

Bruggrot B.V.
[REDACTED]
Pepinusbrug 10
6102 RJ ECHT

Datum
12 februari 2026
Zaaknummer
Z2023-00010856
Bijlagen
3
Behandeld door
Vergunningverlening
Omgevingsrecht Bouwen
Verzenddatum
12 februari 2026

Onderwerp
Ontwerpbesluit

Beste [REDACTED],

Op 22 december 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van vergaderruimtes en hotelkamers tot appartementen aan Pepinusbrug 8, 6102RJ Echt (Kadastrale aanduiding: gemeente Echt, sectie AB, nummer 339). Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00010856. 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 uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 12 februari 2026 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 omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor het betalen van de verschuldigde leges wordt een aparte aanslag verstuurd. Het legesbedrag staat hieronder vermeld.

Artikelnummer	Omschrijving	Bedrag
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

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 0475-255100. Gebruik bij verdere correspondentie uw zaaknummer: Z2023-00010856.

Met vriendelijke groet,

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



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 Z2023-00010856 voor het project het verbouwen van vergaderruimtes en hotelkamers tot appartementen aan Pepinusbrug 8, 6102RJ Echt (Kadastrale aanduiding: gemeente Echt, sectie AB, nummer 339).

Omschrijving	Ons Kenmerk	Datum
Aanvraagdocument publiceerbaar	D2023-00026758	22 december 2023
Aanvraagdocument	D2023-00026756	22 december 2023
23139 blad-2 28-05-2025	D2025-00033890	4 juni 2025
Planschadeovereenkomst	D2026-00005190	3 februari 2025
2024-195 berekening 2025 01 29	D2025-00009904	30 januari 2025
24304101N rapport2	D2025-00061585	15 oktober 2025
2025.3569 Pepinusbrug 8 Echt RO - 18-11	D2025-00069202	18 november 2025
00147 stikstofberekening bronbestand - verbouw 3 appartementen Echt	D2025-00033886	4 juni 2025
00147 stikstofberekening rapportage - verbouw 3 appartementen Echt	D2025-00033887	4 juni 2025
23139 blad-1 28-05-2025	D2025-00033889	4 juni 2025
23139 blad-b3 23-12-2025	D2025-00077393	23 december 2025
23139 blad-b2 23-12-2025	D2025-00077392	23 december 2025
23139 blad-b1 23-12-2025	D2025-00077391	23 december 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 ‘woonfunctie’ conform het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Voor zover op dit moment gegevens bekend zijn, hebben wij naar aanleiding van de toets geconcludeerd dat uw aanvraag onder voorwaarden kan voldoen aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie Pepinusbrug 8, 6102RJ Echt is het bestemmingsplan ‘Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren’ van toepassing. Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Horeca’ met de functieaanduiding ‘horeca van categorie 1’. Tevens gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie’ met functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – cultuurhistorische ensemble lilbosch’. Het gebied is aangeduid met ‘milieuzone – boringsvrije zone roerdalslenk I’ en ‘overige zone – zone buitengebied’.

Het plan is in strijd op het volgende punt met het bestemmingsplan:

- Volgens artikel 34.2.1 onder d van het bestemmingsplan van het bestemmingsplan mag ter plaatse maximaal één woning per bouwperceel aanwezig zijn. Het plan betreft het realiseren van drie nieuwe appartementen.

Voor de verdere overwegingen wordt verwezen naar bijlage 3 behorende bij dit besluit.

Welstand

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

Inzake deze welstandsnota is het plan op 12 juni 2025 voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze heeft het volgende geadviseerd:

“ Aanvaardbaar onder voorwaarde.

De Omgevingscommissie kan instemmen met het aangepaste bouwplan, ze verzoeken echter wel nog beeldbepalende details aan te leveren.”

Op 23 december 2025 zijn de beeldbepalende details aangeleverd. De 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. Voorschriften

Brandveiligheid

1. Alle bestaande en nieuw te gebruiken constructieonderdelen (materialen), elektrische leidingen en pijpisolaties, dienen met betrekking tot brand- en rookklassen geheel te voldoen aan het gestelde in Afdeling 2.9 van het Bouwbesluit 2012.
2. Het portaal op begane grond en 1^e en 2^e verdieping en de entree op de begane grond, dienen als extra beschermde vluchtroute (EBV) te zijn uitgevoerd. De constructieonderdelen (materialen) dienen ook hieraan te voldoen.
3. De toegangsdeuren van de woningen dienen uitsluitend bij brand zelfsluitend te zijn. Deze deuren dienen te worden voorzien van vrijloopdeurdrangers die worden aangestuurd door de rookmelders in de betreffende woning.
4. In de bestaande bijeenkomstfunctie, dienen voldoende middelen aanwezig te zijn om een beginnende brand te kunnen bestrijden.
5. In de bestaande woonfunctie dient op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604 aanwezig te zijn.

Natuur

1. Bij de uitvoering van het project moet worden gewerkt op basis van de uitgangspunten voor de uitgevoerde AERIUS-berekening (d.d. 7 mei 2025). Indien dit niet het geval is, dient de AERIUS-berekening te worden geactualiseerd.
2. Voorafgaande en tijdens de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de specifieke zorgplicht uit artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

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 Besluit bouwwerken leefomgeving en het omgevingsplan 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;
- Bij het definitieve besluit ontvangt u van ons 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
De aansluiting van de riolering	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 Z2026-00001727;

Per e-mail aan de gemeente Echt-Susteren via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2026-00001727.

Bijlage 3

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit:

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

Algemeen

Het bouwplan betreft het verbouwen van vergaderruimten en hotelkamers tot drie appartementen.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op de locatie Pepinusbrug 8, 6102RJ Echt het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren' van toepassing is. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'horeca van categorie 1'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie' met functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorische ensemble Iilbosch'. Het gebied is aangeduid met 'milieuzone – boringsvrije zone roerdalslenk I' en 'overige zone – zone buitengebied'.
- het plan in strijd is op het volgende punt met het bestemmingsplan:
 - Volgens artikel 34.2.1 onder d van het bestemmingsplan mag ter plaatse maximaal één woning per bouwperceel aanwezig zijn. Ter plaatse worden 3 nieuwe wooneenheden gerealiseerd.
- omdat het plan in strijd is met de omschreven regels uit het vigerende ruimtelijke plan, is bekeken of afwijking van de regels mogelijk is;
- voor de bovenstaande strijdigheid is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid toepasbaar, daarom is bekeken of het toepassen van een buitenplanse afwijking wenselijk is;
- de kruimellijst als omschreven in artikel 4, bijlage II van het Bor geen mogelijkheden biedt om van bovengenoemde strijdigheid af te wijken omdat het bouwvolume toeneemt;
- voor de bovenstaande strijdigheid geen binnenplanse afwijkmogelijkheid en geen kleine buitenplanse afwijkmogelijkheid toepasbaar is en daarom is bekeken of het toepassen van een grote buitenplanse afwijking wenselijk is;
- 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;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 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;
- voor de verdere overwegingen wordt verwezen naar de goede ruimtelijke onderbouwing (2025.3569 Pepinusbrug 8 Echt RO - 18-11, ons kenmerk: D2025-00069202), welke integraal onderdeel uit maakt van de overwegingen van dit besluit;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het verbouwen van vergaderruimtes en hotelkamers tot drie appartementen deze locatie.

2. Voorschriften

Voor deze activiteit zijn geen voorschriften van toepassing.