

FORMULIER DESKUNDIGENADVIES M.B.T. RUIMTELIJKE INITIATIEVEN

Omschrijving initiatief:

Verzoek om medewerking aan het realiseren van woningen op het binnenterrein op de locatie Duivenakkerstraat 41a in Gennepe.

Squit-XO zaaknummer:

2021-0106

Datum formulier in roulatie:

2 februari 2021

Datum formulier terug bij regisseur [REDACTED] (in Squit of via mail):

16 februari 2021

Toelichting en kader:

PouderoyenTonnaer heeft 3 modellen voor deze inbreidingslocatie opgesteld. Deze passen niet rechtstreeks in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een afweging noodzakelijk of er meegewerkt wordt aan een afwijking van het bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hiervoor een integrale toets noodzakelijk. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu' o.g.v. de 'Omgevingsvisie Gennepe' is in dit geval van toepassing.

Adviezen:

Advies Verkeer [REDACTED] d.d.:

Advies Economische zaken d.d.:

Advies Grondzaken d.d.:

Advies Milieu (geluid wegverkeer en luchtkwaliteit) d.d.:

Advies Milieu (bodem) [REDACTED] d.d.:

Advies Milieu (geluid industrie, hindercirkels bedrijven) d.d.:

Advies Waterbeleid (preventie, hoogwaterbeleid, rivierenbeleid) d.d.:

Advies Civieltechniek (waterhuishouding):

Advies Civieltechniek (beheer openbare ruimte) d.d.:

Advies Veiligheid d.d.:

Advies Regiovisie BGMM d.d.:

Advies Stedenbouw [REDACTED] d.d.: 16-2-2021

Een belangrijke motivatie om in 1902 de Woningwet vast te stellen was het tegengaan van het dichtslippen van binnengebieden van bouwblokken. Het bouwblok, dat hier aan de orde is, is in de loop der tijd behoorlijk dicht geslipt met bebouwing. Hier ligt nu een kans om het binnengebied weer te vergroenen, en zo te investeren in het woonklimaat van de omliggende kavels, wat ook een positieve invloed kan hebben op de uitstraling van het bouwblok naar de omliggende straten. Aangezien de druk op bouwgrond in Gennep niet extreem hoog adviseer ik de gemeente door vergroening van het binnenterrein in te zetten op verbetering van het woon- en leefklimaat.

Aangezien initiatiefnemer na overleg met de gemeente de bouwmogelijkheden heeft onderzocht zal ik daar ook op ingaan. We hebben te maken met een gebiedje dat alleen via een relatief smalle steeg aansluit op het openbare gebied. Om die reden is het belangrijk dat er binnen het gebiedje een collectieve openbare ruimte is van enig formaat met enige kwaliteit, bijvoorbeeld zoals in een klassiek hofje. In de schetsen ontbreekt zo'n ruimte. Alle niet uitgegeven ruimte is nodig voor parkeren en manoeuvreren van auto's. Aan het steegje wordt een smal zijsteegje toegevoegd, wat m.i. een zeer benauwde woonsituatie oplevert. Daarbij komt nog dat de woningen aan de privékant slechts een kleine patio hebben. Vanuit de omliggende tuinen zou men van de nieuwe woningen m.i. niet meer moeten kunnen ervaren dan de kap. Varianten met twee bouwlagen leiden tot een aantasting van het woonklimaat rondom.

Met de aanliggende eigenaren zou een plan kunnen worden uitgewerkt, dat voor alle partijen wat oplevert. Onderzocht zou kunnen worden of het steegje zou kunnen eindigen in een hofje, waar enkele woningen aan liggen, waarbij de bestaande woning wellicht wordt vervangen. Mogelijk is een pad naar de groene ruimte bij de Julianastraat bespreekbaar met omwonenden. Er is m.i. meer creativiteit vereist om tot een acceptabel plan te komen dan voorliggende verkenning laat zien.

Advies Ruimtelijke ordening [REDACTED] d.d.:

Advies 'Ladder voor duurzame verstedelijking' [redacted] d.d. 2 februari 2021:

De ladder is op grond van jurisprudentie niet van toepassing omdat het om een relatief beperkt aantal woningen gaat. De behoefte aan de woningen wordt verder onderbouwd vanuit het aspect Volkshuisvesting.

Advies Sociaal domein (sociale en maatschappelijke aspecten) d.d.:

Advies Volkshuisvesting [redacted] d.d.:

Advies Vergunningen en handhaving d.d.:

Advies Natuur en landschap [redacted] d.d.:

Advies Recreatie en toerisme d.d.:

Advies Archeologie d.d.:

Advies Monumenten d.d.:

Advies Brandweer (Veiligheidsregio Limburg Noord) d.d.:

Advies Duurzaamheid [redacted] d.d.:

