

Aelmans Agrarische Advisering
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

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

2 5 NOV. 2022

Echt, 23 november 2022

Verzonden:



Onderwerp: Beantwoording principeverzoek
Hommelweg 1a t/m 1j te Susteren
Team: Ruimtelijk Domein

Ons kenmerk: Z21/087973-D - 147607

Bijlage(n):
Behandeld door: S. van Helden

Geachte heer Soogeleer,

U heeft namens initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor herontwikkeling van het recreatiebedrijf "Hommelhof" aan de Hommelweg 1a t/m 1j te Susteren tot een huisvestingslocatie voor maximaal 88 arbeidsmigranten.

Wij hebben besloten om:

1. Onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan de permanente huisvesting van maximaal 120 arbeidsmigranten in de bestaande bebouwing op de locatie Hommelweg 1a t/m 1j te Susteren;
2. Geen medewerking te verlenen aan het omzetten van de bestaande bedrijfswoning op de locatie Hommelweg 1a t/m 1j te Susteren in een burgerwoning;

In deze brief leggen we u uit waarom en onder welke voorwaarden wij principe medewerking verlenen.

Bestemmingsplan

De locatie Hommelweg 1a t/m 1j te Susteren is in het ter plekke vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Echt-Susteren" bestemd als "Recreatie – Verblijfsrecreatie". Op de locatie is een bouwvlak opgenomen met daarin een specifieke functieaanduiding voor de aanwezige bedrijfswoning. Binnen het aanwezige bouwvlak mogen volgens de regels van het bestemmingsplan maximaal 19 recreatieappartementen aanwezig zijn en mag een minicamping worden geëxploiteerd met in het hoogseizoen maximaal 25 kampeerplaatsen (in het laagseizoen is dit aantal maximaal 15). Voorliggend verzoek past niet binnen de gebruiksregels van de vigerende bestemming dan wel de binnenplanse flexibiliteitsbepalingen. Dit betekent dat voor dit verzoek een brede beleidsafweging met buitenplanse planologische procedure aan de orde zal zijn. Aansluitend gaan we hier nader op in.

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Ten tijde van het opstellen van de Structuurvisie 2012-2025 is al onderkend dat steeds meer vraag is naar buitenlandse seizoensarbeiders. Deze vraag was destijds met name gericht op agrarische bedrijven. Om ook mogelijkheden te bieden voor andere bedrijfstakken en om een integraal

toetsingskader beschikbaar te hebben voor initiatieven voor kwalitatief hoogwaardige huisvestingsvoorzieningen, is in 2019 de Beleidsnotitie 'Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten gemeente Echt-Susteren' vastgesteld.

De gevraagde ontwikkeling kan op grond van de gemeentelijke structuurvisie gezien worden als het hergebruiken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) ten behoeve van een migrantenhuisvestingslocatie. In de Structuurvisie zijn beleidsuitgangspunten over het hergebruik van VAB aangegeven.

In het merendeel van de gevallen wordt hergebruik van vrijkomende bebouwing toegejuicht, omdat dit kansen biedt voor veranderingen en nieuw economische dragers in het buitengebied. Bovendien wordt verpaupering van bebouwing tegengegaan en wordt tevens voorkomen dat in deze bebouwing illegale activiteiten worden ontplooid. Daarbij zijn in de Structuurvisie hergebruiksmogelijkheden en voorwaarden daarvoor opgenomen. Deze blijven onverkort van kracht. Huisvesting van 'shortstay'-arbeidsmigranten is een van de hergebruiksmogelijkheden.

In onze gemeentelijke Structuurvisie zijn vervolgens ook eisen aangaande het landschappelijk inpassen van nieuwe ontwikkelingen vastgelegd. Deze komen aan de orde in de beschrijving van de specifieke voorwaarden binnen de 'Beleidsnotitie shortstay-arbeidsmigranten Echt-Susteren'.

Beleidsnotitie "Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten gemeente Echt-Susteren"

In deze Beleidsnotitie, vastgesteld in 2019, wordt onderscheid gemaakt in een basispakket van voorwaarden voor goede arbeidsmigrantenhuisvesting in algemene zin (het Basisvoorwaardenpakket, afgekort BVP) en een aanvullend toetsingskader met specifieke voorwaarden voor bepaalde huisvestingstypen. Momenteel wordt gewerkt aan een aantal aanpassingen van deze notitie. Verwacht wordt dat daarover medio februari 2023 besluitvorming zal plaatsvinden.

Uw verzoek past niet volledig binnen de nu nog geldende beleidsnotitie. U wenst namelijk graag migranten te huisvesten voor de duur van ca. 24 maanden. Binnen de huidige notitie is 9 maanden nog de maximale verblijfsduur. Zoals omschreven wordt gewerkt aan een aantal aanpassingen van de beleidsnotitie. Een van die aanpassingen betreft verruiming van de verblijfsduur naar maximaal 36 maanden. Om medewerking te kunnen verlenen aan uw verzoek dient op de beoogde aanpassingen van de beleidsnotitie geanticipeerd te worden. Om deze reden hebben wij uw verzoek getoetst aan alle uitgangspunten van de nieuwe beleidsnotitie. Deze komen overigens grotendeels overeen met de huidige notitie.

Op het moment dat wij voor deze ontwikkeling een planologische procedure kunnen gaan opstarten, zal het nieuwe beleidskader van kracht zijn. Dit betekent dat uw initiatief op dat moment ook zal moeten voldoen aan de voorwaarden uit het nieuwe beleidskader. Aansluitend wordt hier nader op ingegaan.

Het BVP geldt in alle gevallen en bevat uitgangspunten betreffende de maximale verblijfsduur, voorzieningen, noodzakelijke oppervlakten, bouwkundige eisen, parkeren en vergunningen in het kader van de APV. Daarin is aansluiting gezocht bij de 'Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten' van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).

Het voorliggende initiatief is gelegen in het buitengebied. In het buitengebied maakt de beleidsnotitie huisvesting van shortstay-arbeidsmigranten mogelijk in reguliere, bestaande woningen, in Voormalige (Niet-) Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB/VNAB) en in tijdelijke of nieuwe logiesgebouwen.

Het voorliggende initiatief valt in de categorie overige leegstaande/vrijkomende bebouwing (dit valt binnen de afkorting VNAB). Het gaat om voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen die al langere tijd geleden verbouwd zijn tot vakantieappartementen en voorzieningen t.b.v. een minicamping.

Basisvoorwaardenpakket (BVP)

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing in het kader van het BVP, deze gelden voor alle ontwikkelingen:

- 1) Een belangrijk hoofduitgangspunt voor de gemeente Echt-Susteren is dat primair gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Pas indien dit niet mogelijk is komt nieuwbouw in beeld;
- 2) Het maximum aantal shortstay-arbeidsmigranten binnen een huisvestingsvoorziening in het buitengebied bedraagt 120;
- 3) De maximale verblijfsduur van 'shortstay'-arbeidsmigranten bedraagt 3 jaar. Inschrijven in het BRP wordt ten stengste aanbevolen en is wettelijk verplicht vanaf een verblijfsduur van 4 maanden;
- 4) Er moet worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving (o.a. Bouwbesluit, milieuwetgeving en Besluit omgevingsrecht);
- 5) Er dient aan de meest recente SNF-normering (thans: SNF-norm van 1 maart 2022) te worden voldaan voor zover deze niet in strijd is met het Bouwbesluit. Een van de belangrijkste normen hieruit is de oppervlakte aan leefruimte per persoon. Deze leefruimte bestaat uit de slaapruiimte en andere in pandige leefruimte (exclusief gangen, trappenhuizen, technische ruimten en sanitaire ruimten) en dient minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (GO) te zijn;
- 6) Er dient minimaal één toilet- en doucheruimte beschikbaar te zijn per 8 personen en er dient minimaal één kookgelegenheid beschikbaar te zijn per 8 personen;
- 7) Er mogen geen gezinnen en/of kinderen worden gehuisvest in een huisvestingvoorziening voor arbeidsmigranten;
- 8) De brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn; de wijze waarop bij initiatieven getoetst wordt is aangegeven in paragraaf 3.3 'Brandveiligheid' van de beleidsnotitie;
- 9) Van de initiatiefnemer wordt een inspanningsverplichting gevraagd ten aanzien van de communicatie van het initiatief naar de omgeving. Deze is vormvrij;
- 10) Voor een huisvestingsvoorziening voor meer dan vier personen is een vergunning 'huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten' noodzakelijk; hierin dienen minimaal het beheer en toezicht, de parkeervoorziening en de communicatie met klachtenregistratie geregeld te zijn. Deze exploitatievergunning wordt tegelijk met de omgevingsvergunning voor het bouwen en/of afwijkend gebruik bestemmingsplan verleend;
- 11) Er dient een nachregister bijgehouden te worden (op basis van artikel 4:38 Wetboek van Strafrecht) en er dient verblijfsbelasting te worden afgedragen (op basis van artikel 2 van de 'Verordening op de heffing en invordering van toeristenbelasting Echt-Susteren');
- 12) Parkeren: in het buitengebied wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en wordt dit aantal afgestemd op de omvang van de huisvestingsvoorziening, op het type werkzaamheden dat verricht wordt en het autobezit van de beoogde bewoners. In de regel zijn bij percelen in het buitengebied ruimere mogelijkheden om eigen parkeervoorzieningen te realiseren.

Toetsing van het initiatief aan het BVP levert het volgende op:

- Ten aanzien van voorwaarde 1: de huisvestingsvoorziening is / wordt gerealiseerd in voormalige agrarische bebouwing die momenteel reeds grotendeels is verbouwd tot appartementen t.b.v. recreatief gebruik. Om tot het totaal gewenste aantal van 44 wooneenheden te komen, zullen nog enkele (in pandige) verbouwwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden;
- Ten aanzien van voorwaarde 2: het maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten bedraagt volgens initiatiefnemer 88. In het gewenste aantal van 44 wooneenheden is ruimte voor de huisvesting van meer dan 88 personen. Wij verlenen principemedewerking aan de huisvesting van maximaal 120 arbeidsmigranten. Dit biedt initiatiefnemer enige ontwikkelingsruimte in de verdere uitwerking van zijn plan;
- Ten aanzien van voorwaarde 3: De migranten verblijven in de door initiatiefnemer gewenste situatie tot maximaal 2 jaar. In de huidige notitie is deze termijn nog gesteld op 9 maanden. De belangrijkste reden om een grens te stellen aan de verblijfsduur van arbeidsmigranten is het inzichtelijk maken van de behoefte aan tijdelijke woonvoorzieningen voor mensen die zich niet definitief in Nederland willen of kunnen vestigen (arbeidsmigrantenhuisvesting) en de woningbehoefte op de reguliere woningmarkt. Op deze twee woonvormen is bovendien verschillende bouwregelgeving van toepassing. Het geheel loslaten van de verblijfstermijn maakt het onderscheid tussen beide woonvormen minder duidelijk. Vandaar dat in de aangepaste beleidsnotitie wordt voorgesteld om een maximum termijn van 3 jaar aan te houden. Deze termijn is gebaseerd op de resultaten van het onderzoek dat is uitgevoerd naar

internationale werknemers in Limburg. Hierin is aangegeven dat 73% van de arbeidsmigranten korter dan drie jaar in Limburg woont. De resterende 27% van de arbeidsmigranten woont dus langer dan die periode in Limburg en vestigt zich min of meer permanent. Uiteraard is ook deze periode lastig handhaafbaar indien binnenkomende arbeidsmigranten zich niet of niet tijdig laten registreren in het BRP. In het nieuwe beleidsstuk wordt hier aandacht voor gevraagd in de richting van de initiatiefnemers; de registratie is wettelijk verplicht bij een verblijf vanaf 4 maanden. Het is bij ons bekend dat initiatiefnemer tot op heden onvoldoende toeziet op de wettelijke inschrijfplicht. De gemeente zal hierop blijven controleren. Bij overtreding kan de exploitatievergunning voor de toekomstige huisvestingsvoorziening ingetrokken worden. Op dat moment mag initiatiefnemer de huisvestingslocatie niet meer exploiteren;

- Ten aanzien van voorwaarden 4 en 11 kan worden aangegeven dat initiatiefnemer hiervan reeds op de hoogte is en dat hieraan bij de verdere uitwerking van het initiatief zal moeten worden voldaan;
- Ten aanzien van voorwaarde 7 kan worden aangegeven dat dit een nieuwe eis betreft. Gezinnen met kinderen dienen zich te vestigen in een reguliere woning en niet binnen een migrantenhuisvestingslocatie;
- Ten aanzien van voorwaarde 10 kan nog specifiek worden aangegeven dat permanent beheer dient te worden uitgeoefend vanuit de bestaande bedrijfswoning dan wel een van de wooneenheden. Het is niet wenselijk om de bedrijfswoning af te splitsen van het bedrijf en te bestemmen als burgerwoning en daarnaast een nieuwe beheerderswoning te realiseren binnen de bestaande bebouwing, zoals initiatiefnemer graag wil. Dit betekent het verzoek om toekenning van een nieuw wooncontingent. Daar wordt in het buitengebied terughouden mee omgegaan. Doordat initiatiefnemer zelf vooral in het buitenland verblijft, verlangen wij van initiatiefnemer een duidelijke bedrijfsplan dat inzicht geeft in de wijze waarop het beheer en toezicht zal worden georganiseerd. Bij voorkeur zoekt initiatiefnemer professionele ondersteuning op dit onderdeel;
- Ten aanzien van de voorwaarden 5, 6 en 8 kan worden aangegeven dat deze bij de concrete omgevingsvergunningaanvraag pas kunnen worden getoetst. Daarvoor dient initiatiefnemer goede maatvastе tekeningen van de bestaande en nieuwe situatie aan te leveren;
- Ten aanzien van voorwaarde 9: initiatiefnemer zal worden verplicht om een goede omgevingsdialoog te voeren met alle omwonenden. Voorgesteld wordt dat initiatiefnemer een inloopavond organiseert waarop omwonenden en andere belangstellenden uitleg wordt gegeven over de herontwikkeling en vragen kunnen stellen. We zullen vanuit gemeentekant als toehoorder ambtelijk aanwezig zijn op deze avond (om eventuele vragen aan de gemeente te beantwoorden). De dialoog moet nadrukkelijk plaatsvinden *voordat* de planologische procedure wordt doorlopen;
- Ten aanzien van voorwaarde 12 (parkeren) kan het navolgende worden aangegeven: Als gevolg van de huisvesting van 88 tot maximaal 120 arbeidsmigranten neemt ook de parkeerbehoefte toe. Het benodigd aantal parkeerplaatsen dient op eigen terrein te worden gerealiseerd en dient te worden afgestemd op de omvang van de huisvestingsvoorziening, het autobezit van de beoogde arbeidsmigranten en het type werkzaamheden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn geen specifieke parkeernormen/parkeerkencijfers opgenomen voor arbeidsmigrantenhuisvesting in het buitengebied. Indien gerefereerd wordt aan een vergelijkbare functie (onzelfstandige kamerverhuur) dan blijkt het parkeerkencijfer 0,0 te zijn in het buitengebied. Uitgaande van een 'worst case'-scenario waarbij alle arbeidsmigranten met de eigen auto komen, wordt toepassing gegeven aan de norm 'kamerverhuur/zelfstandig, niet-student' voor de bebouwde kom. Deze norm ligt op minimaal 0,6 en maximaal 0,8 per kamerbewoner / bewoner van onzelfstandige woonruimte. Uitgaande van het maximale parkeerkencijfer van 0,8 per arbeidsmigrant resulteert dit in een parkeerbehoefte van 70 tot 96 parkeerplaatsen bij 88 resp. 120 arbeidsmigranten. Er is op het perceel voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Specifieke voorwaarden

De specifieke voorwaarden die bij realisatie van permanente wooneenheden in overige leegstaande / vrijkomende bebouwing gelden, zijn als volgt:

- 1) Er mogen uitsluitend onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd;

- 2) Uitbreiding van bestaande gebouwen is, afhankelijk van de ligging en de in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 aangegeven gebiedsspecifieke uitgangspunten dienaangaande, toegestaan mits dit leidt tot een integrale kwaliteitsverbetering; indien daarbij extra eisen uit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing zijn geldt dit onverkort voor het betreffende initiatief;
- 3) De onder 2. bedoelde uitbreiding dient noodzakelijk te zijn voor de realisering van sport- of sociale (algemene) verblijfsruimten die niet op een andere wijze in het gebouw te realiseren zijn.

Toetsing van het initiatief aan de specifieke voorwaarden levert het volgende op:

- Ten aanzien van specifieke voorwaarde 1 dient initiatiefnemer aan te tonen dat het gaat om onzelfstandige wooneenheden. Het is niet de bedoeling dat volledige zelfstandige appartementen of studio's met alle voorzieningen (aparte keuken en badkamer) worden gerealiseerd die verhuurd kunnen worden aan aparte stellen o.i.d. Bij onzelfstandige wooneenheden worden voorzieningen gedeeld tussen de bewoners. Hier dient bij de verdere uitwerking van het initiatief nadrukkelijk rekening mee gehouden te worden.
- Specifiek voorwaarde 2 is op deze ontwikkeling niet van toepassing, omdat de gebouwen niet worden uitgebreid maar uitsluitend inpandig worden verbouwd. Goede maatvastе tekeningen moeten hier uiteindelijk definitief inzicht in geven. Indien wel sprake is van uitbreiding bebouwing dan zal een GKM-bijdrage aan de orde zijn.

Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM)

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten om uitwerking te geven aan het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). Het basisprincipe hiervan is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De gemeente Echt – Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM).

Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is dat altijd sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing. De locatie is op grond van de gemeentelijke structuurvisie gelegen in gebiedstype "Jonge Ontginningen".

Als basis voor de omvang van de gevraagde ontwikkeling, welke op grond van de structuurvisie wordt gezien als een "omzetting VAB", geldt in dit gebiedstype "Basiskwaliteit". Dit betekent dat de plek waar de functiewijziging plaatsvindt goed ingepast moet worden aan de hand van een inpassingsplan, waarbij rekening dient te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt in dit geval dat minimaal 10% van de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak voor de migrantenhuisvesting in de vorm van een groeninpassing dient worden gerealiseerd.

Financiële bijdrage

Een financiële bijdrage is niet van toepassing, tenzij er sprake is van uitbreiding van bebouwing.

Omgevingsverordening Limburg

Voorliggend initiatief is ook getoetst aan de Omgevingsverordening Limburg. Op dit moment vigeert de "Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014". Hierin is een beleidsregel opgenomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen. Deze beleidsregel luidt als volgt:

Het bepaalde in artikel 12.81 is niet van toepassing op het tijdelijk toestaan van huisvesting van internationale werknemers, woonurgenten en statushouders op recreatieterreinen voor de duur van maximaal 10 jaar, als:

- a. er geen huisvesting mogelijk is binnen de regio in bestaande woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen;*
- b. er geen huisvesting mogelijk is binnen overige bebouwing in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen;*

- c. er op een te revitaliseren recreatieterrein geen samenloop is met een bedrijfsmatige toeristisch-recreatieve exploitatie;
- d. er duidelijke en bindende afspraken zijn gemaakt over de sanering of revitalisering van de recreatieterreinen na afloop van de tijdelijke huisvesting en een deel van de inkomsten vanuit het tijdelijk huisvesten van specifieke doelgroepen wordt gebruikt om de sanering of revitalisering van het recreatieterrein te bekostigen.

Voorliggend initiatief vindt plaats binnen een recreatieve bestemming. Het betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie die in het verleden is herontwikkeld tot minicamping met enkele recreatieappartementen. Initiatiefnemer wenst een permanente arbeidsmigrantenhuisvestingslocatie te realiseren, in plaats van een tijdelijke voor maximaal 10 jaar. Bovenstaande beleidsregel is dan ook niet toepasbaar voor voorliggend initiatief. In het kader van vooroverleg zal het concept-ontwerpbestemmingsplan wel met de provincie dienen te worden afgestemd.

Planologische regeling/procedure.

Omdat het in dit geval wenselijk is dat de recreatieve bestemming van deze locatie wordt verwijderd en er een passende bedrijfsbestemming wordt toegekend voor de migrantenhuisvesting en een agrarische gebiedsbestemming op de omliggende gronden, zal een postzegelbestemmingsplanprocedure (Wro) dan wel procedure tot wijziging van het omgevingsplan (Omgevingswet) dienen te worden doorlopen.

Onder welke voorwaarden kunt u het verzoek verder uitwerken?

- 1) Initiatiefnemer dient voor eigen rekening en risico een postzegelbestemmingsplan (Wro) dan wel wijziging omgevingsplan (Omgevingswet) incl. ruimtelijke onderbouwing en alle onderzoeken aan te leveren. Gelet op de mogelijke inwerkingwerking van de Omgevingswet op 1 juli 2023, dient een eerste concept-ontwerpbestemmingsplan uiterlijk 1 maart 2023 bij de gemeente te worden aangeleverd. Na die datum zal naar verwachting op de Omgevingswet dienen te worden geanticipeerd;
- 2) Initiatiefnemer dient uiterlijk op 1 december 2023 een concept ruimtelijke onderbouwing incl. alle onderzoeken in te dienen voor de gewenste ontwikkeling. Dit is een harde deadline gezien het strijdige gebruik van de recreatie-appartementen. Als op dat moment geen concept-ontwerp bestemmingsplan dan wel wijziging omgevingsplan is ingediend, zal door de gemeente handhavend worden opgetreden tegen de illegaal gerealiseerde recreatie-appartementen en het illegale gebruik daarvan;
- 3) Uit de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan dan wel wijziging omgevingsplan, dient te blijken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening / evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- 4) Bij verdere uitwerking van het initiatief dient te worden voldaan aan alle genoemde voorwaarden van de concept beleidsnotitie "Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten gemeente Echt-Susteren 2022". Hierbij gaat het o.a. om voorwaarden met betrekking tot het aantal te realiseren parkeerplaatsen, beheer en toezicht enz.
- 5) Initiatiefnemer levert een duidelijke bedrijfsplan aan dat inzicht geeft in de wijze waarop het beheer en toezicht zal worden georganiseerd. Bij voorkeur zoekt initiatiefnemer professionele ondersteuning op dit onderdeel;
- 6) Eventuele noodzakelijke aanpassingen van het openbaar gebied en/of gemeentelijke infrastructuur komen voor rekening van initiatiefnemer;
- 7) Initiatiefnemer dient een landschappelijk inpassingsplan op te laten stellen voor de gevraagde ontwikkeling. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt in dit geval dat minimaal 10% van de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak voor de migrantenhuisvesting in de vorm van een groeninpassing dient te worden gerealiseerd;
- 8) De reguliere permanente bewoning van de vakantieappartementen dient per ommekeer te worden gestaakt. In overleg met de gemeente stelt initiatiefnemer hiervoor een voorstel op;
- 9) De beheerder dient zijn intrek te nemen in de bestaande bedrijfswoning dan wel een van de appartementen / studio's t.b.v. de migrantenhuisvesting. De bedrijfswoning wordt niet omgezet in een burgerwoning. Het gebruik van deze bedrijfswoning t.b.v. de huisvesting van migranten is onder voorwaarden wel mogelijk;

- 10) Voordat de planologische procedure wordt opgestart voor de gewenste ontwikkeling zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin bovenstaande voorwaarden worden vastgelegd.

Waar dient u verder nog rekening mee te houden?

- Wij hebben dit verzoek 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;
- Dit principebesluit wordt niet aangemerkt als een besluit als bedoeld in artikel 1.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat u hiertegen geen bezwaar kunt maken.

Welke (leges)kosten brengen wij in rekening?

- Op grond van de 'Verordening op de heffing en invordering van leges 2022' wordt € 164,05 bij initiatiefnemer in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van het ingediende principeverzoek;
- Voor het opstarten van een bestemmingsplanprocedure zullen op grond van de dan geldende legesverordening legeskosten in rekening worden gebracht;
- Voor het verbouwen van de bestaande opstallen tot wooneenheden zullen op grond van de dan geldende legesverordening legeskosten in rekening worden gebracht (o.b.v. de bouwkosten). Daarbij zal een boetebedrag van toepassing zijn, doordat een deel van de appartementen zonder omgevingsvergunning dan wel in afwijking daarvan zijn gerealiseerd.

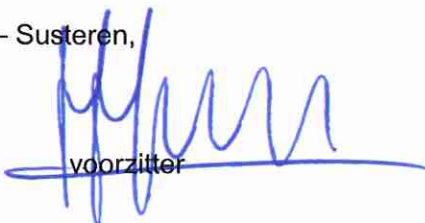
Heeft u nog vragen?

Heeft u over de inhoud van deze brief of het vervolg van de procedure nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer S. van Helden van het team Ruimtelijk Domein op telefoonnummer: 0475 - 478 478.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Echt – Susteren,



secretaris



voorzitter