



Uw brief van: 15 augustus 2017
 Uw kenmerk:
 Ons kenmerk: Z/17/1171722
 Inlichtingen: Dienstverlening
 Telefoon: 0475-852500
 Onderwerp: Omgevingsvergunning
 ontwerpbesluit
 Datum: 21 augustus 2018
 Verzenddatum:
 Bijlage:
 Intern
 zaaknummer: Z/034046

VERZONDEN 28 AUG 2018

Geachte heer of mevrouw,

Namens de aanvrager heeft u op 15 augustus 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor nieuwbouw van een seniorenwoning op het adres kadastrale sectie A, nummer 3214 (naast Moeder Magdalenastraat 19) te Ohé en Laak, bij ons ingediend. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/17/1171722. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering, voorschriften en mededelingen wordt verwezen naar de bijlagen.

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat die voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

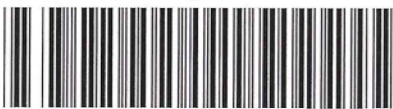
Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 5 oktober 2017 hebben wij om aanvullende gegevens gevraagd voor het completeren van de aanvraag omgevingsvergunning.

Op 6 maart 2018 heeft aanvrager de beslistermijn opgeschort tot 7 juni 2018.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de bezwarentermijn. Deze vergunning is pas onherroepelijk:



* Z 0 3 E 3 2 9 7 2 1 1 *

1 van 15

Tijdelijk bezoekadres: **Kruisweg 32-6051 HL Maasbracht**

Markt 36, Maasbracht • Postbus 7000, 6050 AA Maasbracht

T 0475 85 25 00 • F 0475 46 61 84 • IBAN NL71BNGH0285128248 • KVK 52925811

info@gemeentemaasgouw.nl • www.gemeentemaasgouw.nl

als de termijn voor het maken van bezwaar is verstreken zonder dat een bezwaarschrift is ingediend; dan wel
als de bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond.
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 toegezonden. De leges zijn als volgt opgebouwd en bedragen:

Omdat de bouwkosten betrekking hebben op het realiseren van een nieuwbouwwoning wordt op grond van de legesverordening een korting van 25 % verleend op de verschuldigde leges. Als voorwaarden van deze korting geldt daarnaast dat de start en de gereedmelding van de nieuwbouw tijdig worden doorgegeven aan de gemeente. Aanvrager ontvangt 12,5 % korting bij tijdige melding aanvang bouwactiviteiten en 12,5 % korting bij tijdige gereedmelding nieuwbouwwoning.

Wij verzoeken u om de inhoud van deze brief aan [REDACTED] kenbaar te maken. Als u nog vragen heeft, dan kunt u van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 12.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via het telefoonnummer 0475-852500.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw,
Teamleider Vergunningen

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.

Inwerkingtreding

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.

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

Wij horen graag uw mening over onze dienstverlening. Steekproefsgewijs bellen we aanvragers van vergunningen om te informeren naar hun tevredenheid. Nu ook u een besluit van ons heeft ontvangen, kan het zijn dat we u binnenkort bellen met enkele korte vragen. Met de door u genoemde verbetervoorstellen, verbeteren wij onze dienstverlening. Alvast bedankt voor uw medewerking.

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z/17/1171722 voor het bouwen van een seniorenwoning op het adres sectie A, nummer 3214 (naast Moeder Magdalenastraat 19) te Ohé en Laak.

- Bodemonderzoek_270717, ontvangen op 15 augustus 2017;
- Sonderingen1702035 080817, ontvangen op 15 augustus 2017;
- Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen op 15 augustus 2017;
- constructie berekening 541800, ontvangen op 26 oktober 2017;
- constructie tekening 5418400, ontvangen op 26 oktober 2017;
- EPC berekening 251017, ontvangen op 26 oktober 2017;
- EPCheck Resultaten 251017 pdf, ontvangen op 26 oktober 2017;
- BT001 231017, ontvangen op 26 oktober 2017;
- BT002 231017, ontvangen op 26 oktober 2017;
- BT003 231017, ontvangen op 26 oktober 2017;
- BT004 231017, ontvangen op 26 oktober 2017;
- BT006 231017, ontvangen op 26 oktober 2017;
- BT007 231017, ontvangen op 26 oktober 2017;
- Advies ruimtelijke onderbouwing - Mail van Provincie, ontvangen op 13 december 2017;
- Situatie Moeder Magdalenastraat 19 en 19a Ohé en Laak;
- akkoordverklaring en planschadeoverkomst 220218, ontvangen op 28 februari 2018;
- SRM12006 jan 2007 (Lden) moeder magdalenastr 20 Ohe en Laak;
- woning Moeder Magdalenastraat figuur01;
- woning Moeder Magdalenastraat rekenresultaten01
- woning Moeder Magdalenastraat weggevens01;
- M153775005 ruimtelijke onderbouwing 260318, ontvangen op 26 maart 2018;
- stempel OC d.d. 8-5-2018 AKKOORD, ontvangen op 8 mei 2018;
- 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 "Woonfunctie (overig)" conform het Bouwbesluit 2012. Voor zover op dit moment gegevens bekend zijn, hebben wij naar aanleiding van de toets geconcludeerd dat uw aanvraag voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Bestemmingsplan

Op de locatie "kadastrale sectie A, nummer 3214 (naast Moeder Magdalenastraat 19) te Ohé en Laak" is het bestemmingsplan "Ohé en Laak" van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming "Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 23)". Uw plan voldoet niet aan de gestelde bouw- en gebruiksvoorschriften.

Welstand

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

Inzake deze welstandsnota is het plan op 8 mei 2018 voorgelegd aan de omgevingscommissie.

De commissie kan instemmen met het voorliggende plan.

Wet natuurbescherming

De ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 5.11) is aangepast voor wat betreft het aspect vleermuizen.

Er is nu voldoende onderbouwd dat de sloop van de woning geen negatieve effecten zal hebben op vleermuizen.

Externe veiligheid

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft de externe veiligheid voldoende.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Vanuit externe veiligheid zijn er geen bezwaren tegen het plan.

De Maas is op deze plaats niet aangewezen als Basisnetroute water.

Het advies van de Veiligheidsregio is dan ook niet nodig.

Geluid

De Paragrafen 5.2 en 5.3 van de ruimtelijke onderbouwing zijn aangepast aan eerder advies.

Verdere aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing is niet strikt noodzakelijk.

Verkeersveiligheid

Er zijn geen aanvullende eisen ten aanzien van de verkeersveiligheid.

Bodem

De indieningsvereisten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, waartoe het bodemonderzoek behoort, staan in de Regeling omgevingsrecht. De structuur is als volgt:

- Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overgelegd, aldus artikel 2.4 onder d. van de Regeling omgevingsrecht.
- Artikel 4.4, lid 2 van het Bor bepaalt dat gegevens en bescheiden waarover het bevoegd gezag reeds beschikt, niet opnieuw behoeven te worden verstrekt. Dit geldt in beginsel ook voor gegevens die zijn verstrekt in de periode dat de Wabo nog niet in werking was getreden, en die als archiefbescheiden in bewaring worden gehouden als bedoeld in artikel 3 van de Archiefwet 1995. Uit het algemene bestuursrecht volgt dat het bevoegd gezag wel gehouden is de volledigheid en actualiteit te toetsen van de gegevens en bescheiden die de aanvrager niet bij de aanvraag verstrekt, omdat deze reeds in het bezit van het bevoegd gezag zijn.
- Indien blijkt dat de ingediende bescheiden (waaronder het bodemonderzoeksrapport) onvoldoende zijn en dit gebrek niet kan worden opgelost door het stellen van een voorwaarde bij de vergunningverlening, wordt de aanvrager overeenkomstig artikel 4:5 van de Awb in de gelegenheid gesteld de ontbrekende gegevens aan te vullen.
- Indien de aard van het bouwplan daartoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag in een voorwaarde bij de omgevingsvergunning bepalen dat de desbetreffende gegevens en bescheiden alsnog moeten worden verstrekt voordat met de bouw mag worden begonnen. Tevens wordt hierbij een termijn gesteld en een exacte aanduiding welke gegevens en bescheiden worden verlangd, aldus de Regeling omgevingsrecht.

Uitgangspunt in de wet is dat bodemonderzoek conform NEN5740 moet worden uitgevoerd. Echter op grond van lokaal beleid (de Nota bodembeheer Maas & Roer, gemeente Maasgouw) is hier gedeeltelijke vrijstelling van mogelijk.

Deze gedeeltelijke vrijstelling kan op verzoek van de aanvrager plaatsvinden door enerzijds een vooronderzoek conform NEN5725 te laten uitvoeren en gebruik te maken van de gegevens uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Maasgouw. Voorwaarde hierbij is dat in het voornoemde vooronderzoek sprake moet zijn van een onverdachte situatie.

De locatie wordt op grond van het vooronderzoek onverdacht verklaard ten aanzien van het voorkomen van enige bodemverontreiniging.

De onder specifieke voorschriften opgenomen voorwaarden dienen in acht te worden genomen.

Constructieve veiligheid

Het bouwplan is beoordeeld op constructie veiligheid. De onder specifieke voorschriften opgenomen voorwaarden dienen in acht te worden genomen.

Archeologie/Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming archeologie aangeduid. Op de beleidskaart is een waarde- archeologie 2 aangeduid, waarbij bij een bodemverstoring van meer dan 100 m² er een archeologisch onderzoek gevraagd kan worden.

De woning heeft een oppervlakte van iets meer dan 100 m², de bestaande bijgebouwen worden gesloopt. We gaan er van uit dat daardoor al een gedeelte is verstoord en de 100 m² niet wordt gehaald. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk is dan ook niet nodig.

Aangezien de locatie in een AMK terrein ligt dient hierover een voorwaarden te worden opgenomen.

Overwegingen:

- dat de woning is geprojecteerd op een locatie waar het bestemmingsplan Ohe en laak geldt en waar een dubbelbestemming archeologie aanwezig is,
- dat op de archeologische verwachtingskaart een waarde archeologie 2 is aangeduid,
- dat indien de bodemverstoring meer dan 100 m² en 30 cm diepte bedraagt er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is,
- dat door het slopen van de bijgebouwen en het oprichten van de woning de graafwerkzaamheden niet meer bedragen dan 100 m² en er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De onder specifieke voorschriften opgenomen voorwaarden dienen in acht te worden genomen.

2. Voorschriften

Algemene voorschriften

- 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 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, dienen 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.

Specifieke voorschriften

Bodem

1. Indien tijdens de ontgravingwerkzaamheden visueel waarneembare verontreinigingen worden waargenomen, dient dit gemeld te worden bij de gemeente Maasgouw / Servicecentrum-MER, afdeling Omgevingsdienst; er mag dan niet eerder met de werkzaamheden worden verder gegaan alvorens toestemming is gegeven.
2. De bij het ontgraven van eventuele funderingen, kelders en kruipruimten vrijkomende grond zowel van de bovengrond als de ondergrond geldt dat deze ter plaatse mag worden hergebruikt.
3. Indien deze grond wordt afgevoerd dient men er mee rekening te houden dat middels het overgelegde bodemonderzoek onvoldoende inzicht wordt gegeven in de hergebruikmogelijkheden van deze grond.

Constructieve veiligheid

De berekening en de tekening zal definitief gemaakt moeten worden. Ten aanzien van de wapening van de fundering, de berekening en tekening van de breedplaatvloeren, inclusief de check op ondermoment tpv een naad, verificatie van de beddingsconstante en zal binnen 3 weken na verlening van de vergunning ter goedkeuring moeten worden ingediend.

Archeologie/Cultuurhistorie

Als er tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen meldt u dit alstublieft direct bij de gemeente. De gemeente bekijkt welke stappen er ondernomen worden, zodat u zo spoedig mogelijk verder kunt met de bouw.

3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- De onderstaande mededelingen zijn conform het Bouwbesluit 2012 altijd van toepassing. Wij verzoeken u deze grondig door te lezen en in acht te nemen.
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Maasgouw, 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.
- Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan de gemeente de vergunning intrekken.
- 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. Na ontvangst van deze kaarten crediteren wij u het statiegeld.

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:

- 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 sloopterrein 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.

Inzake WATER EN RIOOL

Regenwater bij nieuw- en verbouwbouw

Voorschriften

Om overbelasting van het bestaande rioleringsnetwerk te voorkomen heeft de gemeente regelgeving vastgesteld. Conform deze gemeentelijke regelgeving bent u verplicht om regenwater op eigen terrein op te vangen. Dit kunt u doen door het aanbrengen van een bergingsvoorziening of een infiltratievoorziening. U mag de regenwaterafvoer niet aansluiten op het gemeentelijk riool;

U bent verplicht om aan de gemeente te vermelden welke voorziening(en) u treft op welke locatie. Daarvoor kunt u contact opnemen met afdeling Beheer (0475-852500);

Mededelingen:

Voor het aanbrengen van een bergingsvoorziening of infiltratievoorziening gelden eisen. Het is voor het beheer van het gemeentelijk watersysteem belangrijk om te weten waar u uw voorziening(en) treft, en wat de capaciteit van de voorziening is. Een vuistregel voor het bepalen van de capaciteit is dat er minimaal 30mm waterberging per vierkante meter verhardingsoppervlak moet worden gerealiseerd. De voorziening dient binnen 24 uur leeggelopen te zijn;

Wij adviseren een noodoverloop op de infiltratievoorziening te maken die overtollig regenwater via het maaiveld naar de straat kan laten stromen. Op deze manier voorkomt u dat wanneer de voorziening vol is, het regenwater naar ongewenste plekken stroomt;

Wij adviseren u om een ontlastput buiten de woning te realiseren. Water kan dan in geval van bijvoorbeeld een opstopping op dit punt wegvloeien.

Vuilwater bij nieuwbouw

Voorschriften:

Voor het juist functioneren van het gemeentelijke rioleringsstelsel is het belangrijk dat de aansluitdiepte ter plaatste van de perceelsgrens ongeveer 70cm onder maaiveld is. U bent verplicht om aan deze maatvoering te voldoen. Wanneer u hier niet aan voldoet, kunnen wij besluiten u niet aan te sluiten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Uiteraard kan het voorkomen dat u vanwege bepaalde omstandigheden niet kunt voldoen aan onze regels. In die gevallen bent u verplicht om contact op te nemen met afdeling Beheer (0475-852500);

De locatie van de rioleringsaansluiting is belangrijk. Wij kunnen u namelijk alleen aansluiten op het gemeentelijke rioleringsstelsel, als wij weten waar u uw riolering gaat aanbrengen. Voor de locatie van de aansluiting op het gemeentelijk riool moet u contact opnemen met afdeling Beheer. Graag dit doen met behulp van het riool-aansluitformulier. Dit digitaal formulier kunt u vinden op www.gemeentemaasgouw.nl onder 'Wonen & Leven' > 'Riolering' of door op de website te zoeken op de term 'rioolaansluiting'.

4. Algemene uitvoeringsvoorschriften

Kennisgevingen

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

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
Constructieve veiligheid: De berekening en de tekening zal definitief gemaakt moeten worden. Ten aanzien van de wapening van de fundering, de berekening en tekening van de breedplaatvloeren, inclusief de check op ondermoment tpv een naad, verificatie van de beddingsconstante en zal binnen 3 weken na verlening van de vergunning ter goedkeuring moeten worden ingediend.	schriftelijk

Mondeling: Telefonisch aan de afdeling Dienstverlening van de gemeente Maasgouw via telefoonnummer 0475-852500;

Schriftelijk: Per post aan de gemeente Maasgouw o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning.

Per e-mail aan de gemeente Maasgouw via info@gemeentemaasgouw.nl o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning .

Via het Omgevingsloket via dossiernummer 3148527

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 nieuwbouw van een seniorenwoning.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het perceel 'kadastrale sectie A, nummer 3214 (naast Moeder Magdalenastraat 19) te Ohé en Laak' is gelegen in het bestemmingsplan 'Ohé en Laak' (onherroepelijk 11-07-2012) ;

De bouwwerken/werkzaamheden die worden opgericht/uitgevoerd hebben ingevolge het bovengenoemde bestemmingsplan de volgende bestemmingen;

- "Wonen" (artikel 20)
- Er is strijd met artikel 20.2.1.a: gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; Ruim de helft van de woning en bijgebouwen bevindt zich buiten het bouwvlak.
Ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak door gedeelten van de bijgebouwen kan eventueel middels artikel 4 lid 1 uit bijlage 2 bij het Bor van het bestemmingsplan worden afgeweken (een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, binnen de bebouwde kom).
Met betrekking tot het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak biedt ook artikel 4 uit bijlage 2 bij het Bor geen mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken.
- Er is strijd met artikel 20.2.2.a en c: Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen. Hier geldt de situatie op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan als uitgangspunt; Met het plan wordt 1 woning toegevoegd ten opzichte van het huidige bouwperceel. Dit wordt weliswaar gesplitst, maar ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal woningen toe.
 - c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens; De voorgevel wordt voor de bouwgrens geprojecteerd.
Hiervoor zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en biedt ook artikel 4 uit bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken.
- Er is strijd met artikel 20.2.2.d: Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen: de maximale diepte van een hoofdgebouw bedraagt 12 meter bij

twee-aaneengebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen; Het plan betreft een diepte van 12,45 meter.

Middels de 10%-regel uit de algemene afwijkingsregels (artikel 33.1 onder a) kan eventueel ten behoeve van de overschrijding van de bouwdiepte van het hoofdgebouw van de bouwregels worden afgeweken en een bouwdiepte tot maximaal 13,20 meter worden toegestaan.

Op grond van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 23) is het nodig bij het plan een archeologisch rapport te overleggen. Op basis van het archeologisch rapport kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Omdat het plan in strijd is met de omschreven regels uit het vigerende ruimtelijke plan, is bekeken of afwijking van de regels mogelijk is;

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden;

het bestemmingsplan biedt voor bovenstaande strijdigheden geen mogelijkheden tot het binnenplans afwijken van de ruimtelijke regels.

Voor de bovenstaande strijdigheden is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een buitenplanse afwijking wenselijk is;

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden;

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

Voor de bovenstaande strijdigheden is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, en geen kleine buitenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een grote buitenplanse afwijking wenselijk is;

- "projectbesluit": het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is noodzakelijk om deze aanvraag mogelijk te maken;
- de activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat 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;
- de verklaring van geen bedenkingen in de zin van artikel 6.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hierna integraal is opgenomen;
- verdere overwegingen:

- Op 23 november 2017 is de provincie Limburg in het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening de ruimtelijke onderbouwing toegezonden. Op grond van artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is de reactietermijn op 4 weken gesteld.
- Op 13 december 2017 is de bestuurlijk vooroverlegreactie van de provincie Limburg ontvangen:
- *De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van de vergunning geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u de vergunning op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van de vergunning een zienswijze in te dienen.*
- De Provincie kan instemmen met het plan. Vanuit ruimtelijke ordening zijn er geen opmerkingen ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing.
- De akkoordverklaring en planschade overeenkomst zijn door aanvrager ondertekend.
- Structuurvisie Maasgouw 2030 zich richt op een optimalisering van de woningvoorraad binnen de bestaande contouren van de kernen, waarbij prioriteit is gegeven aan inbreiding boven uitbreiding en waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit doorslaggevend is.
- Er sprake is van een inbreidingslocatie.
- Met het bouwplan wordt voorzien in een invulling in het lint van de woonkern Laak.
- Er is geen sprake van een aantasting van hoogwaardig landschap.
- Er zijn vanuit ruimtelijk oogpunt geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen het verlenen van medewerking aan het bouwplan.
- Het bouwplan is opgenomen in het woningbouwprogramma.
- Er is aangetoond dat er behoefte bestaat aan een seniorenwoning en de afzet is gegarandeerd.
- Er vanuit volkshuisvestelijk oogpunt geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen het verlenen van medewerking van het bouwplan.
- Het bouwplan door Gedeputeerde Staten van Limburg is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

- Door Gedeputeerde Staten van Limburg is aangegeven dat de beoordeling van het bouwplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

2. Voorschriften

Er zijn geen aanvullende voorschriften van toepassing.

Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer

Datum ontvangst

Gemeente MaasgouwBehoort bij besluit van
Burgemeester en WethoudersKenmerk: **Z/17/1171722**

VERZONDEN 28 AUG 2018

Formulierversie
2017.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3148527
Aanvraagnaam	woning Huisman Ohe en Laak
Uw referentiecode	M153775.001

Ingediend op	15-08-2017
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	nieuwbouw seniorenwoning te Ohé en Laak, te bouwen tegen de aanwezige woning met huisnummer 19
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	constructieberekeningen, zijn nog in behandeling
Bijlagen n.v.t. of al bekend	niet van toepassing

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Maasgouw
Bezoekadres:	Publiekscentrum: Markt 36, Maasbracht
Postadres:	Postbus 7000 6050 AA Maasbracht
Telefoonnummer:	0475 852500
E-mailadres:	postregistratie@servicecentrum-mer-.nl
Website:	www.gemeentemaasgouw.nl

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formuliertersie
2017.01

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Maasgouw
Kadastrale gemeente	☒ Ohe en Laak
Kadastrale sectie	A
Kadastraal perceelnummer	3214
Bouwplannaam	-
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	de nieuwe woning is geprojecteerd op hetzelfde perceel waar woning met nr. 19 is gelegen
----------------------------------	--

Formulierversie
2017.01

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

261

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het
bouwwerk in m3 na uitvoering van
de bouwwerkzaamheden? 803

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde
oppervlakte van het terrein
na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde
oppervlakte van het terrein
in m2 voor uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 0

Wat is de bebouwde oppervlakte
van het terrein in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 261

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een
seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk
bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/
of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor
gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte
van de woning in m2 na uitvoering
van de bouwwerkzaamheden? 195

Wat wordt de vloeroppervlakte
van het verblijfsgebied van de
woning in m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden? 96

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd? 0

Wat is het aantal
huurwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd? 0

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd? 0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de
werkzaamheden bewoner van het
bouwwerk? ☒ Ja
☐ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	zie tek. 001	zie tek. 001
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

zie tekening 001 voor de uitgebreide tabel; welstand heeft het plan reeds eerder positief beoordeeld;

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Formuliertersie
2017.01

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

het toevoegen van een seniorenwoning in de bestaande woonbestemming is niet rechtstreeks mogelijk

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

wonen (aanwezige woning)

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

wonen (toevoegen van een seniorenwoning)

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

zie uitgebreide ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegde bijlage)

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Formulierversie
2017.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
M153775_005_ruimt_onderb_140817_pdf	M153775_005_ruimt_onderb_140817.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-08-15	In behandeling
Huisman_tek001_1008-2017_pdf	Huisman_tek001-_10082017.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-08-15	In behandeling
Huisman_tek002_1008-2017_pdf	Huisman_tek002-_10082017.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-08-15	In behandeling
Huisman_tek003_1008-2017_pdf	Huisman_tek003-_10082017.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2017-08-15	In behandeling
Huisman_bodemonderzoek_270717_pdf	Huisman_bodemonderzoek_2-70717-.pdf	Gezondheid	2017-08-15	In behandeling
Huisman_sonderingen-1702035_080817_PDF	Huisman_sonderingen1702035_08-0817.PDF	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-08-15	In behandeling