

Datum : 17 november 2020

Zaaknummer : 410273

Uw kenmerk : -

Uw brief van : -

Behandelaar : S. Peters

Holland Immo Group

T.a.v. mw. P. Kievit en dhr. B. Trieling

Flight Forum 154

5657 DD EINDHOVEN

Onderwerp : Principebesluit appartementen De Duivenakker Gennep

Beste mevrouw Kievit en heer Trieling,

Op initiatief van ons als gemeente is de afgelopen maanden met u gesproken over de realisatie van 22 appartementen in De Duivenakker in Gennep. Wij hebben hierover een besluit genomen, waarover we u in deze brief berichten.

Besluit

Wij hebben besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan uw 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.

Bouwplan

Uw 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.
- U 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.

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 kruimelgevalonthefing met een reguliere procedure meegewerkt kan worden. U heeft expliciet ook om deze kortere procedure verzocht.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Wat betreft het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Omgevingsvisie kunnen wij een lagere financiële bijdrage dan € 5.000,- per appartement vragen. Dan moet sprake zijn van significantie kwaliteitsverbetering door realisatie van uw bouwplan. 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;
- U kunt wellicht - bovenop de standardeisen uit het Bouwbesluit – extra duurzaamheidsmaatregelen nemen.

Wij zien graag een gemotiveerd voorstel hiervoor van u tegemoet waarover wij verder met u in overleg kunnen treden. De uiteindelijke afspraken met u leggen wij in een overeenkomst bij de omgevingsvergunning vast.

**Status principebesluit**

Dit besluit is een principebesluit waartegen geen bezwaar en beroep mogelijk is. De formele procedure van uw bouwplan vindt in een latere fase plaats door het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure.

Deze brief is behandeld door de heer S. Peters die te bereiken is via telefoonnummer (0485)-494141 of via e-mailadres s.peters@gennep.nl

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Gennep,

De secretaris,

Jacqueline Nijland

De burgemeester,

Hans Teunissen

