

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450, 6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
info@echt-susteren.nl
www.echt-susteren.nl
KvK 51651866
BTW (NL00)19.06.483.B01
NL86 BNGH 0285 1023 70
BIC-code BNGHNL2G

Echt, 19 juli 2021

Verzonden:

Uw brief van: 23 december 2020
Onderwerp: Omgevingsvergunning
besluit
Afdeling: Omgevingsdienst

Ons kenmerk: Z/20/1530238
Bijlage(n): 2
Inlichtingen: Dienstverlening

Geachte 

Namens MVJ Ontwikkelingen BV heeft u op 23 december 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 24 woningen in 2 appartementengebouwen met parkeerkelder op het adres Julianastraat 51A t/m 51K (blok 1) en Julianastraat 53A t/m 53P (blok 2) te Echt bij ons ingediend. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/1530238. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a 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.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op 5 november 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt" vastgesteld. Aanleiding voor dit bestemmingsplan was het scheppen van de juridisch-planologische basis voor het project waarvoor thans de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. De vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt, is op 19 november 2020 bekend gemaakt en het bestemmingsplan is op 31 december 2020 in werking getreden. De aanvraag is derhalve ingediend vóór inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt".

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit omdat op het moment van indiening van deze aanvraag om een omgevingsvergunning het bestemmingsplan "Stedelijk gebied" (vastgesteld 26-05-2016) gold. De ingediende aanvraag was in strijd met de planregels van dit bestemmingsplan, welke strijdigheden niet middels toepassing van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid of een kruimelprocedure ondervangen konden worden. Gelet op het bepaalde in artikel 3.10, eerste lid, onder a juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo resulteerde dit er dan ook in dat dit besluit met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid waarbij wij het bestemmingsplan "Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt" hebben aangemerkt als zijnde de goede ruimtelijke onderbouwing van ons besluit om aan de voorliggende aanvraag medewerking te verlenen.

Inmiddels is echter het bestemmingsplan "Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt" (vastgesteld 05-11-2020 en bekend gemaakt op 19 november 2020) in werking getreden. Het voorliggende bouwplan past geheel binnen de gebruiks- en bouwregels van dit bestemmingsplan. Er is derhalve geen sprake van strijd met de geldende bestemmingsplanregels als bedoeld in artikel 2.12 jo. 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Omdat het bestemmingsplan "Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt" op het moment van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning nog niet in werking was getreden, is dit besluit voorbereid conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure en wordt deze uit zorgvuldigheidsoverwegingen ook conform deze procedure afgehandeld.

Opzet besluit

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 24 woningen in 2 appartementengebouwen met parkeerkelder op het adres Julianastraat 51A t/m 51K (blok 1) en Julianastraat 53A t/m 53P (blok 2) te Echt.

De volgende onderdelen zullen nader worden uiteengezet:

1. De bij het besluit behorende documenten (gewaarmerkte documenten), welke onderdeel uitmaken van dit besluit (*Bijlage 1*);
2. Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake de activiteit: 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) (*Bijlage 2*);

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit is op 13 mei 2021 gepubliceerd in de Staatscourant, Overheid.nl en in het gemeenteblad heeft vanaf 14 mei 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn er 3 zienswijzen ingediend. voor de inhoudelijke overwegingen ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen wordt verwezen naar de bij deze vergunning behorende Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage nummer 25).

In werking treden vergunning

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt dit 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

Overeenkomstig de gemeentelijk legesverordening is [REDACTED] voor het in behandeling nemen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd en ontvangt hiervoor een nota. Deze wordt separaat verzonden. De leges zijn als volgt opgebouwd en bedragen:

Code	Omschrijving	Bedrag
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Wij verzoeken u om de inhoud van deze brief aan MVJ Ontwikkelingen BV kenbaar te maken. Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via het telefoonnummer 0475-478478.

Met vriendelijke groet,

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

[REDACTED]

Beroep

Belanghebbenden die zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend, belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend, belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht en adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit, 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:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht; *en*
- d. 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, 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 <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage 1

D De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 24 woningen in 2 appartementengebouwen met parkeerkelder op het adres Julianastraat 51A t/m 51K (blok 1) en Julianastraat 53A t/m 53P (blok 2) te Echt.

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z/20/1530238 op het adres Julianastraat 51A t/m 51K (blok 1) en Julianastraat 53A t/m 53P (blok 2) te Echt.

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen 23-12-2020;
 2. aanvullende gegevens aanvraagformulier omgevingsvergunning;
 3. begeleidend schrijven, gedateerd 25-02-2021;
 4. bestektekening D.01 plattegrond blok 1, gedateerd 16-12-2020;
 5. bestektekening D.01-1 plattegrond blok 1, gedateerd 16-12-2020;
 6. bestektekening D.03 plattegrond blok 2, gedateerd 14-12-2020;
 7. bestektekening D.03-1 plattegrond blok 2, gedateerd 14-12-2020;
 8. bestektekeningen diverse;
 9. bouwbesluitberekening brandveiligheid Blok 1, gedateerd 30-11-2020;
 10. bouwbesluitberekening brandveiligheid Blok 2, gedateerd 30-11-2020;
 11. constructie balkons Blok 1 en 2, gedateerd 04-05-2020;
 12. constructieberekening WA671 Blok 1 en 2, gedateerd 23-12-2020;
 13. constructietekeningen Blok 1, gedateerd 23-12-2020;
 14. constructietekeningen Blok 1, gedateerd 23-12-2020;
 15. daglichtberekening, gedateerd 23-11-2020;
 16. EPC berekening, gedateerd 17-12-2020;
 17. Huisnummeringsbesluit;
 18. Installatietekeningen Kompas Blok 1 en 2, gedateerd 27-11-2020;
 19. Bouwkostenberekening;
 20. MPG berekening, gedateerd 23-11-2020;
 21. Ventilatieberekening, gedateerd 23-11-2020;
 22. 790 - 10+14 App Echt - VG-plan;
 23. 790 - 10+14 App Echt - terreinplan;
 24. 790 - 10+14 App Echt - Alarmkaart;
 25. Nota van beantwoording zienswijzen;
- Gele kaart, waarop de start van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven, uiterlijk twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden;
 - Groene kaart, waarop de gereed melding van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven.

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 de Bouwverordening;
- het van toepassing zijnde bestemmingsplan;
- de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwegen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfunctie "Woongebouw" 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

De aanvraag was ten tijde van de indiening in strijd met de gebruiks- en bouwregels van het op dat moment geldende bestemmingsplan "Stedelijk gebied" (vastgesteld 26-05-2016).

Op de locatie Julianastraat 51A t/m 51K (blok 1) en Julianastraat 53A t/m 53P (blok 2) te Echt, is thans het bestemmingsplan "**Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt**" van toepassing.

Ter plaatse geldt de volgende bestemming en aanduiding:

- Enkelbestemming: "Wonen" (artikel 3)

Het gebruik van de gronden voor het bouwen van de woningen met bijbehorend erf is passend binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan "Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt". Het bouwplan voldoet tevens aan de bouwregels van het bestemmingsplan.

Welstand

Het bouwplan is als vooroverleg beoordeeld door de omgevingscommissie. De commissie heeft op 28 januari 2020 reeds aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand zoals door het College is vastgesteld in de lokale welstandsnota.

2. Voorschriften

Civieltechnische aspecten

Besluit lozing afvalwater huishoudens

Afspraken inzake riolering en water zijn gemaakt en besproken tijdens het projectoverleg met de gemeente. De ontwikkelaar is op de hoogte van de afspraken die hieromtrent zijn gemaakt. Bij de uitvoering van het bouwplan dienen deze afspraken nagekomen te worden.

Wet Natuurbescherming

Op 9 november 2020 is het bestemmingsplan "Woningbouw Julianastraat-Emmastraat, Echt" vastgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan zijn:

- Quicksan flora en fauna Mussenstraat 12 te Echt d.d. 10 juli 2019;
- Aanvullend ecologisch onderzoek Mussenstraat 12 te Echt (vleermuizen en huismussen) d.d. 18 mei 2020; *en*
- Stikstofdepositie onderzoek "Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt" d.d. 29 mei 2020

Deze onderzoeken geven geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen.

Voorwaarden

Voorafgaande en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden moet gewerkt worden volgens de conclusies en aanbevelingen uit de "Quicksan flora en fauna Mussenstraat 12 te Echt d.d. 10 juli 2019" en het "aanvullend ecologisch onderzoek Mussenstraat 12 te Echt (vleermuizen en huismussen) d.d. 18 mei 2020". Wijzigingen in het planvoornemen of in de uitvoering van werkzaamheden kunnen van invloed zijn op de conclusies en aanbevelingen uit deze onderzoeken. Eventuele wijzigingen moeten door een ecooloog beoordeeld worden om na te gaan of er nader onderzoek/nadere maatregelen nodig zijn.

Archeologie

Indien er tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen, dan dient u deze onmiddellijk bij de gemeente te melden. De gemeente bekijkt in een dergelijke situatie welke stappen er ondernomen moeten worden, zodat u zo spoedig mogelijk verder kunt met de bouw.

Geluid

Wet geluidhinder en Bouwbesluit

Voor de bouwlocatie is recentelijk een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Uit het akoestisch onderzoek bij dit bestemmingsplan volgt dat de geluidsbelasting op de gevels van de appartementen niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Een nader akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels is daarom niet nodig.

Bouwbesluit

De minimaal vereiste geluidwering van de gevels bedraagt 20 dB(A). Deze waarde wordt normaliter bereikt door toepassing van de gangbare bouwmaterialen en bouwconstructies bij nieuwbouw.

- Om te voldoen aan de prestatie-eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluid van installaties, geluidwering tussen ruimten en beperking van galm, moeten materialen en constructies uitgevoerd conform het akoestisch onderzoek.

Aandachtspunt warmtepomp/airco-unit

Bij toepassing van verwarmings- of koelinstallaties met buitenunits (warmtepomp of airco) moet er op gelet worden dat deze zodanig geplaatst worden dat deze geen hinder opleveren voor woningen gelegen op hetzelfde perceel. Er dienen buitenunits met een voldoende laag geluidsvermogen toegepast te worden (eventueel met geluidsomkasting) en de buitenunits dienen op voldoende afstand van te openen ramen en deuren van verblijfsgebieden van een woonfunctie die op hetzelfde perceel is gelegen, geplaatst te worden.

Conform de nieuwe regelgeving in het Bouwbesluit (artikel 3.9., lid 3) mag het geluidsniveau van een buitenunit ter plaatse van een te openen raam of deur van een verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie niet meer bedragen dan 40 dB.

Brandveiligheid

Bouwbesluit 2012 Hoofdstuk 6 - Installaties

- De bluswatervoorziening, de bereikbaarheid en de toetreding tot het bouwwerk dient in overleg en ter goedkeuring van de brandweer van de Veiligheidsregio Limburg Noord te worden gerealiseerd.
- Er wordt gebruik gemaakt van een gelijkwaardige oplossing voor artikel 2.104 lid 2 van het Bouwbesluit 2012
- In het kader van de gelijkwaardige oplossing voor het vluchten langs beweegbare constructieonderdelen van andere woonfuncties (artikel 2.104 lid 2) worden rookmelders aangebracht in de gemeenschappelijke verkeersruimten welke de vrijloopdrangers van alle zelfsluitende voordeuren van de appartementen aanstuurt middels een brandmeldinstallatie conform NEN 2535. Er moeten rookmelders worden aangebracht op een afstand van maximaal 1,5 meter vanuit iedere voordeur. De projectie van de rookmelders moet in het Programma van eisen worden verwerkt.
- Van de vluchtdeur(en) (incl. trap en/of hellingbaan) in het souterrain van blok 1 en blok 2 moet ten minste 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden het definitieve ontwerp, ter goedkeuring, worden opgestuurd. Deze vluchtdeur(en) moet over de vereiste breedte kunnen worden geopend zonder gebruik te hoeven maken van losse voorwerpen (sleutels).
- Van de aan te brengen brandmeldinstallatie moet een programma van eisen worden opgesteld. Een exemplaar hiervan moet, ter goedkeuring, tenminste 3 weken voor aanvang van de bouwactiviteiten naar de gemeente Echt-Susteren worden opgestuurd.
- Van de brandmeldinstallatie moet jaarlijks een kopie van het bewijs van onderhoud aan de gemeente Echt-Susteren worden opgestuurd.

Bomen

- Binnen het plangebied is een waardevolle boom (cf. bomenlijst/bomennota 2007) aanwezig welke beschermd en ingepast dient te worden binnen de contouren van het bouwvlak.
- Het betreft hierbij een vleugelnoot ofwel *Pterocarya fraxinifolia*. Daarbij dient aanvrager maximale inspanning te leveren en in de aanvraag te laten zien hoe deze boom gedurende het bouwproces wordt beschermd. Dit geldt op in/uitrijdend bouwverkeer, grondwerkzaamheden etc.

Bodem

Met betrekking op het aspect bodem is de aanvraag door de bodemspecialist getoetst. Het blijkt dat de bodem geschikt is, omdat geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Vanuit bodemoptiek is geen belemmering voor het bouwplan gevonden.

- 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;
- 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;
- Bij aan- of afvoer van (herbruikbare) grond en / of bouwstoffen gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Dit kan leiden tot aanvullend onderzoek. Voor meer informatie hierover verwijzen we u kortheidshalve naar de internetsite <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl> en <https://www.bodemplus.nl/>;
- Eenieder die op of in de bodem handelingen verricht die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Indien de verontreiniging of aantasting het gevolg is van een ongewoon voorval, worden de maatregelen onverwijld genomen.

3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten strikt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften is men 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 Bouwverordening van de gemeente Echt-Susteren, te raadplegen via www.overheid.nl (wet- en regelgeving);
- 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

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.

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:
- <https://www.kadaster.nl/klic-wion> of klantenservice KLIC via telefoon: 0800-0080.

4. Algemene uitvoeringsvoorschriften

Kennisgevingen

De onderstaande werkzaamheden moeten tenminste 2 dagen, voorafgaande aan de start van het werk, worden gemeld aan de gemeente Echt-Susteren.

Werkzaamheid:	Wijze van melden:
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingwerkzaamheden)	schriftelijk met gele kaart
Aanvang van de grondverbetering	mondeling of schriftelijk
Het gereedkomen van elk onderdeel van de betonwapening voorafgaande aan het betonstorten	mondeling of schriftelijk
de aansluiting van de riolering	mondeling of schriftelijk
Het plaatsen van de dakconstructie of het stellen van de staalconstructie	mondeling of schriftelijk
De ruwbouw gereed is	mondeling of schriftelijk
Het in gebruik nemen van het bouwwerk of als het bouwwerk klaar is	schriftelijk met groene kaart

Nog aan te leveren documenten

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

Document	Wijze van aanleveren
<u>Brandveiligheid</u> - Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie ter goedkeuring, tenminste 3 weken voor het aanbrengen van de installaties; - Ontruimingsplan conform NEN 8112 voor het bouwwerk, 3 weken voor ingebruikname van het bouwwerk; - Akkoordverklaring van de brandweer Veiligheidsregio Limburg Noord over bluswatervoorziening, bereikbaarheid en toetreding van het bouwwerk, 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden; <i>en</i> - Melding brandveilig gebruik, 4 weken voor	Schriftelijk

ingebruikname van het bouwwerk. - Van de brandmeldinstallatie moet jaarlijks een kopie van het bewijs van onderhoud aan de gemeente Echt-Susteren worden opgestuurd.	
Nog aan te leveren stukken, 3 weken voor aanvang werkzaamheden: - Volledig uitgewerkte constructieve berekening - Constructieve tekeningen - Grondrapport - Constructieve berekening en tekeningen breedplaatvloeren - Constructieve berekening en tekeningen prefab balkonplaten	Schriftelijk

Mondeling	Telefonisch aan de afdeling Dienstverlening van de gemeente Echt-Susteren via telefoonnummer 0475-478478;
Schriftelijk	Per post aan de gemeente Echt-Susteren o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/21/1552832;
E-mail	Per e-mail aan de gemeente Echt-Susteren via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/21/1552832.
Internet	Via het Omgevingsloket via dossiernummer 5699127

Nota van beantwoording zienswijzen

Betreft: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen van 24 woningen in 2 appartementengebouwen met parkeerkelder op het adres Julianastraat 51A t/m 51K (blok 1) en Julianastraat 53A t/m 53P (blok 2) te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K nummer 113 en sectie D nummer 507.

Inhoud

1. Inleiding	3
A. Procedure	3
B. Ingekomen zienswijzen.....	3
2. Zienswijze [REDACTED]	4
3. Zienswijze [REDACTED]	5
4. Zienswijze [REDACTED]	6

1. Inleiding

A. Procedure

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen van 24 woningen in 2 appartementengebouwen met parkeerkelder op het adres Julianastraat 51A t/m 51K (blok 1) en Julianastraat 53A t/m 53P (blok 2) te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K nummer 113 en sectie D nummer 507 met de daarbij behorende stukken is bekendgemaakt op 13 mei 2021 en gepubliceerd in de Staatscourant en het gemeenteblad en heeft vanaf vrijdag 14 mei 2021 gedurende zes weken - tot en met vrijdag 25 juni 2021 - ter inzage gelegen.

B. Ingekomen zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn zijn er 3 zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijzen betreffen een gezamenlijk ingediende zienswijze van in totaal 5 omwonenden en 2 afzonderlijke zienswijzen. De ingekomen zienswijzen worden in de volgende paragraaf benoemd en per onderdeel van een antwoord voorzien. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken. Deze dient als integraal herhaald en ingelast te worden beschouwd.

2. Zienswijze [REDACTED]

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft tot en met vrijdag 25 juni 2021 ter inzage gelegen. De zienswijze van reclamant is gedateerd op 18 juni 2021 en is op 18 juni 2021 per post ontvangen. Op grond van vaste jurisprudentie is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Zienswijze en beantwoording college

Zienswijze

De forse afmetingen en situering van het voorgestelde complex, vooral de bouwhoogten aan de straatzijde zijn buitenproportioneel. Graag willen we dat 1 á 2 bouwlagen uit het appartementencomplex geschrapt worden zodat de bouwwerken in de omgeving passen. Het stedenbouwkundige volume is niet inpasbaar in zijn directe omgeving.

De contrasten met het aansluitende bestaande stedenbouwkundig volume zijn enorm mede door het feit dat de hoge bebouwing direct, dan wel op korte afstand van de straat wordt voorgesteld en hiermee het straatbeeld negatief domineert.

Beantwoording zienswijze

De appartementengebouwen zullen straks een maximale bouwhoogte van 14 meter krijgen (uitgezonderd de liftschachtbouw). Het complex wordt opgebouwd uit 3 bouwlagen en terug liggende penthousen. De grootste massa ligt aan de weg, zoals stedenbouwkundig gezien gebruikelijk is.

De aangrenzende bebouwing met vrijstaande woningen in 2 bouwlagen met kap mag in totaal maximaal 11 meter hoog worden (met binnenplanse afwijking). Met binnenplanse afwijking mag de kap (deels) worden gewijzigd in een extra bouwlaag (plat afgedekt).

De Omgevingscommissie MER (welstand) heeft het bouwplan op 18 januari 2020 beoordeeld en goedgekeurd. Daarbij is vooral ook het stedenbouwkundige beeld meegewogen. De mening dat sprake is van een gesloten massa aan de straatzijde die het straatbeeld in negatieve zin domineert wordt niet gedeeld. Er is sprake van een gemengd gebied, waarbinnen de beoogde functies en bebouwing goed inpasbaar worden geacht. De commissie is van oordeel dat doordat de situering van het gebouw aan de Emmastraat bewust is teruggelegd ten opzichte van de rooilijn de bouwmasa op deze manier minder dominant aanwezig is en meer gerelativeerd wordt. De mening dat de afmetingen en situering van het complex buitenproportioneel zijn, wordt tevens niet gedeeld.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2. Zienswijze

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft tot en met vrijdag 25 juni 2021 ter inzage gelegen. De zienswijze van reclamant is gedateerd op 21 juni 2021 en is op 22 juni 2021 per post ontvangen. Op grond van vaste jurisprudentie is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Zienswijze en beantwoording college

Zienswijze

Graag willen we dat het appartementencomplex verlaagd wordt zodat de bouwwerken in de omgeving passen en de inkijk in met name de achtertuin wordt voorkomen. Verlaging van de bouwwerken is te bewerkstelligen door een of meerdere bouwlagen te verwijderen uit het ontwerp en de boven het maaiveld en de uit het maaiveld uitkomende parkeerkelders dieper te bouwen.

Beantwoording zienswijze

De appartementengebouwen zullen straks een maximale bouwhoogte van 14 meter krijgen (uitgezonderd de liftschachttopbouw). Het complex wordt opgebouwd uit 3 bouwlagen en terug liggende penthousen (set-back).

Er is sprake van een verstedelijkt gebied in de nabijheid van het centrum van de kern Echt. Het gebied wordt, mede voor diverse sectorale onderzoeken, getypeerd als centrumgebied. Dit is gezien de gebiedskenmerken en huidige bestemmingen verklaarbaar en correct

De bestaande bebouwing met vrijstaande en geschakelde woningen in 2 bouwlagen met kap mag in totaal maximaal 11 meter hoog worden (met binnenplanse afwijking). Met binnenplanse afwijking mag de kap (deels) worden gewijzigd in een extra bouwlaag (plat afgedekt).

Er is sprake van maximaal 3,5 bouwlagen in een verstedelijk gebied. De geplande gebouwen liggen deels terug op de bouwlocatie en hebben dakterrassen. Voorts ligt voor de appartementengebouwen een tweebaansweg met parkeervakken die een ruime afstand biedt tot de omliggende woningen. De inkijk in met name de achtertuinen is dan ook naar verwachting zeer beperkt. Van een onevenredige benadeling vanwege privacy is ons inziens dan ook geen sprake. Daarbij is rekening gehouden met de bouw mogelijkheden die omwonenden zelf ook hebben.

De Omgevingscommissie MER (welstand) heeft het bouwplan op 18 januari 2020 beoordeeld en goedgekeurd. Daarbij is vooral ook het stedenbouwkundige beeld meegewogen. De mening dat sprake is van een gesloten massa aan de straatzijde die het straatbeeld in negatieve zin domineert wordt niet gedeeld. Er is sprake van een gemengd gebied, waarbinnen de beoogde functies en bebouwing goed inpasbaar worden geacht. De commissie is van oordeel dat doordat de situering van het gebouw bewust is

teruggelegd ten opzichte van de rooilijn de bouwmassa op deze manier minder dominant aanwezig is en meer gerelativeerd wordt. De mening dat de afmetingen en situering van het complex buitenproportioneel zijn, wordt tevens niet gedeeld.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2. Zienswijze

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft tot en met vrijdag 25 juni 2021 ter inzage gelegen. De zienswijze van reclamant is gedateerd op 25 juni 2021 en is op 25 juni 2021 per mail ontvangen. Op grond van vaste jurisprudentie is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per mail is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn per mail is ontvangen en niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Zienswijze en beantwoording college

Zienswijze

Er zouden 24 appartementen en 41 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De gehanteerde CROW-norm is gebaseerd op niet juist aangeleverde gegevens van de aanvrager. Nu blijkt dat alle appartementen in het hoog prijssegment worden verkocht en er geen sprake is van middelduur. Derhalve dient met het kengetal van 2,1 te worden gerekend en voldoet het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein niet.

Beantwoording zienswijze

De stelling dat alle 24 appartementen in het duurdere prijssegment liggen klopt niet geheel, er zijn appartementen welke in het duurdere segment vallen (penthouses), de meeste appartementen zijn appartementen welke prijzen conform de markt zijn.

In het voorliggende geval komt het erop neer dat dient te worden voorzien in minimaal 39 parkeerplaatsen, zoals beschreven in de toelichting. Aangezien is voorzien in 41 parkeerplaatsen op eigen terrein, wordt kortom voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen voor dit plan. Hierbij dient volledigheidshalve te worden opgemerkt dat het parkeren voor bezoekers bij deze normen is inbegrepen.

Voor zover in de toelichting is verwezen naar openbare parkeerplaatsen, dient te worden opgemerkt dat op eigen terrein reeds in voldoende parkeerbehoefte wordt voorzien, waarmee wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. Dit neemt niet weg dat in de directe omgeving sprake is en zal zijn van openbare parkeerplaatsen die gedurende de avond- en nachturen minder gebruikt zullen worden door bepaalde omliggende functies zoals de basisschool. Voor zover is verwezen naar deze aanvullende parkeerplaatsen, geldt dat deze geen onderdeel uitmaken van de parkeerplaatsen zoals deze op grond van de parkeernormen dienen te worden gerealiseerd. Hierin wordt op eigen terrein reeds in voldoende mate voorzien.

De mening van reclamant dat vanuit het oogpunt van een zorgvuldige besluitvorming en rechtszekerheid op voorhand duidelijk dient te zijn hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd gaan worden en dat dit via een voorwaardelijke verplichting geborgd dient te worden in de regels, wordt niet gedeeld. Middels het opnemen van de parkeernormen in het bestemmingsplan is namelijk in voldoende mate verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Zienswijze

Er is geen bouwveiligheidsplan ingediend. Op dit punt was het een niet ontvankelijk aanvraag. Goedgekeurd stuk dient te worden toegevoegd.

Beantwoording zienswijze

Er is een V&G plan voorhanden en een terreinindeling van de betreffende percelen.

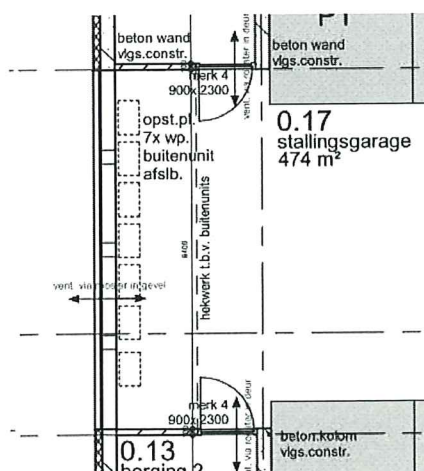
De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Zienswijze

Er zijn geen installatie-units in plattegronden en gevelaanzichten op tekening aangegeven. Indien deze er toch komen dienen deze inzichtelijk te worden gemaakt omdat dit units een groot volume hebben. Om esthetische redenen dienen deze units in het midden van het dakoppervlakte te worden geplaatst, achter een rooster van een lichtgrijze kleur (dit is een gebruikelijke welstandseis). Dit dient alsnog inzichtelijk te worden gemaakt. Op dit punt was de aanvraag niet ontvankelijk

Beantwoording zienswijze

Deze worden op tekening D-01 dd 19-02-2021 en tekening D-05 dd 25-02-2021 De units worden in de parkeerkelders opgesteld, deze worden niet op het dak geplaatst.



De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Zienswijze

Er is niet inzichtelijk gemaakt dat het aannemelijk is dat het appartementencomplex van de 14 woningen de grote monumentale boom niet in zijn bestaan belemmerd. Het complex staat nl. in de kroon en dus wortelpakket van deze boom. De parkeerplaatsen naast de boom en de kelder met hieromheen de benodigde werkruimte staan binnen het groeigebied (in het wortelpakket). De gemeente geeft in reactie op zienswijze tegen het bestemmingsplan aan dat de hoogst noodzakelijke snoeiwerkzaamheden in relatie tot de bouwwerkzaamheden kunnen plaatsvinden. Na onafhankelijk onderzoek kunnen in dit geval kaders worden bepaald. Deze iconisch en monumenten boom is van grote waarde voor ons en zijn omgeving. In de vergunning is opgenomen dat de aanvrager de maximale inspanning moet leveren om te laten zien hoe de boom in het bouwproces wordt beschermd. Dit dient vooraf inzichtelijk te zijn en daarna beoordeeld te worden

Beantwoording zienswijze

De gemeente kent een lijst met waardevolle bomen, die behouden moeten worden en die dus alleen met vergunning gekapt mogen worden (met evt. herplantplicht). Dit is in de Algemene Plaatselijke Verordening nader geregeld. Op de projectlocatie is een beeldbepalende boom aanwezig. In de planvorming is met deze boom rekening gehouden. De boom blijft dan ook behouden, vanwege zijn ecologische waarde. In de regels van het bestemmingsplan noch op de verbeelding wordt hierover iets naders geregeld. Dit is binnen de gemeente Echt-Susteren ook niet gebruikelijk bij een beeldbepalende boom, waarmee kortom wordt aangesloten bij de wijze waarop op gemeentelijk niveau in bestemmingsplannen met beeldbepalende bomen wordt omgegaan. In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn concrete afspraken gemaakt over het behoud van de boom. Het plan met inbegrip van de situering van de parkeerplaatsen, is juist zodanig aangepast dat de betreffende boom behouden kan blijven. Wel zullen noodzakelijke snoeiwerkzaamheden plaatsvinden.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Zienswijze

De aanvrager verkoopt de parkeerplaatsen op het buitenterrein als tweede parkeerplaats, zie onderstaande afbeelding en <https://juliana-echt.nl/juliana-blok-2>. Dit wil zeggen dat het parkeren niet volgens CROW-norm kan plaatsvinden, een deel (of groot deel) van bezoekers parkeren in de openbare ruimte oplossen is niet wenselijk en in afwijking van de vergunde stukken en het uitgangspunt van de gemeente.

Beantwoording zienswijze

Voor zover in de toelichting is verwezen naar openbare parkeerplaatsen, dient te worden opgemerkt dat op eigen terrein reeds in voldoende parkeerbehoefte wordt voorzien, waarmee wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. Dit neemt niet weg dat in de directe omgeving sprake is en zal zijn van openbare parkeerplaatsen die gedurende de avond- en nachturen minder gebruikt zullen worden door bepaalde omliggende functies zoals de basisschool. Voor zover is verwezen naar deze aanvullende parkeerplaatsen, geldt dat deze geen onderdeel uitmaken van de parkeerplaatsen zoals deze op grond van de parkeernormen dienen te worden gerealiseerd. Hierin wordt op eigen terrein reeds in voldoende mate voorzien.

De gemeente heeft onder meer vanwege tijdens de infoavond gemelde bestaande Parkeerproblemen nog een aanvullende verkeersstudie laten verrichten voor het gehele gebied, waarbij is gekeken naar zowel parkeren, de verkeersaantrekkende werking als de verkeersveiligheid. In het kader hiervan zijn onder meer parkeertellingen en verkeerstellingen uitgevoerd en snelheidsmetingen verricht. Ook heeft een extern adviesbureau advies uitgebracht over de mogelijkheid en onmogelijkheid tot gewijzigde verkeerscirculatie in de toekomst en mogelijk benodigde aanvullende verkeersmaatregelen. In het kader van het parkeeronderzoek zijn in de straten Mussenstraat, Emmastraat en Julianastraat alle openbare parkeerplaatsen bekeken op beschikbaarheid. Dit op verschillende dagen (dinsdag - woensdag - zaterdag) en dagdelen (ochtend - middag - avond). Daarnaast is ook de parkeercapaciteit op de nabij gelegen Nieuwe Markt meegenomen in het onderzoek.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat in de drie straten woensdagmiddag het maatgevende moment is in de parkeertelling. Op dat moment staan in het gebied de meeste voertuigen geparkeerd. Dit is logischerwijs te verklaren door het feit dat er op de nabijgelegen markt weekmarkt is en er geteld is rond schooltijd (middag). In de drie straten ligt de totale parkeerbezetting op 57%. De Mussenstraat en Emmastraat kennen geen parkeerdruk op dat moment. De Julianastraat is wel druk, dit aangezien er geteld is bij het uitgaan van de school (woensdagmiddag).

Naderende parkeerdruk wordt aanvankelijk bij 75% vastgesteld, op dat moment begint het druk te worden. Parkeerdruk ontstaat bij 85% bezetting, dan moeten automobilisten daadwerkelijk zoeken naar parkeerplaatsen (zoekgedrag). Aangezien de parkeerdruk op dit moment op 57% ligt kunnen er in het gebied sowieso zonder problemen 18 auto's extra parkeren voordat de 75% wordt bereikt (naderende parkeerdruk). Er kunnen nog 29 auto's extra parkeren voordat daadwerkelijk parkeerdruk ontstaat (85%).

Zowel het zorgcomplex als appartementencomplex voorzien qua parkeernorm in de eigen parkeerbehoefte. Met de extra capaciteit die de huidige openbare ruimte nog biedt, zijn er geen problemen te verwachten. Een verdere toevoeging van parkeerplaatsen is momenteel dan ook niet aan de orde. Wél wordt bij de ingebruikname van de nieuwbouw aan de Mussenstraat en Julianastraat opnieuw een parkeeronderzoek uitgevoerd. Vervolgens kan er gekeken worden of extra parkeervoorzieningen nodig zijn. Momenteel is dit niet de verwachting.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Zienswijze

De parkeerdruk in de Julianastraat zal toenemen en daarom is het niet correct dat het bezoekers parkeren overdag aan deze straat wordt toegerekend. Het parkeeronderzoek dat is uitgevoerd heeft plaatsgevonden voordat de gemeenschapshuis zijn parkeerplaats heeft gesloten voor de onderwijzers van de Violier. De parkeervakken in de Julianastraat zijn voor een groot gedeelte gebruikt door de leerkrachten, daarbij komt dat minimaal 1 parkeervak vervalt als inrit naar de parkeerplaats van de complexen

Beantwoording zienswijze

Idem vorige beantwoording zienswijze

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Zienswijze

De twee appartementencomplexen domineren qua stedenbouwkundig volume de nabije omgeving. De penthousen benadrukken met hun zwarte kleur dit nog eens extra en vragen om aandacht in de hoogte. De gemeente heeft de gemeenteground ver onder de marktwaarde verkocht aan de aanvrager. Dit in samenhang met de bouwkosten en de hoge verkoopprijzen van de appartementen zou de gemeente er goed aan hebben gedaan om een volwaardige parkeerkelder onder maaiveld te eisen, in plaats van instemmen met een half verdiepte parkeren. Dit scheelt 1,5 meter in hoogte ten opzichte van het vergunde stedenbouwkundig volume. Een bouwwerk met 3 lagen wordt als passend op deze locatie gezien, echter 4 lagen en nog eens 1,5 meter getild boven maaiveld niet en past voorsnog niet binnen het bestemmingsplan. Er wordt ook verzocht om met de aanvrager in gesprek te gaan over een lichte kleur van de penthouses. Zo zal een lichtgrijze kleur de kleur van zijn omgeving/lucht aannemen. De zwarte kleur doet dit niet en zal daarom een contrast vertonen met de lucht. Daarbij komt dat kleur zwart de warmte van de zon aantrekt en absorbeert. De penthouse worden hierdoor opgewarmd wat het woonklimaat niet den goed komt.

Beantwoording zienswijze

De Omgevingscommissie MER (welstand) heeft het bouwplan op 18 januari 2020 beoordeeld en goedgekeurd. Daarbij is vooral ook het stedenbouwkundige beeld meegewogen. Er is sprake van een gemengd gebied, waarbinnen de beoogde functies en bebouwing goed inpasbaar worden geacht. De commissie is van oordeel dat doordat de situering van het gebouw bewust is teruggelegd ten opzichte van de rooilijn de bouwmassa op deze manier minder dominant aanwezig is en meer gerelativeerd wordt. De commissie kan instemmen met de hoofdopzet van het bouwplan, in de vergadering werd er van gedachten gewisseld over de kleurstelling en materialisatie, de bouwen zijn opgetrokken met een betonnen kader die als terug liggende gestucte vlakken worden gepresenteerd. Daaromheen verweven bevinden zich de uitbouwen, die de appartementen vorm geven. De commissie heeft in deze vergadering de materialen en kleurstellingen van het gebouw akkoord bevonden. De penthousen worden in RAL 7016 (antraciet grijs) uitgevoerd, de commissie heeft deze kleur akkoord bevonden.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Zienswijze

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep bij de Raad van Staten ingediend, deze heeft hierover nog geen uitspraak gedaan. De gemeente stelt in de omgevingsvergunning dat er geen strijd is met de regels van het bestemmingsplan. Mag dat gezien voorstaande zo worden uitgelegd (in de ogen van de Raad van State)?

Beantwoording zienswijze

Het plan (omgevingsvergunning) zoals deze zal worden vergund past binnen de regels van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in werking getreden en dus mag hieraan worden getoetst.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Zienswijze

De gemeente geeft aan dat de goede ruimtelijke onderbouwing van dit plan voortvloeit/blijkt uit het bestemmingsplan Mussenstraat. Dit is een wezenlijk ander project en locatie. Bij deze uitgebreide voorbereidingsprocedure dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en dus een goede ruimtelijke motivering (ruimtelijke onderbouwing), deze ontbreekt bij deze aanvraag en dit blijkt ook niet uit de vergunning. Gezien het lopende beroep tegen het bestemmingsplan in relatie tot de aanvraag lijkt de gemeente met deze motivering de aanvrager in kosten en tijd tegemoet te willen komen.

Beantwoording zienswijze

Per abuis is aangegeven dat het bestemmingsplan "Mussenstraat" van toepassing is, dit moet echter bestemmingsplan "Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt" zijn. Men mag het inwerking zijnde bestemmingsplan "Woningbouw Julianastraat-Emmastraat Echt" met de bijbehorende motivering (toelichting en onderzoeken) als onderbouwing gebruiken voor deze vergunning. Hiermee is inderdaad voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan beoogt voor deze ontwikkeling (waarvoor nu een vergunningaanvraag voorligt) een toetsingskader te vormen. Dit is dan ook het geval.

De zienswijze is op dit punt gedeeltelijk gegrond.