

De heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum
7 februari 2025
Zaaknummer
Z2023-00010882
Bijlagen
3
Behandeld door
Vergunningverlening
Omgevingsrecht Bouwen
Verzenddatum
7 februari 2025

Onderwerp
Ontwerpbesluit

Beste heer [REDACTED]

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen van een bedrijfspand naar een woonfunctie aan de Jodenstraat 2, 6101AS te Echt (Kadastrale aanduiding: Echt, sectie M, nummer 833). Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00010882. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Bouwen, artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wabo;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

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 7 februari 2025 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.

Code	Omschrijving	Bedrag
E 2.3.1.1	Bouwen (WABO - art 2.1 , lid1 , onder a)	
E 2.3.1.2.1	Eerste welstandstoets	
E 2.3.1.2.3	Toelichting aanvrager op welstandstoets	
E 2.3.1.2.3	Toelichting aanvrager op welstandstoets	
E 2.3.1.2.5	Beoordeling door Omgevingscommissie t.a.v. toepassing Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)	
E 2.3.3.3	Buitenplanse afwijking (Wabo art. 2.12 lid 1a 3, projectbesluit) i.c.m. bouwen	
E 2.3.12.1	beoordeling per rapport (bodem/akoest./archeol./hydrolog./asbest/verkeer/ext.veiligh./luchtkwal.)	
E 2.3.12.1	beoordeling per rapport (bodem/akoest./archeol./hydrolog./asbest/verkeer/ext.veiligh./luchtkwal.)	
E 2.3.12.1	beoordeling per rapport (bodem/akoest./archeol./hydrolog./asbest/verkeer/ext.veiligh./luchtkwal.)	
E 2.3.12.1	beoordeling per rapport (bodem/akoest./archeol./hydrolog./asbest/verkeer/ext.veiligh./luchtkwal.)	
E 2.3.12.1	beoordeling per rapport (bodem/akoest./archeol./hydrolog./asbest/verkeer/ext.veiligh./luchtkwal.)	
E 2.3.12.1	beoordeling per rapport (bodem/akoest./archeol./hydrolog./asbest/verkeer/ext.veiligh./luchtkwal.)	
Eindtotaal		

Bent u het niet eens met de legeskosten? Dan staat op de factuur hoe u bezwaar kunt maken tegen deze kosten.

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: Z2023-00010882.

Met vriendelijke groet,

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. J. J.', is written over a black rectangular redaction box.A solid black rectangular redaction box covering a line of text.

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 Z2023-00010882 voor het project het herbestemmen van een bedrijfspand naar woonfunctie aan Jodenstraat 2, 6101AS Echt (Kadastrale aanduiding: Echt, sectie M, nummer 833).

Omschrijving	Ons Kenmerk	Datum
21049-D17 Details 20241106	D2024-00057141	6 november 2024
21049-D06 Nieuwe toestand Plattegronden 20241106	D2024-00057142	6 november 2024
21049-D02 Bestaande toestand Gevels 20241022	D2024-00053576	22 oktober 2024
21049-D08 Nieuwe toestand Doorsnede 20241022	D2024-00053582	22 oktober 2024
21049-D09 Nieuwe toestand Gevels nieuwbouw 20241022	D2024-00053583	22 oktober 2024
21049-D10 Nieuwe toestand bergingen 20241022	D2024-00053584	22 oktober 2024
21049-D01 Bestaande toestand plattegronden 20241022	D2024-00053592	22 oktober 2024
getekende overeenkomst	D2024-00013579	19 maart 2024
21049-D03 Bestaande toestand Doorsnede 20241022	D2024-00053577	22 oktober 2024
21049-D04 Nieuw terreinplan _ 1_200 20241022	D2024-00053578	22 oktober 2024
21049-D05 Nieuw terreinplan _ 1_200 20241022	D2024-00053579	22 oktober 2024
21049-D07 Nieuwe toestand Gevels 20241022	D2024-00053581	22 oktober 2024
21049-D12 Plattegronden brandveiligheid 20241022	D2024-00053586	22 oktober 2024
21049-D13 Plattegronden Verblijfruimtes 20241022	D2024-00053587	22 oktober 2024
21049-D16 Details 20241022	D2024-00053590	22 oktober 2024
230616 Verslag omgevingsdialoog ontwikkeling Jodenstraat 2 Echt	D2024-00013580	19 maart 2024
21049-D11 Nieuwe toestand doorsnede nieuwbouw 20241022	D2024-00053585	22 oktober 2024
21049-D14 Plattegronden Riolering 20241022	D2024-00053588	22 oktober 2024
21049-D15 Plattegronden ventilatie 20241022	D2024-00053589	22 oktober 2024
21049-D17 Details 20241022	D2024-00053591	22 oktober 2024
1049_Bouwbesluit_Berekening_20240228_pdf	D2024-00009754	28 februari 2024
2023-240_Tekening_1A_2024_02_28_pdf	D2024-00009758	28 februari 2024
2023-240_berekening_2024_02_07_pdf	D2024-00009759	28 februari 2024

2023-240_Tekening_2_2024_02_07_pdf	D2024-00009760	28 februari 2024
nstraat_2-3app_BENG-rapport_9jan2024_pdf	D2024-00001587	11 januari 2024
straat_berekening_geluid_Wp_24jan2024_pdf	D2024-00003862	25 januari 2024
31211130020_GebruiksfaseRcEhWQqvZtFD_pdf	D2023-00026838	22 december 2023
6_appartementen_te_Echt_-_11-12-2023_pdf	D2023-00026840	22 december 2023
Aanvraagdocument publiceerbaar	D2023-00026857	22 december 2023
49_Bouwhistorisch_onderzoek_20231211_pdf	D2023-00026851	22 december 2023
Aanvraagdocument	D2023-00026856	22 december 2023
21049_-_MPG_berekening_20230811_pdf	D2023-00026861	22 december 2023
_20231211130026_bouwfaseS29yhPphpD9c_pdf	D2023-00026858	22 december 2023
ijke_onderbouwing_Jodenstraat_2_Echt_pdf	D2023-00026860	22 december 2023
21049-D06 Nieuwe toestand Plattegronden 20241022	D2024-00053580	22 oktober 2024
Nadeelcompensatie Jodenstraat 2 te Echt	D2024-00059878	4 december 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 overwegen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfunctie wonen 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 Jodenstraat 2, 6101AS Echt (Kadastrale aanduiding: Echt, sectie M, nummer 833) is het bestemmingsplan "Centrum Echt" van toepassing. Ter plaatse geldt de enkelbestemming "Gemengd – Aanloopgebied" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde - Cultuurhistorie". Ter plaatse gelden de functieaanduidingen "detailhandel" en "specifieke vorm van waarde - cultuurhistorische ensemble echt" en de gebiedsaanduiding "milieuzone - roerdalslenk". Uw plan voldoet niet aan de gestelde bouw- en gebruiksvoorschriften. Voor de verdere overwegingen wordt verwezen naar bijlage 3.

Op de locatie is tevens het bestemmingsplan "Cultuurhistorie Echt Susteren" van toepassing. Ter plaatse geldt de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" en de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde - cultuurhistorische ensemble echt". Uw plan voldoet aan de gestelde bouw- en gebruiksvoorschriften.

Welstand

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals door het college is vastgesteld in de lokale welstandsnota. Inzake deze welstandsnota is het plan op 7 maart 2024 voorgelegd aan de Omgevingscommissie. Deze heeft het volgende geadviseerd:

"De Omgevingscommissie kan instemmen met het aangepaste bouwplan."

Het college neemt dit advies over en is van oordeel dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

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 landbodan/ 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.

Geluid

- De buitenunits dienen te voldoen aan de uitgangspunten van de geluidberekening behorende bij de aanvraag. De buitenunits worden hierbij geplaatst tegen de achtergevel van de woonkamer van ap-partement 2 en tegen de zijgevel van de woonkamer van appartement 5.
- Het berekend toelaatbaar maximaal geluidvermogeniveau van de buitenunit tegen de achtergevel van de woonkamer van appartement 2 bedraagt 66 dB(A) in de dagperiode en 61 dB(A) in de avond/nachtperiode.
- Het berekend toelaatbaar maximaal geluidvermogeniveau van de buitenunit tegen de zijgevel van de woonkamer van appartement 5 bedraagt 62-64 dB(A) in de dagperiode en 57-59 dB(A) in de avond/nachtperiode.
- De toepassing van een Bosch / Nefit van het type Compress5800i 7T buitenunit (of gelijkwaardig) wordt voldaan aan de geluidseis uit het Bouwbesluit.

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:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- c. 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. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2024-00030261;

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 Z2024-00030261.

Bijlage 3

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit:

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

Algemeen

Het bouwplan betreft het realiseren van zes appartementen op het perceel gelegen aan de Jodenstraat 2, 6101AS te Echt.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het plan is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Echt" met de enkelbestemming "Gemengd – Aanloopgebied" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Cultuurhistorie". Het gebied is aangeduid met "milieuzone – roerdalslenk";
- het plan in strijd is met artikel 8.2.1. onder c van dit bestemmingsplan omdat de goothoogte van het gebouwen maximaal 7 meter mag bedragen en de goothoogte van de nieuwe uitbreiding 10 meter bedraagt;
- het plan in strijd is met artikel 8.2.1 onder d van het bestemmingsplan omdat ter plaatse het de legaal bestaande woningen mogen worden gehandhaafd en het plan ziet op het toevoegen van nieuwe wooneenheden;
- omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan, is onderzocht of afwijking van de regels mogelijk is;
- voor de bovenstaande strijdigheden geen binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan en is onderzocht of het toepassen van een buitenplanse afwijking mogelijk is;
- de kruimellijst als omschreven in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheden om af te wijken van de bovengenoemde strijdigheden;
- onderzocht is of het toepassen van een grote buitenplanse afwijking mogelijk is zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo;
- de invulling van dit pand met zes woningen een herstructurering en een kwaliteitsverbetering betreft van de hoek Jodenstraat-Steeg;
- de Jodenstraat en omgeving wordt gekenmerkt als een gebied met overwegende woonfunctie en in mindere mate kleinschalige bedrijvigheid;
- het toevoegen van woningen derhalve als passend kan worden gezien in de omgeving;
- het realiseren van zes woningen op deze locatie in overeenstemming is met het transformatiebeleid voor de aanloopstraten van het centrum;
- er sprake is van het saneren van een detailhandel-bestemming met een oppervlakte van circa 350m²;
- het pand aan de voorzijde wordt gehandhaafd en ter plaatse van de voormalige bakkerij een nieuwe gebouw wordt gerealiseerd, welke qua massa overeenkomt met de huidige bebouwing;
- om deze reden het plan stedenbouwkundig akkoord kan worden bevonden omdat qua massa aangesloten wordt op de bestaande toestand;
- het plan voorziet in de woningbehoefte in het centrumgebied;
- de woningen geschikt zijn voor starters evenals deels voor senioren omdat de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd;
- de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien;
- voor de verdere overwegingen wordt verwezen naar de ruimtelijke motivering welke als bijlage bij dit besluit is opgenomen;
- een omgevingsdialoog is gevoerd met omwonenden en als bijlage bij dit besluit is opgenomen;

- met de vergunninghouder een exploitatie- en nadeelcompensatieovereenkomst is afgesloten;
- de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat die voldoet aan de eisen die artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht en de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening daaraan stellen;
- gezien de bovenstaande overwegingen en gelet op artikel 2.12 van de Wabo, er geen bezwaren bestaan tegen het realiseren van zes appartementen op deze locatie.

2. Voorschriften

Er zijn geen aanvullende voorschriften van toepassing.