

Exploitatie Peeters B.V.
t.a.v. De heer J. Peeters
Esschenweg 46
6412 PV HEERLEN

Datum
18 juli 2024
Zaaknummer
Z2023-00010893
Uw referentie

Uw brief van

Bijlagen
3
Behandeld door
Vergunningverlening
Omgevingsrecht Bouwen
Verzenddatum
18 juli 2024

Onderwerp
Ontwerpbesluit

Beste heer Peeters,

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 10 appartementen aan Swentiboldstraat 2A, 6114GK Susteren (gemeente Echt-Susteren, sectie D, nr. 5831). Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00010893. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Bouwen (nieuw)
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. 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.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 18 juli 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

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 de website www.omgevingsloket.nl van de Rijksoverheid.

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 wordt een aparte factuur verstuurd. Het legesbedrag staat hieronder vermeld.

Code	Omschrijving	Bedrag
E 2.3.1.1	Bouwen artikel 2.1.1.a Wabo	€51.315,00
E 2.3.1.2.1	Eerste welstandstoets	€209,55
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
Eindtotaal		€56.523,35

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: Z2023-00010893.

Met vriendelijke groet,

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



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.

CONCEPT

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-00010893 voor het project het bouwen van 10 appartementen aan Swentiboldstraat 2A, 6114GK Susteren (gemeente Echt-Susteren, sectie D, nr. 5831).

Omschrijving	Ons Kenmerk	Datum
22043_A1_D02_Doorsnede_02_pdf	D2023-00026953	22 december 2023
22043_A1_D03_Doorsnede_03_pdf	D2023-00026954	22 december 2023
22043_A1_G01_Gevelaanzichten_01_pdf	D2023-00026952	22 december 2023
22043_A1_P01_Plattegronden_nieuw_01_pdf	D2023-00026956	22 december 2023
(B) Aelmans_Besluitvlak_pdf	D2023-00026988	22 december 2023
(B) GPR_Materiaal_pdf	D2023-00026982	22 december 2023
Aanvraagdocument	D2023-00026985	22 december 2023
(B) appartementen_Swentiboldstraat_ELK_pdf_1	D2023-00026980	22 december 2023
(B) 22043_PD01_Principedetails_pdf	D2023-00026979	22 december 2023
(B) 22043_A1_Sb01__Situatie_bestaand_pdf	D2023-00026978	22 december 2023
(B) 22043_A1_D01_Doorsnede_01_pdf	D2023-00026977	22 december 2023
(B) 043_A1_Pb02__Plattegrond_bestaand_02_pdf	D2023-00026963	22 december 2023
(B) 22043_A1_Db01__Doorsneden_bestaand_pdf	D2023-00026962	22 december 2023
(B) 43_A1_Gb02__Gevelaanzichten_bestaand_pdf	D2023-00026967	22 december 2023
W - 10 appartementen_Swentibold-W02_pdf	D2023-00026973	22 december 2023
Aanvraagdocument publiceerbaar	D2023-00026969	22 december 2023
woningen_Swentiboldstraat_2_Susteren_pdf	D2023-00026975	22 december 2023
(B) tiestaat_10 appartementen_Swentibolt_pdf	D2023-00026968	22 december 2023
st_10 appartementen_Swentiboldstraat_pdf	D2023-00026972	22 december 2023
389_Berekeningsmap_1_-_dd_15-12-2023_pdf	D2023-00026971	22 december 2023
(B) wentibold_daglicht_en_spuiventilatie_pdf	D2023-00026961	22 december 2023
(B) W01_swentibold_ventilatie_pdf	D2024-00024897	23 mei 2024

(B) tiestaat_10_appartementen_Swentibolt_pdf	D2024-00024898	23 mei 2024
(B) E01_Swentiboldstraat_ELK_20240425_pdf	D2024-00020785	26 april 2024
(B) W03_Swentibold_20240425_pdf	D2024-00020788	26 april 2024
(B) verkennend_bodem-_en_asbestonderzoek_pdf	D2024-00019955	23 april 2024
(B) _akoestisch_onderzoek_gevelbelasting_pdf	D2024-00019956	23 april 2024
(B) ge_akoestisch_onderzoek_warmtepompen_pdf	D2024-00019957	23 april 2024
(B) Bijlage_9__Rapportage_stikstoftoets_pdf	D2024-00019959	23 april 2024
(B) Akoestisch_onderzoek_Swentibold_WV_pdf	D2024-00019966	23 april 2024
(B) Bijlage_1__Ontwerptekeningen_pdf	D2024-00019951	23 april 2024
(B) Ruimtelijke_onderbouwing_20240426_pdf	D2024-00020789	26 april 2024
(B) Bijlage_2__Zonnestudie_pdf	D2024-00019952	23 april 2024
(B) ijlage_3__Onderzoek_naar_zichtlijnen_pdf	D2024-00019953	23 april 2024
(B) ge_akoestisch_onderzoek_geluidwering_pdf	D2024-00019958	23 april 2024
(B) 22043_A1_S01_Situatie_nieuw_20240422_pdf	D2024-00019962	23 april 2024
(B) Swentibolt_installatiegeluid_pdf	D2024-00019961	23 april 2024
(B) 22043_Zichtlijnen_pdf	D2024-00019963	23 april 2024
(B) 20240328_Zonnestudie_pdf	D2024-00019964	23 april 2024
(B) Notulen_Omgevingsdialoog_dd09112023_pdf	D2024-00019965	23 april 2024
Startmelding bouwactiviteiten gele kaart	D2024-00032258	2 juli 2024
Gereedmelding bouwactiviteiten groene kaart	D2024-00032260	2 juli 2024
Huisnummerbesluit	D2024-00019444	21 april 2024

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 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 Swentiboldstraat 2A, 6114GK Susteren (gemeente Echt-Susteren, sectie D, nr. 5831) is het bestemmingsplan "Centrum Susteren 2016", "Deregulering" en "Cultuurhistorie" van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming 'Centrum – 2' en 'Verkeer'.

Gebruik

Het voornemen is strijdig met 'Centrum Susteren 2016', artikel 5.1: Het gebruik van de gronden voor wonen met bijbehorend erf past niet binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Bouwen

Het voornemen is strijdig met 'Centrum Susteren 2016', artikel 4.2.1, onder b. en d jo. artikel 5.2.1, onder a. In bijlage 3 van dit besluit zijn de strijdigheden en overwegingen verder omschreven.

Werken of werkzaamheden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet vereist in het kader van het bestemmingsplan.

Slopen

Een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is voor het slopen van de bestaande bebouwing niet vereist in het kader van het bestemmingsplan.

Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

In verband met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is voor de bouwactiviteiten een archeologisch rapport vereist, tenzij de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden eerder al afdoende is vastgesteld.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag worden gebouwd. Daarbij moet wel de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd blijven. Hiertoe moet artikel 4.3 van de Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014 worden nageleefd.

Op gronden die zijn aangewezen voor 'Waarde - Cultuurhistorie' mag worden gebouwd. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met de waarden die zijn bepaald in Bijlage 18 van de planregels.

Welstand

Het bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand zoals door het college is vastgesteld in de lokale welstandsnota.

Inzake deze welstandsnota is het plan op 25 januari 2024 voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze heeft het volgende geadviseerd:

Aanvaardbaar

De Omgevingscommissie is van oordeel dat het de adviezen welke de commissie in haar vorige vergadering had gesteld op tekening zijn verwerkt.

Het College neemt dit advies over.

Archeologie

Als er tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen meldt u dit alstublieft direct bij de gemeente. De gemeente bekijkt welke stappen er ondernomen worden, zodat u zo spoedig mogelijk verder kunt met de bouw/ werkzaamheden.

Bodem

Algemeen:

Het gaat om het bouwen van 10 appartementen aan de Swentiboldstraat 2A te Susteren waarvoor een omgevingsvergunning bouwen is vereist. Hierdoor moet er onder andere gekeken worden naar de Woningwet.

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 bouwen van 10 appartementen 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 gemeente Echt-Susteren.

In artikel 2.1.5, lid 1 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 aanvullingen aangebracht voor het indienen van een bodemonderzoek. De Nota Bodembeheer Noord Limburg 2020-2029 zegt namelijk het volgende:

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 en/of asbest bodemonderzoek.

Overige overwegingen:

Bij de aanvraag voor het bouwen van 10 appartementen is een verkennend bodemonderzoek en asbest bodemonderzoek ingediend. Het rapport is van 26 september 2023. Dit rapport valt dus binnen de geldigheidstermijn van 2 jaar.

Wet natuurbescherming

De aanvraag geeft vanwege de aard en omvang en het feit dat het stikstofonderzoek geen stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden laat zien, geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen. De bepalingen uit de Wet natuurbescherming (met name de algemene zorgplicht) zijn altijd van toepassing.

2. Voorschriften

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 en 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

Het plan voldoet aan de gestelde brandveiligheidseisen. Wel moet geheel voldaan worden aan het Brandveiligheidsadvies nieuwbouw 10 woningen, met Projectnummer: 23 496 JO d.d. 20 december 2023, van Gbb B.V. te Maastricht.

Geluid

- Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient een hogere waarde vastgesteld te worden en dient een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd te worden (waarborgen binnenniveau van ten hoogste 33 dB) op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting;
- Er dient nader aandacht te worden besteed aan de eventuele geluidshinder van de te realiseren warmtepompen naar de omgeving;
- Indien in de nieuwe situatie warmtepompen met buitenunits (of airco's) worden voorzien, dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidseisen die het Bouwbesluit hieraan stelt (art. 3.8 lid 2, en art. 3.9 lid 3 uit het Bouwbesluit).

Wet natuurbescherming

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

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

Nog aan te leveren documenten

De onderstaande documenten moeten, tenzij anders vermeldt, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwactiviteiten door ons zijn ontvangen.

Document	Wijze van aanleveren
Nog aan te leveren stukken, 3 weken voor aanvang werkzaamheden: • Constructieve tekeningen • Constructieve tekeningen en berekening vloeren van leveranciers	Per e-mail of post

Mondeling:

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

Schriftelijk:

Per post aan de Gemeente Echt-Susteren o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-00005093

Per e-mail aan de gemeente Gemeente Echt-Susteren via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-00005093

Bijlage 3

Overwegingen 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 het realiseren van 10 appartementen met bijbehorend erf en parkeervoorzieningen.

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op de locatie is het bestemmingsplan "Centrum Susteren 2016" van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming 'Centrum - 2' ('Centrum Susteren 2016', artikel 4) en 'Verkeer' ('Centrum Susteren 2016', artikel 5). Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' ('Centrum Susteren 2016', artikel 6) en 'Waarde - Cultuurhistorie' ('Cultuurhistorie', artikel 3).

Het realiseren van 10 appartementen en het gebruiken van de gronden voor wonen met bijbehorend erf past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat het gebruik van de gronden voor wonen met bijbehorend erf niet past binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Daarnaast past het bouwen van 10 appartementen niet in het geldende bestemmingsplan, omdat in artikel 4.2.1 onderdeel b is aangegeven dat nieuwe woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, uitsluitend op de verdiepingen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter plaatse is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet opgenomen en het voornemen behelst het realiseren van nieuwe woningen. Ook past het bouwen van 10 appartementen niet in het geldende bestemmingsplan, omdat in artikel 4.2.1 onderdeel d is aangegeven dat ten aanzien van de maximale goothoogte een hoogte van 6 meter dient aangehouden te worden. Met het voornemen komt deze op maximaal 9,50 meter.

Tot slot past het bouwen van 10 appartementen niet in het geldende bestemmingsplan, omdat in artikel 5.2.1 onderdeel a is aangegeven dat op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd binnen een bouwvlak. Het appartementencomplex is geen gebouw voor een voorziening van algemeen nut en wordt buiten een bouwvlak geprojecteerd.

Daarom heeft initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Zowel de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid als de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid conform de 'Kruimelgevallenlijst' zijn niet toepasbaar. Via de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid conform de uitgebreide procedure (artikel 2.1, lid 1 onder a en c, in combinatie met artikel 2.12 lid 1, onder a onder 3 van de Wabo) kan het college wel medewerking verlenen aan het plan.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Bij de vergunningsaanvraag heeft de initiatiefnemer een situatietekening en ruimtelijke onderbouwing aangeleverd (zie bijlagen). Swentiboldstraat ligt in Susteren en kenmerkt zich als centrumgebied. Onderhavige project sluit uit aan bij de structuurvisie van Echt-Susteren omdat als gevolg van onderhavig plan een leegstaand pand in een gebied gekenmerkt als centrumfunctie wordt opgewaardeerd. Daarmee heeft het project een positieve invloed op de verbetering van de leefbaarheid ter plekke. Daarnaast past binnen het beleid van de gemeente doordat bestaand vastgoed nieuw leven wordt ingeblazen (herstructurering) en door het levensloopbestendig uitvoeren van de woningen inspeelt op de huidige en toekomstige demografische ontwikkelingen.

Initiatiefnemer is voornemens om op eigen terrein 9 parkeerplaatsen te realiseren. Op eigen terrein is niet voldoende ruimte om de overige 5 parkeerplaatsen te realiseren waardoor initiatiefnemer met de gemeente Echt-Susteren is overeengekomen om de overige 5 parkeerplaatsen in de nabijheid van het bouwplan in openbaar gebied te realiseren. Ter realisatie van deze parkeerplaatsen in openbaar gebied, levert initiatiefnemer een financiële bijdrage in het parkeerbonds.

Voor de nadere motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke_onderbouwing_20240426_pdf' van Aelmans (zie bijlage).

Daarin wordt ingegaan op de relevante beleids- en milieuaspecten en de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van 10 appartementen met bijbehorend erf en parkeervoorzieningen.

Verklaring van geen bedenkingen

Het college kan medewerking verlenen aan de aanvraag door een zogeheten 'uitgebreide omgevingsvergunning' te verlenen (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo). Dit maakt het noodzakelijk dat de raad eerst een zogenaamde (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De voorgenomen ontwikkeling staat namelijk niet op de door de raad op 17 december 2014 vastgestelde 'Lijst verklaring van geen bedenkingen Omgevingsrecht', waarin is opgesomd in welke gevallen geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. In dit geval werd de raad derhalve geraadpleegd. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen is op 9 mei 2023 afgegeven. Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen gebruikt als definitieve verklaring van geen bedenkingen bij de vergunningverlening.

Met initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten. Eventuele planschade wordt op basis van deze overeenkomst op hem verhaald.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen met ingang van donderdag 18 juli 2024 zes weken voor zienswijzen ter inzage is gelegd.

De aanvraag, voor zover gericht op deze activiteit, en de verklaring van geen bedenkingen maken deel uit van deze vergunning.