

ONTVANGEN 19 FEB. 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

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, 12 februari 2019

Verzonden: 15 FEB. 2019



Onderwerp: gewijzigd bouwplan vlek A1 Centrum-
Susteren
Team: Ruimtelijk Domein
Ons kenmerk: Z18/002241-D - 7023
Bijlage(n):
Behandeld door: [REDACTED]

Geachte [REDACTED],

Bij brief van 31 januari 2019 heeft u, namens Steengoed Susteren BV, een verzoek ingediend om het reeds vergunde bouwplan voor het realiseren van detailhandel op de begane grond met 4 appartementen aan Willibrordusplein te Susteren te mogen wijzigen in 7 appartementen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 12 februari 2019 besloten daaraan in principe medewerking te verlenen.

historie

Op 13-7-2017 is een omgevingsvergunning verleend voor de invulling van vlek A1 aan het Willibrordusplein te Susteren, aanpalend aan de PLUS-supermarkt, de zogenaamde plint. De vergunning is verleend voor het realiseren van dagwinkels op de begane grond met 4 bovenwoningen op de tweede en derde verdieping. Ook heeft de gemeente voor dit bouwvoornemen een ontwikkel- en realisatieovereenkomst met de toenmalige eigenaar/vergunninghouder (Peters Vastgoed) afgesloten.

De vergunninghouder heeft aangegeven het bouwplan niet meer zelf te realiseren. Met toestemming van de gemeente heeft de oorspronkelijke ontwikkelaar de ontwikkel- en realisatieovereenkomst overgedragen aan de nieuwe ontwikkelaar Steengoed Susteren BV. Vervolgens hebben Steengoed Susteren BV en de gemeente de ontwikkel- en realisatieovereenkomst aangepast.

nieuw bouwplan

Het nieuwe bouwplan omvat het oprichten van 7 woningen/appartementen op de betreffende locatie (deelgebied A1 van de overeenkomst) in plaats van de vergunde dagwinkels op de begane grond met 4 bovenwoningen. Het gebouw wijkt qua massa nauwelijks af van het oorspronkelijke bouwplan, het heeft een iets geringere hoogte. Ter plaatse van de geplande dagwinkels op de begane grond worden 3 woningen gerealiseerd, de 4 vergunde woningen op de verdiepingen blijven in dit plan overeind.

bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Centrum Susteren geeft voor het betreffende perceel de bestemming "Centrum 1" aan. Volgens de doeleindenomschrijving mogen er centrumfuncties op de begane grond worden gerealiseerd en maximaal 5 woningen op de verdiepingen. Het gebouw moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en mag maximaal 13,5 meter hoog zijn.

Qua bouwregels - stedenbouwkundig gezien - past het bouwplan in het vigerende bestemmingsplan. Qua gebruik wijkt het af voor de benedenverdieping: het realiseren van 3 woningen op de begane grond is niet in overeenstemming met de Centrumbestemming. Voor het kunnen verlenen van de bouwvergunning zal een planologische procedure gevolgd moeten worden.

afweging

sanering detailhandel

Het plan ligt binnen het centrum van Susteren aan het Willibrordusplein. Aanvankelijk was detailhandel als meest wenselijke bestemming voor de begane grond van het gebouw aangegeven. Echter gezien de ontwikkelingen, die reeds in het centrum hebben plaatsgevonden, ligt het niet meer zo in de rede om op deze locatie winkels toe te voegen. Ook spelen maatschappelijke ontwikkelingen in de retail hierbij een rol. Tenslotte is hier van belang dat de supermarkt aan de overzijde van het Willibrordusplein waarschijnlijk niet meer wordt gerealiseerd, waardoor de geplande trekker voor het plein komt te vervallen. Kortom het gevaar voor leegstand op de begane grond is reëel aanwezig.

toename aantal woningen

Wat betreft de toename van het aantal woningen van 4 naar 7 het volgende. Het bestemmingsplan laat maximaal 5 woningen toe op de projectlocatie. De 2 extra benodigde woningbouwcontingenten komen elders uit het centrumplan Susteren. De beschikbaarheid van contingenten is daarom geen struikelblok voor het realiseren van dit gewijzigd bouwplan.

Alles afwegende kan worden geconcludeerd dat het gewijzigde bouwplan voor vlek A1 een goede planologische invulling betreft.

planologische procedure

Voor het afwijken van het bestemmingplan kan de kruimelprocedure worden gevolgd. Een bestemmingplanprocedure is echter de geëigende weg, omdat daarmee de detailhandel ook planologisch gesaneerd wordt en ook de verschuiving in woningbouwcontingenten meegenomen kan worden. De ontwikkelaar zal een bestemmingsplan moeten laten opstellen op eigen kosten, dat door de gemeente in procedure wordt gebracht. De legeskosten zijn daarbij ook voor de ontwikkelaar.

het Bouwbesluit

Het gewijzigde bouwplan zal moeten worden getoetst aan het Bouwbesluit en moet voldoen aan de vereisten voor Wonen in plaats van Detailhandel.

Aangezien de aanvraag wordt beschouwd als een wijziging op de reeds verleende vergunning, kan worden getoetst aan het Bouwbesluit voor bestaande bouw (het rechtens verkregen niveau).

het besluit

Resumerend heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een plan met 7 woonappartementen, binnen het huidige bouwvlak en binnen de maximaal toegestane bouwhoogte.

Ten aanzien van de procedure is besloten de gewijzigde vergunning te verlenen middels een kruimelprocedure vanwege de geringe proceduretijd. Daarnaast de bestemmingsplanprocedure op te volgen, waarmee de juiste bestemming (Wonen) voor de locatie wordt opgenomen en de detailhandelssanering duidelijk wordt vastgelegd.

Voor de technische toetsing van het bouwplan worden de vereisten van het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw gehanteerd.

Dit principestandpunt is geen besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en hiertegen kan dan ook geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Leges

Voor dit principeverzoek wordt een bedrag van € 155,10 aan leges in rekening gebracht. De rekening hiervoor wordt u separaat toegestuurd. Voor de procedure "kruimelgeval" wordt een bedrag van € 489,86 aan leges gerekend en voor een procedure "bestemmingplan" een bedrag van € 5.573,85 (legesverordening Echt-Susteren 2019).

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,


secretaris


burgemeester