

IJscafé Nostalgie
t.a.v. de heer A.G.M.M. Nelissen
Illikhoven 9b
6116 AK ROOSTEREN

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 juni 2020

Verzonden: - 5 JUNI 2020

Onderwerp: Principebesluit functiewijziging
Illikhoven 9b Roosteren

Team: Ruimtelijk domein



Ons kenmerk: Z20/029957-D - 51969

Bijlage(n):

Behandeld door: K. Moonen

Geachte heer Nelissen,

Via uw makelaar is een principeverzoek ingediend voor de functiewijziging van het pand op de locatie Illikhoven 9b te Roosteren. U wenst het pand, dat thans een horecabestemming heeft, in gebruik te nemen als woning. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Susteren, sectie I, nummer 44.

Wij hebben besloten om:

Principemedewerking te verlenen aan uw verzoek voor het transformeren van het pand op de locatie Illikhoven 9b te Roosteren tot woning. In deze brief leggen wij u uit waarom en onder welke voorwaarden wij principemedewerking verlenen.

Bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Grensmaas 2016' (vastgesteld d.d. 06.07.2016). In dit bestemmingsplan zijn het pand en de bijbehorende gronden bestemd tot 'Horeca'. Tevens zijn op het perceel de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca-ijssalon', 'terras' en 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen. Tevens gelden op (een gedeelte van) het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' en 'Waterstaat – Beschermingszone waterkering'. Tevens is het volledige perceel gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone Roerdalslenk'.

Enkelbestemming 'Horeca'

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn (in artikel 8.1, sub a.) adressen aangewezen waar specifieke vormen van horeca zijn toegestaan. Ter plaatse van Illikhoven 9b is horeca van categorie 1 toegestaan.

In artikel 1.49 van het bestemmingsplan is 'horeca van categorie 1' als volgt gedefinieerd:
"een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, een en ander met dien verstande dat seksinrichtingen niet onder horeca/horeca I worden begrepen".

Aanduidingen 'specifieke vorm van horeca – ijssalon' en 'terras'

Op het perceel is daarnaast de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ijssalon' opgenomen. Conform artikel 8.1, sub c. is ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend een ijssalon met bijbehorend terras toegestaan. Voorts is op het perceel de aanduiding 'terras' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag een terras met een oppervlakte van maximaal 175 m² worden geëxploiteerd.

Aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'

Op het aanwezige hoofdgebouw is de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen. Conform artikel 8.1, sub b. is ter plaatse van deze aanduiding geen bedrijfswoning toegestaan. In artikel 8.1, sub f. is bepaald dat wonen op de verdieping uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding is ter plaatse van het onderhavige perceel niet opgenomen, hetgeen betekent dat ook (reguliere) bewoning op de verdiepingen niet is toegestaan.

Geconcludeerd kan worden dat bewoning van het pand (zowel in de vorm van een bedrijfswoning als reguliere bewoning) niet is toegestaan op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Grensmaas 2016'.

Waarom verlenen wij medewerking aan het principeverzoek?

Om te kunnen bepalen of en onder welke voorwaarden wij principemedewerking aan uw verzoek kunnen verlenen, hebben wij een beleidsmatige toetst uitgevoerd. In het onderstaande worden de resultaten hiervan beschreven.

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 het toevoegen van nieuwe wooneenheden zijn:

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

Ten aanzien van wonen is daarnaast aangegeven dat dit bij voorkeur dient plaats te vinden in het stedelijk gebied, waarbij de nadruk ligt op inbreiden en herstructureren. De onderhavige locatie is gelegen in Illikhoven. Het gehucht Illikhoven behoort bij de kern Roosteren. In Illikhoven is sprake van een langgerekte lintbebouwing, waar naast de woonfunctie tevens sprake is van een aantal andere (stedelijke) functies, zoals bedrijvigheid en horeca. De locatie kan dus worden beschouwd als stedelijk gebied. Daarnaast is sprake van de functiewijziging van bestaande bebouwing, waardoor tevens sprake is van inbreiding en herstructurering. In zoverre sluit het initiatief aan bij de uitgangspunten die zijn opgenomen in de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021

Een geactualiseerde versie van de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (2014) is inmiddels vastgesteld. Deze regionale visie is op basis van de analyse-uitkomsten en de resultaten van het woningmarktonderzoek Midden-Limburg (2018) tot stand gekomen. In deze visie blijft voorop staan dat voorzienbaarheid dient te worden gecreëerd, om daarmee de benodigde reductie van de planvoorraad te kunnen realiseren. Tevens ligt de focus op de realisatie van de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Uit deze visie blijkt verder dat afwegingscriteria uit de regionale Structuurvisie 2014 een goede basis vormen voor het wegen van bestaande plannen. De kwaliteitsenveloppen vormen een handzaam kader voor het beoordelen van nieuwe plannen. Daarnaast hebben gemeenten de vrijheid om regionaal geformuleerde afwegingscriteria aan te passen aan de lokale

situatie of om extra criteria toe te voegen. Een mogelijkheid voor de gemeente Echt-Susteren om aanvullende voorwaarden te stellen bij dergelijke initiatieven is de toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Het GKM wordt in het onderstaande beschreven.

Het onderhavige principeverzoek voorziet in het toevoegen van een nieuwe, zelfstandige wooneenheid in een bestaand gebouw. Het verzoek heeft derhalve gevolgen voor de gemeentelijke planvoorraad. Het verzoek tot het mogen realiseren van een nieuwe, zelfstandige wooneenheid betekent het verzoek tot het toekennen van een woningcontingent. Wanneer aan het verzoek medewerking wordt verleend, wordt de gemeentelijke saneringsopgave van de planvoorraad verhoogd met één contingent. De saneringsopgave bedraagt thans circa 180 woningen, waarvan er circa 75 vóór 1 januari 2022 gesaneerd moeten zijn.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeenten uitwerking te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het basisprincipe van het LKM is dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot omgevingskwaliteit. Dit verlies dient gecompenseerd te worden door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of een financiële bijdrage. In het 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 een kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie.

Wanneer medewerking wordt verleend aan het voorliggende principeverzoek, is een bijdrage op basis van het GKM aan de orde. De GKM-bijdrage op basis van de Structuurvisie Echt-Susteren 2012-2025 bedraagt € 20.000,- per wooneenheid, aangevuld met € 20,- per m² perceeloppervlak (woonbestemming). Gezien de ruime afmetingen van het perceel, wordt geadviseerd de bebouwde oppervlakte te hanteren bij de berekening van de GKM-bijdrage. Het gebouw dat op het perceel Illikhoven 9b aanwezig is, heeft een oppervlakte van circa 244 m². Hiermee komt de totale GKM-bijdrage op € 24.880,- (€ 20.000,- + (€ 20,- x 244 m²)).

Resumerend worden aan de medewerking aan het principeverzoek de volgende voorwaarden gesteld:

1. er dient een woning gerealiseerd te worden waaraan in de gemeente Echt-Susteren behoefte bestaat. Er is sprake van een grondgebonden woning en daarnaast dient de woning zodanig te worden vormgegeven dat er, voor zover mogelijk, sprake is van een levensloopbestendige woning;
2. de initiatiefnemer dient voor eigen rekening en risico een bestemmingsplan aan te leveren waarmee de beoogde wooneenheid juridisch-planologisch wordt vastgelegd. Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan dient te blijken dat sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een inpandige functiewijziging en het pand/perceel is gelegen in een 30 km/uur zone. Dit betekent dat het uitvoeren van een bodemonderzoek en een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Er zal enkel sprake zijn van inpandige verbouwingen. Grondverzet of andere vormen van bodemverstoring, die een effect kunnen hebben op eventueel aanwezige archeologische waarden, zullen niet plaatsvinden. Hierdoor is ook het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde. Het pand en perceel is tot op heden in gebruik geweest als horecabedrijf, waardoor de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten kan worden uitgesloten. Een ecologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde. Ook het uitvoeren van een AERIUS-calcuatie (berekening stikstofdepositie) is niet noodzakelijk: er is enkel sprake van een inpandige verbouwing die van een relatief geringe omvang is, waardoor de bouwphase niet zal leiden tot een significante stikstofdepositie. In de gebruiksfase zal de stikstofdepositie juist afnemen; een woning kent immers een lagere verkeersaantrekkende werking dan een horecabedrijf. Het uitvoeren van milieuonderzoeken wordt niet noodzakelijk geacht;
3. binnen een termijn van zes maanden na verzending van de brief met principemedewerking dient de initiatiefnemer een concept-bestemmingsplan te hebben ingediend;
4. binnen een termijn van 20 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de woning in gebruik te zijn genomen;

5. de initiatiefnemer dient het plan in overeenstemming te brengen met de ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten die door de gemeente Echt-Susteren worden gehanteerd;
6. eventueel noodzakelijke aanpassingen in het openbaar gebied en/of de gemeentelijke infrastructuur (aanleggen van een inrit, eventueel verplaatsen van nutsvoorzieningen, etc.) komen voor rekening van de initiatiefnemer;
7. de initiatiefnemer zal worden gewezen op de noodzaak van het voeren van een omgevingsdialoog. Het vooraf in gesprek gaan met omwonenden over de beoogde functiewijziging kan een bijdrage leveren aan het draagvlak voor het initiatief. Hiermee kunnen conflicten tijdens de procedure (zienswijze en beroep) zoveel mogelijk worden voorkomen;
8. de initiatiefnemer dient een GKM-bijdrage te betalen van € 24.880,- voor het toevoegen van de nieuwe wooneenheid/de herbestemming van de gronden tot 'Wonen';
9. voordat de planologische procedure wordt opgestart voor de gewenste functiewijziging, wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de bovenstaande punten worden vastgelegd. Ook het planschadeverhaal wordt in deze overeenkomst vastgelegd.

Waarmee dient u verder nog rekening te houden?

Wij hebben uw principeverzoek 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 concept-bestemmingsplan hebben ingediend, dan houden wij ons het recht voor om van dit principestandpunt 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 hiërtegen geen bezwaar kunt maken.

Welke legeskosten brengen wij in rekening?

Voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek brengen wij – conform de Verordening op de heffing en invordering van leges 2020 van de gemeente Echt-Susteren - € 159,15 in rekening. Daarnaast wordt voor het opstarten van een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening een bedrag van € 5.720,40 in rekening gebracht op basis van dezelfde verordening.

Heeft u nog vragen?

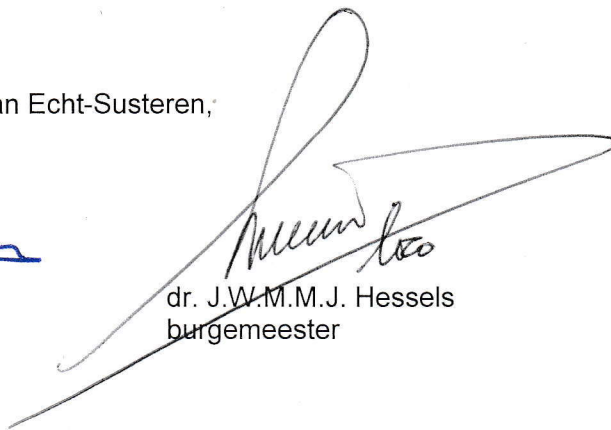
Heeft u over de inhoud van deze brief of het vervolg van de procedure nog vragen, dan kunt u contact opnemen met het team Ruimtelijk Domein, via telefoonnummer 0475-478 478.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



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