

Tayeba B.V.
t.a.v. De heer [REDACTED]

Datum
4 februari 2025
Zaaknummer
Z-079700
Uw referentie

Uw brief van
15 november 2022
Bijlagen

Behandeld door
Vergunningverlening
Omgevingsrecht Bouwen
Verzenddatum
4 februari 2025

Onderwerp
Ontwerpbesluit

Beste heer [REDACTED]

Op 15 november 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 6 appartementen aan Bovenste straat 75 en 75a te Echt. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-079700. 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 ligt van [REDACTED] voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende de inzage termijn is het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen.

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 2022 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. Op basis van de gemeentelijke legesverordening 2022 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 artikel 2.1.1.a Wabo	
E 2.3.1.2.1	Eerste welstandstoets	
E 2.3.1.2.3	Toelichting aanvrager op welstandstoets	
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: Z-079700.

Met vriendelijke groet,

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



Beroep

U kunt in beroep gaan tegen dit besluit. Dit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Limburg
Team bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond

In uw beroepschrift vermeldt u:

- Uw naam, adres en telefoonnummer
- Uw handtekening onder het beroepschrift
- De datum van uw beroepschrift
- Een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep zich richt*
- De reden waarom u beroep instelt

*Stuurt u bij het beroepschrift bijvoorbeeld een afschrift mee van het besluit waartegen u beroep instelt.

Voor het indienen van ene beroepschrift aan de rechtbank betaalt u griffierecht (kosten die u betaalt aan de rechtbank)

Digitaal beroep

U kunt bij de genoemde rechtbank ook digitaal beroep instellen. Ga dan naar <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

U heeft hiervoor een elektronische handtekening voor nodig (DigiD). Op de site vindt u de voorwaarden hiervoor.

Besluit schorsen

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Vindt u dat u door spoed niet op de uitspraak van de rechtbank kunt wachten, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft? Dan kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg vragen om dit besluit te schorsen en/of een voorlopige voorziening te treffen. Stuur uw verzoek naar:

Rechtbank Limburg
Postbus 950
6040 AZ Roermond

Voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening betaalt u ook griffierecht aan de rechtbank. Let op! U kunt alleen een verzoek om een voorlopige voorziening indienen als u (binnen de termijn van zes weken) beroep heeft ingesteld.

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 Z-079700 voor het project ***het realiseren van 6 appartementen aan Bovenste straat 75 en 75a te Echt.

Omschrijving	Ons Kenmerk	Datum
Rapport N230159.001 Bovenste Straat 75-75a te Echt DEF	D2024-00054730	11-11-2024
ruimtelijke-onderbouwing-30mei2023-_pdf	207733461	09-06-2023
quickscan-flora-fauna-24mei2023-_pdf	207733501	09-06-2023
omsakte-garageboxen-30september2021-_pdf	207733468	09-06-2023
Brandveiligheid-27oktober2022-_pdf	1234d4e17491-8149-488c-88df-e36706d729e4	15-11-2022
Bovenste straat 75	1234ba62ec3e-03a5-40ef-ae5b-6dde9068ba63	21-11-2022
bouwkundig-onderzoek-30januari2023-_pdf	207733482	09-06-2023
bouwhistorische-quickscan-mei2023-_pdf	207733447	09-06-2023
bouw 6 appartementen te Echt	1234d1086deb-1161-4248-859b-72dbf2dc51a5	15-11-2022
Bijlage_9_pdf	12345a4d824b-a916-49fa-b48c-0ebf10b56bb9	15-11-2022
Bijlage_8_pdf	123454fff698-428e-4e7b-96b0-8ce6fc6db4fd	15-11-2022
Bijlage_7_pdf	1234db3b21cf-0b03-4930-9a9a-910959c163fd	15-11-2022
Bijlage_6_pdf	1234b0826aba-c656-4a87-a386-0dea58c1ac24	15-11-2022
Bijlage_5_pdf	1234137ba99e-44d0-448b-8abe-2289ecc6369b	15-11-2022
Bijlage_4_pdf	12347e42fbca-6d8d-4aec-9f9c-bbbf85aa4d4a	15-11-2022
Bijlage_3_pdf	1234c8e8faaa-18f9-4a62-a365-53fd2cb1d1d1	15-11-2022
Bijlage_2_pdf	12342c5a62bd-85f4-42d5-bfe0-b4f5f40d5308	15-11-2022
Bijlage_1_pdf	1234edcd2e16-c1e4-4838-a4c4-28da252cc84d	15-11-2022
BENG-27oktober2022-_pdf	12346e8efad0-360d-4760-87f2-72b184d1c5a7	15-11-2022
21017-6-17oktober2022-_pdf	1234beeecad2-f511-4d69-a25c-f42f7e12fe58	15-11-2022
21017-5-17oktober2022-_pdf	12341f8ac08c-6c88-4b26-8268-52070cb315f0	15-11-2022
21017-4-17oktober2022-_pdf	1234cb42fcaa-febd-41f7-984f-fbe57b0b6402	15-11-2022
21017-3-17oktober2022-_pdf	1234fa2bfe04-4a53-4c1d-b9c8-7ea43b18b25a	15-11-2022
21017-1-17oktober2022-_pdf	123453b33d78-4ac1-4b75-96e8-6e4625a11575	15-11-2022
Startmelding bouwactiviteiten gele kaart	D2025-00006861	06-02-2025
Gereedmelding bouwactiviteiten groene kaart	D2025-00006862	06-02-2025

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 voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie Bovenste straat 75 en 75a te Echt is het bestemmingsplan “Centrum Echt” van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming “Gemengd”. Uw plan voldoet niet aan de gestelde bouw- en gebruiksvoorschriften.

Bestemmingsplan	'Centrum Echt' (vastgesteld 08-10-2020)
Bestemming	'Gemengd - Aanloopgebied'
Bouwvlak	Ja
Bouwaanduiding	'karakteristiek' Functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorische ensemble echt'
Dubbelbestemming	'Waarde - Archeologie 1' 'Waarde - Cultuurhistorie'
Gebiedsaanduiding	'milieuzone - roerdalslenk'
Locatie	Bovenste straat 75 en 75A, Echt
Het betreft het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 6 appartementen.	

Gebruik:

Het gebruik van de gronden voor meer dan één woning op de begane grond en meer dan één woning op de verdiepingen is hiermee niet passend binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Bouwen:

In strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan op grond van artikel 8.2.1 lid b en c.

b. Het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.

c. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale hoogten.

Werken of werkzaamheden;

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden Binnen deze bestemming zijn geen regels opgenomen omtrent de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze is voor het aanleggen van terrassen en parkeergelegenheid en voor eventuele andere werken of werkzaamheden derhalve niet vereist vanwege deze bestemming.

Slopen;

Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk. Binnen deze bestemming zijn geen regels opgenomen omtrent de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk. Deze is voor het slopen van de bestaande bebouwing derhalve niet vereist vanwege deze bestemming.

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 13-06-2023 voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze heeft het volgende geadviseerd:

“Niet akkoord”

Het College heeft dit advies niet overgenomen en heeft het plan als volgt beoordeeld.

“Akkoord”

“In het centrum van Echt is het wenselijk om extra woningen te realiseren ten einde het transformatieproces naar wonen (detailhandel => wonen) te bespoedigen en de omgevingskwaliteit te bevorderen. De initiatieven voor meer woningen moeten voldoen aan het invullen van de woningbehoefte en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg hebben. Daarbij moet het parkeren voor de extra woningen worden geregeld. Teneinde dit proces te faciliteren wordt afgezien van het innen van een GKM-bijdrage. Deze uitgangspunten met betrekking tot het saneren van ongewenste detailhandel worden ook van toepassing verklaard voor andere centra binnen de gemeente of in de periferie. Ook hier wordt geen GKM-bijdrage gevraagd. De onderstaande concrete saneringsprojecten in Echt en Susteren zijn aan deze criteria getoetst. Geconcludeerd kan worden dat ze voldoen, zodat wordt voorgesteld in principe medewerking te verlenen aan deze woningbouwplannen. Er zal een overeenkomst met de initiatiefnemers worden afgesloten en ook zal een planologische procedure moeten worden gevolgd.”

Deze aanvraag voldoet aan de bovengenoemde eisen. Daarmee voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand zoals door het College is vastgesteld in de lokale welstandsnota.

2. 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 erfdiensbaarheid;
- 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.

3. 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 Z-079700.

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 Z-079700.

CONCEPT

Bijlage 2.

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 betreft het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 6 appartementen.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Op de locatie Bovenste straat 75 en 75a te Echt is het bestemmingsplan "Centrum Echt" van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming "Gemengd". Uw plan voldoet niet aan de gestelde bouw- en gebruiksvoorschriften.

Bestemmingsplan	'Centrum Echt' (vastgesteld 08-10-2020)
Bestemming	'Gemengd - Aanloopgebied'
Bouwvlak	Ja
Bouwaanduiding	'karakteristiek' Functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorische ensemble echt'
Dubbelbestemming	'Waarde - Archeologie 1' 'Waarde - Cultuurhistorie'
Gebiedsaanduiding	'milieuzone - roerdalslenk'
Locatie	Bovenste straat 75 en 75A, Echt

Het betreft het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 6 appartementen.

Gebruik:

Het gebruik van de gronden voor meer dan één woning op de begane grond en meer dan één woning op de verdiepingen is hiermee niet passend binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Bouwen:

In strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan op grond van artikel 8.2.1 lid b en c.

b. Het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd.

c. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale hoogten.

Werken of werkzaamheden;

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden Binnen deze bestemming zijn geen regels opgenomen omtrent de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze is voor het aanleggen van terrassen en parkeer gelegenheid en voor eventuele andere werken of werkzaamheden derhalve niet vereist vanwege deze bestemming.

Slopen;

Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk. Binnen deze bestemming zijn geen regels opgenomen omtrent de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk. Deze is voor het slopen van de bestaande bebouwing derhalve niet vereist vanwege deze bestemming.

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;

De kruimellijst als omschreven in artikel 4, bijlage II van het Bor biedt mogelijkheden om van bovengenoemde strijdigheden af te wijken.

Derhalve met het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (kleine buitenplanse afwijking), in samenhang met artikel 2.7 en artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht noodzakelijk is om deze aanvraag mogelijk te maken; de strijdigheid gebruik en strijdt met bouwregels valt onder artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;

De uitzondering van artikel 5 lid 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is;

Motivatie;

Voor het Echter centrum is een nieuw bestemmingsplan Centrum Echt vastgesteld in 2020, dat in werking is getreden. Hoofddoelstelling van dit plan is het centrum compacter te maken, het winkelgebied te verkleinen tot het zg. kernwinkelgebied (bestemming Centrum-Echt).

Complementair daaraan worden de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied getransformeerd tot woongebied Dit transformatiegebied heeft de bestemming Gemengd-Aanloopgebied gekregen. Dit houdt in dat in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied, waar nu sprake is van veel leegstand, detailhandel grotendeels is gesaneerd. Als compensatie hiervoor, en in de aanloop naar volledige transformatie, is de mogelijkheid één woning te realiseren op de begane grond opgenomen. Alleen voor de panden, waar een winkel was gevestigd bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan, is de detailhandelsbestemming opgenomen. Het transformatiegebied omvat Bovenste straat-Zuid, Gelrestraat, Wijnstraat en Jodenstraat. In het transformatiegebied zijn ook de grotere woningbouwprojecten gepland.

Ten tijde van het vast stellen van het bestemmingsplan waren de plannen onvoldoende concreet om juridisch vast te leggen. Het transformatieproces is alsdan ingezet met het wegbestemmen van detailhandel in dit gebied. Uiteindelijk zal dit gebied in zijn geheel worden getransformeerd naar wonen met een enkele commerciële functie, niet zijnde detailhandel. Dit betekent dat er extra woningen, bovenop de ingevolge het bestemmingsplan toegestane woningen, bij komen.

De woningen worden gerealiseerd in de huursector, ze voldoen aan de vraag voor senioren en starters, doelgroepen die in het centrum passend wonen. In het gebouw wordt een lift aangebracht, waardoor het geschikt is voor bewoning door senioren.

Aan de achterzijde van het gebouw aan de Graaf is onvoldoende ruimte om 6 parkeerplaatsen aan te leggen. Derhalve worden drie parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd en drie garageboxen aan de Bonkersteeg te beschikking gesteld. Dit zal contractueel vastgelegd moeten worden, alvorens de vergunning voor het bouwplan verleend kan worden.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Nadeelcompensatieovereenkomst is onderdeel van deze vergunning.
- Er worden 3 garageboxen ter beschikking gesteld voor toekomstige bewoners om in de parkeerbehoefte te voorzien.

CONCEPT