

Hartjes' ontwikkelvisie
Kapelaan Verdonschotstraat 55
6104BL KONINGSBOSCH

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450, 6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
info@echt-susteren.nl
www.echt-susteren.nl
KvK 51651866
BTW (NL00)19.06.483.B01
NL86 BNGH 0285 1023 70
BIC-code BNGHNL2G

Echt, 31 januari 2022

Verzonden:

31 JAN. 2022



Onderwerp: Principebesluit Sint Janswal 2A
Nieuwstadt

Ons kenmerk: Z21/108627-D - 118173

Team: Ruimtelijk domein

Bijlage(n):

Behandeld door: [REDACTED]

Geachte [REDACTED],

Namens uw cliënt, [REDACTED] (hierna te noemen: de initiatiefnemer) heeft u op 8 november 2021 een principeverzoek ingediend voor de realisatie van twee grondgebonden en levensloopbestendige woningen aan de Sint Janswal 2A te Nieuwstadt (perceel kadastraal bekend als gemeente Nieuwstadt, sectie E, nummer 2192, 2193, 2222 en 2223). In deze brief delen wij u mede welk principestandpunt ons college heeft ingenomen.

Wij hebben besloten:

Geen principemedewerking te verlenen aan de realisatie van twee grondgebonden en levensloopbestendige woningen op voornoemd perceel. Tevens is besloten wel principemedewerking te verlenen aan de realisatie van één grondgebonden en levensloopbestendige woning op voornoemd perceel. Deze ontwikkeling is niet toegestaan op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden doorlopen.

In deze brief leggen wij u uit waarom en onder welke voorwaarden wij principemedewerking verlenen aan de realisatie van één grondgebonden en levensloopbestendige woning.

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'

De gronden zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' bestemd tot 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak. In artikel 25.2.1, sub a. van het bestemmingsplan is bepaald dat het oprichten van nieuwe woningen niet is toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning'. Deze aanduiding is niet van toepassing op de gronden. Ook in artikel 25.2.1, sub c. is bepaald dat het bestaande aantal woningen niet mag toenemen.

Geconcludeerd kan worden dat het realiseren van (een) nieuwe woning(en) niet is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'.

Bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'

Ter plaatse van het onderhavige perceel geldt tevens het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'. In dit bestemmingsplan is het perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt'. Deze dubbelbestemming en functieaanduiding zijn opgenomen ter bescherming en

behoud van het cultuurhistorisch ensemble Nieuwstadt. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundige waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen en het stedenbouwkundig beeld) en gebieden. De aspecten waarmee rekening dient te worden gehouden zijn opgenomen in Bijlage 4 behorende bij het bestemmingsplan 'Cultuurhistorie Echt-Susteren'.

Facetbestemmingsplan 'Deregulering'

Ter plaatse van het onderhavige perceel is tevens het facetbestemmingsplan 'Deregulering' van toepassing. In dit facetbestemmingsplan zijn regels opgenomen ter vervanging of aanvulling van de regels uit de overige vigerende bestemmingsplannen. Voor de beoordeling van het door u ingediende principeverzoek is dit facetbestemmingsplan niet relevant.

Milieuaspecten

Bodemkwaliteit

Het perceel is reeds bestemd tot 'Wonen'. Het perceel is echter in de afgelopen jaren gebruikt voor opslagdoeleinden. Om er zeker van te zijn dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de woonfunctie, dient een historisch bodemonderzoek plaats te vinden. Mocht uit dit onderzoek geen verdenking van een bodemverontreiniging naar voren komen, dan is het aspect bodemkwaliteit hiermee in voldoende mate onderzocht. Mocht er uit het onderzoek wel een verdenking op een bodemverontreiniging naar voren komen, dan dient aanvullend een verkennend bodemonderzoek plaats te vinden.

Geluid

Het perceel is niet gelegen binnen geluidzone voor wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai of industrielawaaai. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk.

Ook voor de overige milieuaspecten is het uitvoeren van onderzoek niet noodzakelijk. Alle milieuaspecten dienen wel gemotiveerd te worden in de toelichting behorende bij het op te stellen bestemmingsplan.

Parkeren

Conform de parkeernormen die in de gemeente Echt-Susteren worden gehanteerd, dienen op eigen terrein twee parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De nieuw te bouwen woning dient aan te sluiten bij het stedenbouwkundig beeld van de omgeving. Dit betekent dat de woning in één bouwlaag met kap dient te worden uitgevoerd. Daarnaast dient sprake te zijn van een integrale ontwikkeling van de percelen waarop het onderhavige principeverzoek betrekking heeft. Dit betekent dat de kadastrale percelen gemeente Nieuwstadt, sectie E, nummers 2192, 2193, 2222 en 2223 volledig getransformeerd dienen te worden tot woonkavel. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de beoogde woningbouwontwikkeling gepaard gaat met een volledige herstructurering van deze percelen, hetgeen moet leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Het onderhavige perceel is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Echt-Susteren. Voor het stedelijk gebied zijn in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 zeven doelstellingen geformuleerd. De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken tot woningbouwontwikkelingen zijn:

- de realisering van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- het behoud van (be)leefbare kernen.

Ten aanzien van het thema wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur dient plaats te vinden in het stedelijk gebied, waarbij de nadruk ligt op inbreiding en herstructurering. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan: er is sprake van de herstructurering van een rommelig perceel dat thans wordt gebruikt voor opslagdoeleinden. Daarnaast is sprake van de realisering van een levensloopbestendige woning die geschikt is voor de huisvesting van senioren. Aan dergelijke woningen bestaat thans behoefte.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 is tot stand gekomen op basis van de analyse-uitkomsten en de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg, dat in 2018 heeft plaatsgevonden. In deze structuurvisie blijft voorop staan dat voorzienbaarheid dient te worden gecreëerd, om daarmee de benodigde reductie van de planvoorraad te kunnen realiseren. Tevens ligt de focus op de realisering van de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Uit deze visie blijkt tevens dat de afwegingscriteria uit de Regionale Structuurvisie 2014 een goede basis vormen voor het wegen van bestaande plannen. De kwaliteitsenveloppen vormen een handzaam kader voor het beoordelen van nieuwe plannen. Daarnaast hebben gemeenten de vrijheid om regionaal geformuleerde afwegingscriteria aan te passen aan de lokale situatie of om extra criteria toe te voegen. Een mogelijkheid voor de gemeente Echt-Susteren om aanvullende voorwaarden te stellen bij dergelijke initiatieven is de toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Het GKM wordt in het onderstaande beschreven.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten uitwerking te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het basisprincipe van het LKM is dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies van omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of een financiële bijdrage. In het stedelijk gebied gaat het met name om ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel toelaatbaar zijn, maar minder gewenst, omdat ze botsen met andere beleids- of projectdoelen. Om die reden wordt een kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie.

Wanneer uw cliënt een nieuwe woning realiseert, is een bijdrage op basis van het GKM aan de orde. De GKM-bijdrage op basis van de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 bedraagt € 20.000,- per wooneenheid, aangevuld met € 20,- per m² perceeloppervlak. Het onderhavige perceel heeft een oppervlakte van 324 m². Hiermee komt de totale GKM-bijdrage op € 20.000,- + (324 x € 20,-) = € 26.480,-.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om, in plaats van de betaling van voornoemde GKM-bijdrage, het woningcontingent in te zetten van de tegenover gelegen woning die in 2017 door een brand verloren is gegaan. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dient het woningcontingent van de afgebrande woning juridisch-planologisch gesaneerd te worden.

Voorwaarden

Resumerend kan onder de volgende voorwaarden medewerking worden verleend aan het principeverzoek:

1. de initiatiefnemer dient voor eigen rekening en risico een bestemmingsplan aan te leveren, waarmee een juridisch-planologische woningbouwtitel op het perceel wordt gelegd. Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan dient te blijken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe dient in ieder geval een historisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd;
2. binnen een termijn van zes maanden na verzending van de brief met principemedewerking dient de initiatiefnemer een concept-bestemmingsplan te hebben ingediend;
3. binnen een termijn van twee maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de initiatiefnemer een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente te hebben ingediend;
4. binnen een termijn van 14 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de initiatiefnemer te starten met de bouwwerkzaamheden op

basis van een daartoe verleende omgevingsvergunning. Het enkel uitgraven van de fundering is niet voldoende;

5. binnen een termijn van 20 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient gebruik te zijn gemaakt van het bouwrecht voor de bouw van de woning. Dit betekent dat de woning binnen deze termijn gerealiseerd dient te zijn (gereedmelding);
6. de initiatiefnemer dient het plan op te stellen in overeenstemming met de ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten die door de gemeente Echt-Susteren worden gehanteerd;
7. bij de woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden;
8. eventueel noodzakelijke aanpassingen van het openbaar gebied en/of de gemeentelijke infrastructuur (aanleggen van een inrit, eventueel verplaatsen van nutsvoorzieningen, etc.) komen voor rekening van de initiatiefnemer;
9. de initiatiefnemer zal worden gewezen op de noodzaak van het voeren van een omgevingsdialoog. Het vooraf in gesprek gaan met omwonenden over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan een bijdrage leveren aan het draagvlak voor het initiatief. Deze dialoog kan ook verbeterpunten voor het plan opleveren. Tevens kunnen conflicten tijdens de procedure (zienswijze en beroep) door een dialoog voorkomen worden;
10. de initiatiefnemer dient een GKM-bijdrage van € 26.480,- te betalen voor de realisering van de nieuwe woning;
11. voordat de planologische procedure wordt opgestart voor de gewenste ontwikkeling zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin de bovenstaande punten worden vastgelegd.

Overige regelgeving

Wij hebben uw principeverzoek alleen vanuit ruimtelijk oogpunt beoordeeld. Het kan zijn dat er, naast de regels uit het bestemmingsplan, ook andere regelgeving van toepassing is. Bij de beoordeling van uw principeverzoek zijn wij uitgegaan van de huidige omstandigheden en is getoetst aan het nu geldende beleid en de huidige wet- en regelgeving. Dit kan wijzigen. Mocht u niet binnen een half jaar na verzending van deze brief een aanvraag omgevingsvergunning hebben ingediend, heeft het college het recht om alsdan van dit principestandpunt af te wijken. Daarnaast kan tegen het besluit om de aanvraag omgevingsvergunning door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt.

Dit principestandpunt wordt niet aangemerkt als een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en is derhalve niet vatbaar voor bezwaar.

Leges

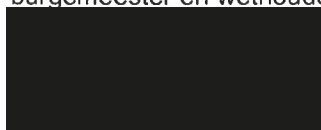
Voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure wordt conform de Verordening op de heffing en invordering van leges 2021 van de gemeente Echt-Susteren € 5.816,50 in rekening gebracht. Voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek brengen wij daarnaast € 161,80 in rekening. Hiervoor ontvangt u een aparte factuur.

Heeft u nog vragen?

Wij vertrouwen erop u hiermee in voldoende mate te hebben geïnformeerd. Voor vragen of nadere informatie kunt u contact met ons opnemen via de contactgegevens zoals vermeld in het briefhoofd van deze brief.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Echt-Susteren



secretaris



burgemeester