

# Dorpshart Ven- Zelderheide



**De 'Uitkomst' voor de kerk**

**BIJLAGE 2 : NADERE INFORMATIE**

## Ven-Zelderheide (realisering woningen, MFA en dorpshart)

# Informatie project realisering woningen en realisering dorpshart Ven-Zelderheide (versie 22 februari 2021)

### 1. Wat willen we als gemeente (het doel)

- De realisering van elf starterswoningen / doorstroomwoningen
- De sloop van het bestaande en de sterk verouderde gemeenschapshuis
- De realisering van een nieuwe multifunctionele accommodatie
- Het behoud van het karakteristieke kerkgebouw voor het dorp
- De realisering van een aantrekkelijk dorpshart
- De realisering van een centrale ontmoetingsplek voor jong en oud
- De realisering van aanvullende voorzieningen voor de lokale basisschool
- De realisering van een dorpsgaarde

### 2. Wat is het effect van deze maatregelen

- Jonge mensen blijven in het dorp wonen en het aantal bewoners neemt toe
- De vitaliteit van de lokale samenleving neemt toe
- De kwaliteit van de voorzieningen voor bewoners en bezoekers neemt toe
- De gemeenschapszin in de kern neemt toe
- Het aantal activiteiten voor jong en oud neemt toe
- De aantrekkelijkheid van de kern voor bewoners en bezoekers neemt toe
- De biodiversiteit in het dorpscentrum neemt toe

### Informatie over de kern Ven-Zelderheide

In de Gennepse omgevingsvisie is de kern Ven-Zelderheide als volgt omschreven:

#### IDENTITEIT

Ven-Zelderheide is ontstaan als lintdorp tussen de heide en het veen. Aan de historische linten Kleefseweg en de Vensestraat is vooral bebouwing uit de vorige eeuw te vinden. Het dorp is in de laatste twee decennia uitgebreid met nieuwbouwwijken die rechtlijnig zijn toegevoegd achter de oorspronkelijke linten. Het dorp heeft geen duidelijke bebouwingsbegrenzing, maar vloeit geleidelijk in de omliggende lintbebouwing over.

Enkele bijzondere historische gebouwen zijn de windmolen Rust na Arbeid, de Sint-Antonius Abt-kapel en enkele boerderijen.

### VOORZIENINGEN

De voorzieningen zijn beperkt. In het dorp is een basisschool, parochie, een bakker, een sauna, enkele cafés, gemeenschapshuis de Uitkomst en de Huuskamer. Net buiten de kern zijn aan de Kleefseweg nog een supermarkt en een tankstation te vinden. Tussen de woonbebouwing liggen enkele bedrijven, waaronder een dakdekkersbedrijf, kaasmakerij, uitzendorganisatie en een bestratingsbedrijf. In het dorp is een cafévoetbalvereniging Vense Boys en een carnavalsvereniging.

### GEMEENSCHAPSZIN

Ven-Zelderheide is een kleine en hechte gemeenschap, waarin diverse activiteiten en initiatieven worden ontwikkeld, zoals een wensbus. In 2007 is een dorpsontwikkelingsplan opgesteld, waarvan meerdere ambities zijn uitgewerkt of al gerealiseerd. De actieve 'Dorpsraad Ven-Zelderheide' heeft onlangs een nieuw dorpsontwikkelingsplan opgesteld samen met de inwoners.

### KANSEN

In het nieuwe Dorpsontwikkelingsplan Ven-Zelderheide, worden met name de volgende kansen / ambities / en opgaven genoemd:

- Vraag en aanbod woningbouw kwalitatief en kwantitatief op elkaar afstemmen.
- Verkeersveiligheid verbeteren.
- Behoud (versterking en uitbreiding) basisvoorzieningen.
- Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit waaronder mogelijkheden voor recreatie en de realisatie van een MFC als dorpshart.
- Behoud sfeer van 'rust en groen'.

### **Een nadere karakterschets van het dorp**

Met 805 inwoners is Ven-Zelderheide, de kleinste kern van de Gemeente Gennep. In dit laatste dorpje voor de grens met Duitsland, staat de leefbaarheid onder druk. De belangrijkste basisvoorzieningen, zoals een basisschool, een gemeenschapshuis, een 'huuskamer', een tweetal horecavoorzieningen en een lokale supermarkt zijn nog aanwezig. Deze voorzieningen en de daarin georganiseerde activiteiten zijn van essentieel belang voor de huidige en toekomstige leefbaarheid van het dorp. Het gemeenschapshuis 'De

Uitkomst' is de locatie voor deze activiteiten en biedt onderdak aan de grotere verenigingen in het dorp. Daarnaast wordt de zaal gebruikt om lief en leed te delen (recepties, bruiloften en feesten van dorpsbewoners). Het pand is verouderd en de onderhoudsstaat matig tot slecht. Er zal veel geïnvesteerd moeten worden om het geschikt te houden als multifunctioneel centrum. Daarnaast speelt in Ven-Zelderheide het vraagstuk van de herbestemming van de Antoniuskerk. Kerkbezoeken nemen af, de kerk wordt steeds minder gebruikt. Voor de meeste erediensten wordt de kleinere kapel aan de Vensestraat gebruikt. Het aan de erediensten onttrekken van de Antoniuskerk is door het kerkbestuur in gang gezet. In de toekomst zullen in de kerk alleen nog reguliere afscheidsdiensten plaatsvinden. Voor het behoud van de kerk is een nieuwe bestemming belangrijk. De realisatie van een toekomstbestendige gemeenschapsaccommodatie vormt al zes jaar een belangrijk onderwerp van gesprek tussen dorpsraad en de gemeente Gennep. Inmiddels is er een locatiestudie gedaan naar de ontwikkeling van een multifunctionele gemeenschapsaccommodatie (zie bijlage 1). Vanuit de dorpsgemeenschap bestaat er draagvlak voor het behoud en de herbestemming van de Antoniuskerk als multifunctionele gemeenschapsaccommodatie; de kerk weer als middelpunt van de gemeenschap! De Uitkomst kan in dat geval gesloopt worden en ruimte bieden voor de realisatie van elf woningen. Het nieuwe concept van huurkoop van Kolat wonen zou een mogelijke invulling zijn. Op deze wijze wordt ingezet op de doorstroming van de woningmarkt en kunnen jongeren in de eigen kern blijven wonen. Een belangrijk ingrediënt voor de leefbaarheid van het dorp. Wie de jeugd heeft...heeft de toekomst!

### **Gemeentelijk visie op ontwikkeling van de kern Ven-Zelderheide vanuit de gemeente**

De gemeente streeft naar: het verbeteren van de leefbaarheid /vitaliteit van de kern door middel van de realisering van nieuwe woningen, het behoud van de basisschool, de realisering van een multifunctionele accommodatie, herbestemming van de kerk, de realisering van een dynamisch dorpschart en verbetering van de verkeersveiligheid. Een en ander mede op basis van de wensen van de bewoners van de kern zelf. De gemeente wil de mogelijkheden te scheppen om bewoners in hun eigen dorp oud te kunnen laten worden. Om een en ander dichterbij te brengen hebben we als gemeente al de nodige stappen gezet: visievorming samen met de bewoners van het dorp (onder andere via de dorpsraad), de realisering van een rondweg als ambitie staat op de agenda van de gemeenteraad, de gemeente heeft meegewerkt aan de opzet van het dorpsontwikkelingsplan en dat op onderdelen vertaald naar de gemeentelijke begroting. De gemeente weet dat Ven-Zelderheide niet genoeg passende woningen heeft, vergrijsd en dat de voorzieningen in het dorp sterk voor verbetering vatbaar zijn. Kenmerkend voor

Ven-Zelderheide is de lintbebouwing die het dorp heeft. Het behoud van de kerk met de bestemming MFA met daarbij de inrichting van een groen dorps hart voor ontmoeting geeft het dorp een centrum, dat nu eigenlijk ontbreekt. De huidige plek van het gemeenschapshuis is voor dit doel (centrumfunctie) te ver weg en deze locatie kan ingezet worden voor woningbouw (aansluiting aan de lintbebouwing).

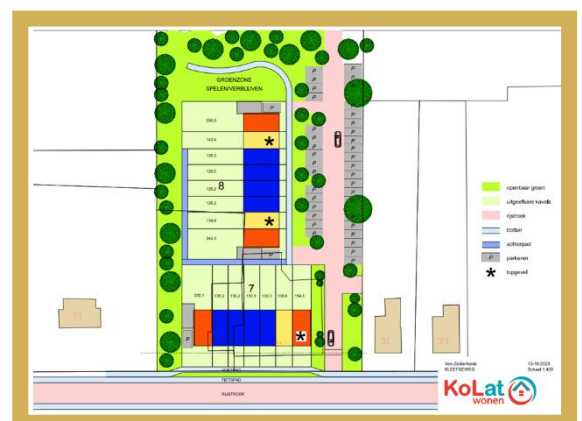
### **Draagkracht en zelfredzaamheid**

De gemeente werkt samen met de Gennepse samenleving en haar partners aan meer draagkracht van onze inwoners en een zelfredzame gemeenschap. Er zit al veel kracht en energie in de samenleving. Denk aan de talloze initiatieven en het rijke verenigingsleven. Sportaccommodaties, huiskamers en cultuurverenigingen dragen bij aan een krachtige gemeenschap, waar mensen oog hebben voor elkaar en voor elkaar zorgen. Participatie is de kern van de transformatie van het Sociaal Domein. We zorgen ervoor dat inwoners daadwerkelijk de regie kunnen nemen. We verbinden, ondersteunen en stimuleren. Zo maken we gebruik van de kracht van de samenleving. Vanuit dit perspectief is het project Hart Ven-Zelderheide een voorbeeld van draagkracht en energie vanuit een lokale gemeenschap. Dit blijkt ook uit andere projecten die door inwoners in Ven-Zelderheide zijn neergezet, zoals de 1e huiskamer in de gemeente Gennep, de 1e kern die zelf is gestart met een dorpsondersteuner, initiatieven op het gebied van zorg en welzijn (zoals uitleen duofiets, rolstoel, inloopochtend Parkinson, repaircafé).

### **Nadere toelichting: het woningbouwplan locatie 'De Uitkomst'**

De gemeente wil komen tot sloop van het sterk verouderde gemeenschapshuis 'De Uitkomst' en op de vrijkomende grond elf woningen voor starters en 4 hoekwoningen voor doorstromers te bouwen om de leefbaarheid van het dorp te bevorderen. Hiermee wordt voorzien in de wens van de

dorpsgemeenschap om betaalbare woningen te bouwen en daarmee jongeren te verleiden in het dorp te blijven wonen en de komen wonen. Door de sloop van het gemeenschapshuis en de bouw van de woningen wordt het mogelijk de kerk te herbestemmen en er een multifunctionele accommodatie van te maken en het plan van de dorpsraad voor het dorps hart te realiseren.



## **Duurzaamheid**

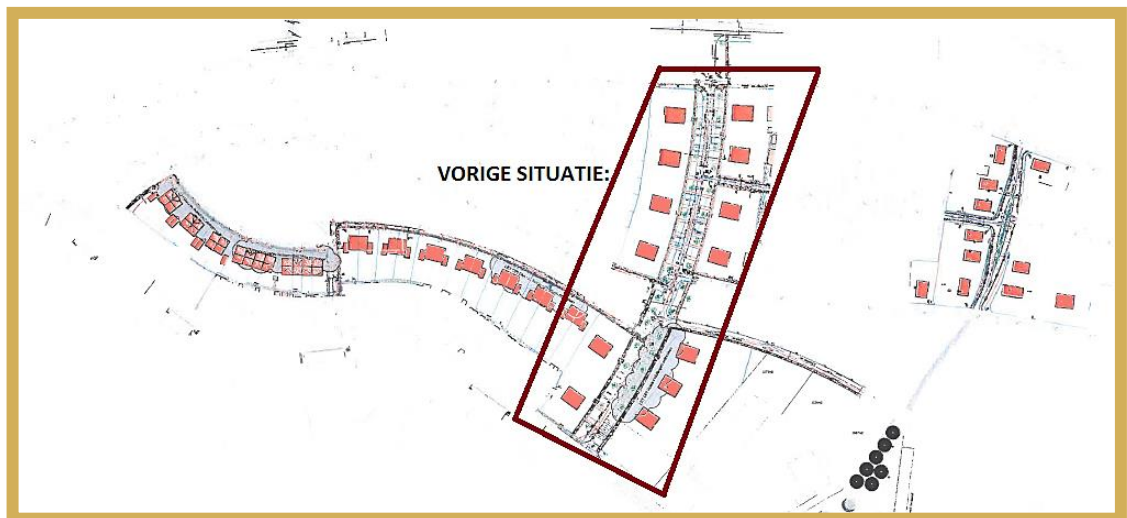
Bij de bouw van de woningen wordt (ongeacht of het om een koop-, kooplater- of een huurwoning gaat) minimaal het wettelijke bouwbesluit wat betreft duurzaamheid gevolgd. Daarbij gaat het om technieken als de inzet van zonnepanelen, een luchtwarmtepomp. Een WTW-douche, balansventilatie, vloerverwarming op twee lagen en een thermostaat in elke verblijfsruimte. Aangezien de woningen met name voor starters worden gebouwd, kan er spanning zitten op de kosten voor duurzaamheidsmaatregelen en de koop- cq huurprijs. Bij de realisering van de woningen gaan we voor de optimale balans: woningen moeten voor starters betaalbaar zijn in relatie tot de maximaal haalbare duurzaamheidsmaatregelen. We streven naar de hoogst mogelijke energiezuinigheid van een woning. De inzet van extra energiezuinige maatregelen en daarmee samenhangende extra benodigde investeringen wordt bepaald door het koopbudget van de doelgroep. De financiële haalbaarheid van een starter wordt bepaald door zijn inkomen, eventuele aanwezige (studie)schulden, hoogte spaargeld e.d. Vaak zijn mensen die tot deze doelgroep behoren al blij als ze überhaupt een woning kunnen kopen. Voor Ven-Zelderheide is de insteek om de lokale jeugd/starters en jonge gezinnen te behouden of zelfs in aantal uit te breiden onder andere om de vergrijzing tegen te gaan, de leefbaarheid te verhogen en sociale voorzieningen bijvoorbeeld de basisschool meer draagkracht te geven in hun bestaansrecht. Maximale duurzaamheidsmaatregelen worden dus beperkt door de financiële armslag van de doelgroep die we op het oog hebben. De woningen worden verder niet alleen duurzaam, maar ook levensloopbestendig gebouwd. Alle woningen worden voorzien van een traplift en daarmee ook voor ouderen langdurig bewoonbaar. De woningen die liggen op de begane grond (aan de achterzijde) worden voorzien van bad- en slaapkamer op de begane grond opdat ook ouderen hier langdurig kunnen wonen.

## **Urgentie en versnelling**

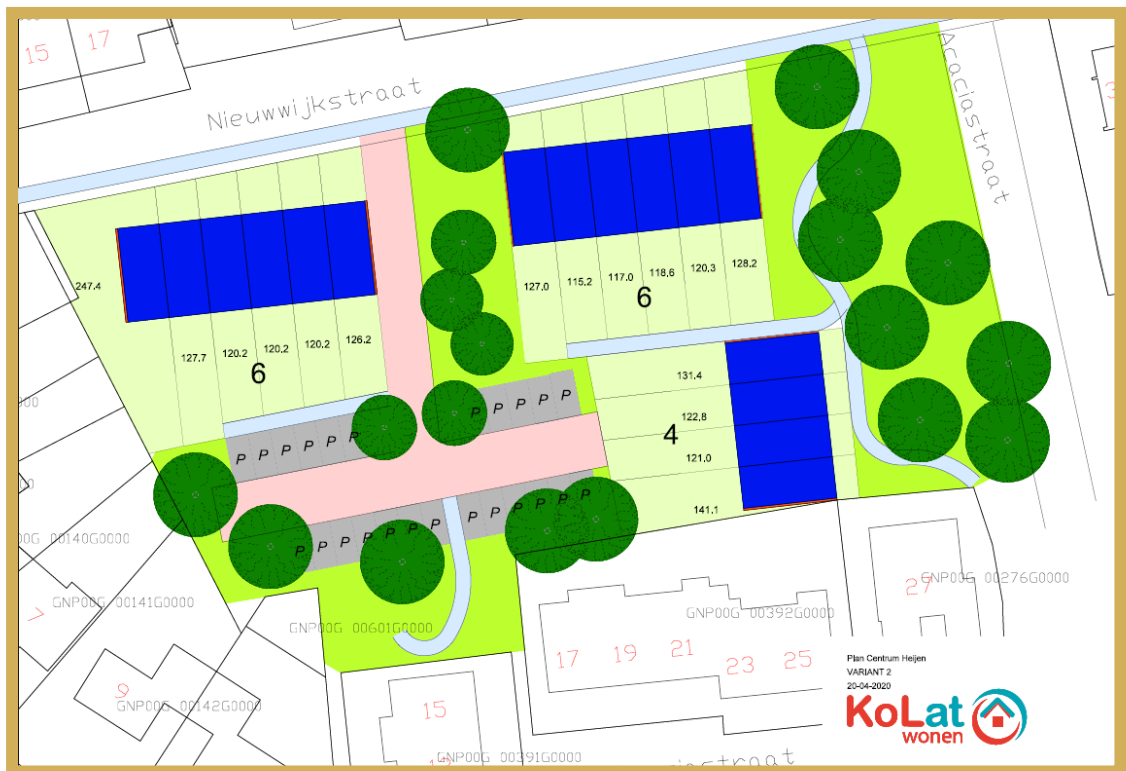
Het gemeentebestuur van Gennep voelt dezelfde urgentie om te komen tot de bouw van woningen voor starters en doorstromers als het provinciebestuur. Tegen die achtergrond gaan we niet alleen aan de slag met de bouw van woningen in Ven-Zelderheide, maar ook in de kernen Gennep, Heijen en Milsbeek. Met name vanwege de impuls vanuit het programma Kwaliteit Limburgse Kernen, gaan wij extra inzet plegen om op korte termijn te komen tot de bouw van starterswoningen en levensloopbestendige woningen.

In Gennep gaat het daarbij om de herprogrammering van een deel van het bestaande woningbouwplan Pagepark. Het betreft hierbij de afronding van de Rijssenbeeklaan. Hier

waren oorspronkelijk 13 vrijstaande kavels geprogrammeerd. Geredeneerd vanuit de kwalitatieve behoefte is de programmering omgezet naar 12 starterswoningen in het betaalbare koopsegment en 24 levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen in het betaalbare koopsegment. We gaan haast maken met de herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en zullen er voor zorgen dat de projectontwikkelaar op korte termijn met de bouw van de woningen van start gaat. Wij verwachten dat we de omgevingsvergunning in het eerste kwartaal van 2021 kunnen verlenen en dat uiterlijk de tweede helft van 2021 de eerste spade de grond in gaat.



In Heijen gaan we vaart zetten achter de ontwikkeling van een woningbouwplan voor starterswoningen. We zullen het voormalige evenemententerrein aan de Nieuwwijkstraat zelf gaan ontwikkelen en de grond bouwrijp opleveren, opdat we zelf de regie in handen houden en er voor zorgen dat de woningen er in 2022/2023 ook daadwerkelijk staan. Aanvang bouw is voorzien in de eerste helft van 2022. Het gaat om de bouw van twaalf tot zestien woningen die met name voor starters zijn bedoeld. De voorlopige schets van het bouwplan ziet er als volgt uit.



Ook in Milsbeek willen we een tandje bij zetten. Uit de markt blijkt dat er nog vraag bestaat naar levensloopbestendige woningen in het koopsegment en kleine sociale huurappartementen voor met name jongeren die in de eigen kern willen blijven wonen. In de kern Milsbeek is het aanbod van levensloopbestendige koopwoningen en goedkope sociale huurappartementen onvoldoende. De bestaande woningbouwplannen in de plancapaciteit en de reeds vergunde woningbouwplannen sluiten tevens kwalitatief onvoldoende aan op de hiervoor geschetste vraag.





De kans doet zich voor aan de Rijksweg 35 (waar een oude bakkerij gesitueerd was) een rotte plek te saneren. Momenteel ligt er een initiatief voor waarbij het bestaande pand gesloopt gaat worden en er elf kleinschalige sociale huurappartementen (Destion) en zeven levensloopbestendige koopwoningen ( drie vrijstaande koopwoningen en vier twee-onder-een-kap woningen) voor in de plek komen. Als Gennep willen we medewerking verlenen aan dit

initiatief dat ten goede komt aan de leefbaarheid en de vitaliteit van de kern Milsbeek. Een concept-bestemmingsplan is in de maak.

### **Woonvisie en plancapaciteitsmonitor**

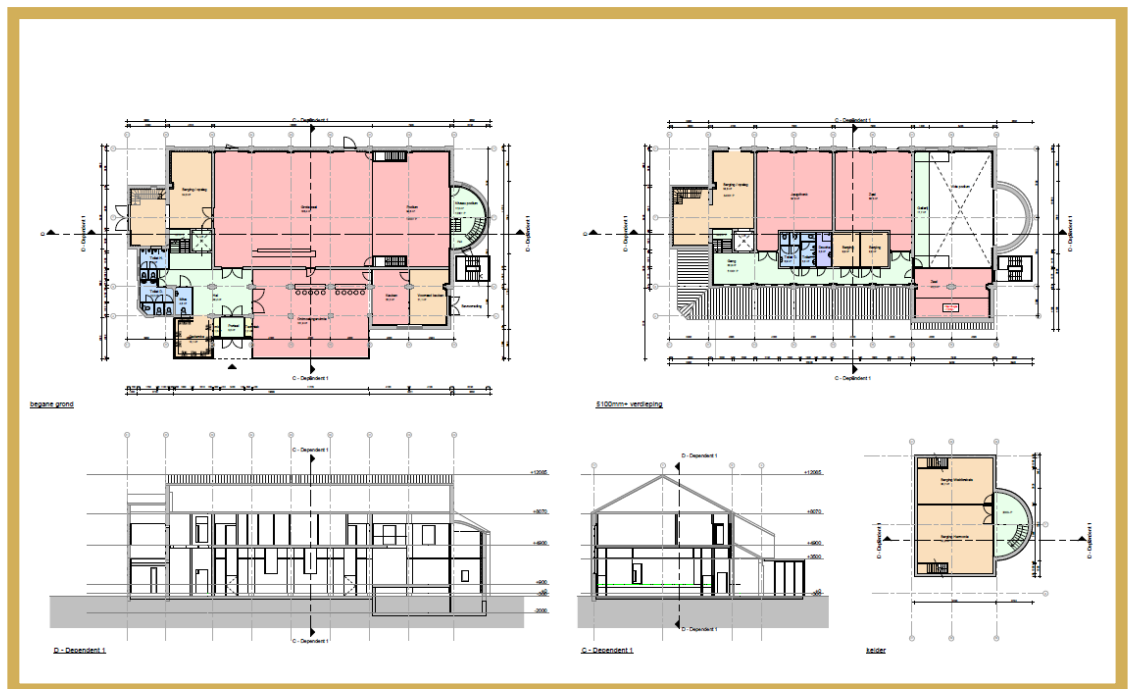
Wat de gemeente betreft is het vanzelfsprekend dat de plannen getoetst worden aan de regionale en lokale woonvisie én dat de gebruikelijke procedure voor nieuwe woningbouwplannen doorlopen wordt. Voor Ven-Zelderheide en Gennep is dat reeds gebeurd. Voor Heijen gaan we daar mee aan de slag. Bovendien worden de plannen opgenomen in de plancapaciteitsmonitor. Hierover heeft reeds het nodige ambtelijk vooroverleg tussen provincie en gemeente plaatsgevonden.

### **Nadere toelichting: De multifunctionele accommodatie**

Met 805 inwoners is Ven-Zelderheide, de kleinste kern van de Gemeente Gennep. In dit laatste dorpje voor de grens met Duitsland, staat de leefbaarheid onder druk. De belangrijkste basisvoorzieningen, zoals een basisschool, een gemeenschapshuis, een 'huuskamer', een tweetal horecavoorzieningen en een lokale supermarkt zijn nog aanwezig. Deze voorzieningen en de daarin georganiseerde activiteiten zijn van essentieel belang voor de huidige en toekomstige leefbaarheid van het dorp. Het gemeenschapshuis 'De Uitkomst' is de locatie voor deze activiteiten en biedt onderdak aan de grotere verenigingen in het dorp. Daarnaast wordt de zaal gebruikt om lief en leed te delen (recepties, bruiloften en feesten van dorpsbewoners). Het pand is verouderd en de onderhoudsstaat matig tot slecht. Er zal veel geïnvesteerd moeten worden om het geschikt te houden als multifunctioneel centrum. Daarnaast speelt in Ven-Zelderheide het vraagstuk van de herbestemming van de Antoniuskerk. Kerkbezoeken nemen af, de kerk wordt steeds minder gebruikt. Voor de meeste erediensten wordt de kleinere kapel aan de

Vensestraat gebruikt. Het aan de erediensten onttrekken van de Antoniuskerk is door het kerkbestuur aangevraagd en door het bisdom gehonoreerd.

Voor het behoud van de kerk is een nieuwe bestemming belangrijk. De realisatie van een toekomstbestendige gemeenschapsaccommodatie vormt al zes jaar een belangrijk onderwerp van gesprek tussen dorpsraad en de gemeente Gennep. Inmiddels is er een locatiestudie gedaan naar de ontwikkeling van een multifunctionele gemeenschapsaccommodatie (zie bijlage 1). Vanuit de dorpsgemeenschap bestaat er draagvlak voor het behoud en de herbestemming van de Antoniuskerk als multifunctionele gemeenschapsaccommodatie; de kerk weer als middelpunt van de gemeenschap! De Uitkomst kan in dat geval gesloopt worden en ruimte bieden voor de realisatie van een aantal woningen. Het nieuwe concept van huurkoop van Kolat wonen zou een mogelijke invulling zijn. Op deze wijze wordt ingezet op de doorstroming van de woningmarkt en kunnen jongeren in de eigen kern blijven wonen. Een belangrijk ingrediënt voor de leefbaarheid van het dorp. Wie de jeugd heeft...heeft de toekomst!



### **Nadere toelichting: het dorpshart**

De lokale behoefte van de bewoners van Ven-Zelderheide is in kaart gebracht met behulp van een zelfsturend proces ondersteund vanuit de gemeente in samenwerking met de Radboud Universiteit Nijmegen en de NHTV Breda. Hier kwam onder andere de behoefte aan woningen voor starters naar voren. Verder biedt de ontwikkeling van de gemeenschapsvoorziening in het Ven grote kansen voor het dorp. Daarbij valt te denken aan de kwalitatieve opwaardering van de openbare ruimte rondom de kerk (onder andere de rioolaansluiting van de Vensestraat), de herontwikkeling van het gebied Spiekerbeek die in de nabije omgeving van de kerk kabbelt, en de realisatie van een natuurspeeltuin op de 'maisplak' voor de kerk, hetgeen ook past in de wens van de naastgelegen school (die buitenspelen wil verruimen).

Kenmerkend voor Ven-Zelderheide is de lintbebouwing die het dorp heeft. Het behoud van de kerk met de bestemming MFA met daarbij de inrichting van een groen dorps hart voor ontmoeting geeft het dorp een centrum, dat nu eigenlijk ontbreekt. De inrichtingsschets heeft nog een voorlopig karakter.

### **Nadere toelichting: het dal van de Spiekerbeek wordt een dorpsgaard**

Vooraf in de kleine dorpen zoals Ven-Zelderheide verdwijnen steeds meer sociale voorzieningen. Scholen, verenigingen en winkels verdwijnen waardoor de sociale behoeften niet meer vervuld kunnen worden. Het contact onderling verwatert. Verder is het verantwoordelijkheidsgevoel van mensen voor hun leefomgeving niet of nauwelijks meer aanwezig. Daarom wil de gemeente in het centrum van het dorp, vlak bij de basisschool en de te realiseren multifunctionele accommodatie een 'dorpsgaard' in het leven roepen. Inmiddels is er op 16 locaties een traject opgestart voor de inrichting van een dorpsgaard. Een dorpsgaard dient als ontmoetingsplek voor jong en oud. Een plek die zorgt voor een saamhorigheidsgevoel, waar je je kunt inspannen, maar ook ontspannen, samen of alleen. Bovenal is het een stukje landschap waaraan je zelf meewerkt, waarvoor je zorgt.



De dorpsgaard is een perfecte uitvalsbasis voor activiteiten zoals oogstdagen, buurtbarbecues, lesmiddagen en sport en spel. Naast een fijne plek voor de mens is de dorpsgaard ook een leefruimte voor dieren. Steeds meer soorten worden in hun bestaan bedreigd. Door aangepast beheer in de dorpsgaard creëren we via een dorpsgaard ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedreigde flora. In de dorpsgaard zijn vlinders in verschillende kleuren je burens en komen bijen stuifmeel halen. Het uitgangspunt van een dorpsgaard is dat deze geïnitieerd, gerealiseerd en onderhouden wordt door (dorps)bewoners. Hier willen de dorpsraad van Ven-Zelderheide en de gemeente Gennepe voor gaan!

## Aanhaking deelproject aan beleidsvelden vanuit het programma Kwaliteit in Limburgse centra

### Dorpshart Ven-Zelderheide

<b>Wonen</b>	
<b>DOORSTROMING</b>	In Ven-Zelderheide draagt de bouw van de woningen bij aan de doorstroming op de woningmarkt. We hebben onlangs een woonbehoefteonderzoek uit laten voeren. Hieruit blijkt dat er in Ven-Zelderheide behoefte is aan koopwoningen van onder de 250.000 euro. Hierin voorziet het plan voor de locatie De Uitkomst. De regionale lijn op het gebied van wonen zet momenteel in op de realisatie van: de juiste woning, op de juiste plek voor de juiste doelgroep. Daar scoort, kijkende naar het nieuwe woonbehoefteonderzoek, dit plan op.
<b>BETAALBAARHEID</b>	Bij de te realiseren woningen gaat het om betaalbare woningen in de koopsector voor meerdere doelgroepen.
<b>DOELGROEPEN</b>	We gaan (deels) uit van de realisering van woningen conform de gedachte van 'woon nu, koop later' (Kola). Dit concept is met name gericht op de groep starters, jonge gezinnen, de groep middeninkomens die betiteld worden zijnde 'te rijk' voor sociale huur en 'te arm' voor koop.
<b>IMPACT WONINGMARKT</b>	Bij de te realiseren woningen gaat het om woningen die in de kern Ven-Zelderheide, ondanks de aanwezige vraag, niet voorhanden zijn.
<b>WONINGVOORRAAD</b>	Zie de paragraaf 'doorstroming'.
<b>KLEINE KERN</b>	Bij de te realiseren woningen gaat het om maatregelen in een kern buiten de stedelijke centra.
<b>INNOVATIE</b>	Bij de te realiseren woningen gaat het om nieuwe woonvarianten in die zin dat er (deels) gebouwd wordt volgens het Kola concept.
<b>LEEGSTAND</b>	Het voorstel draagt bij aan het terugdringen van leegstaande objecten in sociaal-maatschappelijk onwenselijk is. Het gaat hierbij concreet om de kerk, een van de meest iconische gebouwen in het dorpshart van Ven-Zelderheide.

## Sociale agenda

Het MFC is gericht op de gehele bevolking van Ven-Zelderheide, maar heeft een bijzondere functie voor ouderen uit de kern die in verband met hun mobiliteit op voorzieningen in het dorp zelf zijn aangewezen. Het MFC ligt in het centrum van de kern en is dus voor veel ouderen relatief makkelijk te bereiken. Via de activiteiten in het MFC draagt de voorziening bij aan sociale veiligheid en gezondheid en het versterken van de participatieve samenleving. Sterker nog, het hele initiatief is geïnitieerd door de dorpsraad van Ven-Zelderheide en wordt breed gedragen in de hele samenleving van Ven-Zelderheide.

## Klimaat en energie

We 'ruilen' het verouderde en niet duurzame gemeenschapshuis om voor nieuwe gas-loze en energie-neutrale woningen en realiseren een nieuw multifunctionele centrum in de kerk dat ook aan de meest actuele eisen van duurzaamheid en energie voldoet. In groene deel van het plan (de buitenruimte) besteden we aandacht aan de bijzondere status van het gebied waarin het projectgebied ligt: de lob van Gennep. Dit is een gebied dat bij extreem hoogwater (in verband met veranderende klimatologische omstandigheden) een speciale functie heeft in het kader van de hoogwaterveiligheid. De plek krijgt dus een functie in het kader van klimaat-educatie voor zowel bewoners als bezoekers.

## Mobiliteit

De parkeerplaats van het nieuwe MFC wordt voorzien van laadpalen voor elektrische auto's en voorzien van mogelijkheden om elektrische fietsen op te laden.

## Monumenten en archeologie

De kerk in Ven-Zelderheide is een iconisch gebouw. Door het herbestemmen van dit iconische hiervan is het behoud van dit markante gebouw voor de toekomst veiliggesteld en wordt verloedering van de kerk en het centrum van Ven-Zelderheide voorkomen. Het gebouw wordt voor een brede doelgroep toegankelijk. We onderzoeken of (commerciële) horeca voor de

	exploitatie van het pand wenselijk/mogelijk is.
<b>Toerisme en onderwijs</b>	
	Het groene dorpshart sluit aan op het Niersdal en de belangrijke toeristische (fiets) route tussen Kleve en Gennep. Het dorpshart ligt aan het toeristisch-recreatieve wandel- en fietsknooppuntennetwerk. Het groene deel van het dorpshart wordt (deels) ingericht als openbaar toegankelijke natuurspeeltuin en een toeristisch-recreatieve pleisterplaats / overstapplaats. Het groene dorpshart fungeert als buitenspeeltuin voor de nabij gelegen basisschool en als plek voor natuureducatie voor de kinderen van het dorp zelf als van buiten het dorp. De gemeente draagt het overgrote deel van de kosten van de realisering en de te treffen voorzieningen.
<b>Cultuur</b>	
	Het voorstel draagt niet bij aan het versterken van de regionale culturele infrastructuur en ook biedt het geen ruimte aan creatieve of culturele makers.
<b>Voorzieningen</b>	
	Het voorstel speelt in op voorzieningen op sociaal-maatschappelijk vlak, zoals gemeenschapsvoorzieningen, en de bereikbaarheid daarvan. Het project gaat (deels) over de realisering van een MFC. Het centrum komt in het hart van het dorp te liggen en wordt daarmee beter bereikbaar voor de diverse gebruikers dan het huidige gemeenschapshuis. Bovendien gaat de lokale basisschool gebruik maken van de voorzieningen en dat is op dit moment nog niet het geval. Het leidt dus ook tot verbetering van de datgene wat Ven-Zelderheide de schoolgaande basisschooljeugd te bieden heeft.

## Planning cq beschikbaarheid middelen

### Dorpshart Ven-Zelderheide

#### realisering dorpshart en woningen op de locatie De Uitkomst

<b>Woningbouw locatie De Uitkomst</b>	
<b>EXTERNE PARTIJ</b>	<b>Provincie Limburg:</b> subsidiëring in het tekort van het deelproject dat met wonen te maken heeft (en het hele project mogelijk maakt).
<b>PLANOLOGIE</b>	<b>Herziening bestemmingsplan:</b> Bestemming moet worden omgezet van 'maatschappelijk' naar 'wonen'.
<b>MIDDELEN</b>	Zie onderstaand financieel overzicht.
<b>BESLUITVORMING</b>	<b>Gemeenteraad van Gennepe:</b> besluit over herziening bestemmingsplan (eerste helft 2021). Nieuwbouw kan naar verwachting al in 2021 plaatsvinden.

<b>Multifunctioneel centrum MFC</b>	
<b>EXTERNE PARTIJ</b>	<b>Kerkbestuur:</b> De kerk en het omringende plein zijn eigendom van de parochie. De parochie is bereid te verkopen en brengt de kerk in voor het bedrag van één euro. Het bisdom werkt mee aan deze ontwikkeling.
<b>PLANOLOGIE</b>	<b>Niet aan de orde:</b> Het huidige bestemmingsplan geeft voldoende ruimte voor de realisering van de accommodatie. Hoofdbestemming is 'maatschappelijk'.
<b>MIDDELEN</b>	Zie onderstaand financieel overzicht.
<b>BESLUITVORMING</b>	<b>Gemeenteraad van Gennepe:</b> besluit over middelen, november 2020.  De financiële consequenties worden meegenomen in de Voorjaarsnota. En bij het vaststellen van de begroting 2021, raad november, worden de benodigde kredieten door de raad beschikbaar gesteld.



## Buitenruimte MFC

EXTERNE PARTIJ	<b>Waterschap Limburg:</b> moet keur afgeven.
PLANOLOGIE	<b>Niet aan de orde:</b> het huidige bestemmingsplan geeft voldoende ruimte voor de aanleg van de geplande voorzieningen. Hoofdbestemming is 'groen'.
MIDDELEN	Middelen MFC zijn inclusief de benodigde middelen voor de inrichting van de buitenruimte en dus beschikbaar in 2021.
BESLUITVORMING	<b>Gemeenteraad van Gennepe:</b> besluit over middelen, november 2020.

## Inventarisatie kosten en dekkingsmiddelen

### Dorpshart Ven-Zelderheide

#### CONCEPT

##### Kosten

Aankoop kerkgebouw	1
Verbouw kerkgebouw	2.445.246
Restauratiekosten kerkgebouw	115.114
Inrichting openbare ruimte rondom de kerk	172.800
Natuurspeeltuin / dorpsgaard	38.400
Natuurontwikkeling / dorpsgaard	38.400
Aankoop grond dorpsgaard	260.000
Boekwaarde gemeenschapshuis	264.000
Sloopkosten De Uitkomst	40.000
Nieuwbouw kleedruimte Vense Boys	171.700
Kosten bouw- en woonrijp maken, plankosten en rente	458.000
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 4.003.661</b>

##### Dekkingsmiddelen

Verkoop grond	357.000
Krediet aankoop gronden (gemeentebegroting)	260.000
Voorziening onderhoud De Uitkomst (gemeentebegroting)	211.000
Budget natuurspeeltuinen gemeentebegroting (gemeentebegroting)	25.000
Budget voorzieningenplannen gemeentebegroting (gemeentebegroting)	2.000.000
Duurzaamheid (gemeentebegroting)	100.000
<b>Totaal beschikbare dekkingsmiddelen</b>	<b>€ 2.953.000</b>

<b>Te dekken tekort</b>	<b>€ 1.050.661</b>
-------------------------	--------------------



**Marc Nabuurs & Twan Haasen**

**Dagelijks bestuur Stichting Dorpsraad Ven-Zelderheide**

**“Wij kunnen haast niet wachten, wij popelen!!”**



Bij het opstellen van het eerste Dorpsontwikkelingsplan in 2007 kwam, tijdens de informatieavonden voor de verschillende doelgroepen, de vurige wens van de inwoners reeds aan bod om een echt Dorpshart te verkrijgen rondom de Kerk en de Spiekerbeek. Het kerkbestuur gaf aan in de maag te zitten met het kerkgebouw daar de aanwezige monumentale kapel elders in het Dorp volledig in de geldende behoefte te kunnen voorzien. Hoe mooi zou het zijn als we in de kerk het multifunctionele centrum kunnen maken echt in het Dorpshart van Ven-Zelderheide. Dit alles met een uitkijk op de groene ruimte, met een natuurspeeltuin voor de school, park en een Dorpsgaard (een hoogstamfruitsnoeibrigade is al actief in het dorp) rondom de spiekerbeek. We hebben direct een enthousiaste werkgroep geformeerd waarin alle stakeholders vertegenwoordigd zijn, waarna we gestart zijn met het uitwerken van de plannen.

Dit project had in 2007 direct het predicaat lange termijn meegekregen maar dat had geen invloed op het enthousiasme van de werkgroep leden. Eind 2018 is er een nieuw Dorpsontwikkelingsplan 2.0 geschreven waarin het Dorpshart en Multifunctioneel Centrum nog steeds prominent aanwezig zijn. Begin 2019 heeft de gemeente Gennep de gronden verworven rondom de kerk en de realisatie van een Dorpshart komt een stapje dichterbij. Naast de werkgroep Multifunctioneel Centrum is er de werkgroep Groen en Recreatie actief met het uitwerken van ideeën voor de inrichting van de groene ruimte. Basisschool De Vonder participeert hier natuurlijk ook in. Begin 2020 hebben we met de werkgroep MFC (waarin alle verenigingen participeren) de plannen voor het MFC gepresenteerd aan de inwoners van Ven-Zelderheide en een meerderheid stond achter de plannen om dit in de kerk te realiseren! Wat een mogelijkheden, bewegen voor schoolkinderen, ouderen straks in dit gebouw te kunnen combineren, mogelijk fysiotherapie en een mooie ontmoetingsruimte waar jong en oud elkaar treft en de leefbaarheid in het Dorp te vergroten!



**Marcella van Wanroij - Directeur basisschool De Vonder**  
**“Een boost voor de leefbaarheid.”**

Mijn naam is Marcella van Wanroij. Sinds 5 jaar ben ik de trotse directeur van basisschool De Vonder, een kleine basisschool in het dorp Ven-Zelderheide. De kracht van onze school (evenals de kracht van het dorp) is de kleinschaligheid. We zijn een school waar iedereen elkaar kent en ertoe doet. Ons schoolgebouw ligt centraal in het dorp, direct naast de Antoniuskerk. Als school werken we nauw samen met ouders en dorpsbewoners. Ik onderschrijf het belang van een aantrekkelijk dorpshart, welke beweeg- en ontmoetingsmogelijkheden biedt voor jong en oud, én een nieuwe gemeenschapsaccommodatie, welke school nabij mogelijkheden voor spel en vieringen biedt. Ik ben er dan ook van overtuigd dat realisatie hiervan een positieve boost geeft aan de leefbaarheid van het dorp Ven-Zelderheide!