

Gemeente Gennepep
[Redacted]

Postbus 9003
6590 HD GENNEPEP

Datum: 8 december 2020
Ons kenmerk: 20201125-brf-Gemeente Gennepep-Grondbieding
Houtzagerij te Gennepep

Onderwerp: Grondbieding Houtzagerij te Gennepep

Geachte [Redacted]

Het is ons – MeyerBergman Erfgoed Groep en SDK Vastgoed - een genoegen, u ons voorstel te doen toekomen omtrent een mogelijke koop van de benodigde gronden ten behoeve van het plan 'De Houtzagerij'.

In dit schrijven doen wij u een biedingsvoorstel en verstrekken wij u de aanpassing op het Definitieve Ontwerp Stedenbouwkundig Plan aan (bijlage 2).

Stedenbouw & Programma

Ons aanbod betreft de nieuwbouwwontwikkeling van het project 'De Houtzagerij'. Het plangebied is gelegen aan het Genneperhuisweg, zoals u genoegzaam bekend.

Het plan refereert met de vormgeving en de positionering van de massa volumes met flauwe schuine daken aan het oude fabrieksterrein van de Houtzagerij. Daarbij is de schakering van verspringende loodsen en een maaiveld met allerlei verbindingen en doorgangen de inspiratie voor een doorwaadbaar milieu met hoogteverschillen en trappen, doorgangen en pleinen. Een milieu waarin openbaar en privé aan elkaar raken en vloeiend in elkaar overgaan.

Het plan 'De Houtzagerij' voegt door zijn compactheid, samenhang, relatie tussen openbaar en privé en door zijn onderscheidende uitstraling, een herkenbaar nieuw woonmilieu toe aan het Gennepepse stadswefsel. De architectonische middelen die worden ingezet zijn niet historiserend van karakter, maar wel geïnspireerd op het verleden.

Het door ons opgestelde plan bestaat uit in totaal 30 woningen, waarvan 14 appartementen en 16 grondgebonden woningen.

De nieuwbouw van de kazeme is in haar massa ingegeven op het reeds aanwezige pand van de Kazeme. Afwijkend van de oorspronkelijke plannen is voor dit gebouw een herziend plan gemaakt. In deze nieuwbouw zijn 3 woonwerkwooningen gesitueerd. E.e.a. is gevisualiseerd in de aanpassing op het DOSP d.d. 27 november 2020 (bijlage 2), welke tezamen met het DOSP d.d. juli 2020 een onlosmakelijk geheel vormt met onderstaande aanbieding.



Bestemmingsplan & omgevingsvergunning

Het voorliggende plan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Er dient dus een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. In onze aanbieding is het uitgangspunt dat de ontwikkelaar deze wijziging inclusief de behorende onderzoeken zal uitvoeren en de gemeente hieraan medewerking zal verlenen. Daartoe zijn we reeds in de afrondende fase voor de anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan dient flexibiliteit in zich te hebben (in aantallen, programma, bouwvlakken etc.). Zo kan er te allen tijde ingespeeld worden op wijziging in de woningbehoefte in de markt.

Koper

De gemeente en MeyerBergman Erfgoed Groep zijn overeengekomen dat er exclusiviteit is voor de koop van de locatie. Zoals reeds met u afgestemd is MeyerBergman voornemens haar recht om de gronden aan te kopen over te dragen aan SDK Vastgoed, na aanvaarding voorliggend plan en bieding door u als Gemeente Gennep. SDK Vastgoed wordt dan de kopende partij van de gronden en zal het gehele ontwikkeltraject tot oplevering verzorgen.

Aanbieding

MeyerBergman Erfgoed Groep doet u in samenwerking met SDK Vastgoed, onder voorbehoud van al haar rechten, een aanbieding van € 150.000,- k.k. op basis van de volgende uitgangspunten:

- Het voorliggende definitief ontwerp stedenbouwkundige plan (bijlage 1 en bijlage 2);
- De in samenspraak met de gemeente Gennep opgestelde (concept) Anterieure Overeenkomst (bijlage 3);
- Het uitgangspunt zoals overeengekomen in de IOK met MeyerBergman Erfgoed Groep dat de gemeente Gennep de locatie bouwrijp maakt / geschikt voor gebruik (dit in afwijking van de huidige (concept) Anterieure Overeenkomst);
- De gronden worden geleverd in fiscaal bouwrijpe staat en er is derhalve geen overdrachtsbelasting verschuldigd;
- Een flexibel bestemmingsplan om te allen tijde in te kunnen spelen op wijziging in de woningbehoefte in de markt;
- Een grondafname bij startbouw welke plaatsvindt bij een onherroepelijke omgevingsvergunning en een voorverkooppercentage van 70% van het plan. Hierbij wordt de mogelijkheid voorbehouden – afhankelijk van de verkoopsnelheid - om het plan gefaseerd uit (te laten) voeren en dus ook de grond gefaseerd geleverd te krijgen;

In bijlage 4 onderbouwen wij de aanbieding.

Deze aanbieding doen wij gestand tot 31 maart 2021.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft, dan zijn wij gaarne tot een nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet

SDK Vastgoed B.V.

MeyerBergman Erfgoed Groep B.V.

Bijlage 1 – DOSP
Bijlage 2 – aanpassing DOSP
Bijlage 3 - concept AOVK
Bijlage 4 - onderbouwing aanbieding

