

Exploitatie Peeters B.V.
Esschenweg 46
6412 PV HEERLEN

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, 11 mei 2023

Verzonden:

16 MEI 2023



Onderwerp: Principestandpunt
Woningbouwlocatie Swentiboldstraat
2, Susteren (voormalige apotheek)
Team: Ruimtelijk Domein

Ons kenmerk: Z22/133487-\

Bijlage(n): -

Behandeld door: Mw. MJH Gulikers

Geachte heer / mevrouw,

U heeft verzocht om principemedewerking. Het gaat om sloop en nieuwbouw van 10 appartementen aan Swentiboldstraat 2, Susteren. Wij verlenen onder voorwaarden principe-medewerking. Hieronder lichten wij dit standpunt en de procedure nader toe.

Welke afwegingen zijn gemaakt?

De locatie ligt binnen bestemmingsplan "Stedelijk gebied" en heeft een Centrum-2 bestemming. Het bouwplan overschrijdt hier het bouwvlak.

Via een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure kunnen wij medewerking verlenen. Hier ligt een Omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken voor de hand. Het bouwplan is immers al nader geconcretiseerd.

Het bouwplan is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. Wel stellen we enkele voorwaarden.

Welke voorwaarden worden gesteld?

- De omgevingscommissie moet instemmen met het definitieve bouwplan (ook gelet op aanwezige cultuurhistorische waarden);
- De bodemspecialist moet akkoord gaan;
- De specialist Stikstof moet akkoord gaan;
- De specialist Geluid moet akkoord gaan;
- De specialist Wabo (milieu-afstanden) moet akkoord gaan;
- De verkeersspecialist moet akkoord gaan;
- U voert een omgevingsdialoog met omwonenden om draagvlak te scheppen;
- Een overeenkomst wordt aangegaan vanwege een vereiste bijdrage in het Parkeerfonds (voor het te kort aan parkeerplekken op eigen terrein);
- Een planschadeverhaalsovereenkomst wordt gesloten.**

**Een planschadeverhaalsovereenkomst is een overeenkomst waarbij de eventuele schade als gevolg van het bouwplan (incl. de afwijkingen van het bestemmingsplan), wordt afgewenteld op de aanvrager.

Welke kosten zijn verschuldigd?

De "Verordening op de heffing en invordering van leges 2023" bepaalt de legeskosten. Voor dit principe-verzoek bedragen de leges € 169,35. Hiervoor ontvangt u een aparte rekening. We verrekenen deze kosten met leges voor de omgevingsvergunning € 4.817,15 (zie hierna). Er kan nog andere regelgeving aan de orde zijn met bijkomende legeskosten. Denk onder meer aan leges voor sloop en bouwen. Daarnaast brengen wij u een bijdrage in rekening voor het tekort aan parkeerplekken op eigen terrein (hier 5 x € 5.500,-).

Houdt u er ook rekening mee dat kosten vanwege het noodzakelijkerwijs verleggen van ondergrondse leidingen en voorzieningen ook voor uw rekening zullen komen. Wij geven u in overweging al in vroeg stadium de vereist KLIC-melding uit te laten voeren om niet voor onverwacht oponthoud of extra kosten te komen staan.

Hoe nu verder?

Om het bouwplan te realiseren heeft u een rechtsgeldige omgevingsvergunning nodig. De vereist hier een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. Deze vergunning vraagt u aan via www.omgevingsloket.nl. Vooraf kan nog een nader overleg plaatsvinden. U kunt daartoe contact opnemen met de afdeling Dienstverlening, tel. 0475 - 478 478.

In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is het raadzaam (ruim) voordien al uw verzoek in te dienen.

Tenslotte

Bij de beoordeling van deze aanvraag gaan we uit van de nu geldende omstandigheden. Denk aan geldend beleid, wetten en regels. Deze omstandigheden kunnen wijzigen. We hanteren dus een half jaar vanaf verzending van deze brief voor het indienen van uw aanvraag. Daarna behouden wij het recht voor van dit principe-standpunt te mogen afwijken.

Tegen de aanvraag omgevingsvergunning kan door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt. Ook dat kan aanleiding zijn voor een gewijzigd standpunt.

Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. U kunt hiertegen geen bezwaar of beroep indienen.

Heeft u nog vragen?

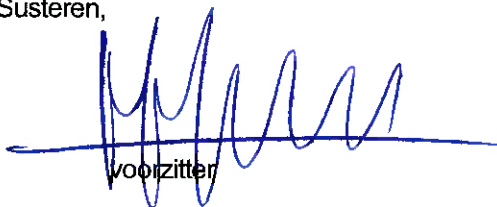
Bij vragen kunt u contact opnemen met mw. Gulikers (team Ruimtelijk Domein), tel. 0475 - 478 478.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders gemeente Echt- Susteren,



secretaris



voorzitter