

Datum	: 14 november 2023	Schepers Vastgoed B.V.
Zaaknummer	: 696750	T.a.v. de heer Dirk Reemers
Uw kenmerk	: 696750	Rullen 15
Uw brief van	: 5 oktober 2023 (e-mail)	5674 PC Nuenen
Behandelaar	: S. Peters	
Onderwerp	: Principebesluit transformatie De Duivenakker in Gennep	

Beste meneer Reemers,

Aanleiding

In vervolg op een verkennend gesprek heeft u op 5 oktober 2023 ons per mail informatie en een schetstekening gestuurd, en tevens aan ons gevraagd om medewerking te verlenen aan de realisatie van 34 appartementen in winkelcentrum De Duivenakker in Gennep. Het betreft zowel appartementen aan het Europaplein als aan de Spoorstraat.

Principebesluit

Wij besluiten hierbij om in principe medewerking te verlenen aan het door u beoogde initiatief.

Argumenten

Op 17 november 2020 is er eerder al een principebesluit genomen over de realisatie van 22 appartementen in De Duivenakker in Gennep, gevolgd door een principebesluit voor 24 appartementen in november 2022. Het betroffen destijds verzoeken van andere eigenaren. Inmiddels bent u eigenaar van een deel van het winkelcentrum en heeft u verzocht om de appartementen op een andere wijze te realiseren.

U heeft een eerste schetsontwerp gemaakt met 34 in plaats van 24 appartementen. Ambtelijk zijn hierover met u constructieve gesprekken gevoerd die tot het ingediende principeverzoek hebben geleid.

Uw verzoek kent een divers programma voor verschillende doelgroepen. Het project bevat alle categorieën huur, te weten sociale-, midden- en vrije sectorhuur. Omdat het om transformatie van een bestaand gebouw gaat, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande structuur van dat gebouw, heeft u ervoor gekozen om appartementen te realiseren variërend in grootte van 40 m² tot 55 m².

Het totaal aantal is 34 appartementen in de volgende categorieën:

- 10 sociale huur (huurprijs tot € 808,95)
- 12 middenhuur (huurprijs tot € 1.000,00)



- 12 dure huur (huurprijs meer dan € 1.000,00)

Omdat het om de transformatie van een bestaand gebouw gaat, waardoor er bouwkundige beperkingen zijn, achten wij dit programma passend. Binnen de (bouwkundige) mogelijkheden van het bestaande gebouw biedt uw plan namelijk voldoende variatie aan appartementen voor verschillende doelgroepen. Uw plan is hiermee in lijn met de uitgangspunten van de gemeentelijke Woonvisie en de provinciale Woondeal.

Voorwaarden

Aan deze principemedewerking stellen wij de volgende voorwaarden:

- De commerciële ruimtes op de begane grond aan de Spoorstraat moeten ingevuld worden met dienstverleners/kantoorachtige bedrijvigheid.
- U dient een gedegen parkeeronderzoek inclusief tellingen uit te laten voeren waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan het geldende Gennepse parkeerbeleid.
- In een anterieure overeenkomst worden afspraken met u vastgelegd over het precieze woningbouwprogramma, mogelijke planschade, het parkeren, de invulling van de commerciële ruimtes aan de Spoorstraat en de toepassing van de Omgevingsvisie.
- Er wordt zorgvuldig aandacht besteed aan het ontwerp van de gevel aan de Spoorstraat en de daar nu nog deels aanwezige overkapping/luifel.

Wat betreft het Gemeentelijk KwaliteitsMenu uit de Omgevingsvisie is er in de basis een bijdrage van € 5.000,00 per appartement verschuldigd. Wij kunnen een lagere financiële bijdrage vragen. Dan moet echter wel sprake zijn van een significante kwaliteitsverbetering door realisatie van uw bouwplan. Daarvoor zijn onder andere de volgende zaken van belang:

- Ter plaatse is sprake van een significante kwaliteitsverbetering doordat langdurige leegstand op een prominente centrumlocatie wordt opgelost.
- Het bouwplan bevat onder andere de realisatie van woningen voor o.a. starters en 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 zoals bedoeld in de gemeentelijke Centrumvisie 2019-2023 krijgt met dit omvangrijke transformatieplan meteen goed vorm.
- Verloedering wordt tegengegaan en de levendigheid en sociale controle worden vergroot doordat er 34 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 leggen wij, zoals bovenstaand al kort benoemd, vast in een overeenkomst bij de omgevingsvergunning.



Procedurele opmerkingen

Dit principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de beoogde ontwikkeling moet een reguliere omgevingsvergunningprocedure (kruimelgeval) worden gevolgd. Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat dit principebesluit niet inhoudt dat uw initiatief ook uiteindelijk succesvol afgerond kan worden. Indien in de loop van het proces blijkt dat uw initiatief toch niet haalbaar blijkt, dan kan geen medewerking worden verleend. U kunt ons hiervoor niet aansprakelijk stellen. Ook door u in dit kader gemaakte kosten kunnen niet op ons verhaald worden.

Leges

De leges voor de behandeling van dit verzoek worden in rekening gebracht op het moment dat u de formele aanvraag omgevingsvergunning indient. Mocht het niet tot een formele aanvraag komen dan ontvangt u te zijner tijd nog een separate nota.

Geldigheidsduur

Dit principebesluit is geldig tot 1 jaar na verzenddatum van deze brief. Indien u binnen deze periode nog geen formeel verzoek heeft ingediend ten behoeve van uw initiatief, komt dit principebesluit automatisch te vervallen.

Contact

Indien u vragen of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met Sjoerd Peters, per e-mail s.peters@gennep.nl en telefonisch op (0485) 49 41 41. Voor het overige verzoeken wij de communicatie over de omgevingsvergunning te richten aan omgevingsloket@gennep.nl

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Gennepe,
De secretaris,

De burgemeester,

Bart Teunissen

Hans Teunissen