

Datum : 11 april 2023

Aan de raadsleden van de gemeente Gennepe

Zaaknummer : 642046

Onderwerp : Stand van zaken Gennepermolen

Beste leden van de raad,

Wij informeren u graag over het project Gennepermolen. Een mooie en unieke locatie in Gennepe. Met betrekking tot deze locatie hebben we te maken met steeds meer vragen over het plan de Houtkade. Er zijn diverse zienswijzen binnengekomen op het concept-bestemmingsplan, het plan is ondertussen ook beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast is er een WOO-verzoek ingediend.

In het overleg met de ontwikkelaar heeft hij aangegeven het plan te willen aanpassen. Omdat dit al weer enige maanden geleden is en wij tot op heden nog geen nieuw plan van SDK Vastgoed hebben ontvangen, brengen wij u graag op de hoogte van waar wij nu staan met dit plan.

Bestemmingsplanprocedure

Op basis van het plan van ontwikkelaar SDK Vastgoed is in 2021 een bestemmingsplanprocedure opgestart. Daar zijn diverse zienswijzen over ingediend. Ook vanuit de raad waren er verschillende opmerkingen over zichtlijnen, materiaalkeuze, contouren etc. In het coalitieakkoord is dit plan opgenomen. Waarbij is aangegeven dat we zorg willen dragen dat de stedenbouwkundige invulling op een zorgvuldige manier plaatsvindt. We willen zicht hebben op de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het bouwplan, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Toegevoegd is nog dat de raad meer “vinger aan de pols” wil houden. Vanwege de kritische opmerkingen op het plan vanuit verschillende kanalen is vorig jaar de bestemmingsplanprocedure (voorlopig) stop gezet.

We willen meer grip hebben op de kwaliteit van het plan en daarin elementen herkennen die met het voorliggend plan niet gerealiseerd zouden worden.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het plan is niet eerder voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Om ook een onderbouwde mening te kunnen vormen over de zienswijzen, coalitieakkoord en diverse andere zaken is besloten om het plan alsnog in te brengen bij de CRK en haar advies daarover te vragen.

De CRK concludeert:

“...Het plan bezit diverse goede aanzetten, de ontwerpers schenken vertrouwen in een zorgvuldige architectonische uitwerking, maar het DOSP bevat ook enkele door ons omschreven knel- en zorgpunten op cultuurhistorisch en stedenbouwkundig niveau...”*

*DOSP = Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan



Cultuurhistorisch:

"...er wordt een heldere analyse gemist van de verschillende tijdslagen in de geschiedenis..."

"... heldere keuzes die daaruit kunnen worden afgeleid voor het samenspel met de stadsmuur en de beoogde bebouwingsoptzet." "... vanuit Ottersum toont de bebouwing aan de Nierszijde als één blokvormige wand, die het diffuse sfeerbeeld v.w.b. massavorming van de plek onvoldoende recht doet." "In de omgeving van de aanwezige monumenten, is sprake van een forse schaalsprong."

Stedenbouwkundig:

"...moeite met het beeldvertrekpunt van loodsen, omdat deze zich destijds duidelijk toonden als bijgebouwen..."

"... het beeldkenmerk wordt opgepakt, maar in een afwijkende forsere schaal en maat." "De twee woonblokken overvleugelen in maat/schaal het volume van de brandweerkazerne." "En het appartementengebouw overstijgt nog eens de blokken. Een contrapunt van de Gennepmolen wordt stedenbouwkundig bij de grachtmonding niet ingevuld." Suggesties: "... meer te variëren in de bouwhoogte, de openheid, de doorzichten tussen de bouwwerken." "...door weglating van programma meer ruimte tussen beide woonblokken te maken." "... een andere hoogteverdeling..."

"Twijfels worden uitgesproken bij de doorzichten en zichtlijnen."

"De commissie heeft ook moeite met de hechting van het project aan de Gennepershuisweg."

"...een spanningsveld tussen het balkon met openbaar karakter en de naastgelegen tuinen bij de herenhuizen met privé karakter."

Architectuur

"De commissie mist een gedifferentieerd architectuurbeeld."

"...geen voorstander van een historiserende of beuksgewijze architectuur, het mag best tonen als uit 2022 maar dan met aandacht voor een levendige en verfijnd detaillering." "... wel voorstander van een gevarieerde bouwmassa en silhouetdragend beeld. De toepassing van een lichte crèmekleurige baksteen bevestigt de eigenstandige uitdrukking van het cluster en mist voldoende connectie met de overwegend kleuren pallet in het stadsbeeld."

Kortom

Vanwege het standpunt van de raad (coalitieakkoord), het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de zienswijzen is de bestemmingsplanprocedure (voorlopig) stop gezet. Daarnaast hebben we de projectontwikkelaar geadviseerd het huidige plan aan te passen en opnieuw de uitgangspunten te gaan bepalen voor deze zeer unieke, gezichtsbepalende locatie. Het plan behoeft derhalve aanpassing.

De uitgangspunten zijn verzameld en vastgesteld in een leidend kader. Deze uitgangspunten zijn in samenspraak met CRK, Waterschap en de gemeentelijke Stedenbouwkundige opgesteld. Uiteraard wordt er in het aan te passen plan ook rekening gehouden met de zienswijzen op het vorige plan en het coalitieakkoord. Nadat deze uitgangspunten zijn verwerkt zal het participatietraject in gang worden gezet. Het participatietraject betreft een Omgevingsdialoog door de initiatiefnemer.

Brandweerkazerne.

Het project De Brandweerkazerne is nu, anders dan in het recente verleden, een ander project. Omdat beide locaties nauw verband met elkaar houden willen we de raad daar nu toch over informeren.



SDK Vastgoed heeft aangegeven het gebouw niet te willen her-ontwikkelen nu er een monumentenstatus op zit die sloop en herbouw onmogelijk maakt. Een nieuwe ontwikkelaar heeft zich reeds aangemeld. Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het Didam-arrest uitgesproken. Vanaf deze datum moeten overheidslichamen alle gegadigden van onroerend goed dezelfde kansen bieden bij de uitgifte hiervan. Zij mogen de grond/onroerend goed niet uitsluitend aan één partij aanbieden. Daarom moet de gemeente de betreffende locatie publiceren, zodat gegadigden zich kunnen melden. Wij willen uitdrukkelijk nog een afweging maken of wij de kazerne zelf gaan ontwikkelen dan wel deze locatie onder voorwaarden aanbieden aan de markt. De uitgangspunten vanuit het verleden, te weten: horeca en wonen, zijn nog steeds de uitgangspunten. Horeca is nodig om de promenade te verlevendigen.

Dit heeft gevolgen voor de planning

Dat we een stap terugzetten in het proces heeft uiteraard gevolgen voor de planning. Maar het gezegde luidt niet voor niets: beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald. Zodra de uitgangspunten definitief zijn, kunnen we een planning vervaardigen en u op de hoogte brengen over het vervolg.

De raad zal met regelmaat de stand van zaken meegedeeld worden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gennep,
De waarnemend secretaris,

Ad de Kroon

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Advies CRK, d.d. 03-08-2022