

Vragen en antwoorden informatieavond Gennepermolen 2 februari 2021

Vraag	Antwoord
<p>1 Waarom wordt de brandweerkazerne opnieuw gebouwd? In een eerder rapport is de bouwkundige staat vastgesteld. Het pand bleek, mede vanuit cultuurhistorische waarde, behoudenswaardig.</p>	<p>De kosten van restauratie zijn zo hoog dat het pand daarna niet meer economisch rendabel in gebruik genomen kan worden. Het gebouw is ook geen gemeentelijk monument.</p>
<p>2 Heeft u nader onderzoek laten doen naar de funderingsconstructie van de brandweerkazerne?</p>	<p>Nee, hier is op dit moment geen nader onderzoek nodig. Met de huidige berekening van de kosten is restauratie financieel niet haalbaar.</p>
<p>3 Waarom moet er nu al rekening gehouden worden met een verhoging van het plan omdat de waterkering verhoogd gaat worden? Hier zijn ook andere technische oplossingen mogelijk.</p>	<p>Het Waterschap kan nu nog niet aangeven wanneer en hoe de kademuur opgehoogd gaat worden. In het plan willen we zoveel mogelijk zekerheid dat het uitzicht over de Niers en uiterwaarden zeker de komende 100 jaar in stand blijft.</p>
<p>4 Kunt u al meer laten zien van de sfeer van de woningen en het type woningen?</p>	<p>Dat gebeurt bij de verdere uitwerking. De presentatie van vandaag (2 februari 2021) is stedenbouwkundig georiënteerd, wat betekent dat er op hoofdlijnen bepaald is waar welke volumes zullen komen en in welke aantallen. Het echte architectonische ontwerp moet nog uitgewerkt worden.</p>
<p>5 Wat is de fasering van het project?</p>	<p>Binnenkort start de bestemmingsplanprocedure. Dat duurt ongeveer 1 jaar en we verwachten dat dit in het tweede kwartaal van 2022 afgerond is. De omgevingsvergunning, na onherroepelijk bestemmingsplan, wordt verwacht in het tweede kwartaal 2022. Start verkoop in het derde kwartaal van 2022. Start bouw als 70% verkocht is.</p>

6	Waarom komt er hoogbouw? U zegt dat de loodsen als inspiratie hebben gediend bij het ontwerp, maar de loodsen waren geen hoogbouw.	Er komt geen hoogbouw in het plan. De voormalige loodsen waren geen hoogbouw maar wel hoger dan een standaard woning. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap, wat normaal is voor Nederlandse woningen. Dit is ook lager dan de brandweerkazerne. Het appartementencomplex bestaat uit 4 woonlagen. Dat is volgens Nederlandse standaarden geen hoogbouw. Met deze bouwhoogte blijven we onder de 16 meter die als maximale hoogte is toegestaan volgens het bestemmingsplan.
7	Hoe verhoudt de hoogte van ongeveer 15 meter zich tot het peil van de Gennepershuisweg?	Uitgangspunt is het peil van de Gennepershuisweg, ter hoogte van de brandweerkazerne.
8	Heeft u ook impressies van aanzichten en doorzichten vanaf Ottersum?	Nog niet, dat gebeurt bij de verdere uitwerking van het plan.
9	Heeft u ecologisch onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van territoriale steenuilen in de brandweerkazerne (Wet natuurbescherming)?	Een ecologisch onderzoek heeft een houdbaarheid van ongeveer 2 jaar. Daarna moet het opnieuw onderzocht worden. Daarom doen we dit in de volgende fase als – verplicht – onderdeel van de bestemmingsplanwijziging.
10	Blijven de parkeerplaatsen aan de Gennepershuisweg behouden?	De plekken voor langsparkeren worden vervangen voor plaatsen voor haaksparkeren.
11	Ik heb interesse in een woning in het plan. Hoe vindt de toewijzing plaats?	Momenteel worden alle aangemelde geïnteresseerden genoteerd. Te zijner tijd kunnen geïnteresseerden zich kunnen inschrijven op een website voor geïnteresseerden in het plan. Hierover zal dan gecommuniceerd worden. Op termijn zal er met de betrokken makelaar(s) een onafhankelijke toewijzing plaatsvinden als er meer geïnteresseerden dan woningen in aanbod zijn.
12	Wil de wethouder de petitie in ontvangst nemen?	Ja, hiervoor kan een afspraak ingepland worden via het bestuurssecretariaat.

13	Komen er appartementen met 2 slaapkamers en een garage voor 1 auto?	De definitieve programmering wordt in een nader stadium bepaald. 2-slaapkamer appartementen behoren tot de mogelijkheden in vaststelling van de definitieve programmering. In de halfverdiepte parkeergarage zijn nu 14 parkeerplaatsen opgenomen voor 14 appartementen.
14	Hoe wordt de volgorde van kopers bepaald?	De projectmakelaars zullen de geïnteresseerden tijdig informeren over de start van de verkoop en het verkoopproces. Uitgangspunt hierbij is een onafhankelijke toekenning.
15	>Wat is het tijdsplan >Hoe gaat de verkoop verlopen >wanneer komt er een informatiebrochure over de woningen en appartementen beschikbaar. >wat worden de verkoopprijzen?	> Voor het tijdsplan: zie vraag 5 > Gedurende de planvorming informeren wij iedereen continu van de status. De verkoopdocumentatie wordt beschikbaar gesteld vanaf het moment dat de verkoop start. > De verkoopprijzen worden gecommuniceerd als de verkoop zal starten
16	Wij zijn met name geïnteresseerd in de panoramawoningen. Daar hebben we enkele vragen over: - Is er een planning v.w.b. de realisatie? - Als er meerdere belangstellenden zijn voor een woning, hoe verloopt dan de gunning (b.v. loting) - Kan er een indicatie gegeven worden v.w.b. de inhoud van de woning en de grootte van de percelen? - Is er een (of meerdere) eigen parkeerplaats bij de woning? - Hebben deze woningen een berging/garage? - In welke prijsklasse komen deze woningen?	> voor de planning zie vraag 5 > Het verkoopproces moet nog nader worden bepaald. Het uitgangspunt hierbij is een onafhankelijke toekenning > Het is nu de verwachting dat de woningen een inhoud hebben van +/- 450 m ³ > Het is nu de verwachting dat de percelen een grootte hebben van +/- 100 m ² > De reeds bestaande parkeerplaatsen (op de huidige locatie) worden behouden en dienen als parkeerplaats voor het toekomstig plan > In het stedenbouwkundig ontwerp is er nu rekening gehouden met een buitenberging bij de panoramawoningen (gelegen aan de achterzijde in de tuin) > De verkoopprijzen worden gecommuniceerd als de verkoop zal starten
17	Wat wordt de hoogte van de bebouwing? Hoeveel bouwlagen zijn er gepland? En is dit meer dan in het laatste plan zoals gepresenteerd in Pica Mare?	> De herenhuizen zijn opgebouwd uit 2 bouwlagen met kap / de panoramawoningen zijn opgebouwd uit 2,5 bouwlaag met kap / de woningen in de nieuwbouwkazerne zijn opgebouwd uit 2 bouwlagen met kap en het appartementengebouw uit 4 bouwlagen met kap waarvan 1 bouwlaag een half verdiepte parkeergarage. Dit is één bouwlaag meer dan in het plan zoals dat in Pica Mare gepresenteerd is.

18	<p>Hoeveel vierkante meter wordt een appartement, en zijn ze allemaal even groot, en de inhoud per appartement ,worden deze appartementen allemaal voorzien van warmte pomp, en komen er ook zonnepanelen op te liggen, komt er ook een lift in?</p>	<p>> De groottes van de appartementen verschillen (ligging/ oriëntatie). Het is nu de verwachting dat de groottes van de appartementen (GO) variëren van minimaal circa 80 tot maximaal circa 110 m². Daarnaast zijn er ook in de top van het appartementengebouw 2 penthouses voorzien (minimaal circa GO 130 m²).</p> <p>> In het appartementengebouw is een lift voorzien.</p> <p>> De technische installaties moeten in het verdere ontwerptraject nader uitgedacht worden. Uiteraard is hierbij de meest recente wet- en regelgeving van kracht.</p>
19	<p>Waarom gaat er zo hoog gebouwd worden? Het silhouet wordt te niet gedaan bij hoogbouw waardoor het Stadje zijn image en zijn ziel verliest</p> <p>Waarom kan het niet in een oude stijl passend bij het Stadje en in 1 woonlaag evt. 2 lagen?</p> <p>Waarom is er geen ruimte voor starters en sociale woningbouw?</p>	<p>> Dit is toegelicht door stedenbouwkundige/ architect bij de presentatie 2 februari;</p> <p>> De definitieve programmering moet in een nader stadium worden bepaald. Er wordt hierin rekening gehouden met een sterke differentiatie voor verschillende doelgroepen.</p> <p>>In de Gennepermolen zijn 12 sociale appartementen. Met de toevoegingen van dit plan ontstaat er een goede mix.</p>
20	<p>Waarom horeca in deze hoek, laat de horeca in het centrum. Er zit niemand te wachten als men daar woont op de rotzooi die de horeca met zich meebrengt. En ik als buurtbewoner ook niet. Men krijgt de rotzooi in de buurt en centrum nu al niet op orde laat Staan weer een plek erbij.</p>	<p>De daadwerkelijke programmatische invulling wordt bepaald in een nader stadium.</p>
21	<p>Waarom is er niet gekeken naar het enorm grote draagvlak om appartementen/woningen te realiseren voor jongeren van ónder de 30 die anders naar de steden verhuizen waardoor de krimp in de gemeente alleen maar groter wordt?</p>	<p>> De definitieve programmering moet in een nader stadium worden bepaald. Er wordt hierin rekening gehouden met een sterke differentiatie voor verschillende doelgroepen.</p> <p>Er is niet alleen vraag naar starterwoningen. Het realiseren van dit plan zorgt ook voor doorstroming waardoor elders in Gennep woningen vrijkomen. In elk plan wordt gekeken naar behoefte en een mix van woningen. Doordat er al sociale woningbouw op het perceel aanwezig is wordt juist met de toevoeging meer diversiteit gecreëerd.</p>

22	Ik zou graag (zeker i.v.m. met de vergrijzing) nieuwe gebouwde appartementen zien in Gennep van een prijsklasse die voor meer mensen toegankelijk zijn.	> Het is nu de verwachting dat het plan ca 14 nieuwbouwapartementen zal gaan bevatten. De verkoopprijzen worden gecommuniceerd als de verkoop zal starten.
23	Zijn er nog aanpassingen mogelijk? Bijvoorbeeld om tegemoet te komen aan zorgen over het behoud (of verlies) van het mooie historische aanzicht van ons mooie stadje.	> De (toekomstige) programmering moet in een nader stadium worden bepaald. > Uiteraard staan wij open om samen met omwonenden/ geïnteresseerden de dialoog aan te gaan om te bepalen wat de mogelijkheden zijn. > Het stedenbouwkundige plan is geïnspireerd op een historische setting van langwerpige loodsen met schuine daken, tussendoors en pleintjes. Een mooie foto uit de rijke historie met uiteenlopende bebouwingen op de plek is opgenomen in de presentatie. Zo willen we met oog voor de geschiedenis, de plek een nieuwe toekomst geven.
24	Is er ook ruimte voor starterswoningen en sociale woningbouw in het plan?	> De definitieve programmering moet in een nader stadium worden bepaald. Er wordt hierin rekening gehouden met een sterke differentiatie voor verschillende doelgroepen. Er bevinden zich al sociale woningen in de oude watermolen, de nieuwe toevoeging zal zorgen voor een volledige mix aan doelgroepen.
25	Mij gaat het voornamelijk om het parkeren. Daarom mijn vraag is wat er gedaan wordt met parkeergelegenheden? Op dit moment op de Genneper Molen is het al erg lastig om de auto überhaupt in de buurt van de woning te parkeren voornamelijk overdag. Enige parkeerplaatsen die er zijn is die van de assurantie kantoor onder de appartementen die vrij parkeren zijn en de weg waar jullie de nieuwe woningen aan willen bouwen en dus volop gebruik van wordt gemaakt door de bewoners van de Genneper Molen, de assurantie kantoor, mensen die hier in het kantoor en winkels werken én mensen die gezellig het dorp in willen omdat je niet om het uur een parkeerkaart hoeft om te draaien. Wordt er ook rekening mee gehouden dat de bewoners van de Genneper Molen, Atelier boven de oude Brandweerkazerne en de nieuwe woningen de auto's overdag niet kwijt kunnen voor	> Er zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen voor zowel bewoners als bezoekers conform de gemeentelijke parkeernormen. Bewoners van de appartementen parkeren in de eigen garage in de (halfverdiepte) kelder. Bewoners en bezoekers van de woningen en de kazerne parkeren in de parkeervakken aan de straat.

	<p>hun eigen woning en dus verplicht moeten parkeren achter de kerk en dus mogen gaan wandelen naar hun woning??? Zo ja, dan ben ik uiteraard er op tegen dat dit gebouwd wordt. Zo niet, wat zijn jullie dan van plan om hier mee om te gaan?</p>	
26	<p>"Het plan is klaar", schrijft u in de uitnodiging aan de omwonenden. Kunnen omwonenden en derden nog invloed uitoefenen op het nu voorliggende plan? Zo ja, hoe is daarvoor de marsroute?</p>	<p>> Het plan is klaar om verder in procedure gebracht te worden. Hierbij zal op het voorliggende plan een nieuw bestemmingsplan opgemaakt worden. Via zienswijzen tegen het ontwerpplan kunnen de daarin gemaakte ruimtelijke keuzen worden getoetst en bijgesteld.</p>
27	<p>Wat is er volgens het bestemmingsplan allemaal mogelijk en is dit plan onherroepelijk?</p>	<p>Het bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 2014 en hier geldt een gemengde bestemming. Dat wil zeggen dat de volgende bebouwing mogelijk is:</p> <ul style="list-style-type: none"> > horeca in de categorieën 1 en 2 van de Staat van inrichtingen (horeca) > een museum/expositieruimte > een workshop- en cursusruimte > gestapelde woningen > ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeervoorziening > ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' loopbruggen en/of liftschachten