

De heer en mevrouw Coenen
Maasbrachterweg 58
6101 XX ECHT

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, 3 december 2019

Verzonden: - 3 DEC. 2019



Onderwerp: Aangepast principeverzoek
Bedrijfsbeëindiging Maasbrachterweg
58 Berkelaar

Ons kenmerk: Z19/019369-D 36362

Team: Ruimtelijk Domein

Bijlage(n): 1
Behandeld door: Mw. M.J.H. Gulikers

Geachte heer en mevrouw Coenen,

U heeft verzocht om aangepaste principemedewerking. Het gaat om bedrijfsbeëindiging aan Maasbrachterweg 58 te Berkelaar in ruil voor een extra contingent. Meer in het bijzonder gaat het om aangepaste termijnen voor de nieuw te bouwen woning en de sanering van het bedrijf (wijziging bestemming naar wonen, intrekking milieuvergunning en sloop van bedrijfsopstallen). Wij verlenen onder voorwaarden principemedewerking. Hierna lichten wij dit standpunt nader toe.

Welke afwegingen zijn gemaakt?

Er is een aanvang gemaakt met feitelijke sanering van het agrarisch bedrijf. Het terrein wordt momenteel onder handen genomen en fiscaal is het bedrijf al beëindigd. Daarnaast is gestart met de voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure door het inschakelen van een planologisch adviesburo, dat een postzegelplan zal gaan opstellen om de agrarische bestemming te wijzigen naar wonen.

In dat traject is geconstateerd dat hiermee meer tijd zal zijn gemoeid dan voorheen gedacht. Om die reden is verzocht om verlenging van de termijn voor sanering van de (voormalige) bedrijfsopstallen en de nieuw te bouwen woning. De definitieve sanering/sloop van opstallen is voorzien uiterlijk 5 jaar te rekenen vanaf 1-1-2020. De nieuwe woning zal binnen 3 jaar na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Voor de gemeente heeft sanering van dit agrarische bedrijf (schapenhouderij) en sloop van de bedrijfsopstallen in een overwegende woonomgeving meerwaarde. Om die reden is ook een extra contingent toegekend voor een naastgelegen UW-locatie (uit te werken woondoeleinden). Dit geeft bovendien de aanzet tot het afbouwen van de straatwand ter plaatse. Van een GKM-bijdrage is vanwege de voorgenomen herstructurering afgezien. In dat kader zij verder verwezen naar het eerder genomen principestandpunt. Afgezien van de aangepaste termijnen blijft dit

standpunt met daaraan ten grondslag liggende overwegingen van toepassing

De verzochte verlenging achten wij redelijk, gelet op de omstandigheden van dit geval. In de te sluiten anterieure overeenkomst (zie bijlage) zijn de voorwaarden dienovereenkomstig aangepast.

Welke (aangepaste) voorwaarden worden gesteld?

- de nieuw woning wordt binnen 3 jaar na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan gerealiseerd op straffe van het vervallen van dit bouwrecht (idem in de regels van het op te stellen bestemmingsplan);
- het bedrijf zal binnen 5 jaar na 1-1-2020 worden gesaneerd, hetgeen behelst intrekking van de milieuvergunning, wijziging van de bestemming en sloop van de bedrijfsopstallen (dierenverblijven).

Hoe nu verder?

Om dit (bouw)plan te realiseren is wijziging van de bestemming vereist. In dit geval wordt hiervoor een postzegelbestemmingsplan met bijbehorende onderbouwing en onderzoeken opgesteld. Voor het opstellen van dit plan is het zinvol om een terzake deskundig planologisch adviesburo in te schakelen. Dit is in onderhavig geval al gebeurd. Het ontwerpplan kan nu dus worden overlegd

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.

Tevens maken wij ten aanzien van dit standpunt het voorbehoud dat herziening van een bestemming een bevoegdheid is van de gemeenteraad en dat de raad uiteindelijk ook dient in te stemmen met vaststelling van dit plan. Ook krijgen belanghebbenden in het kader van de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid om zienswijzen en/of beroep tegen dit plan in te dienen. 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