

Datum	: 29 november 2022	Lavatus Vastgoed bv
Zaaknummer	: 595612	T.a.v. de heer Nic Verbeek
Uw kenmerk	: -	Wilhelminaplein 23a
Uw brief van	: 3 november 2022 (e-mail)	5611 HG Eindhoven
Behandelaar	: S. Peters	
Onderwerp	: Principebesluit transformatie De Duivenakker Gennep	

Beste heer Verbeek,

Aanleiding

In vervolg op enkele verkennende gesprekken heeft u op 3 november 2022 ons per mail tekeningen gestuurd en aan ons gevraagd om medewerking te verlenen de realisatie van 24 appartementen in winkelcentrum De Duivenakker. Het betreft zowel appartementen aan het Europaplein als aan de Spoorstraat in Gennep.

Principebesluit

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

Argumenten

Op 17 november 2020 is er een principebesluit genomen over de realisatie van 22 appartementen in De Duivenakker in Gennep. Inmiddels is het complete winkelcentrum verkocht en heeft u verzocht om de appartementen op een andere wijze te realiseren. Ook heeft u een ontwerp gemaakt met 24 in plaats van 22 appartementen. Ambtelijk zijn hierover met u constructieve verkennende gesprekken gevoerd die tot het ingediende principeverzoek hebben geleid.

Uw verzoek kent een divers programma voor verschillende doelgroepen. Omdat het om transformatie gaat waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande structuur van het gebouw heeft u ervoor gekozen om de sociale huurappartementen met name aan de Spoorstraat te situeren en de vrije sector en levensloopbestendige aan de zijde van het Europaplein. In dat deel van het complex is bijvoorbeeld ook al een lift in het gebouw aanwezig.



<u>Spoorstraat</u>	<u>m2</u>	<u>Slaapkamers</u>	<u>Programmering</u>		
1	75	2	vrije sector		
2	65	1	sociaal		
3	65	2	sociaal hoog		
4	75	1	sociaal		
5	63	2	sociaal hoog		
6	61	1	sociaal		
7	65	1	sociaal		
8	72	2	sociaal hoog		
9	60	1	sociaal		
10	61	2	sociaal hoog		
11	61	1	sociaal		
12	63	2	sociaal		
13	60	1	sociaal		
14	60	1	sociaal		
Europaplein					
1	75	2	vrije sector		
2	79	2	vrije sector		
3	80	1	vrije sector + levensloopbestendig		
4	75	2	vrije sector + levensloopbestendig		
5	77	2	vrije sector + levensloopbestendig		
6	75	2	vrije sector		
7	79	2	vrije sector		
8	80	1	vrije sector + levensloopbestendig		
9	75	2	vrije sector + levensloopbestendig		
10	77	2	vrije sector + levensloopbestendig		
<u>Programmering</u>		<u>Aantal</u>	<u>Percentage</u>		
Sociaal		9	37		
Sociaal hoog		4	17		
Vrije sector		5	21		
Vrije sector + levensloopbestendig		6	25		

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.

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;
- In een anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over 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 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. 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 gemeente Centrumvisie 2019-2023 krijgt met dit omvangrijke transformatieplan meteen goed vorm;
- Verloedering wordt tegengegaan en de levendigheid en sociale controle worden vergroot doordat er 24 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 omgevingsvergunningprocedure 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,
Namens burgemeester en wethouders van Gennepe,

De loco-secretaris,

Bob Nederveen

De burgemeester,

Hans Teunissen