

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 13 november 2025

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z25/194697 - D - 285652

Datum B&W-verg.: dinsdag 16 september 2025

Portefeuillehouder(s): G.H.C. Frische
K.A.P. Leurs

Onderwerp

Bindend advies voor het realiseren van een kantoorgebouw van 6 bouwlagen op de locatie hoek Groenserkampweg/Sint Janskamp te Echt (De Valk Noord).

Samenvatting

Initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om op het bedrijventerrein De Valk Noord gelegen aan de Groenserkampweg een kantoorgebouw te realiseren met zes bouwlagen. De locatie ligt op de hoek Groenserkampweg/Sint Janskamp. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om op deze vergunningaanvraag te besluiten. De gemeenteraad heeft de Lijst verzwaard adviesrecht Echt-Susteren 2022 op 9 november 2023 vastgesteld en daarin bepaald dat voor de realisatie van kantoren groter dan 500 m² bvo het college de gemeenteraad om advies dient te vragen. De aanvraag met bijbehorende stukken wordt voorgelegd voor betreffend (bindend) raadsadvies. Indien positief wordt besloten kan de vergunningaanvraag worden verleend. Voorgesteld wordt om een positief bindend advies voor deze ontwikkeling af te geven.

Voorstel

Een positief bindend advies af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een kantoorgebouw van zes bouwlagen op de locatie hoek Groenserkampweg/Sint Janskamp te Echt.

Inleiding

Op 4 juli 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een kantoorgebouw van zes bouwlagen met een maximale bouwhoogte van circa 25 meter gelegen op de locatie hoek Groenserkampweg/Sint Janskamp te Echt (De Valk Noord). Het pand heeft een eigen parkeervoorziening.

De begane grond bestaat uit ca. 270 m² kantoorruimte en 266 m² overige voorzieningen. Per verdieping zal ca. 645 m² kantoorruimte en 81 m² verkeers- en overige ruimten worden gerealiseerd. De presentatie kantoor De Valk Noord die is bijgevoegd, bevat een impressie van het te realiseren kantoor.

Inhoudelijke toelichting

Omgevingsplan

Ter plaatse van De Valk Noord vigeert het bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Echt-Susteren'. In dit bestemmingsplan is het op 16 januari 2024 vastgestelde uitwerkingsplan 'De Valk Noord, Echt' opgenomen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden alle bestemmingsplannen van rechtswege als het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente en moet dus aan worden getoetst (art. 22.1 onder a Omgevingswet).

Ter plaatse waar het kantoorgebouw zal worden gerealiseerd, geldt de functie 'Bedrijventerrein – De Valk Noord'. Er is een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' toegestaan. Conform de Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' toegestaan.

Op een deel van het bedrijventerrein geldt tevens een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-landschappelijke inpassing De Valk Noord'. Daartoe is bij de aanvraag omgevingsvergunning een landschappelijk inpassingsplan ingediend.

De bouwhoogte op het terrein van de Valk Noord mag volgens het omgevingsplan niet meer bedragen dan 10 meter. Ter plaatse waar het kantoor is geprojecteerd, geldt de 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte 1'. Ter plaatse van deze specifieke bouwaanduiding kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan van maximaal 15 meter. Het kantoor in kwestie zal een bouwhoogte van 24,49 meter hebben en is daarom niet op deze wijze te vergunning. Er zijn tevens geen regels opgenomen die het mogelijk maken om binnenplannen voor deze ontwikkeling een vergunning te verlenen. Door het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (ofwel: 'BOPA') kan wel medewerking worden verleend aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Procedure

De vergunning betreft een BOPA conform de reguliere procedure (8 weken met mogelijkheid om 6 weken te verlengen). Voor het verlenen van een BOPA is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag. Op 9 november 2023 heeft uw gemeenteraad de Lijst verzwaard adviesrecht vastgesteld, waarmee categorieën van gevallen zijn aangewezen waarin het college advies moet inwinnen bij de gemeenteraad als er sprake is van een BOPA. Wanneer het college voornemens is een positief besluit te nemen over een aanvraag omgevingsvergunning die niet past in het omgevingsplan (BOPA), is een advies met instemming van de gemeenteraad vereist, indien het plan ziet op de realisatie van kantoren groter dan 500 m² bvo (nieuwbouw en uitbreiding bestaande kantoren).

Het bindend adviesrecht ziet op het toevoegen van meer dan 500 m² bvo kantoorruimte.

Beoordeling

Aan de vergunningaanvraag is een onderbouwing toegevoegd waarin is onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ofwel: 'ETFAL'). Deze ETFAL motivering wordt momenteel getoetst aan de beoordelingsregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving en de beleidsregels en instructieregels van het Rijk, provincie en de gemeente.

In de ontwerp omgevingsvisie die op 25 september door de gemeenteraad wordt behandeld, is opgenomen dat de gemeente ernaar streeft dat kantoren zich binnen onze gemeente vestigen op goed ontsloten locaties in de nabijheid van infrastructuur en voorzieningen. De inpassing van kantoren moet bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke inrichting of een economische bijdrage leveren. Het terrein de Valk Noord is gelegen op een goed ontsloten locatie nabij de A2 en A73, waardoor deze goed bereikbaar is voor werknemers en bezoekers uit de regio en bovenregionaal. Het kantoor zal een prominente plek krijgen aan de entree van Echt. De uitstraling zal passen binnen het stedelijk karakter van de Sint Janskamp en de verbinding met De Pannenfabriek. Door de kwalitatieve uitstraling van het te realiseren pand, vormt dit een kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke inrichting ter plaatse. Immers is er momenteel sprake van een braakliggend terrein. Dit past tevens bij andere architectuur die in de nabijheid wordt gebouwd, zoals het hotel de Poort van Echt. De rest van de invulling van het terrein zal qua afmetingen en architectuur moeten aansluiten waarbij het kantoor de koppositie bepaalt.

Het gebouw kan meerdere type huurders huisvesten, zodat zowel grotere en MKB organisaties zich hier kunnen vestigen. Dit sluit aan op de behoefte op de kantorenmarkt. Het plan is daarom passend binnen de beleidskaders van onze gemeente. Het plan kan bijdragen aan een economische versterking van Echt en de regio, omdat het gelegenheid biedt aan lokale werkgelegenheid en aantrekkingskracht voor nieuwe bedrijven.

Conclusie

De gemeenteraad wordt gelet op het bovenstaande verzocht om een positief bindend advies af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een kantoorgebouw van zes bouwlagen op de locatie hoek Groenserkampweg/Sint Janskamp te Echt.

Financiële toelichting

De kosten voor het aanvragen van de omgevingsvergunning (met goede ruimtelijke onderbouwing/ETFAL, incl. vereiste onderzoeken), met alle bijkomende leges (aanleg uitritten en inrichting openbaar gebied, bouwen enz.) en overige uitvoeringskosten komen voor rekening van initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten o.a. vanwege het afwentelen van eventuele nadeelcompensatie.

Juridische toelichting

De gemeenteraad wordt gelet op het bepaalde in artikel 16.15a en 16.15 b Omgevingswet en de Lijst verzwaaard adviesrecht gemeente Echt-Susteren zoals vastgesteld op 9 november 2023, verzocht om advies te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een kantoor op de hoek Groenserkampweg/Sint Janskamp te Echt.

Duurzaamheid / Cittaslow

Niet van toepassing.

Risico's

Eventuele nadeelcompensatie wordt via de anterieure overeenkomst afgewenteld, omdat deze op voorhand niet valt uit te sluiten.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden hun reactie kenbaar maken door gebruik te maken van de mogelijkheid van het indienen van bezwaar.

Burgerparticipatie

Het voeren van een omgevingsdialoog is onderdeel van de te voeren procedure.

Bijgevoegde stukken

- Raadsbesluit
- Presentatie kantoortoren De Valk Noord
- Onderbouwing BOPA De Valk Noord te Echt

Ter inzage liggende stukken

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



secretaris



voorzitter