

Postbus 450, 6100 AL Echt

Levels-Boonen Architectuur & Vormgeving B.V.
t.a.v. De heer B.F.M. Levels
Steenweg 9
6019 AW WESSEM

Datum

8 augustus 2024

Zaaknummer

Z2023-00010948

Uw referentie

Uw brief van

Bijlagen

Behandeld door

Vergunningverlening
Omgevingsrecht Bouwen

Verzenddatum

8 augustus 2024

Onderwerp

Ontwerpbesluit

Beste heer Levels,

Op 27 december 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woonhuis aan Slekkerstraat 5C kadastrale sectie AC, nummer 434 te Echt. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00010948. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Bouwen (nieuw)
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan

Inrit/uitweg

Bij het aanleggen / wijzigen op veranderen van een inrit, is er een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit inrit/uitweg. Deze dient dan alsnog aangevraagd te worden.

Ontwerpbesluit

Wij besluiten de ontwerp-omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten 'bouwen' en 'bouwen in strijd met bestemmingsplan'. Voor de motivering, voorschriften en mededelingen wordt verwezen naar de bijlagen.

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat die voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In werking treden vergunning

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgend op de beroepstermijn van 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn tegen het besluit bij de Voorzieningenrechter een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het eerder gebruik maken van deze vergunning is niet toegestaan.

Bijgevoegde documenten

De in bijlage 1 vermelde documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van dit besluit.

Verplichtingen na verlening van deze vergunning

De in bijlage(n) (2 en verder) vermelde bescheiden dient de vergunninghouder nog ter beoordeling aan te leveren. Voor het indienen van documenten kan gebruik gemaakt worden van het e-mail dienstverlening@servicecentrum-mer.nl onder vermelding van het zaaknummer: Z2023-00010948.

Leges

Op basis van de gemeentelijke legesverordening 2023 van de gemeente Echt-Susteren, zijn voor het in behandeling nemen van een Aanvraag beschikking behandelen (WABO) leges verschuldigd. Voor het verrekenen van de leges ontvangt u een aparte factuur.

Code	Omschrijving	Bedrag
E 2.3.1.1	Bouwen (WABO - art 2.1 , lid1 , onder a)	€20.220,00
E 2.3.3.3	Buitenplanse afwijking (Wabo art. 2.12 lid 1a 3, projectbesluit) i.c.m. bouwen	€4.817,15
E 2.3.12.1	beoordeling per rapport (bodem/akoest./archeol./hydrolog./asbest/verkeer/ext.veiligh./luchtkwal.)	€181,65
E 2.3.12.1	beoordeling per rapport (bodem/akoest./archeol./hydrolog./asbest/verkeer/ext.veiligh./luchtkwal.)	€181,65
Eindtotaal		€25.400,45

Informeren aanvrager

U heeft deze aanvraag namens de heer XXXXX ingediend.

Correspondentie met betrekking deze aanvraag zal steeds aan u gericht zijn. De aanvrager ontvangt dus geen correspondentie van ons. Wij verzoeken u daarom dringend om de inhoud van deze brief aan de aanvrager kenbaar te maken.

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via e-mail dienstverlening@servicecentrum-mer.nl of telefoonnummer 0475-255100. Gebruik bij verdere correspondentie uw zaaknummer: Z2023-00010948.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren,
Teammanager Omgevingsdienst.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Heijnen', with a long horizontal stroke extending to the right.

Maurice Heijnen

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen betaling van de verschuldigde griffierechten, beroep instellen bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht.

Het beroepschrift moet binnen een termijn van zes weken worden ingediend. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Op deze beroepschriftprocedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en;
- de redenen van het beroep (motivering).

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de internetpagina van de Rechtbank Limburg, via de website <https://www.rechtspraak.nl/>

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als u een beroepschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening schriftelijk indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt uw beroep en een eventueel verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal instellen bij genoemde rechtbank via de website <https://www.rechtspraak.nl/>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

Wij horen graag uw mening over onze dienstverlening. Steekproefsgewijs bellen we aanvragers van vergunningen om te informeren naar hun tevredenheid. Nu ook u een besluit van ons heeft ontvangen, kan het zijn dat we u binnenkort bellen met enkele korte vragen. Met de door u genoemde verbetervoorstellen, verbeteren wij onze dienstverlening. Alvast bedankt voor uw medewerking.

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-00010948 voor het project het bouwen van een woonhuis aan Slekkerstraat 5C kadastrale sectie AC, nummer 434 te Echt.

Omschrijving	Ons Kenmerk	Datum
(B)uimtelijke-onderbouwing-11april2024-_pdf	D2024-00018353	16 april 2024
(B)23036-2-22maart2024-_pdf	D2024-00016818	8 april 2024
(B)23036-1-22maart2024-_pdf	D2024-00016816	8 april 2024
(B)storisch-bodemonderzoek-25maart2024-_pdf	D2024-00016814	8 april 2024
(B)geluid-warmtepomp-8maart2024-_pdf	D2024-00016813	8 april 2024
(B)funderingsadvies-3april2024-_pdf	D2024-00016812	8 april 2024
(B)bouwplantoets-4april2024-_pdf	D2024-00016811	8 april 2024
(B)BENG-4april2024-_pdf	D2024-00016810	8 april 2024
(B)akoestisch-onderzoek-8maart2024-_pdf	D2024-00016809	8 april 2024
(B)23243-sb-5april2024-_pdf	D2024-00016808	8 april 2024
(B)23243-2-5april2024-_pdf	D2024-00016807	8 april 2024
(B)23243-1-5april2024-_pdf	D2024-00016806	8 april 2024
(B)23036-4-22maart2024-_pdf	D2024-00016805	8 april 2024
(B)23036-3-22maart2024-_pdf	D2024-00016804	8 april 2024
(B)Aanvraagdocument	D2023-00027309	27 december 2023
(B)Aanvraagdocument publiceerbaar	D2023-00027307	27 december 2023

Bijlage 2

Overwegingen, voorschriften, en mededelingen inzake activiteit:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:

- het Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening;
- het van toepassing zijnde bestemmingsplan;
- de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwogen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfunctie woonfunctie conform het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Voor zover op dit moment gegevens bekend zijn, hebben wij naar aanleiding van de toets geconcludeerd dat uw aanvraag onder voorwaarden voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie Slekkerstraat 5C kadastrale sectie AC, nummer 434 te Echt is het bestemmingsplan “Stedelijk gebied” van toepassing. Ter plaatse gelden de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming	Agrarisch
Dubbelbestemming	Waarde – Aardkundige waarde

Uw plan voldoet niet aan de gestelde bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. In bijlage 3 worden de strijdigheden en de daartoe leidende overwegingen verder behandeld.

Welstand

Het bouwplan ligt in een welstandsvrij gebied en hoeft derhalve niet getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand zoals door het college is vastgesteld in de lokale welstandsnota.

Met uitzondering van de excessenregeling betekent welstandsvrij in de Welstandsnota 2021 volledig welstandsvrij. Aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden in welstandsvrije gebieden niet meer getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Dus ook niet de aanvragen die in strijd zijn met de regels van het bestemmingsplan en enkel met toepassing van een binnen- of buitenplanse afwijkingsbevoegdheid kunnen worden vergund.

Wet natuurbescherming

Vanwege de aard en omvang van de aanvraag is er geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen.

Bodem

Het gaat om een aanvraag voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en de activiteit bouwen om op een agrarisch perceel een woning te bouwen. Omdat de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is aangevraagd moet er voor bodem gekeken worden naar de wet ruimtelijke ordening en voor de activiteit bouwen moet er o.a. gekeken worden naar de Woningwet.

Wet ruimtelijke ordening:

Bij de voorbereiding en ontwikkeling van een bestemmingsplan heeft een gemeente een onderzoek plicht naar verschillende aspecten die bij de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan een rol (kunnen) spelen, waaronder een bodemonderzoek. Ingevolge artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening moet de toelichting bij een (ontwerp-) bestemmingsplan ook de inzichten van de uitvoerbaarheid van een plan bevatten.

Door bovenstaande kan de noodzaak voor een bodemonderzoek zich voordoen bij procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, artikel 2.1.1.c Wabo).

Op basis van de onderzoeksresultaten toetst de gemeente voor bestemmingsplannen, dan wel in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan of de bodem milieu hygiënisch geschikt is voor de geplande vorm van bodemgebruik.

Op de locatie is de bestemming "Agrarisch" van toepassing. Voor de bodemfunctieklassering betekent dit dat het hier dan gaat om Landbouw/Natuur. Omdat men nu hier een woning op wil realiseren verandert de bodemfunctieklassering naar Wonen. Voor bodem is er dus sprake van een functiewijziging en moet er onderzocht worden of de kwaliteit van de bodem wel geschikt is voor deze functiewijziging.

In de Nota Bodembeheer Noord-Limburg 2020-2029 is terug te vinden over welk onderzoek het dan gaat.

Nota bodembeheer Noord-Limburg 2020-2029:

In de Nota Bodembeheer Noord-Limburg 2020-2029 is in hoofdstuk 2.4 aangegeven dat er een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 in combinatie met de bodemkwaliteitskaart bij een onverdachte locatie als bewijsstuk mag worden ingediend. Bij verdachte locaties moet dit altijd een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 zijn eventueel aangevuld met een nader onderzoek of asbest bodemonderzoek.

Een bodemonderzoek mag niet ouder zijn dan 2 jaar.

Een historisch dan wel verkennend bodemonderzoek ontbreekt bij deze aanvraag, omdat er ook nog de activiteit bouwen wordt aangevraagd moet er ook nog gekeken worden naar de Woningwet of vanuit hier nog een bodemonderzoek noodzakelijk is.

Woningwet:

In artikel 8, lid 2 van de Woningwet is aangegeven dat in de bouwverordening voorschriften zijn vastgesteld voor het voorkomen van bouwen op verontreinigde grond. In artikel 8. Lid 3 van de Woningwet is omschreven waar lid 2 op van toepassing is.

In artikel 8, lid 3 van de woningwet staat het volgende:

De voorschriften, bedoeld in het tweede lid, hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven,*
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, met uitzondering van bouwwerken die naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk waarvoor op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een dergelijke vergunning niet is vereist, en*
- c. 1°. die de grond raken, of*
2°. ten aanzien waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

Bij het realiseren van een vrijstaande woning gaan mensen voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven, is een omgevingsvergunning vereist en het raakt de grond. Hierdoor is het dus vanuit artikel 8, lid 2 van de Woningwet noodzakelijk om naar de bouwverordening van de gemeente Echt-Susteren te kijken.

Bouwverordening.

In artikel 2.1.5, lid 1, sub a van de Bouwverordening is aangegeven dat een bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd moet worden.

Echter is binnen de gemeente Echt-Susteren ook de Nota Bodembeheer Noord Limburg 2020-2029 van kracht. Hierin zijn versoepelingen aangebracht voor het indienen van een bodemonderzoek.

Nota Bodembeheer Noord-Limburg 2020-2029:

In de Nota Bodembeheer Noord-Limburg 2020-2029 is in hoofdstuk 2.5 aangegeven dat er een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 in combinatie met de bodemkwaliteitskaart bij een onverdachte locatie als bewijsstuk mag worden ingediend. Bij verdachte locaties moet dit altijd een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 zijn eventueel aangevuld met een nader onderzoek of asbest bodemonderzoek.

Een bodemonderzoek mag niet ouder zijn dan 2 jaar.

Er is een Vooronderzoek bodem NEN 5725 van 24 maart 2024 toegevoegd bij de aanvraag.

Uit het rapport blijkt dat de locatie onverdacht is waardoor er dus geen verkennend bodemonderzoek NEN 5740 nodig is.

Rapport is akkoord, wel zijn er voorschriften van toepassing. Deze staan in het kopje voorschriften.

2. Voorschriften

Wet natuurbescherming

De bepalingen uit de Wet natuurbescherming (met name de algemene zorgplicht) zijn altijd van toepassing.

Bodem

1. Indien tijdens de ontgravingwerkzaamheden visueel waarneembare verontreinigingen worden waargenomen, dient dit bij ons gemeld te worden. Er mag dan niet eerder met de werkzaamheden worden verder gegaan alvorens door ons toestemming is gegeven.
2. Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:
 - a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen,
 - b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken,
 - c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.
3.
 1. Het is verboden een activiteit te verrichten of na te laten als door het verrichten of nalaten daarvan aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving ontstaan of dreigen te ontstaan.
 2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt de toepassing van het eerste lid uitgewerkt of begrensd. De uitwerking of begrenzing strekt in ieder geval ter uitvoering van de richtlijn milieustrafrecht en heeft betrekking op:
 - a. de omvang van de nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving,
 - b. de gevallen waarin het eerste lid van toepassing is.
4. De bij het ontgraven van eventuele funderingen, kelders en kruipruimten vrijkomende grond, zowel van de bovengrond als de ondergrond, geldt dat deze ter plaatse zoveel mogelijk moet worden hergebruikt.

5. Indien er gegraven gaat worden geldt de Milieu belastende activiteit graven (hierna te noemen MBA graven).
- Voor de MBA graven met een omvang grondverzet onder of gelijk aan 25m³ en onder de interventiewaarden geldt de algemene zorgplicht uit artikel 1.6 van de Omgevingswet.
 - Voor de MBA graven met een omvang grondverzet groter dan 25m³ en onder de interventiewaarden geldt het volgende:
Ten minste een week voor het begin van de activiteit, bedoeld in [artikel 4.1219](#) van het Besluit activiteit leefomgeving (hierna te noemen Bal), wordt aan het bevoegd gezag, via het DSO middels een informatieplicht, gegevens en bescheiden verstrekt over:
 - a. de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
 - b. de verwachte datum van het begin van de activiteit; en
 - c. de verwachte duur ervan.

Bij de MBA graven groter dan 25m³ en onder de interventiewaarden geldt dat er **altijd** een voorafgaand bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. (artikel 4.1221 van het Bal).

6. Gaat er grond toegepast worden dan is de Milieubelastende activiteit toepassen grond of baggerspecie (hierna te noemen MBA toepassen grond of baggerspecie) van toepassing (4.124 van het Bal). Hier geldt in bepaalde gevallen een meld- en informatie plicht die via het DSO moet worden ingediend.

Meldplicht:

Ten minste 1 week vóór start melden onder overlegging van de volgende gegevens:

- Functionaliteit van de toepassing (zie art. 4.1269 Bal) en de onderbouwing ervan;
- Dimensionering;
- Hoeveelheid;
- Datum;
- Coördinaten ontvangende landbodem/ oppervlaktewaterlichaam;

Let op: Een melding kan achterwege blijven als het gaat om functionele toepassing door een particulier van ten hoogste 25 m³ grond/ baggerspecie;

Naast de meldingsplicht geldt er ook nog een informatieplicht. (ongeacht of de meldingsplicht wel of niet geldt)

Informatieplicht:

Ten minste 1 week vóór start activiteit informeren over:

- Verwachte start-/ einddatum
- Milieuverklaring bodemkwaliteit toe te passen grond/ baggerspecie
- Herkomst grond/ baggerspecie
- Milieuverklaring bodemkwaliteit ontvangende bodem
- Indien van toepassing; afleverbon
- Indien van toepassing; de kwaliteitsklasse aangrenzende landbodem
- Indien van toepassing; de hoeveelheid en zoutgehalte van zout/ brak water

7. Gaan er bouwstoffen toegepast worden dan geldt paragraaf 4.123 van het Bal. Bouwstoffen mogen enkel worden toegepast indien onderstaande van toepassing is:

- Er moet sprake zijn van een functionele toepassing;
- Functionele hoeveelheid;
- Niet met de bodem vermengd en terugneembaar. Als de toepassing zijn functie verliest moeten ze worden verwijderd.
- Minder dan 20% grond/ baggerspecie
- Kwaliteitseisen in een milieuverklaring bodemkwaliteit overeenkomstig de eisen uit het Bbk (emissie, concentratie en samenstelling)
Tijdens het toepassen van de bouwstoffen en na afloop voor ten minste 5 jaar zijn milieuverklaringen bodemkwaliteit en eventuele afleverbonnen beschikbaar (uitzonderingen zie art. 4.1259 Bal)

Let op: Geen meld- of informatieplicht uitgezonderd het toepassen van AVI-bodemas en immobilisaten

Informatieplicht:

Bij het toepassen van AVI-bodemas/ immobilisaten geldt een informatieplicht om ten minste 4 weken voor start van de activiteit gegevens en bescheiden te verstrekken.

8. Voor PFAS geldt het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Dit kan leiden tot aanvullend onderzoek.

Brandveiligheid

Hoofdstuk 2- Veiligheid

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook (artikel 2.66 t/m 2.80)

- De constructieonderdelen moeten ten aanzien van de beperking van ontwikkeling van brand en rook voldoen aan artikel 2.67 en artikel 2.69a van het Bouwbesluit 2012.

Geluid

- De toe te passen airco-unit dient te voldoen aan de uitgangspunten uit het Akoestisch onderzoek warmtepomp, Slekkerstraat ong. te Echt, rapportnr. ROM230382.001.002 versie 001 d.d. 8 maart 2024 van adviesbureau Aelmans.

3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten strikt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften bent u in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd. Zonder nadere goedkeuring van burgemeester en wethouders mag van het goedgekeurde bouwplan niet worden afgeweken;
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening van de gemeente Gemeente Echt-Susteren , te raadplegen via <https://www.overheid.nl/>;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens worden getoond;
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de gemeente de vergunning intrekken;

- Het is verboden bouwmaterialen op de openbare weg waaronder begrepen het trottoir te deponeren;
- Het geheel moet inclusief fundering, goot, boeiboord e.d. op eigen terrein gerealiseerd worden, behoudens een te vestigen erfdienstbaarheid;
- Ter voorkoming van beschadiging van de gemeentelijke eigendommen (o.a. trottoir, wegdek, plantsoenen etc.) dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden getroffen. Indien desondanks schade zou mogen ontstaan aan gemeentelijke eigendommen, dient deze door u te worden hersteld. Mocht blijken dat de schade niet dan wel onvoldoende is hersteld, dan zal de gemeente hiervoor zorgdragen en deze kosten bij u in rekening brengen;
- Zoals omschreven in Bijlage 1 ontvangt u met deze beschikking een gele en een groene kaart. De gele kaart is de startmelding van de bouwwerkzaamheden en de groene kaart als gereed melding van de bouwwerkzaamheden. U dient deze kaarten bij, respectievelijk, de start en het gereed melden van de bouwwerkzaamheden aan ons toe te sturen.

Bouwbesluit 2012- Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en beperken van hinder tijdens het uitvoeren bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel 8.1.

De uitvoering van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3. Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouwwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in de onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde	≤60 dB(A)	>60 dB(A)	>65 dB(A)	>70 dB(A)	>75 dB(A)	>80 dB(A)
max. blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Artikel 8.4. Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen 2006".

Artikel 8.5. Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Archeologie/Civieltechnische aspecten

Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden waargenomen dient u dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet direct aan het bevoegd gezag te melden en adviseren we u om de heemkundevereniging (AWEL) het afgraven te laten begeleiden, zodat bij eventuele sporen en vondsten adequaat actie ondernomen kan worden.

Voorkom schade aan kabels en leidingen

Voordat u begint met uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden, is het voor u belangrijk dat u weet waar (elektriciteits)kabels en/of (gas)leidingen liggen. Zo voorkomt u graafschade. Ook kan de aanwezigheid van kabels en/of leidingen beperkingen voor uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden met zich meebrengen. Voor de aanvang van de (bouw- en/of graaf)werkzaamheden moet u zich als vergunninghouder daarom volledig op de hoogte stellen van de aanwezigheid en ligging van kabels en/of leidingen. Hiertoe doet u een KLIC-melding bij het Kadaster. Via KLIC verstrekt het Kadaster informatie over de ligging van kabels en leidingen.

Voor actuele informatie verwijzen u naar de website van het Kadaster - KLIC- melding of naar klantenservice KLIC via telefoon: 0800-0080.

4. Algemene uitvoeringsvoorschriften

Kennisgevingen

De onderstaande werkzaamheden moeten tenminste 2 dagen, voorafgaande aan de start van het werk, worden gemeld aan de Gemeente Echt-Susteren.

Werkzaamheid:	Wijze van melden:
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingwerkzaamheden)	schriftelijk met gele kaart
Aanvang van de grondverbetering	mondeling of schriftelijk
Het gereedkomen van elk onderdeel van de betonwapening voorafgaande aan het betonstorten	mondeling of schriftelijk
de aansluiting van de riolering	mondeling of schriftelijk
Het plaatsen van de dakconstructie of het stellen van de staalconstructie	mondeling of schriftelijk
De ruwbouw gereed is	mondeling of schriftelijk
Het in gebruik nemen van het bouwwerk of als het bouwwerk klaar is	schriftelijk met groene kaart

Mondeling:

Telefonisch aan onze collega's van Dienstverlening via telefoonnummer 0475-255 100;

Schriftelijk:

- Per post aan de Gemeente Echt-Susteren o.v.v. nagekomen stukken omgevingsvergunning met het zaaknummer: Z2023-00010948;
- Per e-mail aan de gemeente Echt-Susteren via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl en/of via dienstverlening@servicecentrum-mer.nl o.v.v. nagekomen stukken omgevingsvergunning met het zaaknummer: Z2023-00010948.

Bijlage 3

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Algemeen

Het bouwplan betreft bouwen van een woonhuis.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Het perceel Slekkerstraat 5C kadastrale sectie AC, nummer 434 te Echt is gelegen in het bestemmingsplan "Stedelijk gebied" met hierin de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming	Agrarisch
Dubbelbestemming	Waarde – Aardkundige waarde

De enkelbestemming "Agrarisch" biedt in artikel 3.1 niet de mogelijkheid om te wonen. Dit betekent dat het bouwen van een woning op deze locatie niet is toegestaan.

De dubbelbestemming "Waarde – Aardkundige waarde" zijn op deze aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden en versterken van de cultuurhistorische, natuurlijke, landschappelijke en aardkundige waarden.

Er ligt een dubbelbestemming "Waarde – Aardkundige waarde" (functieaanduiding: specifieke vorm van waarde – aardkundige ensemble de horst) op uw perceel. U dient zorg te dragen voor het behoud daarvan.

Uit het bovenstaande is geconcludeerd dat het wijzigen van de enkelbestemming "Agrarisch" naar enkelbestemming "Wonen" voor het realiseren van een gezinswoning strijdig is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'.

Er is strijd met gestelde gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan omdat het niet is toegestaan op agrarische gronden een woning te bouwen.

Omdat het plan in strijd is met de omschreven regels uit het vigerende ruimtelijke plan, is bekeken of afwijking van de regels mogelijk is.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden:

Het bestemmingsplan biedt voor bovenstaande strijdigheden geen mogelijkheden tot het binnenplans afwijken van de ruimtelijke regels.

Voor de bovenstaande strijdigheden is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een buitenplanse afwijking wenselijk is.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden:

Voor de bovenstaande strijdigheden is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, en geen kleine buitenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een grote buitenplanse afwijking wenselijk is.

Projectbesluit:

Het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk is om deze aanvraag mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee medewerking kan worden verleend aan uw plan. De voorwaarden voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn gegeven in artikel 3.9.1 van Bestemmingsplan Stedelijk gebied.

Artikel 3.9.1 wetgevingzone – wijzigingsgebied 1:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:

1. De gronden zijn aangeduid als 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1';
2. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
3. Het gebruik als wonen is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij wordt getoetst aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
4. Het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan;
5. Het aantal woningen bedraagt na wijziging maximaal 1;
6. Bij wijziging wordt de meest recent vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving in acht genomen;
7. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd;
8. Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt artikel 25 Wonen in acht genomen;
9. De gevolgen voor de waterhuishouding worden in beeld gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast

De te realiseren gezinswoning zal in een omgeving gebouwd worden waar al andere woonhuizen aanwezig zijn. Het lege perceel zal door inbreiding vervangen worden door een perceel met een gezinswoning die in het geheel past en dus niet een onevenredige aantasting van het straatbeeld vormt. Er zijn ook geen redenen om aan te nemen dat de te bouwen gezinswoning zal leiden tot een aantasting van de belangen van aangrenzende bewoners. De gezinswoning is zelfstandig en beschikt over een riant eigen perceel waar initiatiefnemer gemakkelijk aan de parkeernorm op eigen terrein kan voldoen. Ook anderszins zijn er geen belemmeringen bekend om medewerking te verlenen aan de wijziging van de enkelbestemming "Agrarisch" naar de enkelbestemming "Wonen".

Daartegenover staat dat de te bouwen gezinswoning indirect uitwerking geeft aan de woonvisie van de gemeente Echt-Susteren. Derhalve mag geconcludeerd worden dat de aanvraag niet in strijd is met de ruimtelijke ordening.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025:

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben gezamenlijk de Structuurvisie Wonen 2018 tot en met 2021 geactualiseerd. De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen) is door de raad van de gemeente Echt-Susteren d.d. 6 juli 2022 vastgesteld. In deze Structuurvisie Wonen ligt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Dat betekent dat er ambitie is voor - en ruimte wordt gegeven aan - nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag.

Basis voor de Structuurvisie Wonen is het in 2018 door Etil en Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek. In Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert en Roerdalen zijn alle huishoudens aangeschreven. In Roermond en Weert is gewerkt met een steekproef. Dit onderzoek kent regio breed een deelname van ongeveer 17.800 huishoudens, met een respons van 26%. De uitkomsten van het onderzoek geven nog steeds een actueel en gedetailleerd beeld van de kwalitatieve woonwensen van verschillende doelgroepen. De bevolkingssamenstelling is in 3 jaar niet wezenlijk veranderd waardoor aangenomen mag worden dat de belangrijkste conclusies overeind blijven.

De uitkomsten van de kwantitatieve woonbehoefte zijn echter gebaseerd op de verouderde (en veelal lagere) prognose Etil 2017. Daarom is in de Structuurvisie Wonen afgesproken de cijfers van de meest recente prognose Etil 2021 te hanteren voor een richtinggevende, kwantitatieve doorvertaling op gemeentelijk en kern- of wijkniveau. In het huidige woonbeleid wordt vooral gestuurd op het toevoegen van kwalitatief de juiste woningen op de juiste plek. Het woningmarktonderzoek biedt hiervoor nog steeds een goede basis als richtinggevend kader.

Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen in de planvoorraad aan woningbouwplannen, waarbij geldt dat bij ontwikkelingen van tien of meer woningen regionale afstemming plaatsvindt. Het onderhavige plan voorziet in het wijzigen van de enkelbestemming "Agrarisch" naar enkelbestemming "Wonen" voor het realiseren van een gezinswoning hetgeen past binnen de eerdergenoemde structuurvisie en bijbehorend behoefteonderzoek.

Het verzoek tot het wijzigen van de enkelbestemming "Agrarisch" naar enkelbestemming "Wonen" voor het realiseren van een gezinswoning 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.

1. U dient een plan te realiseren waaraan behoefte bestaat. Dit betekent dat u de woning ook daadwerkelijk moet bouwen;
2. Binnen een termijn van 24 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning dient de woning gerealiseerd te zijn (gereedmelding);
3. U dient het plan op te stellen in overeenstemming met de ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten die door de gemeente Echt-Susteren worden gehanteerd;
4. Bij de woning (op eigen terrein) dient te worden voldaan aan de heersende parkeernorm van 2 parkeerplaatsen;
5. Eventueel noodzakelijke aanpassingen van het openbaar gebied en/of de gemeentelijke infrastructuur (aanleggen van een inrit, eventueel verplaatsen van nutsvoorzieningen, etc.) komen voor uw rekening.
6. U 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 het draagvlak voor het initiatief. Deze dialoog kan ook verbeterpunten voor het plan opleveren. Tevens kunnen conflicten tijdens de procedure (zienswijze en beroep) door een dialoog voorkomen worden;

Middels de wijzigingsbevoegdheid, afkomstig van de gebiedsaanduiding: "wetgevingzone – wijzigingsgebied 1" kan medewerking verleend worden voor het wijzigen van de enkelbestemming "Agrarisch" naar "Wonen" voor het realiseren van een eengezinswoning op het perceel plaatselijk bekend als Slekkerstraat 5C te Echt en kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie AC, nummer 434.

Gezien bovenstaande overwegingen zijn er geen bezwaren tegen het bouwen van een woonhuis op deze locatie.

2. Voorschriften

Er zijn geen nadere voorschriften van toepassing.