

Datum : 25 april 2017
Zaaknummer : 248560
Onderwerp : Invulling locatie Gennepmolen

Geachte raad,

De locatie Gennepmolen vormt de entree van de historische kern van Gennep en is daarmee van groot belang voor de uitstraling van die historische kern. Tot op heden gingen wij uit van de totale invulling van het gebied in één keer. Marktverkenningen hebben ons doen inzien dat dit niet realistisch is zonder fors in te moeten leveren op stedenbouwkundige kwaliteit en uitstraling. De recente bijeenkomst met inwoners van de gemeente Gennep (en leden van uw raad) hebben ons ertoe gebracht anders naar het gebied te gaan kijken en te bezien of het mogelijk is het terrein meer 'open' te laten en te kiezen voor geleidelijke en organische groei van het gebied. Dat betekent echter een wijziging van de randvoorwaarden die u ons hebt meegegeven voor de invulling van het terrein. Met dit voorstel hopen we uw toestemming te krijgen om het gebied Gennepmolen op een andere manier en via een andere weg te gaan invullen dan tot nu toe de bedoeling was.

Na het beëindigen van de overeenkomst met de ontwikkelaar in 2015 hebben we als gevolg van het afhaken van deze ontwikkelaar opnieuw gekeken naar de mogelijkheden die het terrein rond de Gennepmolen biedt met inachtneming van de redenen van afhaken en de huidige marktsituatie.

Op 21 september 2016 heeft hierover een informerende raadsbijeenkomst plaatsgevonden en op 20 februari 2017 hebben wij middels een informerende raadsbijeenkomst met u en inwoners van Gennep gesproken over de invulling van de locatie Gennepmolen. Daarna hebben we met de stedenbouwkundige de bevindingen van de avond bestudeerd en gekeken of hieruit een plan kan ontstaan waarin de vele suggesties die die avond gedaan zijn, worden meegenomen. We zijn ook in gesprek gegaan over andere ideeën die het plan kunnen verrijken.

Gelet op het voorgaande, stelt ons college uw gemeenteraad voor:

1. Het gebied (gedeelte rondom de Gennepmolen) te ontwikkelen met als uitgangspunt een budgettair-neutraal resultaat. Hierbij kan een mogelijke groei van bebouwing in de toekomst voor ogen gehouden worden.
2. Binnen de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Gennep maximaal tien wooneenheden te ontwikkelen.
3. Een organische ontwikkeling mogelijk te maken voor een deel van het terrein en de voormalige brandweerkazerne.



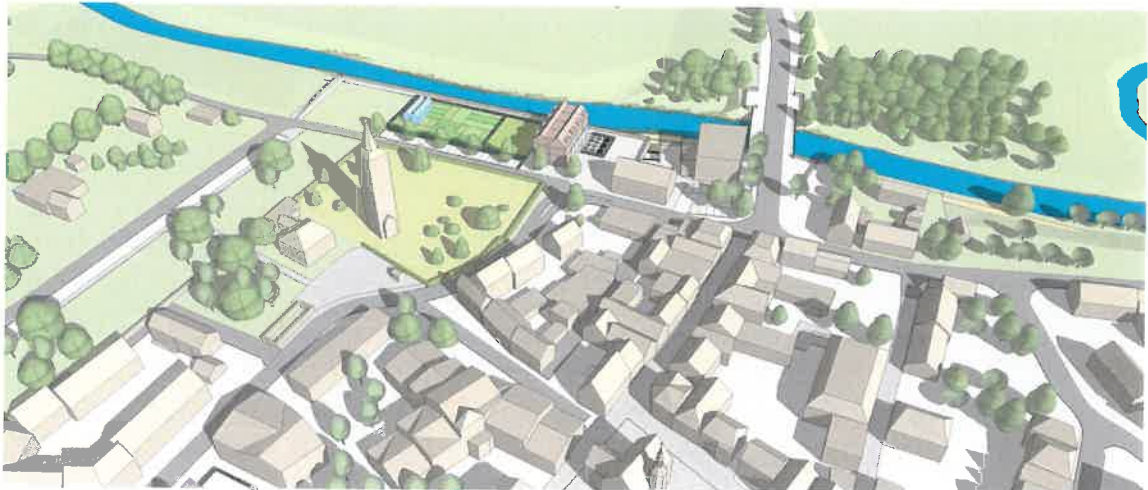
GENNEP

ARGUMENTEN

Tijdens de bewoners-/raadsbijeenkomst van 20 februari zijn een aantal bepalende opmerkingen geplaatst die aanleiding geven om voor een andere aanpak te kiezen dan tot nu werd voorgestaan. De aanwezigen pleitten onder andere voor:

- Niet te massale bebouwing;
- Het bekijken van andere functies dan alleen wonen;
- De realisatie van een plein met mogelijk een horecavoorziening;
- Veel groen;
- Voldoende parkeergelegenheid;
- Het waarborgen van de doorlatendheid van het gebied met onder andere een pad langs de keermuur.

Deze wensen en verwachtingen zijn vertaald naar een stedenbouwkundig plan. Die is slechts oriënterend bedoeld.



De schets voorziet in het volgende:

Nabij de trappartij naar de vlonder langs de Niers wordt een plein ingericht met als doel de verbinding te maken tussen het centrum en de Niers. Het parkeerterrein bij het notariskantoor wordt opnieuw ingericht. Teneinde een plein te realiseren dienen er wanden gemaakt te worden, de schets toont daarom aan de westzijde een gebouw waarin woningen en mogelijk horeca kunnen worden ondergebracht. Dit gebouw moet nog nader vorm krijgen. We gaan dat beleggen bij een bouwer die wil overgaan tot realisatie en als risicodragende partij voor de verkoop van de appartementen en mogelijk voor de exploitatie van de horeca wil optreden.



GENNEP

Bij de verdere uitwerking zal bekeken worden of een en ander binnen het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Parkeren ten behoeve van de appartementen en de horeca zal binnen het plangebied worden opgelost.

1. Uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling is het streven naar een groot maatschappelijk rendement en niet een (maximaal) financieel rendement (mogelijk wel op termijn). De opbrengst voor de grondverkoop van de appartementen en de horecaruimte zal worden ingezet voor de inrichting van de openbare ruimten zoals onder andere de realisatie van een plein en, indien mogelijk, voor het opwaarderen van de brandweerkazerne of de bouw van een nieuw gebouw.
2. Zowel in de woonvisie als in het bestemmingsplan zijn tien wooneenheden voorzien. De woningen en de horecafunctie zijn het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plein.
3. Voor de rest van het terrein en de voormalige brandweerkazerne willen we een organische ontwikkeling nastreven. Bouwtechnisch onderzoek dient uit te wijzen of het realistisch is om het gebouw van de voormalige brandweerkazerne te handhaven of dat er soortgelijke nieuwbouw dient plaats te vinden. Bij organische gebiedsontwikkeling is er ruimte voor gevarieerde initiatieven en sprake van een proces met open einde, zonder blauwdruk. De Gennepse bevolking moet de kans en tijd krijgen het project te omarmen. Hieruit kan een groeimodel ontstaan wat kan leiden tot initiatieven die we van te voren niet voor ogen hadden. Dit geldt eveneens voor de voormalige brandweerkazerne of een nieuw te ontwikkelen gebouw. Hierin zou mogelijk een broed-/vrijplaats voor diverse initiatieven kunnen ontstaan. Een organische ontwikkeling vraagt om ondersteuning van derden, hiervoor zal een budget gereserveerd worden wat gedekt wordt uit de grondexploitatie.

Op deze manier wordt het gebied toekomstbestendig en weloverwogen vorm gegeven. Ten behoeve van deze organische ontwikkeling in de richting van een culturele invulling zullen de subsidiemogelijkheden nader onderzocht worden.

Mocht in de toekomst blijken dat de nu voorgestelde organische ontwikkeling geen kans van slagen heeft, dan kan alsnog overgegaan worden tot een nieuw voorstel aan u voor het inrichten van het niet bebouwde gedeelte.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

- Het uitgangspunt van een budgettair-neutraal resultaat betekent mogelijk dat we niet alles kunnen realiseren of dat er gezocht moet worden naar meerdere kostendragers.
- Er is geen marktpartij te vinden die de appartementen wil realiseren.
 - > Deze kans is minimaal omdat er al partijen zijn die zich hebben gemeld.
- De organische ontwikkeling slaagt niet.
 - > De gemeente zal de invulling van de brandweerkazerne en de overige niet bebouwde ruimte dan nader moeten overwegen.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

De inwoners hebben de stedenbouwkundige voorstellen op de informatieavond besproken en opmerkingen hieruit zijn verwerkt in dit voorstel.

De inwoners in Gennep krijgen er een mooi stukje Gennep en de kans voor initiatieven bij dat ruimte biedt voor recreatie, cultuur of andere initiatieven uit de Gennepse bevolking.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Met een aantal stakeholders, denk hierbij aan lokale en niet lokale kunstenaars, de Gennepse burgers, zullen we een aantal brainstormsessies organiseren om de mogelijkheden voor de invulling van de voormalige brandweerkazerne nader gestalte te gaan geven.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Na uw besluitvorming zal communicatie via onze gebruikelijke kanalen plaatsvinden, alsook rechtstreeks richting direct betrokkenen. Ook verdere vervolgstappen zullen met inwoners van de gemeente Gennep en andere betrokkenen worden gedeeld, onder andere via 1Gennep, Gennep.nl en onze social-mediakanalen. Direct betrokkenen (omwonenden) en potentiële gebruikers worden actief benaderd door middel van uitnodigingen/bewonersbrieven et cetera. Dit geldt ook voor de aanwezigheid van de eerdere bijeenkomst. We gaan een aparte Facebookpagina voor dit project aanmaken, waar informatie makkelijk gedeeld kan worden en mensen vragen en opmerkingen/ideeën achter kunnen laten.

JURIDISCHE PARAGRAAF

De verkoop van grond aan een marktpartij hoeft niet te worden aanbesteed, mits er geen economisch belang is voor de gemeente. Denk hierbij aan het gebruik van de ruimte door de gemeente of een risicodragende rol voor de gemeente. Hiervan is (vooralsnog) geen sprake.

FINANCIËLE PARAGRAAF

De ontwikkeling van de locatie Gennepmolen is een actieve grondexploitatie. Doordat niet duidelijk was wat de invulling van het gebied wordt, is een aanname gedaan voor de mogelijke opbrengst. Bekend is dat het plan een tekort kent, voor het tekort inclusief nog te maken kosten is een voorziening gevormd.

Voor dit project houden we de taakstelling aan dat de nog te maken kosten waaronder inrichting van het gebied en invulling voormalige brandweerkazerne niet hoger mogen zijn dan de opbrengst uit de verkoop van de ondergrond van het te realiseren gebouw aan de westzijde van het plein. De nog te maken kosten en opbrengsten zijn hiermee afgebakend.



GENNEP

Voor de huidige boekwaarde komt hiermee geen dekking meer uit verkoop van gronden. Mogelijk wel op termijn bij de verdere organische ontwikkeling van het gebied. In de berekening van de hoogte van de voorziening is ook rekening gehouden met nog te maken kosten die nu, deels, vervallen.

Vanaf 1 januari 2016 vallen de grondexploitaties onder de wet op de vennootschapsbelasting. De grondexploitaties mogen geclusterd worden, ook winstgevende en verliesgevende exploitaties. Op basis van uw besluit gaan we een nieuwe exploitatieopzet maken. Hierin handhaven we het totale exploitatiegebied en in overleg met een belastingadviseur de inbreng van de reeds gemaakte kosten.

UITVOERING

Een verdere uitvoering van deze wijze van aanpak vraagt om een andere route dan oorspronkelijk was beoogd. De eerdere bedoeling om in een vroegtijdig stadium marktpartijen te vragen om een visie op het gebied is bij deze opzet niet aan de orde. Verdere uitwerking van het plan ligt nu nog bij de gemeente en zal vervolgens bij een risicodragende bouwer worden ondergebracht. Met deze risicodragende bouwer zal na selectie een grondverkoopovereenkomst gesloten worden. De selectie van deze bouwer zal in het najaar van 2017 plaatsvinden.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
De secretaris,

Mevrouw J.M. Nijland

De burgemeester,

De heer P.J.H.M. de Koning

BIJLAGEN

1. (Concept) Raadsbesluit