

Datum : 3 november 2020

Portefeuillehouder : Rob Peperzak

Zaaknummer : 410273

Status : Openbaar

Gemeenteraad : N.v.t.

Onderwerp : Principebesluit appartementen De Duivenakker Gennep

SAMENVATTING

Op initiatief van ons als gemeente zijn de afgelopen tijd constructieve gesprekken gevoerd met de eigenaar van winkelcentrum De Duivenakker in Gennep. Dit heeft geresulteerd in een principeverzoek om een deel van de leegstaande ruimtes te transformeren naar appartementen voor diverse doelgroepen. Dit verzoek wordt nu aan uw college aangeboden om een principebesluit te nemen.

VOORSTEL

Het college besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief voor de in pandige realisatie van 22 appartementen in De Duivenakker aan de Spoorstraat en het Europaplein in Gennep;
2. Als voorwaarden aan deze principemedewerking te stellen dat:
 - 6 van de 22 appartementen "sociale huur" zijn en dat voor minimaal 7 jaren blijven;
 - De commerciële ruimtes op de begane grond aan de Spoorstraat ingevuld moeten worden met dienstverleners /kantoorachtige bedrijvigheid;
 - In een anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd worden over mogelijke planschade, de invulling van de commerciële ruimtes aan de Spoorstraat en de toepassing van de Omgevingsvisie;
 - Aandacht besteed wordt aan het ontwerp van de gevel aan de Spoorstraat en de daar nu nog aanwezige overkapping/luifel.

BESLUIT

Datum : 17-11-2020



Het college besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief voor de inpandige realisatie van 22 appartementen in De Duivenakker aan de Spoorstraat en het Europaplein in Gennep;
2. Als voorwaarden aan deze principemedewerking te stellen dat:
 - 6 van de 22 appartementen "sociale huur" zijn en dat voor minimaal 7 jaren blijven;
 - De commerciële ruimtes op de begane grond aan de Spoorstraat ingevuld moeten worden met dienstverleners /kantoorachtige bedrijvigheid;
 - In een anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd worden over mogelijke planschade, de invulling van de commerciële ruimtes aan de Spoorstraat en de toepassing van de Omgevingsvisie;
 - Aandacht besteed wordt aan het ontwerp van de gevel aan de Spoorstraat en de daar nu nog aanwezige overkapping/luifel.
3. De te maken afspraken over de toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu op grond van de Omgevingsvisie te mandateren aan de portefeuillehouder.

AANLEIDING

Op initiatief van ons als gemeente zijn de afgelopen tijd constructieve gesprekken gevoerd met de eigenaar van De Duivenakker in Gennep. Dit heeft geresulteerd in een principeverzoek om een deel van de leegstaande ruimtes te transformeren naar appartementen voor diverse doelgroepen. Dit verzoek wordt nu aan uw college aangeboden. Initiatiefnemer geeft aan dit principeverzoek nodig te hebben als markeerpunt om vervolgens de aanvraag om omgevingsvergunning verder te kunnen uitwerken.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Centrumvisie 2019-2023
- Omgevingsvisie Gennep
- Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024
- Lokale Woonvisie "Sturen op Kwaliteit" 2017 – 2021
- Besluit omgevingsrecht

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

1. In principe medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief voor de inpandige realisatie van 22 appartementen in De Duivenakker aan de Spoorstraat en het Europaplein in Gennep;
2. Als voorwaarden aan deze principemedewerking te stellen dat:
 - 6 van de 22 appartementen "sociale huur" zijn en dat voor minimaal 7 jaren blijven;
 - De commerciële ruimtes op de begane grond aan de Spoorstraat ingevuld moeten worden met dienstverleners /kantoorachtige bedrijvigheid;
 - In een anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd worden over mogelijke planschade, de invulling van de commerciële ruimtes aan de Spoorstraat en de toepassing van de Omgevingsvisie;
 - Aandacht besteed wordt aan het ontwerp van de gevel aan de Spoorstraat en de daar nu nog aanwezige overkapping/luifel.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Bouwplan

Het bouwplan omvat de volgende elementen:

- Spoorstraat: interne verbouwing van kantoorruimte naar 12 appartementen (waarvan 6 sociale huur) op de eerste en tweede verdieping.
- Europaplein: interne verbouwing van kantoorruimte naar 10 appartementen op de eerste en tweede verdieping.
- Bestaande commerciële ruimtes op de begane grond en in de kelder blijven bouwkundig ongewijzigd.
- Eigenaar blijft zich inspannen om de leegstaande commerciële ruimtes op de begane grond en in de kelder zoveel mogelijk in te vullen. Als de verdiepingen gevuld worden met



woningen heeft dit naar verwachting ook een positief effect op de commerciële ruimtes daaronder.

Vanuit de Centrumvisie, de Omgevingsvisie en vanuit volkshuisvesting is er een positieve grondhouding naar dit initiatief. Er worden 22 nieuwe woonruimtes gecreëerd in leegstaande commerciële ruimtes. De woningen zijn qua aard en omvang geschikt voor diverse doelgroepen zoals starters en senioren. Qua huurprijs worden er bovendien 6 woningen in de categorie sociale huur (max € 737,14 huurprijs) gerealiseerd. De overige appartementen worden gerealiseerd in de vrije sector huur (tussen € 737,- en € 900,-). Hier bestaat in de gemeente Gennep behoefte aan.

Meer informatie over het schetsplan en de oppervlaktes zijn te vinden in de bijlagen van dit voorstel.

Procedure

In 2014 is het landelijke Besluit omgevingsrecht gewijzigd waardoor bouwplannen zoals dit met een reguliere omgevingsvergunning gerealiseerd kunnen worden. Juist ook om leegstaande (kantoor)panden snel te kunnen transformeren naar wonen. Dat betekent dat er niet eerst een wijziging van het bestemmingsplan nodig is maar dat met een zogenaamde kruimelgevalontheffing met een reguliere procedure meegewerkt kan worden. De eigenaar heeft expliciet ook om deze kortere procedure verzocht. De behandeling van de vereiste omgevingsvergunning is gemandateerd. Daarom verdient het aanbeveling dat uw college onderhavig principebesluit neemt om de kaders en voorwaarden helder te hebben voor de verlening van de vergunning.

Voorwaarden

Geadviseerd wordt om de volgende voorwaarden aan medewerking te verbinden:

- 6 van de 22 appartementen vallen onder de categorie “sociale huur” en zullen ook voor minimaal 7 jaren in die categorie blijven.
- De leegstaande commerciële ruimtes op de begane grond aan de Spoorstraat dienen conform de Centrumvisie ingevuld te worden met dienstverleners /kantoorachtige bedrijvigheid.
- Er wordt een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin onder andere afspraken over mogelijke planschade, de invulling van de commerciële ruimtes aan de Spoorstraat en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Omgevingsvisie worden vastgelegd.
- Het project is een in pandige transformatie, echter wordt nadrukkelijk gevraagd om ook aandacht te besteden aan het ontwerp van de gevel aan de Spoorstraat en de daar nu nog aanwezige overkapping/luifel.

Wat betreft het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Omgevingsvisie kan uw college in beginsel een lagere financiële bijdrage dan € 5.000,- per appartement vragen. Dan moet sprake zijn van



significante kwaliteitsverbetering in het bouwplan van initiatiefnemer. Daarvoor zijn de volgende zaken van belang:

- Ter plaatse is sprake van een significante kwaliteitsverbetering doordat langdurige leegstand op een prominente centrumlocatie wordt opgelost;
- Het bouwplan ziet op de realisatie van woningen voor o.a. senioren en deels in de sociale huur; hier is veel vraag naar;
- In het gebouw wordt fors geïnvesteerd waarbij ook het uiterlijk aan de buitenkant aandacht zal krijgen;
- De "indikking" van het centrum in de zin van de gemeentelijke Centrumvisie 2019-2023 krijgt met dit omvangrijke plan meteen goed vorm;
- Verloedering wordt tegengegaan en de levendigheid en sociale controle worden vergroot doordat er 22 woningen bewoond gaan worden;
- Initiatiefnemer kan wellicht - bovenop de standardeisen uit het Bouwbesluit – extra duurzaamheidsmaatregelen nemen.

Aan initiatiefnemer vragen we een concreet voorstel hetgeen ambtelijk ook al aangegeven is. In het vervolgtraject na dit principeverzoek zal dit vervolgens verder geconcretiseerd worden en zal hierover met initiatiefnemer onderhandeld worden. Tenslotte worden de gemaakte afspraken in een overeenkomst vastgelegd.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

De afspraken met initiatiefnemer zullen worden vastgelegd in een overeenkomst. Daarnaast zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden waarvoor de gebruikelijke wet -en regelgeving geldt.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Dit principebesluit betekent de eerste stap naar de realisatie van 22 appartementen voor diverse doelgroepen in het centrum van Gennep. Uit een eerder uitgevoerd woonbehoefteonderzoek is gebleken dat er behoefte bestaat aan appartementen zowel in de sociale huur als in de vrije sector huur. Voorliggend plan voorziet in deze behoefte.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Er is in het voortraject extern advies ingewonnen op het gebied van stedenbouw. Het schetsplan bevindt zich in de eerste fase en zal verder uitgewerkt dienen te worden. Vervolgens zullen ook de omwonenden en mogelijke andere stakeholders door initiatiefnemers actief geïnformeerd moeten worden.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Initiatiefnemer wordt naar aanleiding van dit besluit geïnformeerd.

JURIDISCHE ASPECTEN



Dit besluit is een principebesluit waartegen geen bezwaar en beroep mogelijk is. Ook hoeft het besluit niet gepubliceerd te worden. De formele procedure voor het woningbouwplan vindt in een latere fase plaats door het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure.

FINANCIËN

Met initiatiefnemer worden afspraken gemaakt over het verhalen van mogelijk planschade op initiatiefnemer. Verder zal het bouwplan mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning waarvoor de legesverordening geldt.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

De werkzaamheden behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling.

UITVOERING / VERVOLG

Initiatiefnemer zal het schetsplan verder gaan uitwerken en vervolgens een aanvraag om omgevingsvergunning (bouwvergunning) indienen. Parallel daaraan zullen de gesprekken met initiatiefnemer voortgezet worden over de afspraken die in een overeenkomst opgenomen dienen te worden.

BIJLAGEN

1. Conceptbrief aan initiatiefnemer over principebesluit
2. Schetsplan De Duivenakker
3. Overzicht appartementen De Duivenakker