

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK TEGELEN

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, 2 november 2022

Verzonden:

Onderwerp: Beantwoording principeverzoek
Kasteel ter Borchstraat
ongenummerd te Roosteren
Team: Ruimtelijk Domein

Ons kenmerk: Z22/129224-D - 143219

Bijlage(n):
Behandeld door: [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED],

U heeft namens initiatiefneemster een principeverzoek ingediend voor de bouw van één vrijstaande woning op de locatie Kasteel ter Borchstraat ongenummerd in Roosteren, kadastraal bekend gemeente Roosteren, sectie G, nummer 671.

Wij hebben besloten om onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan uw verzoek.

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

Bestemmingsplan

De locatie is in het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk Gebied" bestemd als "Wonen". Ter plekke is echter geen bouwvlak opgenomen waarbinnen de bouw van een woning is toegelaten. Daarnaast is aan het gebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie – 3 en zijn de gebiedsaanduidingen "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied", "vrijwaringszone – weg 25 – 50 m" en "wetgevingszone – wijzigingsgebied 12" toegekend.

In artikel 25.9.4 zijn vervolgens regels opgenomen waarmee het toevoegen van bouwvlakken en het oprichten van woningen binnen het genoemde wijzigingsgebied, onder de volgende voorwaarden mogelijk is:

- De breedte van een bouwperceel bedraagt minimaal voor een:
vrijstaande woning: 12,00 meter;
half-vrijstaande woning: 8,50 meter;
aaneengesloten woning: 5,50 meter.
- De diepte van een bouwvlak bedraagt maximaal 15,00 meter.
- De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 7,00 meter.
- De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10,00 meter.
- Voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn ter realisering van de doeleinden in het aangeduide gebied.

- De wijziging is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar.
- Het gebruik als woning tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
- De gevolgen voor de waterhuishouding worden in beeld gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast.
- De nieuwe woningen zijn kwantitatief en kwalitatief afgestemd op de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.
- Voor het overige worden de bouw- en gebruiksregels van artikel 25 in acht genomen.

Bij verdere uitwerking dient voldaan te worden aan bovengenoemde voorwaarden. Op een tweetal voorwaarden wordt aansluitend nader ingegaan (Volkshuisvestingsbeleid en goede ruimtelijke ordening):

Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025

Voor het stedelijk gebied zijn in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025' zeven doelstellingen geformuleerd. De belangrijkste doelstellingen die betrekking hebben op verzoeken voor woningbouwontwikkeling zijn:

- De realisatie van een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de vraag;
- Behoud van (be)leefbare kernen;

Ten aanzien van het wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur plaats dient te vinden in stedelijk gebied waarbij de nadruk ligt op inbreiden en herstructureren. Het is daarnaast van belang dat in elke kern kwalitatief en kwantitatief gebouwd wordt voor de behoefte.

Voorliggend verzoek past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

Deze Structuurvisie betreft een compacte actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018, de visie is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar. De focus ligt op de realisatie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De Structuurvisie Wonen 2022 bevat instrumentarium om deze opgaven te bereiken. Daarnaast ligt er een opgave in de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit wordt vanuit het duurzaamheidsbeleid / de energietransitie opgepakt. De Structuurvisie bevat regionale afspraken. Binnen deze regionale afspraken kunnen gemeenten uiteraard desgewenst meer uitgewerkt lokaal woonbeleid vaststellen.

Op basis van de nieuwe prognoses (Etil 2021) en de daadwerkelijke realisaties zijn deze nieuwe afspraken tot stand gekomen. Er zijn geen afspraken gemaakt over het reduceren van de planvoorraad door het schrappen van plannen. Verder heeft elke gemeente een ambitie geformuleerd.

In de gemeente Echt-Susteren wonen en werken we op basis van het Cittaslow principe. De kwaliteit van het leven staat voorop. Dat houdt ook in dat we werken aan de juiste woning op de juiste locatie. Uit de ambitie van onze gemeente blijkt dat er ook in de kernen, anders dan Echt en Susteren, aandacht is voor het realiseren van woningbouw. Dat kan door nieuwbouw en door herstructurering, bijvoorbeeld het opvullen van een lege plek in de lintbebouwing of het herinrichten van rotte plekken.

Het onderhavige verzoek om principe medewerking betreft het realiseren van een nieuwe woning in een bestaand lint aan de Kasteel ter Borchstraat. Daarnaast wordt een levensloopbestendige woning gerealiseerd. Het verzoek staat hierdoor niet op gespannen voet met de regionale structuurvisie.

Goede ruimtelijke ordening voor het onderdeel geluid

De planlocatie is gelegen op relatief korte afstand van de Maaseikerweg. Deze veroorzaakt ter plaatse een hoge geluidsbelasting. Om op de planlocatie een woning te kunnen realiseren zal naar verwachting een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld. Daarnaast is het vanuit akoestisch oogpunt niet wenselijk om de voorgevel van de nieuw te bouwen woning op minder dan 10 meter afstand van de perceelsgrens grenzend aan de Kasteel ter Borchstraat te bouwen. Hiermee zou voorbij worden gegaan aan de maximale ontheffingswaarde die in de Wet geluidhinder is gesteld voor nieuwe woningen binnen de bebouwde kom. Als op het perceel een woning wordt gebouwd moet er tevens een duidelijk bouwvlak worden vastgesteld (verbeelding) waarop de hogere grenswaarden kunnen worden gebaseerd. De geluidsbelasting vanwege de Kasteel ter Borchstraat dient eveneens in de planologische procedure te worden afgewogen.

Omgevingswet

Als op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking treedt worden wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten uit bestaande bestemmingsplannen gelijkgesteld met binnenplanse beoordelingsregels (artikel 22.32 Invoeringsbesluit Omgevingswet). Dit betekent dat wanneer een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, ook aan de bepalingen van de (oude) wijzigingsbevoegdheid en de uitwerkingsplicht wordt getoetst. Als een vergunningaanvraag voldoet aan de beoordelingsregels (de regels van de wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsplicht), dan kan er vervolgens een omgevingsvergunning door ons college van B&W worden afgegeven.

LKM / 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 ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. In stedelijk gebied gaat het met name om ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel toelaatbaar zijn, maar minder gewenst, omdat ze botsen met andere beleids- of projectdoelen. Om die reden wordt er een kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie. De gemeente Echt – Susteren heeft dit LKM vertaald in een Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM).

In geval van het verlenen van medewerking is een bijdrage op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu aan de orde. De GKM-bijdrage op basis van de structuurvisie Ruimtelijke Ordening bedraagt € 20.000, - per wooneenheid, aangevuld met € 20, - per m² perceeloppervlak. De totale planlocatie heeft een oppervlakte van 585 m². Dit resulteert in een GKM-bijdrage van 585 x € 20, - per m² = € 11.700, - + € 20.000, - = € 31.700, -.

Doordat de gemeente geen wijzigingsplannen meer in behandeling neemt die na 1 september 2022 worden ingediend, zal voor deze ontwikkeling een wijziging van het omgevingsplan dan wel omgevingsvergunning voor een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA), incl. ruimtelijke onderbouwing en alle noodzakelijke onderzoeken dienen te worden aangeleverd.

Onder welke voorwaarden kunt u het verzoek verder uitwerken?

Bij verdere uitwerking dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1) Initiatiefneemster dient een woning te realiseren waaraan in Roosteren behoefte is. Dit betekent in ieder geval dat een grondgebonden levensloopbestendige woning dient te worden gebouwd;
- 2) Initiatiefneemster dient voor eigen rekening en risico een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan, incl. ruimtelijke onderbouwing en alle noodzakelijke onderzoeken, aan te leveren;
- 3) Uit de ruimtelijke onderbouwing dient te blijken dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij zijn de volgende milieuaspecten relevant:

* Geluid: De voorgevel van de nieuw te bouwen woning mag niet op een afstand minder dan 10 meter van de perceelsgrens grenzend aan de Kasteel ter Borchstraat worden geprojecteerd. Als op het perceel een woning wordt gebouwd moet er tevens een duidelijk bouwvlak worden vastgesteld (verbeelding) waarop de hogere grenswaarden kunnen worden gebaseerd. De geluidsbelasting vanwege de Kasteel ter Borchstraat dient in de planologische procedure te worden afgewogen. Hiertoe dient voorafgaand een gedegen akoestisch onderzoek te worden opgesteld (het reeds uitgevoerde onderzoek is daarvoor onvoldoende);

* Externe Veiligheid: een verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk. Hiervoor kan aangesloten worden op het standaard advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord;

* Wet natuurbescherming:

- Soortenbescherming: voor zover er al wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn, zullen deze door het planvoornemen naar verwachting geen (extra) nadelige effecten ondervinden als er rekening wordt gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming en het broedseizoen. Een nader onderzoek voor het onderdeel soortenbescherming is niet nodig. Volstaan kan worden met een bureauonderzoek;

- Gebiedsbescherming: Het plan is beperkt van omvang. De locatie ligt niet in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Verstoring door bijvoorbeeld geluid en/of trillingen is daarmee naar

verwachting uit te sluiten. Ook ligt de locatie niet in de directe nabijheid van Natura 2000 gebieden met habitats die gevoelig zijn voor verzuring door stikstof. Een Aeriusberekening is in eerste instantie niet nodig;

* Bodem: Voor een bestemmingswijziging dient altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen. Als uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie verdacht is, dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden. Dit onderzoek mag niet ouder zijn dan 2 jaar;

4) Bij verdere uitwerking van het initiatief dient voldaan te worden aan de wijzigingsregels zoals opgenomen in artikel 25.9.4 van het bestemmingsplan;

5) Initiatiefneemster dient binnen een termijn van 6 maanden na verzenddatum van de brief met principestandpunt een complete aanvraag om omgevingsvergunning BOPA dan wel wijziging omgevingsplan te hebben ingediend;

6) Binnen een termijn van 12 maanden na verlening van de uiteindelijk noodzakelijke omgevingsvergunning dient initiatiefneemster te starten met de bouwwerkzaamheden. Het enkel uitgraven van de fundering is hiervoor niet voldoende;

7) Binnen een termijn van 24 maanden na verlening van de omgevingsvergunning 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). Indien hieraan niet wordt voldaan kan de gemeente een traject starten om de omgevingsvergunning in te trekken;

8) Eventuele noodzakelijke aanpassingen van het openbaar gebied en/of gemeentelijke infrastructuur komen voor rekening van initiatiefneemster;

9) Er dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;

10) Initiatiefneemster neemt contact op met team BOR voor de aanleg van een nieuwe inrit en de daarvoor noodzakelijke vergunning;

11) Initiatiefneemster zal worden gewezen op de noodzaak van het voeren van een omgevingsdialoog. Het vooraf in gesprek gaan met omwonenden over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan een bijdrage leveren aan draagvlak voor het initiatief. Deze dialoog kan ook verbeterpunten opleveren, waardoor een plan wel acceptabel wordt bevonden door de omgeving. Hierdoor worden conflicten tijdens de procedure (bezwaar) wellicht voorkomen;

12) Initiatiefneemster dient voor het toe te kennen bouwcontingent een GKM-bijdrage van € 20.000, - te betalen aangevuld met € 20, - per m² perceeloppervlak dat gebruikt gaat worden t.b.v. de woonfunctie. Indien vóór het moment van tekenen van de anterieure overeenkomst de GKM-regeling wordt aangepast, zal dit bedrag hier ook op worden aangepast;

13) Voordat de omgevingsvergunning voor de gewenste ontwikkeling wordt verleend zal met de initiatiefneemster een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin bovenstaande voorwaarden worden vastgelegd alsmede afspraken worden gemaakt over planschade-afwenteling.

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. Mocht u niet binnen een half jaar na verzending van deze brief een aanvraag omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing dan wel ontwerp-omgevingsplan hebben ingediend, dan behouden wij ons het recht voor om van dit principebesluit af te wijken;

- 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;

- Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. Voor de door u gewenste ontwikkeling is een planologische procedure nodig. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, moet uw plan voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Omgevingswet. Er van uitgaande dat de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking treedt, is het niet meer mogelijk om voor die tijd een ontwerp-wijzigingsplan ter inzage te leggen. We nemen zoals gezegd geen concept- ontwerp-wijzigingsplannen meer in behandeling sinds 1 september 2022. Om deze reden zal voor de gevraagde ontwikkeling t.z.t. een

omgevingsvergunning BOPA inclusief onderbouwing dan wel wijziging omgevingsplan dienen te worden aangevraagd.

Welke (leges)kosten brengen wij in rekening?

- Op grond van de 'Verordening op de heffing en invordering van leges 2022' wordt € 164,05 bij initiatiefneemster in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van het ingediende principeverzoek;
 - Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning BOPA dan wel wijziging van het omgevingsplan worden conform de op het moment van de aanvraag geldende legesverordening, legeskosten in rekening gebracht;
 - Voor het bouwonderdeel worden de legeskosten uiteindelijk gebaseerd op de bouwkosten.
- Raadpleegt u daarvoor zelf de 'Verordening op de heffing en invordering van leges' die geldend is op het moment van uw aanvraag.

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 [REDACTED] van het team Ruimtelijk Domein op telefoonnummer: 0475 - 478 478.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Echt – Susteren,

secretaris

voorzitter