



Erfgoed Groep

Brandweerkazerne Gennepe



Opbouw

- Update uitgangspunten locatie
- Onderzochte varianten
- Voorkeursvarianten
- Haalbaarheid
- Voorwaarden

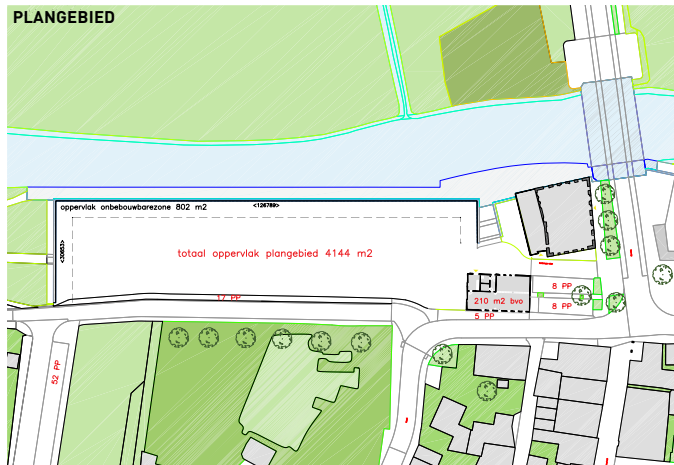


Uitgangspunten locatie

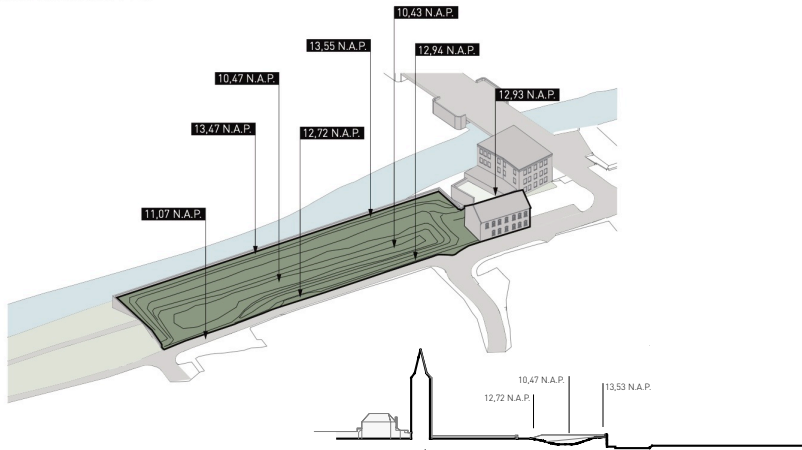
De locatie



PLANGEBIED



HOOGTEVERSCHILLEN



Poort naar Gennepe

- Directe nabijheid binnenstad
- Prachtig wonen in nabijheid van en met uitzicht op de natuur
- Bestemming wonen
- Diversiteit aanbod
- Link recreatie en publiek programma

Samen: uitnodigende 'toegangspoort' voor Gennepe

- Collectief gebruik, publieke functie
- Betekenisvolle herbestemming
- Brede bestemming: restaurant; bierontwikkelaar; vergader ruimte; b&b (centrumdoeleinden)

Lokaal geworteld

Integrale visie
gebieds-
ontwikkeling

Respect voor
historie plek,
refereren naar
verleden

Goede overgang
publiek-
semipubliek-
privaat

Sfeer passend
bij Gennep
(doelgroepen,
schaal)

Lokale
partners

Connectie
binnenstad
met Niers /
Niersvlonder





Programma

Publiek

- Herontwikkeling/bestemming brandweerkazerne
- Publieksgerichte invulling:
(dag)restaurant, bakker, bierbrouwer, etc.
- Recreatieverhuur: kano's, fluisterbootjes, fiets, laarzenverhuur etc.
- Andere mogelijkheden:
 - Keramiek Experience
 - Boetiekhotel
 - VVV-kantoor

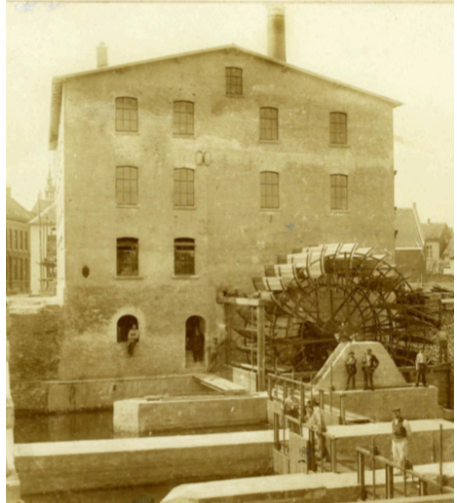
Wonen

- Doelgroep die waarde hecht aan collectiviteit en reuring ("stedelingen")
- "Buurtje" met mix van senioren, samenwonenden, gezinnen



Uitgangspunten varianten

- **Gebruik maken van hoogteverschil**
- **Divers aanbod programma**
- **Doorzicht naar Kerktoeren vanaf brug**
- **Parkeren**
 - Parkeernorm woningbouw op terrein oplossen
- **Eisen waterschap**
 - 5m strook voor onderhoud, geen extra eisen
- **Staat bodem**
 - Uitgaande van volledig gesaneerd terrein; wonen met tuinen mogelijk

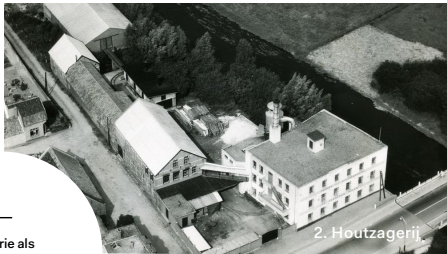


Onderzochte varianten

Programma - Wonen



1. Woningen op de dijk



2. Houtzagerij

—
Historie als
uitgangspunt
—



3. Groene as

- Passende publieke functie
- Woningbouwprogramma
- Parkeren

Programma - Wonen

Variant 1 / Woningen op de Dijk

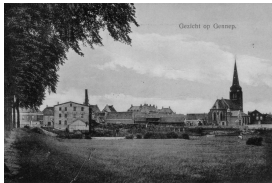


Woningen op de dijk: 1899



losse blokken in groenzone

Variant 2 / Houtzagerij



Voormalige houtzagerij: 1888



fabrieks-ensemble

Variant 3 / Groene as



Referentie Villa Augustus



appartementen en ruimte voor de buurt

Programma - Wonen

- Kaveluitgifte
- Terugvalvariant
- Parkeren maaiveld
- Weinig toegevoegde kwaliteit

1. Woningen op de dijk

- Differentiatie woningen (diverse grondgebonden woningen en appartementen)
- Parkeren maaiveld en gebouwd
- Veel kwaliteit en diversiteit

2. Houtzagerij

—
Historie als
uitgangspunt
—

- Appartementen
- Parkeren maaiveld en gebouwd
- Veel kwaliteit, weinig diversiteit
- Ruimte voor de buurt (groen)

3. Groene as

**Varianten 2 en 3: Houtzagerij en
Groene as verder uitgewerkt**

Voorkeursvarianten

Variant Groene as – 2 schuren

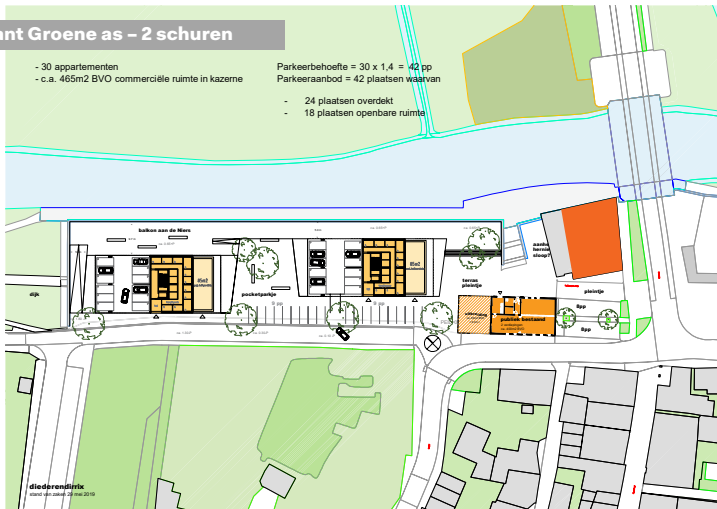


Variant Groene as – 2 schuren

- 30 appartementen
- c.a. 465m² BVO commerciële ruimte in kazerne

Parkeerbehoefte = $30 \times 1,4 = 42$ pp
Parkeeraanbod = 42 plaatsen waarvan

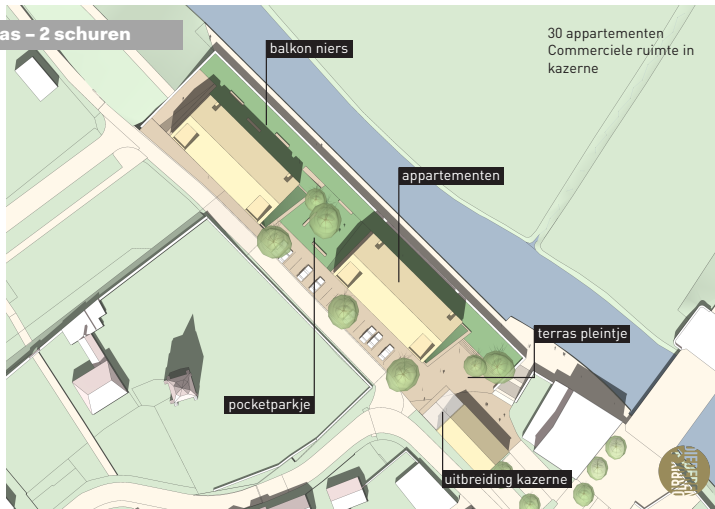
- 24 plaatsen overdekt
- 18 plaatsen openbare ruimte



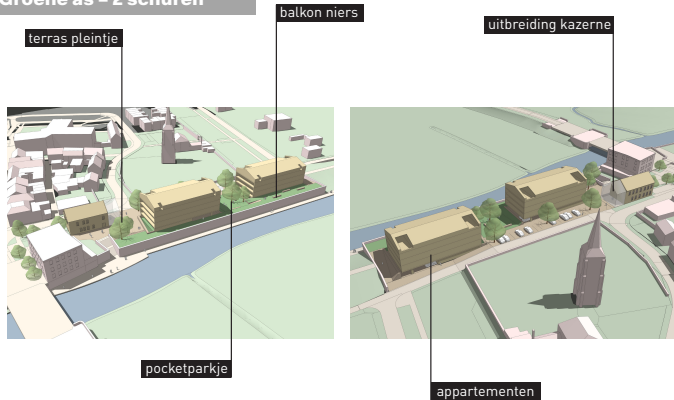
Variant Groene as – 2 schuren



Variant Groene as – 2 schuren



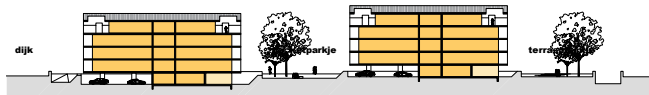
Variant Groene as – 2 schuren



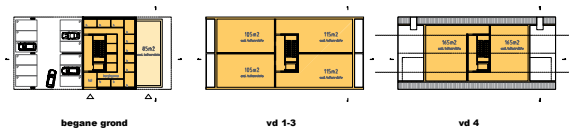
Variant Groene as – 2 schuren



Variant Groene as – 2 schuren

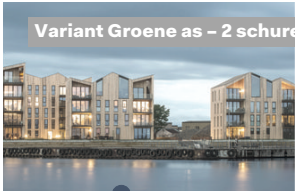


A. LANGSDOORSNEDE



B. PLATTEGRONDEN

Variant Groene as – 2 schuren



Variant Groene as – 2 schuren



Opmerking: weinig ruimte voor de buurt over!

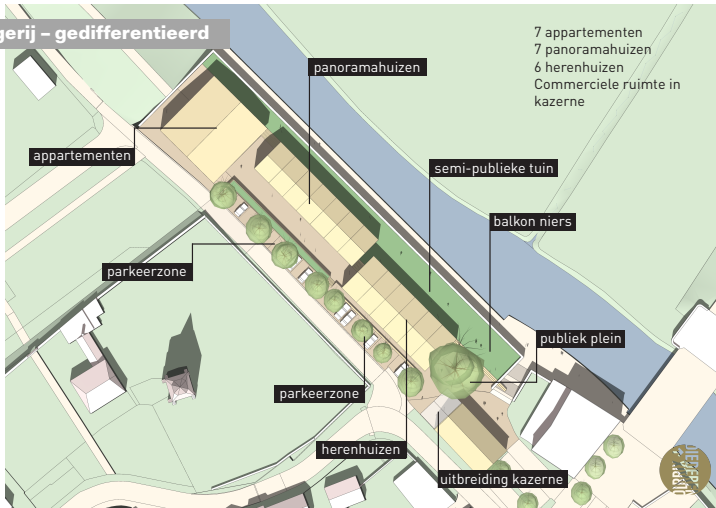
Variant Houtzagerij – gedifferentieerd



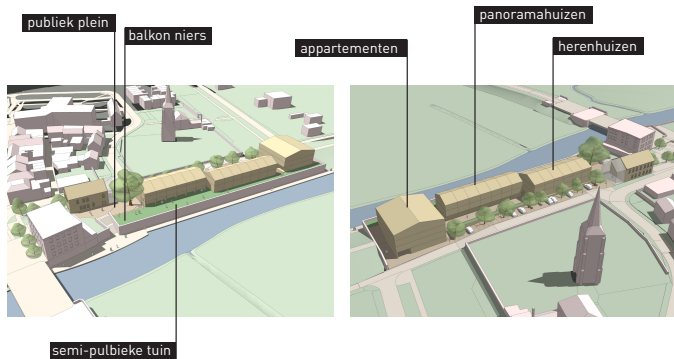
Variant Houtzagerij – gedifferentieerd



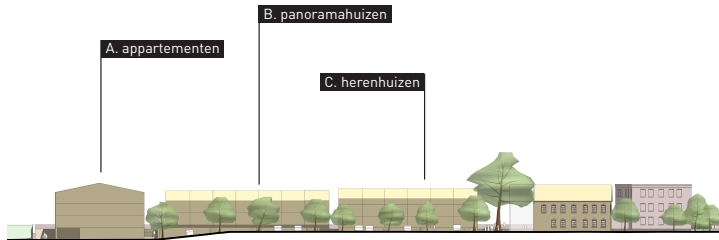
Variant Houtzagerij – gedifferentieerd



Variant Houtzagerij – gedifferentieerd

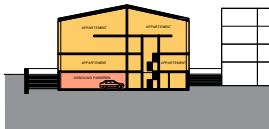


Variant Houtzagerij – gedifferentieerd

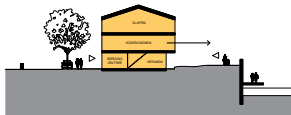


Variant Houtzagerij – gedifferentieerd

A. APPARTEMENTEN



B. PANORAMA WONINGEN

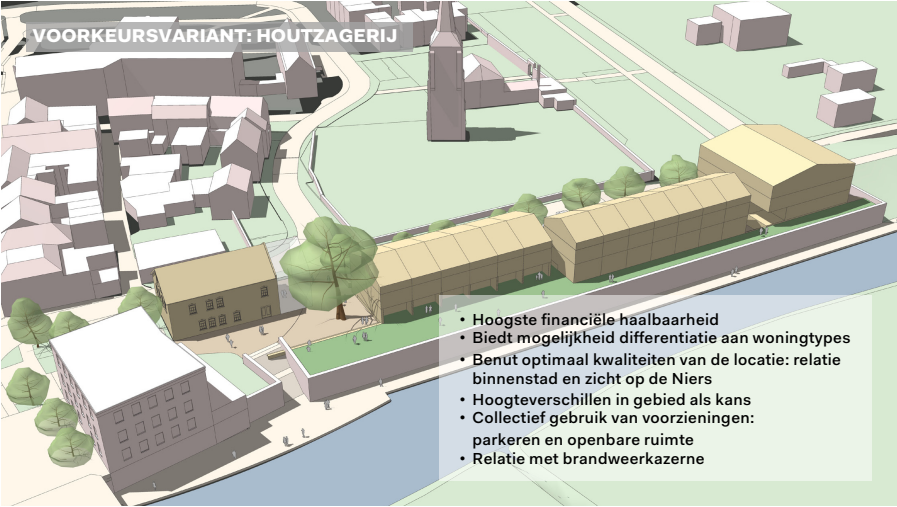


C. HERENHUIZEN

Variant Houtzagerij – gedifferentieerd



Voorkeursvariant MBE

A 3D architectural rendering of a proposed housing development. The scene is viewed from an elevated perspective. In the foreground, a blue river flows along the bottom edge. A long, low-rise building with a yellowish-brown facade and a gabled roof runs parallel to the river. To its left, a taller, multi-story building with a white facade and many windows is visible. Further back, a cluster of smaller, more varied houses with different rooflines and colors (pink, white, brown) are situated. A large, green, rounded tree stands near the riverbank. In the background, a tall, dark, narrow structure, possibly a church spire, rises above the other buildings. The overall layout suggests a mix of housing types integrated into an existing urban fabric.

VOORKEURSVARIANT: HOUTZAGERIJ

- Hoogste financiële haalbaarheid
- Biedt mogelijkheid differentiatie aan woningtypes
- Benut optimaal kwaliteiten van de locatie: relatie binnenstad en zicht op de Niers
- Hoogteverschillen in gebied als kans
- Collectief gebruik van voorzieningen: parkeren en openbare ruimte
- Relatie met brandweerkazerne

Haalbaarheid



Basisscenario

aantal #	woningtype	GBO opp. M ²	v.o.n. prijs €	Bouwkosten/m ² BVO	Prijs /m ² GBO
8	appartementen	123	€ 398.750	€ 1.325	€ 3.088
7	panoramahuizen	140	€ 432.250	€ 1.325	€ 3.230
6	herenhuizen	140	€ 399.000	€ 1.225	€ 2.850
8	parkeerplaatsen overdekt	30	€0, in verkoop app	€ 705	€ 0
21	parkeerplaatsen maaiveld	25	€0	€ 50	€ 0

AFGEROND X 1.000

Basisscenario	Houtzagerij - gedifferentieerd	← →
BWRM	€ 334	-2% BK
Bouwkosten	€ 5.037	
15%BIJKO	€ 756	
6%AK	€ 348	
10%W/R	€ 579	
2%financieringskosten	€ 129	
10%onvoorzien	€ 134	
Totaal Stichtingskosten excl grond	€ 7.318	
Verkoopwaarde	€ 7.115	+5% VW
Residuele grondwaarde	€ (203)	

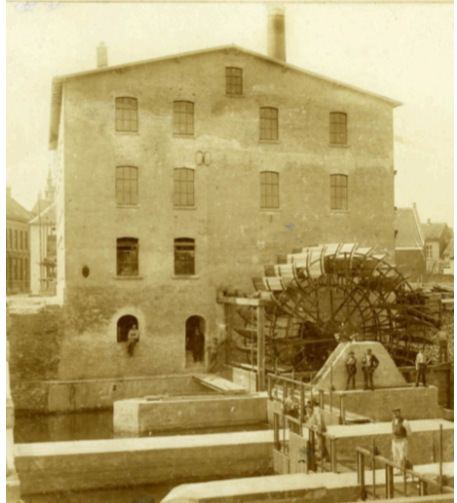
Optimum scenario	Houtzagerij - gedifferentieerd
BWRM	€ 327
Bouwkosten	€ 4.939
15%BIJKO	€ 741
6%AK	€ 341
10%W/R	€ 568
2%Financieringskosten	€ 127
10%onvoorzien	€ 132
Totaal Stichtingskosten excl grond	€ 7.174
Verkoopwaarde	€ 7.489
Residuele grondwaarde	€ 315

Haalbaarheid

- **Project definieert nieuwe top van de markt**
 - Derhalve hoog risicoprofiel
- **Streven naar hoge kwaliteit**
 - Strook langsparkeren elders compenseren
- **Financieel uitdagend**
 - (Ondergronds) parkeren
 - Kwaliteit vs opbrengst
 - Brandweerkazerne
- **Behoeft aan toetsen draagvlak**
 - Appartementen vs. woonhuizen
 - Onderzoek naar vorm van gestuurd CPO

Uitgangspunten haalbaarheid

- **Alleen eigen parkeren woningen oplossen**
 - Niet de openbare 17 pp op eigen terrein oplossen; bezoekers dorp/gemeente ambtenaren dienen ergens anders opgelost te worden.
 - Bestaande parkeerplaats dekt parkeervraag oude brandweerkazerne (horecafunctie)
 - Deels maaiveld deels gebouwd parkeren
- **Residuele grondwaarde**
 - Transparant rekenen
 - Geen grondwaarde onder brandweerkazerne



Planning

Vervolg

Eind Juni 2019	MBEO Rapportage, met:	Programmatische uitgangspunten Scenario analyse Beeldkwaliteitsplan Gebiedsvisie (als start van DSO) Haalbaarheidsonderzoek Incl. 1 uitgewerkt voorkeursscenario
Eind Juni 2019	Beslismodel vanuit Gemeente (verwacht)	
Eind Juli 2019	Beslissing College	
December 2019	Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp incl. haalbaarheidsonderzoek & conceptbod	Kaart met de begrenzing plangebied Resultaat haalbaarheidsonderzoek Definitief ontwerp (DO) incl. financiële uitgangspunten en woningbouwprogramma Planning voor resterende tijd (Globale) grondwaardeberekening & waardeberekening Overige uitgangspunten en voorwaarden
Januari 2020	Definitief grondbod	

Bijlagen

Marktonderzoek

Marktonderzoek woningen Gennep							Funda	Te Koop											
* onderstaand marktonderzoek is vooraf op bl. 2 van 2023																			
Adres	Woningtype	Bouwjaar	Buurt	GBO (m2)	Kavel (m2)	Aantal kamers	Vraagprijs €	Omslag, vraag	TOMP*	Prijs /m2	VVE €/m	Energieklasse	Bijzonderheden						
Hassel 11	Maisonnette (eenzijdig vrijstaand)	1987	Oude stadskern	83	-	3	€ 189.500	€ 192.500	6+ mnd	€ 2.283	€ 18	C							
Markt 12	Herenhuis, geschatelde woning	1910	Oude stadskern	290	-	8	€ 399.000	€ 409.500	6+ mnd	€ 1.376		E	aan de markt, incl. bestemming B&B of horeca						
Houdstraat 18	Appartement, bovenwoning	2007	Oude stadskern	83	-	3	€ 199.000		5 wk	€ 2.398	€ 153	B	incl. parkeerplaats en op 2de verdieping, VVE-bijdrage is 150€ /m						
Zandstraat 3	Appartement	2019	Oude stadskern	49	-	2	€ 158.900		6+ mnd	€ 3.243		A	nog 9 andere van hetzelfde type (nieuwbouwproject, nog niet gebouwd)						
Zuid-Oostwal 23	Appartement, penthouse	2003	Midden	178	-	3	€ 598.000		3 wk	€ 3.360	€ 275	B	3e etage met 150 m2 dakterras						
Brugstraat 45	2-onder-1-kapwoning, eengezinsw	1978	Midden	140	239	7	€ 265.000		4 wk	€ 1.893		A							
Bierbrouwersgroes 15	Vrijstaande woning, eengezinsw	1997	Midden	153	433	4	€ 395.000		3 wk	€ 2.582		B							
Duivenakkerstraat 27	Eengezinswoning, hoelwoning, rijt	1930	Midden	84	395	3	€ 220.000		6 wk	€ 2.619		C	arbeiderswoning						
Brugstraat 208	Appartement, portieflot	1988	Midden	60	-	3	€ 169.000		4 mnd	€ 2.817	€ 107								
Bergstraat 11	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapw	1967	Midden	85	175	4	€ 209.000		6 wk	€ 2.459			verkocht-onder-voorbehoud						
Ermsstraat 36	Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning	1930	Midden	153	285	4	€ 292.500		6+ mnd	€ 1.912		G	verkocht-onder-voorbehoud						
Ermsstraat 12 / Middelweg 7	Eengezinswoning, vrijstaande won	1906-1930	Midden	390	442	18	n/a		6+ mnd			n/a	prijs op aanvraag						
Wagenstraat 18a	Eengezinswoning, vrijstaande won	1948	Midden	109	374	4	€ 298.000		2 wk	€ 2.734		F							
St.Norbertusstraat 15	Eengezinswoning, tussenwoning	1935	Midden	114	176	6	€ 149.000		4 wk	€ 1.307		F	verkocht-onder-voorbehoud						
St. Martinusstraat 3	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapw	1965	Midden	90	164	4	€ 169.000	€ 179.000	6+ mnd	€ 1.878		D							
Groene kruisstraat 81	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapw	1961	Midden	88	239	4	€ 169.000		7 wk	€ 1.920		F							
Pr. Hendrikstraat 7	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapw	1980	Midden	127	230	5	€ 196.000		6+ mnd	€ 1.559		C							
Picardie 159	Eengezinswoning, hoelwoning, rijt	1962	Midden	115	140	4	€ 175.000	€ 189.000	6+ mnd	€ 1.522		D	verkocht-onder-voorbehoud						
Heljenseweg 32	Herenhuis, vrijstaande woning	1916	Zuid	250	825	7	€ 449.000		6+ mnd	€ 1.796		C							
Heljenseweg 31	Herenhuis, vrijstaande woning	1992	Zuid	418	1350	9	€ 829.000	€ 895.000	6+ mnd	€ 1.893		C							
Van Broderodestraat 19	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapw	1977	Zuid	127	214	5	€ 265.000		2 mnd	€ 2.087		C	verkocht-onder-voorbehoud						
Kellerberg 34	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapw	1977	Zuid	122	231	5	€ 262.000		4 wk	€ 2.148		C	verkocht-onder-voorbehoud						
Kellerberg 26	Eengezinswoning, vrijstaande won	1967	Zuid	178	858	6	€ 459.000		5 mnd	€ 2.579		D							
Kellerberg 43	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapw	1981	Zuid	146	275	7	€ 299.000		6 wk	€ 2.048		D	verkocht-onder-voorbehoud						
Heidehof 53	Eengezinswoning, hoelwoning	1982	Zuid	127	239	4	€ 200.000	€ 225.000	6+ mnd	€ 1.646		C							
Watertoren 32	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapw	2007	Zuid	135	238	7	€ 339.000		4 mnd	€ 2.511		A							
Watertoren 54	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapw	2008	Zuid	125	293	6	€ 325.000		2 mnd	€ 2.600		A	verkocht-onder-voorbehoud						
Dr. Arienstraat 19	Eengezinswoning, hoelwoning, rijt	1969	Zuid	89	239	4	€ 209.000	€ 214.000	3 mnd	€ 2.348		D							
Papenscheppe 7	Eengezinswoning, tussenwoning, r	2006	Zuid	100	145	5	€ 225.000		5 wk	€ 2.250		A	verkocht-onder-voorbehoud						
Papenscheppe 32	Eengezinswoning, tussenwoning, r	2006	Zuid	145	181	5	€ 249.000		2 wk	€ 1.717		A	verkocht-onder-voorbehoud						
Winkel 8	Kavel + voorbeeldwoning	2019	Zuid	-	394		€ 125.000		5 mnd			n/a	nieuwbouw, nog niet gebouwd (cataloguswoning)						
Kalander 40	Eengezinswoning, vrijstaande won	2009	Zuid	188	363	6	€ 529.000		6+ mnd	€ 2.814		A							
Willem Boyeweg 129	Eengezinswoning, tussenwoning, r	1958	Zuid	116	178	5	€ 190.000		5 wk	€ 1.638		D							
Langweg 122	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapw	1980	Zuid	129	236	5	€ 269.000		7 wk	€ 2.085		C	verkocht-onder-voorbehoud						
2de Deursweg 12	Eengezinswoning, vrijstaande won	1982	Zuid	118	427	4	€ 335.000		1 wk	€ 2.839		B							
Hoekweg 56	Eengezinswoning, hoelwoning	1982	Zuid	175	365	5	€ 258.000		2 wk	€ 1.474		C							
Hoekweg 112	Eengezinswoning, hoelwoning, rijt	1982	Zuid	90	180	5	€ 179.000	€ 169.000	6+ mnd	€ 1.989		C							

Criteria voorkeursscenario MBE

- Is financieel haalbaar
- Biedt mogelijkheid differentiatie aan woningtypes (afzetpotentie)
- Relatie met brandweerkazerne (doelgroep en opzet)
- Benut optimaal kwaliteiten van de locatie: relatie binnenstad en zicht op de Niers
- Gebruikt hoogteverschillen in gebied als kans
- Collectief gebruik van voorzieningen: parkeren en openbare ruimte