

Aelmans Agrarische Advisering
t.a.v. De heer HNJM Steins
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

Echt, 25 augustus 2020

Verzonden: 27 AUG 2020

Onderwerp: Principeakkoord
Team: Ruimtelijk Domein
Uw brief van: 20 juli 2020
Uw kenmerk: M202917.001/ASE



Ons kenmerk: Z20/056950-D - 57619
Bijlage(n): -
Behandeld door: Mw. M.J.H. Gulikers

Geachte heer Steins,

U heeft, namens uw cliënt dhr. J. van Montfort uit Echt, verzocht om principemedewerking voor de realisatie van 1 woning aan de Marktsingel ong. te Slek (ECH, G, 5677). Hiervoor moet de bestemming worden gewijzigd. Wij verlenen onder voorwaarden principemedewerking. Hieronder lichten wij dit standpunt en de procedure nader toe

Welke afwegingen zijn gemaakt?

De locatie ligt binnen bestemmingsplan "Stedelijk gebied" en heeft een agrarische bestemming (onbebouwd). Daarnaast geldt een dubbelbestemming voor archeologie en een wijzigingszone. Woningbouw is dus niet rechtstreeks mogelijk.

De mogelijkheid bestaat om via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.9.1) medewerking te verlenen aan de bouw van 1 woning. Dit behelst een wijzigingsplan (artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening) met een goede ruimtelijke onderbouwing incl. bijbehorende onderzoeken (o.a. bodem, archeologie). In dat kader is het volgende van belang.

De woning dient vrijstaand, levensloopbestendig en duurzaam worden gerealiseerd. De straatwand wordt met dit bouwplan verder ingevuld en afgebouwd.

Het verzoek vereist toekenning van 1 woningbouwcontingent (bouwrecht). Dit heeft gevolgen voor de gemeentelijke planvoorraad. Conform gemeentelijk beleid dient er dan ook sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hier zal ter compensatie voor een verlies aan omgevingskwaliteit een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu voldaan moeten worden. Deze bedraagt € 20.000,- per wooneenheid, aangevuld met € 20,- per m2 perceeloppervlak (2.543m2) en met een max. van € 50.000,-. Dit betekent dat een **bijdrage van € 50.000,-** verschuldigd zal zijn.

De woning zelf zal binnen max. 2 jaar gerealiseerd moeten worden, anders vervalt het toegekende bouwrecht. Deze voorwaarde zal in het wijzigingsplan worden vastgelegd.

Het project is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. De belangen van derden worden niet (onevenredig) geschaad. Wel stellen we in dat verband enkele voorwaarden.

Welke voorwaarden worden gesteld?

- 1) U dient een woning te realiseren waaraan behoefte is. Dit betekent in ieder geval dat een grondgebonden levensloopbestendige woning dient te worden gebouwd;
- 2) U dient voor eigen rekening en risico een wijzigingsplan (incl. alle onderzoeken) aan te leveren dat voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3.9.1 van het bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van het wijzigingsplan, dient te blijken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 3) Binnen een termijn van 6 maanden na verzenddatum van deze brief dient u een compleet concept wijzigingsplan te hebben ingediend (incl. alle onderzoeken);
- 4) Binnen een termijn van 2 maanden na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient u een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente te hebben ingediend;
- 5) Binnen een termijn van 14 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient u te starten met de bouwwerkzaamheden op basis van een daarvoor verleende omgevingsvergunning. Het enkel uitgraven van de fundering is hiervoor niet voldoende;
- 6) Binnen een termijn van 20 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient gebruik te zijn gemaakt van het bouwrecht voor de bouw van de gewenste woning. Dit betekent dat de woning binnen deze termijn gerealiseerd dient te zijn (gereedmelding);
- 7) In het op te stellen wijzigingsplan dient een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen, waarmee het bouwrecht kan worden wegbestemd;
- 8) Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- 9) Eventuele noodzakelijke aanpassingen van het openbaar gebied en/of gemeentelijke infrastructuur komen voor uw rekening;
- 10) U dient een GKM-bijdrage van € 50.000,- euro te betalen voor de gewenste woning;
- 11) Voordat de planologische procedure wordt opgestart voor de gewenste ontwikkeling zullen wij met u een anterieure overeenkomst sluiten, waarin bovenstaande voorwaarden worden vastgelegd en tevens een evt. planschaderisico zal worden afgewenteld.

Welke kosten zijn verschuldigd?

De "Verordening op de heffing en invordering van leges 2020" bepaalt de legeskosten. Voor dit principeverzoek bedragen de leges € 159,15. Hiervoor ontvangt u een aparte rekening. We verrekenen deze kosten met leges voor het vastgestelde wijzigingsplan ad € 3.720,- (zie hierna). Er kan nog andere regelgeving aan de orde zijn met bijkomende kosten. Denk onder meer aan leges voor bouwen, uitwegen e.d.

Hoe nu verder?

Om het bouwplan te realiseren is het opstellen van een wijzigingsplan met bijbehorende onderbouwing (en onderzoeken) vereist. Voor het opstellen van dit plan is het zinvol om een terzake deskundig planologisch adviesburo in te schakelen. Het verdient tevens aanbeveling om vroegtijdig een schetsplan voor te leggen aan de omgevingscommissie.

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 conceptplan. Daarna behouden wij het recht voor van dit principestandpunt te mogen afwijken. Tegen het wijzigingsplan kan door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt. Ook dat kan aanleiding zijn voor een gewijzigd standpunt.

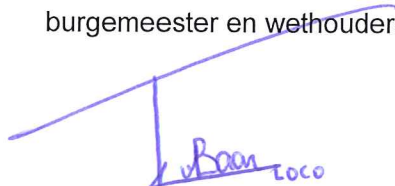
Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. U kunt hiertegen geen bezwaar of beroep indienen.

Heeft u nog vragen?

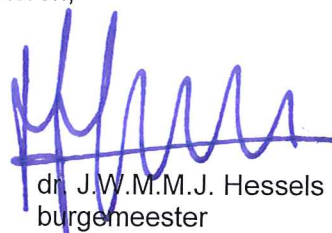
Bij vragen kunt u contact opnemen met mw. Gulikers (team Ruimtelijk Domein), tel. 0475- 478 478.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders gemeente Echt- Susteren,



Drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



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