

Uitgangspuntendocument De Houtkade

Datum: 20 december 2022
Aan: Gemeente Gennep
Van: SDK Vastgoed
Onderwerp: Uitgangspuntendocument De Houtkade
Versie: 2.0



Rev	Opsteller	Gezien	Datum
0			21-11-2022
1.0			02-12-2022
2.0			



1. Algemeen

Het uitgangspuntendocument is bedoeld voor de toekomstige ontwikkeling van het project 'De Houtkade'. 'De Houtkade is gelegen een prachtige locatie in Gennep, omsloten door de Gennepershuisweg en de Niers. In de afgelopen jaren is er samen met de gemeente Gennep intensief gewerkt aan een stedenbouwkundig plan wat geresulteerd heeft in het DOSP van juli 2020 en de allonge op de DOSP van november 2020 welke onderdeel zijn van de anterieur overeenkomst d.d. 16 juli 2021. De afgelopen periode is de invulling van de Houtkade door gemeente Gennep heroverwogen. Op verzoek van de gemeente Gennep worden de geformuleerde kaders en uitgangspunten herzien om tot een nieuw stedenbouwkundig plan te komen dat beter aansluit bij de ambities van de gemeente Gennep.

Dit uitgangspuntendocument geeft de kaders aan voor ontwikkeling van de betreffende ontwikkeling. Het uitgangspuntendocument is opgesteld om inhoudelijke en procedurele afspraken te maken als ook de taken en verantwoordelijkheden te formuleren, welke het uitgangspunt zullen zijn voor de verdere (her)ontwikkeling van het plangebied 'De Houtkade'. Het heeft als doel om:

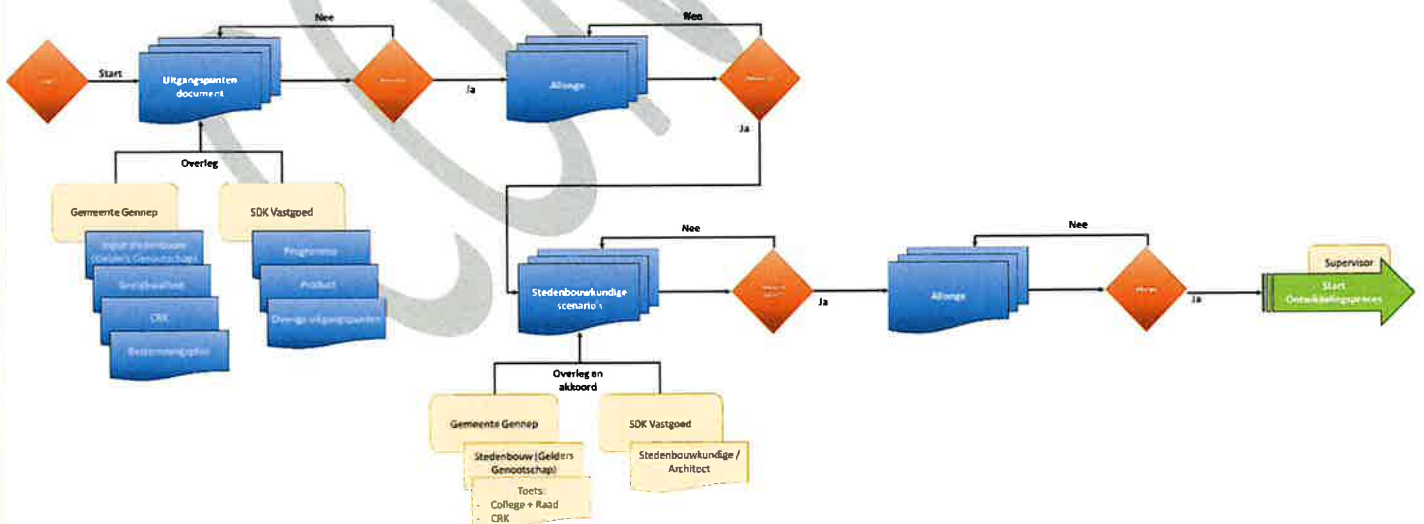
- De gemeente Gennep en SDK Vastgoed zijn voornemens om gezamenlijk te komen tot een nieuw DOSP voor het plangebied.
- Een bijbehorende haalbaarheidsanalyse waarin onderzoek wordt verricht naar de ruimtelijke, maatschappelijke, functionele, verkeerstechnische, markttechnische en financiële haalbaarheid van de beoogde (her)ontwikkeling van het plangebied.
- De resultaten van het onderzoek vast te leggen in een integrale gebiedsvisie waarin genoeg basis aanwezig is over te gaan tot de verdere ontwikkeling van het plangebied en waarin partijen gezamenlijk besluiten dat de voorgestane ontwikkeling van het Plangebied haalbaar is.



2. Procesaanpak

Om tot het wenselijke beeld te komen leggen Gemeente Gennep en SDK Vastgoed de gemaakte afspraken over de wijzen van samenwerking vast. Tussen gemeente Gennep en SDK Vastgoed moet overeenstemming bereikt worden over de definitieve uitgangspunten, welke verwoord worden in een nieuw DOSP. Ten behoeve van een gestructureerd planvormingsproces en de nadere uitwerking zal in nauw overleg tussen partijen de volgende stappen en activiteiten worden doorlopen:

1. Afstemmen en accorderen uitgangspunten document voor de Houstkade:
 - a. Uitgangspunten en randvoorwaarden gemeente Gennep
 - b. Uitgangspunten en randvoorwaarden SDK Vastgoed
 - c. Uitgangspunten en randvoorwaarden Waterschap
2. Bij akkoord wordt dit uitgangspuntendocument vastgelegd in een allonge op de anterieure overeenkomst.
3. Gebaseerd op het geaccordeerde uitgangspunten document wordt de gebiedsvisie verder uitgewerkt door SDK Vastgoed en vertaald naar maximaal 3 stedenbouwkundige scenario's. De gemeente Gennep draagt zorg voor het toetsen van de door SDK Vastgoed opgestelde scenario(s) en documenten door derden als het College van Burgemeester en wethouders, de vakdisciplines binnen de gemeente Gennep en het CRK. Partijen besluiten gezamenlijk dat de voorgestane ontwikkeling van het plangebied haalbaar is op o.a. de ruimtelijke, maatschappelijke, functionele, verkeerstechnische, markttechnische en financiële aspecten.
4. Bij overeenstemming en akkoord op het gewenste stedenbouwkundige scenario wordt dit verder uitgewerkt tot een integrale gebiedsvisie (DOSP) en een definitieve haalbaarheid met o.a. een residuele grondwaardeberekening.
5. Het DOSP en residuele groundbod wordt vastgelegd middels een allonge op de anterieur overeenkomst.





3. Planning

XXXX (planning toevoegen)

CONCEPT



4. Overlegstructuur en besluitvorming

Gemeente Gennep en SDK Vastgoed zijn voornemens zorg te dragen voor de gebieds- en opstalontwikkeling van het Plangebied op basis van de uitgangspunten welke in dit document worden vastgesteld. In het kader van dit DOSP zullen door SDK Vastgoed onderzoeken worden verricht naar de (technische, ruimtelijke, financiële, maatschappelijke en bestuurlijke) haalbaarheid van de integrale ontwikkeling van het plangebied. De wijze waarop we komen tot besluitvorming omtrent verdere samenwerken en beslistmoment worden hieronder uiteengezet.

De tenminste op te halen en vereiste goedkeuringen zijn:

Goedkeurende Partij	Vereiste goedkeuringen
College van B&W / Gemeente Gennep / SDK Vastgoed	Uitgangspunten document en allonge op de anterieurovereenkomst.
Gemeente Gennep / SDK Vastgoed	Stedenbouwkundige scenario(s)
Vakdisciplines gemeente Gennep CRK College SDK Vastgoed	De gebiedsvisie en DOSP zal ter goedkeuring tussentijds worden voorgelegd binnen de gemeente Gennep, het College van B&W, het CRK en SDK Vastgoed.
Gemeente Gennep / College van B&W / SDK Vastgoed	DOSP
College van B&W / Gemeente Gennep / SDK Vastgoed	Definitieve haalbaarheid
College van B&W / Gemeente Gennep / SDK Vastgoed	Aanpassing anterieurovereenkomst op basis van de definitieve haalbaarheid.

Om te komen tot het gewenste resultaat zijn de volgende overleggen ten minsten noodzakelijk:

Overleg	Frequentie	Partij
Periodiek overleg	Bi-weekly	
(In)formele toets CRK	Zie planning	
(In)formele toets College	Zie planning	



5. Uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit

Om te komen tot een nieuw DOSP worden de kaders vooraf vastgesteld. Aan de hand van de specifieke uitgangspunten waarvan de ontwikkeling van het gebied aan moet voldoen wordt de stedenbouwkundige/architect op aangestuurd. Bij het opstellen van het definitief ontwerp dienen in ieder geval de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

a) Uitgangspunten Gemeente Genneep / Gelders Genootschap

INPUT GEMEENTE GENNEEP

b) Uitgangspunten SDK Vastgoed

- Integrale gebiedsvisie waarbij de samenhang van de nieuwbouw in samenwerking met de voormalige brandweerkazerne duidelijk terugkomt.
- Optimale benutting kwaliteiten van de locatie. De mooiste plek van Genneep
 - i. Zicht op de Niers en uiterwaarden vanuit de woningen;
 - ii. Connectie maken water, natuur en stad. Het koppelen van beleving;
 - iii. Gebruik maken van hoogteverschillen in het gebied;
 - iv. Bezoning en ligging buitenruimtes
- Gedifferentieerd woonprogramma voor het hoger segment:
 - i. Grondgebonden woningen
 - ii. Appartementen

Dit woonprogramma voldoet kwalitatief als kwantitatief aan de regionale en lokale woonvisie. Het realiseren van deze typologieën zorgt voor een doorstroming op de lokale woningmarkt waardoor er elders woningen vrij komen. Verder is sociale woningbouw al op het perceel aanwezig en hoeft en wordt het met deze ontwikkeling niet gerealiseerd. Het toevoegen van een gedifferentieerd woonprogramma voor het hoger segment zorgt voor meer diversiteit en doorstroming (zie ook ontwerp bestemmingsplan toelichting: Art. 3.3. regionaal beleid & Art 3.4. Gemeentelijk beleid).

- Financieel uitdagend
 - i. Minimaal aantal woningen benodigd.
 - ii. Parkeren op eigen terrein/ maaiveld volgens parkeernorm. Verdiept parkeren lijkt financieel moeilijk haalbaar.
- Uitgangspunt ontwerp bestemmingsplan / vigerende bestemmingsplan ter voorkoming van het doorlopen van een nieuwe bestemmingsplanprocedure.
- Aandachtspunt zijn de (eventuele) plaatsing van de buitenbergingen en afvalcontainers op het perceel. Deze dienen opgenomen te worden in de gebiedsvisie.
- Ophoging maaiveld bij de kademuur. Door rekening te houden met de mogelijk te realiseren toekomstige hoogte van de waterkering wordt er een plan ontwikkeld worden waarbij het uitzicht over de Niers in de toekomst geen belemmering zal zijn. Huidige hoogte muur NAP+ 14.30 m. Verwachte toekomstige hoogtes wordt NAP+ 15.00 m.



c) Uitgangspunten en randvoorwaarden Waterschap

- Memo Gennepmolen d.d. 18 juni 2020
- De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het profiel van vrije ruimte en de kernzone behorende bij een waterkering. Voor het realiseren van bouwwerken binnen deze zones geldt een vergunningplicht.
- Bestaande constructie van de keermuur. De aanwezigheid van grout ankers in de grond achter de keermuur.
- Onderhoudszone van 4 meter van de kademuur (= harde eis Waterschap). Het is niet toegestaan om in deze zone vaste objecten te plaatsen.

d) Samenvatting voorwaarden bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader waarbinnen de (her)ontwikkeling van 'De Houtkade' vorm zal krijgen. In de onderstaande samenvatting worden de belangrijkste voorwaarden van het bestemmingsplan aangehaald.

Ontwerp bestemmingsplan Gennepmolen, Gennep – Regels

- Art. 1.38 peil: 13,12 meter boven NAP, zijnde ter hoogte van de bestaande brandweerkazerne aan De Gennep Molen.
- Art. 4.2.1 Bouwverbod: Op de voor 'Waterstaat - Bergend regime' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.
- Art. 5.1 Bestemmingsomschrijving: De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keermuren en merktekens.
- Art. 5.2.1 Gebouwen: Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- Art. 7.1 Ondergronds bouwen: Binnen de gronden waar op grond van de regels gebouwen mogen worden gebouwd, mogen gebouwen tevens ondergronds worden gebouwd met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse gebouwen maximaal 4 m bedraagt.
- Art. 8.2 Parkeren
 - o Bij het bouwen en het veranderen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen zoals genoemd in Hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' of de rechtsopvolger daarvan.
 - o Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a., mits voldaan wordt aan de ontheffingsmogelijkheden zoals genoemd in hoofdstuk 4 van de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015'.



6. Output

Tot het te ontwikkelen definitief ontwerp behoren in ieder geval:

- Het haalbaarheidsanalyse inclusief stedenbouwkundige scenario's waarin de ruimtelijke, maatschappelijke, functionele, verkeerstechnische, markttechnische en financiële haalbaarheid van de beoogde (her)ontwikkeling van het plangebied is meegenomen.
- DOSP – definitief ontwerp stedenbouwkundig plan
- Uitgangspunten beeldkwaliteit gebouwen
- Uitgangspunten beeldkwaliteit buitenruimte
- Financiële haalbaarheidsanalyse en een residuele grondwaardeberekening voor het te (her)ontwikkelen plangebied.

CONCEPT





7. Financiële uitgangspunten

De gemeente Gennep en SDK Vastgoed zijn voornemens om gezamenlijk te komen tot een nieuw DOSP, een bijbehorende haalbaarheidsanalyse als ook een aan de Gemeente uit te brengen nieuw residueel grondbod door SDK Vastgoed. De volgende financiële uitgangspunten zijn van toepassing om tot een nieuw stedenbouwkundig plan te komen dat aansluit bij de ambities van de gemeente Gennep:

- De financiële consequenties voortkomend uit het nieuwe DOSP, welke is goedgekeurd door het college van burgemeester & wethouders van gemeente Gennep, worden residueel berekend met de Koopsom van het Verkochte in bouwrijpe staat. Dit leidt tot een nieuwe residuele grondwaardeberekening en eventuele nieuwe grondbieding.
- Alle door SDK Vastgoed gemaakte historisch kosten in aanloop tot dit uitgangspuntendocument ten laste van het Project worden opgenomen in de stichtings-kostenopzet in de nieuwe residueel berekende Koopsom van het verkochte in bouwrijpe staat.
- De door SDK Vastgoed gemaakte historische kosten zijn per 01 januari 2023 vastgesteld op € XXXX- excl. BTW.
- Ingeval geen overeenstemming wordt bereikt met de Gemeente over het DOSP, het Residueel Grondbod danwel over de koopovereenkomst, vergoed Gemeente Gennep de historisch gemaakte (interne en externe) kosten.



8. Bijlage

- Memo Gennepermolen d.d. 18 juni 2020
- Parkeernota ????

CONCEPT