisatiefase

### V. Fase beheer en onderhoud

#### **Gemeentelijke c.q. projectorganisatie**

Gezien de impact van de gebiedsontwikkeling en de aanwezige belangen en stakeholders is het voorwaardelijk dat door de gemeente Gennep een stevige projectstructuur wordt opgezet. De projectstructuur is mede afhankelijk van de rol die de gemeente op zich neemt in de samenwerking met Teunesen.

#### **BIJLAGEN**

Raadsinformatiebrieven Gebiedsontwikkeling Maaskemp 20220117

1. Verzoek Teunesen Gebiedsontwikkeling Maaskemp 20221117
2. Startnotitie Teunesen Gebiedsontwikkeling Maaskemp 20221117
3. Indicatief Vlekkenplan 20221117
4. Uitgaande brief Gebiedsontwikkeling Maaskemp 20220117