

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

ROOSTEREN

Datum

18 december 2025

Zaaknummer

Z2023-00010890

Bijlagen

3

Behandeld door

Vergunningverlening
Omgevingsrecht Bouwen

Verzenddatum

18 december 2025

Onderwerp

Beschikking op aanvraag

Beste 5.1.2e,

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 5 zelfstandige woningen in een bestaande schuur aan 5.1.2e. 5.1.2e Roosteren (kadastrale aanduiding: Roosteren, sectie G, nummer 672). Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00010890. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Bouwen (nieuw)
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning onder voorwaarden 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 reguliere voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit ligt vanaf 18 december 2025 voor een periode van zes weken ter inzage. 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 omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor het betalen van de verschuldigde leges wordt een aparte aanslag verstuurd. Het legesbedrag staat hieronder vermeld.

Artikelnummer	Omschrijving	Bedrag
E 2.3.1.1	Bouwen (WABO - art 2.1 , lid1 , onder a)	€ 5.1.2f
E 2.3.1.2.1	Eerste welstandstoets	€ 5.1.2f
E 2.3.1.2.2	Derde en volgende welstandstoets	€ 5.1.2f
E 2.3.1.2.3	Toelichting aanvrager op welstandstoets	€ 5.1.2f
E 2.3.3.3	Buitenplanse afwijking (Wabo art. 2.12 lid 1a 3, projectbesluit) i.c.m. bouwen	€ 5.1.2f
E 2.3.12.1	beoordeling per rapport (bodem/akoest./archeol./hydrolog./asbest/verkeer/ext.veiligh./luchtkwal.)	€ 5.1.2f
E 2.3.12.1	beoordeling per rapport (bodem/akoest./archeol./hydrolog./asbest/verkeer/ext.veiligh./luchtkwal.)	€ 5.1.2f
E 2.4.1	Vermindering leges in verband met vooroverleg of conceptaanvraag	€ 5.1.2f
Eindtotaal		€ 5.1.2f

Vastgestelde bouwkosten:

De vastgestelde bouwkosten voor uw aanvraag bedragen € 5.1.2f.

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 op werkdagen van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via e-mail dienstverlening@servicecentrum-mer.nl of telefoonnummer 5.1.2e. Gebruik bij verdere correspondentie uw zaaknummer: Z2023-00010890.

Met vriendelijke groet,

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

5.1.2e

5.1.2e

Beroep instellen

U kunt binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, daartegen in beroep gaan bij de Rechtbank Limburg.

Als u van deze mogelijkheid gebruik maakt, stuur uw beroepschrift dan naar:

Rechtbank Limburg
Team bestuursrecht
Postbus 950
5.1.2e Roermond

U moet uw beroepschrift ondertekenen. In uw beroepschrift moet u ten minste vermelden:

- Uw naam, adres en telefoonnummer;
- De datum van uw beroepschrift;
- Een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep is gericht;
- De reden waarom u beroep instelt.

Bij het beroepschrift kunt u het beste een afschrift meesturen van het besluit waartegen u beroep instelt. U moet voor het indienen van een beroepschrift aan de rechtbank griffierecht betalen.

Digitaal beroep instellen

U kunt bij de genoemde rechtbank ook digitaal beroep instellen. Ga dan naar <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor een elektronische handtekening hebben (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Besluit schorsen

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat u w beroepschrift in behandeling is. Vindt u dat u vanwege 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
5.1.2e Roermond

U moet voor het indienen van een verzoek aan de rechtbank griffierecht betalen. U kunt alleen een verzoek 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 Z2023-00010890 voor het project realisering van 5 zelfstandige woningen in een bestaande schuur aan 5.1.2e, 20, 20C en 20D 6116BW Roosteren (kadastrale aanduiding: Roosteren, sectie G, nummer 672).

Omschrijving	Ons Kenmerk	Datum
Aanvraagdocument	D2023-00026899	22 december 2023
Aanvraagdocument publiceerbaar	D2023-00026897	22 december 2023
Bijlage 2 Actualisatie bodemonderzoek	D2025-00065128	31 oktober 2025
Detallering reeds vergund	D2024-00032999	5 juli 2024
23117-200-OV-NT-Situatie parkeren	D2024-00048900	9 oktober 2024
23117-200-OV-NT-902-Wijz A-Riool+hwa	D2024-00048898	9 oktober 2024
23117-200-OV-NT-100-Wijz A-Plattegronden	D2024-00048892	9 oktober 2024
23117-200-OV-NT-900-Wijz A-GO-VG-VR	D2024-5.1.1e	9 oktober 2024
Bestaande toestand	D2024-00032998	5 juli 2024
23117-200-OV-NT-901-WijzB-Brand & ventilatie	D2025-00001421	10 januari 2025
2024-258- Constructieschetsen	D2024-00033021	5 juli 2024
23117-200-OV-NT-904-Wijz A-Daglicht	D2024-00048899	9 oktober 2024
23117-200-OV-NT-400-WijzA-Details achtergevel	D2025-00001418	10 januari 2025
23117-200-OV-NT-401-WijzA-Details bloemenraam	D2025-00001419	10 januari 2025
23117-200-OV-NT-402-Detail toegankelijkheid	D2025-00001420	10 januari 2025
23117-200-OV-NT-300-WijzB-Doorsneden	D2025-5.1.1e	10 januari 2025
23117-200-OV-NT-200-WijzB-Gevels	D2025-00001416	10 januari 2025
Bijlage 7.2 AERIUS_projectberekening_20251030130145_Rn r5a9kgSVMJ_bouwfasegebruiksfase	D2025-5.1.1e	31 oktober 2025
Bijlage 7.1 Onderzoek stikstofdepositie - renovatie woonboerderij te Roosteren - 30-10-2025 (1)	D2025-00065133	31 oktober 2025
2024-258_BER	D2024-00032985	5 juli 2024
OntwerpROSchettereind20R27112025	D2025-00071415	27 november 2025

Roosteren 5.1.2e Quickscan Wet natuurbescherming	D2024-00033002	5 juli 2024
Bijlage 5 Geluidsonderbouwing warmtepompen – toetsing aan 40 dB(A)	D2025-00065131	31 oktober 2025
Bijlage 4 Beschrijving gevelopbouw 5.1.2e te Roosteren	D2025-00065130	31 oktober 2025
Bijlage 3 Rapport onderzoek verkeerslawaaï 5.1.2e in Roosteren	D2025-00065129	31 oktober 2025
Bijlage 6 Oplegnotitie flora&fauna	D2025-00065132	31 oktober 2025
Rapport Bodemonderzoek	D2024-00033001	5 juli 2024
Planschadeovereenkomst	D2025-00070690	4 december 2025

CONCEPT

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 '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 kan voldoen aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie 5.1.2e 5.1.2e Roosteren is het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' van toepassing. Volgens de verbeelding van het bestemmingsplan "Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren" gelden ter plaatse de enkelbestemming 'Wonen - Stedelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – logies' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' met de aanduiding 'karakteristiek' en 'Waarde – Archeologie 1'. Het gebied is aangeduid met 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'vrijwaringszone – weg 25-50m' en 'milieuzone – boringsvrije zone roerdalslenk II'. Het plan is niet geheel in overeenstemming met de van toepassing zijnde regels uit het bestemmingsplan. Het plan is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

- Volgens artikel 48.2.1 mogen nieuwe woningen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning' en 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning Roosteren'. Ter plaatse geldt deze aanduiding niet, het is derhalve niet toegestaan om ter plaatse nieuwe woningen op te richten;
- Volgens artikel 48.2.1 lid f mag het aantal woningen niet toenemen. Het plan betreft het realiseren van vijf nieuwe woningen in een bestaande schuur. Het aantal woningen neemt toe met vijf;
- Volgens artikel 61.2.2 mag de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet worden gewijzigd. Ter plaatse geldt de aanduiding en de bestaande schuur wordt middels het bouwplan aangepast. Dit is ter plaatse niet toegestaan.

Voor de verdere overwegingen wordt verwezen naar Bijlage 3.

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 5 september 2024 voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze heeft het volgende geadviseerd:

“De Omgevingscommissie is van oordeel dat het plan conform het vorige advies (d.d. 21-03-2024) is aangepast. De commissie is dan ook van oordeel dat het voorliggende bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.”

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

Conclusie

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Het (ver)bouwen van een bouwwerk’

2. Voorschriften

Brandveiligheid

- De vier woningen grenzend aan de besloten verkeersruimte waardoor de extra beschermde vluchtroute voert hebben, naast de vereiste brandwerendheid, een weerstand tegen rookdoorgang van R200. Deze weerstand tegen rookdoorgang is bepaald volgens NEN 6075.

Natuur

- Voorafgaande en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de genoemde maatregelen en werkwijze in de Quicksan natuurwetgeving 5.1.2e te Roosteren d.d. 23 juli 2018 en de Oplegnotitie locatie 5.1.2e te Roosteren d.d. 25 juni 2024. Wijzigingen in het planvoornemen of in de uitvoering van de werkzaamheden kunnen van invloed zijn op de conclusies en aanbevelingen. Eventuele wijzigingen moeten door een ecoloog beoordeeld worden om na te gaan of er nader onderzoek/nadere maatregelen nodig zijn.
- Bij de uitvoering van het project moet worden gewerkt op basis van de uitgangspunten voor de uitgevoerde AERIUS-berekening (d.d. 30 oktober 2025). Indien dit niet het geval is, dient de AERIUS-berekening te worden geactualiseerd.

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.

Maatregelen ten aanzien van bodem:

1. Eenieder 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.
2. 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.
3. Indien er toch gegraven gaat worden geldt de Milieubelastende 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 of gelijk aan 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).
 Bij de te ontgraven grond moet rekening gehouden worden met de kwaliteit van de grond, deze mag niet vermengd worden.
4. 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 informatieplicht 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

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

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: 5.1.2e

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.

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
Groene- en gele kaart	Schriftelijk

Mondeling:

Telefonisch aan onze collega's van Dienstverlening via telefoonnummer 5.1.2e ;

Schriftelijk:

Per post aan de Gemeente Echt-Susteren o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2025-00017664;

Per e-mail aan de gemeente Gemeente Echt-Susteren via 5.1.2e @servicecentrum-mer.nl o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2025-00017664.

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 5 zelfstandige woningen in een bestaande schuur.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Op de locatie 5.1.2e 5.1.2e Roosteren is het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' van toepassing. Volgens de verbeelding van het bestemmingsplan "Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren" gelden ter plaatse de enkelbestemming 'Wonen - Stedelijk' met de functiaanduiding 'specifieke vorm van wonen – logies' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' met de aanduiding 'karakteristiek' en 'Waarde – Archeologie 1'. Het gebied is aangeduid met 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'vrijwaringszone – weg 25-50m' en 'milieuzone – boringsvrije zone roerdalslenk II'. Het plan is niet geheel in overeenstemming met de van toepassing zijnde regels uit het bestemmingsplan. Het plan is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

- Volgens artikel 48.2.1 mogen nieuwe woningen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning' en 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning Roosteren'. Ter plaatse geldt deze aanduiding niet, het is derhalve niet toegestaan om ter plaatse nieuwe woningen op te richten;
- Volgens artikel 48.2.1 lid f mag het aantal woningen niet toenemen. Het plan betreft het realiseren van vijf nieuwe woningen in een bestaande schuur. Het aantal woningen neemt toe met vijf;
- Volgens artikel 61.2.2 mag de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet worden gewijzigd. Ter plaatse geldt de aanduiding en de bestaande schuur wordt middels het bouwplan aangepast. Dit is ter plaatse niet toegestaan.

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 de bovenstaande strijdigheden geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor het afwijken van de ruimtelijke regels. Hieronder wordt ingegaan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om van een deel van de strijdigheden binnenplans af te wijken.

Het bestemmingsplan biedt in artikel 61.4.1 van het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan gemeente Echt-Susteren' de mogelijkheid om af te wijken van het bepaalde in artikel 61.2.2 indien de bebouwing is toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen. Het plan betreft het realiseren van 5 nieuwe woningen ter plaatse van de enkelbestemming 'Wonen – Stedelijk', welke ingevolge de regels behorende bij de bestemming 'Wonen – Stedelijk' niet is toegestaan. Er kan geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Er is verder bekeken of het toepassen van een buitenplanse afwijking wenselijk is voor de bovengenoemde strijdigheden.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden;

De kruimellijst als omschreven in artikel 4, bijlage II van het Bor biedt geen mogelijkheid om van de strijdigheden met het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan gemeente Echt-Susteren' af te wijken.

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 en de onderstaande overwegingen motiveren waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van 5 zelfstandige woningen in de kern Roosteren.
- De planlocatie ligt aan 5.1.2e 5.1.2e Roosteren en in alle richtingen wordt begrensd door woningen en waar tevens in de gehele nabije omgeving de enkelbestemming "Wonen" geldt.
- De planlocatie is niet gelegen in de omgeving van zware industrie, agrarische bedrijven of autosnelwegen.
- Voor het Rijksbeleid is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij het ruimtelijke besluit van toepassing. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan orde vanwege het aantal van 5 woningen.
- Inhoudelijk bestaat er met de POVI (Provinciale Omgevingsvisie) geen strijdigheid.
- Een van de opgaves in de Omgevingsvisie Echt-Susteren 2040 betreft het bouwen in herkenbare kernen. Voor het bouwen van nieuwe woningen wordt in eerste instantie gezocht binnen de bebouwde omgeving door herstructurering en transformatie. De opsplitsing van de bestaande schuur in 5 wooneenheden is een transformatie die passend is in de Omgevingsvisie.
- Het plan is tevens inpasbaar is binnen het regionale beleidskader van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.
- Het plan is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingscommissie en deze heeft positief geadviseerd ten aanzien van het verbouwen van de bestaande bebouwing binnen de aanduiding 'karakteristiek'.
- Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wordt het plan als positief beoordeeld vanuit de behoefte aan dit type woning. Het bouwplan is daarbij in lijn met de behoeftevraag, zoals voortkomend uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. De realisatie van de 4 studio's is haalbaar op de gronden die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer.
- Op grond van de Omgevingsvisie gemeente Echt-Susteren is gebleken dat de woningen voldoen aan de randvoorwaarden om binnen de kern Roosteren te bouwen.
- Vanuit de beschreven planologisch relevante aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en de ruimtelijke structuur niet onevenredig aangetast.
- De aanvraag geeft vanwege de aard en omvang en het feit dat de Aerius-berekening geen stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden laten zien, geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor het onderdeel gebiedsbescherming;
- De aanvraag bevat een goede ruimtelijke onderbouwing 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 bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het realiseren van 5 zelfstandige woningen op deze locatie.

Conclusie

De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.12 van de Wabo. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

De aanvraag, voor zover gericht op deze activiteit, maakt deel uit van deze vergunning.

CONCEPT

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2