

Tayeba B.V.
dhr. Y. Kaabouni
Akerstraat-Noord 228
6431 HT HOENSBROEK

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

14 APR. 2022

Echt, 13 april 2022

Verzonden:



Ons kenmerk: Z21/092718-D - 112095

Onderwerp: principeverzoek Bovenste Straat
75/75a
Team: Ruimtelijk Domein

Bijlage(n):
Behandeld door: M. Beunen

Geachte heer Kaabouni,

Op 22 september 2021 heeft u een principeverzoek ingediend voor de realisatie van zes nieuwbouwappartementen aan Bovenste Straat 75-75a. Op 5 april 2022 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek onder voorwaarden. Ook heeft het college besloten een overeenkomst met u af te sluiten.

Het verzoek

Het project betreft nieuwbouw (na sloop van het aanwezige gebouw) en voorziet in huurwoningen voor de doelgroepen senioren en starters. Het nieuwe gebouw heeft dezelfde verschijningsvorm als het nu aanwezige pand. Voor de zes appartementen worden zes parkeerplaatsen geregeld, drie aan te leggen op eigen terrein aan de Graaf-zijde, drie te huren in garageboxen aan de Bonkersteeg. Ook zijn er zes bergingen voorzien op de begane grond aan de Graaf.

Het bestemmingsplan

Het in werking getreden bestemmingsplan Centrum Echt geeft voor het perceel Bovenste Straat 75-75a de bestemming Gemengd-aanloopgebied (zonder functionele aanduiding) aan. Concreet betekent dit dat de volgende functies zijn toegestaan: kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, kantoren, maatschappelijk voorzieningen, cultuur en ontspanning met één woning op de verdieping. Ook kan het pand op grond van het bestemmingsplan ingevuld worden met twee woningen: één op de begane grond en één op de verdieping(en). Het ingediende plan omvat zes woningen en past derhalve niet in het bestemmingsplan, er zal een planologische procedure gevolgd moeten worden om het plan te kunnen realiseren (zie beneden).

De afweging

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van de Bovenste Straat, dat onderdeel uitmaakt van het transformatiegebied van het Echter centrum, e.e.a. zoals beschreven in het bestemmingsplan Centrum Echt. Voor de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied, waar nu veel leegstand is en verloedering optreedt, heeft de gemeente ingezet op transformatie naar wonen, waarbij verspreid kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening/kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan zijn. Het voorliggend plan met zes woningen (zonder andere functie) past goed in het



gemeentelijk transformatiebeleid. Ruimtelijk gezien, qua oppervlakte en massa, passen er meer woningen op de betreffende locatie dan de twee toegestane woningen.

De woningen worden gerealiseerd in de huursector, ze voldoen aan de vraag voor senioren en starters, doelgroepen die in het centrum passend wonen. In het gebouw wordt een lift aangebracht, waardoor het geschikt is voor bewoning door senioren. Aan de achterzijde van het gebouw aan de Graaf is onvoldoende ruimte om zes parkeerplaatsen aan te leggen. Derhalve worden drie parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd en drie garageboxen aan de Bonkersteeg ter beschikking gesteld. Dit zal contractueel geregeld moeten worden, alvorens de vergunning voor het bouwplan verleend kan worden.

Planologische procedure

Om het project te kunnen realiseren zult u een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen, die vergezeld gaat van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle benodigde onderzoeken, zoals bodem-, geluid-, flora en fauna-, archeologie- en stikstofonderzoek en een waterparagraaf maken onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Middels het toepassen van de uitgebreide buitenplanse procedure ex artikel 2.12 lid onder a, sub 3 kan de vergunning daarna worden afgegeven.

Gezien het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2023 moet de aanvraag uiterlijk op 1 augustus 2022 zijn ingediend. De procedure kan dan op grond van de huidige wetgeving worden gevoerd. Als de vergunning onherroepelijk is, zal na zes maanden gestart moeten zijn met de sloop- en bouwwerkzaamheden. Ook dat wordt vastgelegd in de met u af te sluiten overeenkomst.

De afwenteling van mogelijke planschadevergoedingen wordt ook in de overeenkomst vastgelegd.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Op grond van de Structuurvisie Ontwikkelen met kwaliteit dient voor het toevoegen van extra woningen een GKM-bijdrage te worden betaald door de initiatiefnemer. Het college kan daar gemotiveerd van afwijken. Aangezien het hier een project in het transformatiegebied betreft, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Echt, heeft het college afgezien van het innen van deze GKM-bijdrage.

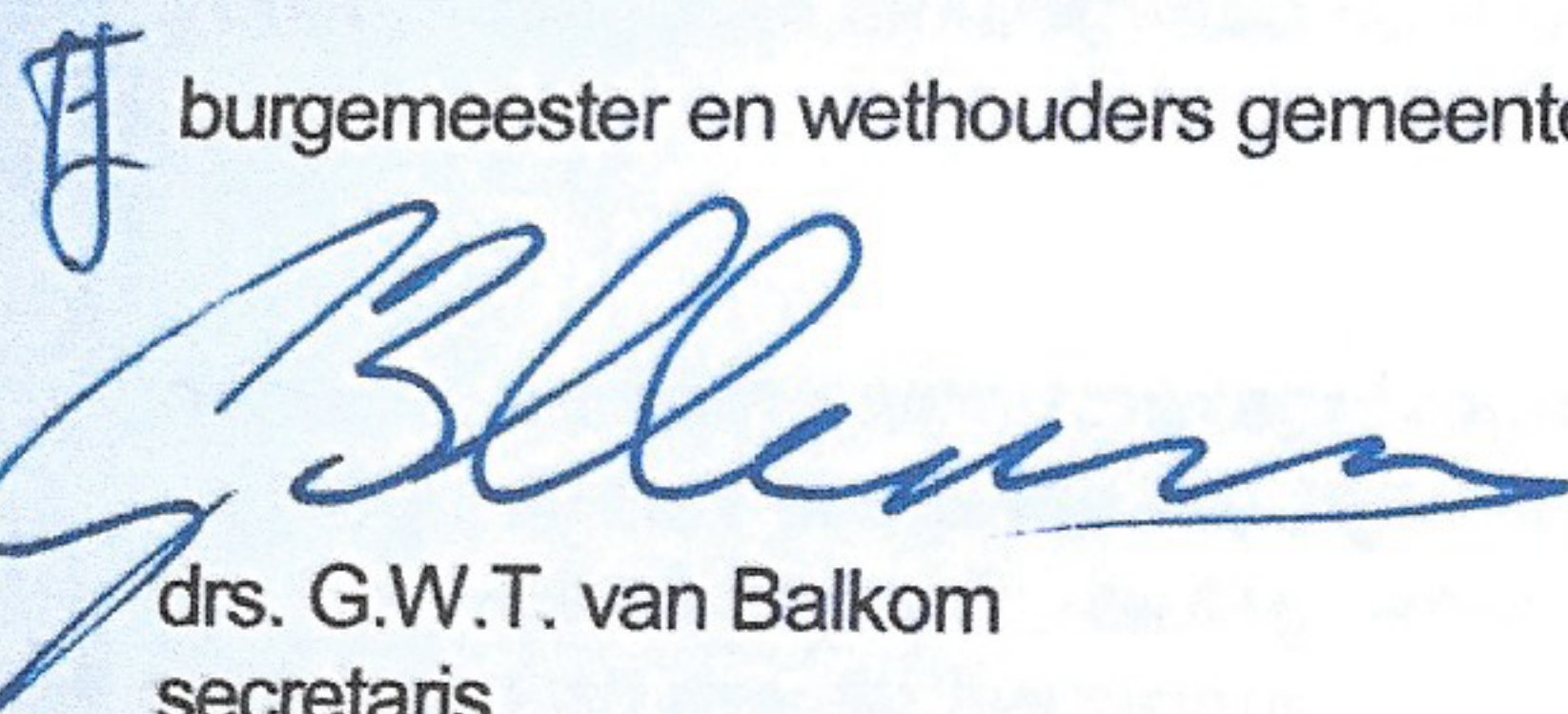
Reconstructie Graaf-zijde.

Op het naastliggende perceel, aan de hoek Bovenste Straat - Peijerstraat (voormalige ABN-AMRO-bank) wordt een woningbouwproject gerealiseerd van zes woningen. De achterzijde van dit project (de Graaf) wordt het openbaar gebied gereconstrueerd. Uw woningbouwplan heeft daar profijt van in de vorm van een (kwalitatief) betere toegankelijkheid voor de woningen en van extra parkeergelegenheid. Derhalve is het wenselijk dat aan de reconstructie wordt meebetaald. Met u is eerder een bedrag van € 7.500,- overeengekomen.

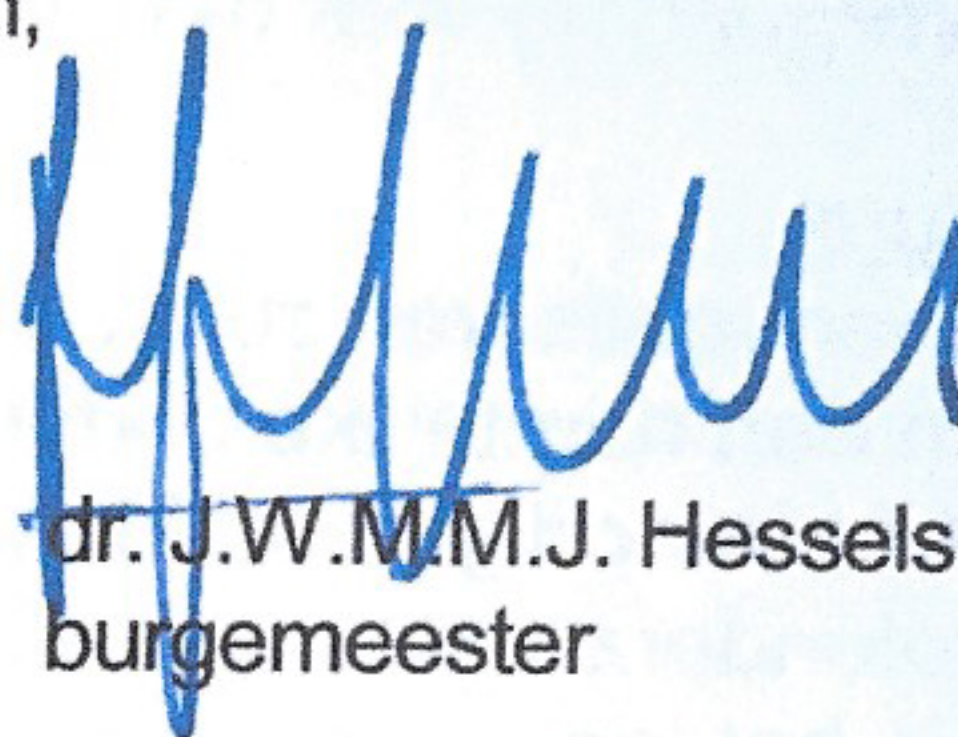
Resumerend heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van het bouwplan voor zes appartementen aan het adres Bovenste Straat 75-75a middels het volgen van de uitgebreide procedure ex artikel art 2.12 lid onder a, sub 3. U dient daartoe een ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast wordt met u een overeenkomst afgesloten, waarin de planschade wordt afgewenteld en de borging voor voldoende parkeerplaatsen wordt opgenomen. Verder wordt daarin de te volgen planologisch procedure en een realisatietermijn opgenomen. Ook wordt in de overeenkomst een bijdrage in de kosten voor het reconstrueren van het openbaar gebied aan de Graaf-zijde (achterkant) afgesproken.

Hoogachtend,

 burgemeester en wethouders gemeente Echt- Susteren,

drs. G.W.T. van Balkom
secretaris


dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester