

Uw brief van: 8 december 2017
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: Z/17/1207952
Inlichtingen: Dienstverlening

Levels-Boonen Architectuur &
Vormgeving B.V.
t.a.v. de heer C.H.G.J. Boonen
Steenweg 9
6019 AW WESSEM

Telefoon: 0475-852500
Onderwerp: Omgevingsvergunning
besluit
Datum: 3 oktober 2018
Verzenddatum:
Bijlage: 8 OKT. 2018
Intern: Z/036962
zaaknummer:

Geachte heer Boonen,

Namens Bouwgroep Paul Corstjens B.V. heeft u op 8 december 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen van 9 woningen op het adres Stadstuinen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 11 te Wessem, kadastraal bekend gemeente Maasgouw sectie B nummer 1417 en 1418 bij ons ingediend. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/17/1207952. 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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1.1.b Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)

Geen zienswijzen

Uw aanvraag en ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben vanaf 27 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend en daarom hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit

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



Aandachtspunt RWS

Het besluit voorziet op de realisatie van negen levensloopbestendige woningen te realiseren tussen de Schoolstraat en de Burgemeester Joostenlaan in Wessem.

Het plangebied maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken.

Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. U bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

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.

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:

- 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 Bouwgroep Paul Corstjens B.V. 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:

Wij verzoeken u om de inhoud van deze brief aan Bouwgroep Paul Corstjens B.V. 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 0475-852500.

Met vriendelijke groet,

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

R.M.H.M. Vranken

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.

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/17/1207952 voor het project bouwen van 9 woningen op het adres Stadstuinen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 11 te Wessem sectie B nummer 1417 en 1418 te Wessem

- Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen op 8 december 2017;
- Bladnr. 07- V1.0- dd. 29-11-2017- Bestektekening- details 1 t/m 8, ontvangen op 8 december 2017;
- Bladnr. 08- V1.0- dd. 29-11-2017- Bestektekening- details 9 t/m 11, ontvangen op 8 december 2017;
- Bladnr. 01- V1.0- dd. 08-12-2017- Constructeur- Kavel 1+2+4+5+6+7- Bestektekening- fundering/ verdiepingsvloer/ kapplan, ontvangen op 8 december 2017;
- Bladnr. 02- V1.0- dd. 08-12-2017- Constructeur- Kavel 3- Bestektekening- fundering/ verdiepingsvloer/ kapplan, ontvangen op 8 december 2017;
- Bladnr. 03- V1.0- dd. 08-12-2017- Constructeur-Kavel 8- Bestektekening- fundering/ verdiepingsvloer/ kapplan, ontvangen op 8 december 2017;
- Bladnr. 04- V1.0- dd. 08-12-2017- Constructeur- Kavel 9- Bestektekening- fundering/ verdiepingsvloer/ kapplan, ontvangen op 8 december 2017;
- V1.0- dd. 06-12-2017- Constructeur- Statische berekening., ontvangen op 8 december 2017;
- V1.0- dd. 12-11-2015- Adviseur- Geotechnisch onderzoek en funderingsadvies, ontvangen op 8 december 2017;
- Bodemonderzoek, ontvangen op 8 december 2017;
- Asbestinventarisatie, ontvangen op 8 december 2017;
- Bouwplantoets, ontvangen op 8 december 2017;
- Verkennend_bodemonderzoek_pdf, ontvangen op 8 januari 2018;
- V1.0 08.01.2018 Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 8 januari 2018;
- Aangepast formulier-het_uitvoeren_van_een_werk_pdf, ontvangen op 23 januari 2018;
- Inbreidingslocatie Wessem - driehoek 18 jan., ontvangen op 18 januari 2018;
- Advies VeiligheidsregioSchoolstraat ong. Wessem, ontvangen op 1 mei 2018;
- RO Schoolstraat Wessem 20180529, ontvangen op 25 juni 2018;
- Inrichtingsplan, ontvangen op 22 juni 2018;
- Inrichtingsplan_doorsneden 22-06-2018, ontvangen op 22 juni 2018;
- Inrichtingsplan-BP 22-06-2018, ontvangen op 22 juni 2018;
- Inrichtingsplan 22-06-2018, ontvangen op 22 juni 2018;
- Inrichtingsplan 22-06-2018, ontvangen op 22 juni 2018;
- 15038-1-10-07-2018, ontvangen op 16 juli 2018;
- 15038-2-10-07-2018, ontvangen op 16 juli 2018;
- 15038-3-10-07-2018, ontvangen op 16 juli 2018;
- 15038-4-10-07-2018, ontvangen op 16 juli 2018;
- 15038-5-10-07-2018, ontvangen op 16 juli 2018;
- 15038-6-10-07-2018, ontvangen op 16 juli 2018;
- Ruimtelijke_onderbouwing-13-07-2018, ontvangen op 16 juli 2018;
- Gele kaart, waarop de start van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven, uiterlijk twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden;
- Groene kaart, waarop de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven, uiterlijk één dag na beëindiging van de werkzaamheden. (Mits u ook de start werkzaamheden tijdig heeft doorgegeven ontvangt u € 500,- retour!).

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 overwogen 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 onder voorwaarden voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Bestemmingsplan

Op de locatie “*Schoolstraat-Burgemeester Joostenlaan, sectie B nummer 1417 en 1418 te Wessem*” is het bestemmingsplan “Inbreiding Burg. Joostenlaan - Schoolstraat te Wessem” van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming “Wonen en Verkeer”.

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 30 januari 2018 voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze heeft het volgende geadviseerd;

Aanvaardbaar

Ter herinnering

In de vergadering van 23 januari jl. achtte de commissie de informatie van het inrichtingsplan te summier. Tevens wenste zij inzicht te verkrijgen in de (inmiddels goedgekeurde) architectuur. Er ligt nu een meer gedetailleerd plan voor en de tekeningen van de architectuur zijn voorhanden.

Advies

Architect Cor Boonen is aanwezig voor het geven van een toelichting. Er worden door de commissie vragen gesteld over enkele aspecten van het plan.

Er wordt even stilgestaan bij de trottoirs, die in historisch Wessem alleen een enigszins hellende verhoging behelzen en zonder markerende band zijn, en er wordt gesproken over de tuinmuurtjes en de poortjes. De muurtjes krijgen een hoogte van 2 meter en de poortjes krijgen een stalen materialisatie. De bestrating wordt gevormd door natuurstenen keitjes. De commissie concludeert dat het inrichtingsplan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan, dat is vervaardigd voor de inbreidingslocatie, en gaat akkoord met het voorstel.

Het College neemt dit advies over.

Archeologie/Cultuurhistorie

Op de locatie is in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is een archeologisch toegevoegd, waarbij de conclusie wordt genomen dat het terrein zou kunnen worden vrijgegeven. De provincie was ten tijde van het opstellen van het rapport bevoegd gezag.

Door vaststelling van het bestemmingsplan en het weglaten van de dubbelbestemming archeologie is impliciet het selectiebesluit genomen het terrein vrij te geven.

Geluid

De woningen worden gerealiseerd binnen het bestemmingsplan "Inbreiding Burg.Joostenlaan - Schoolstraat te Wessem" dat op 15 nov. 2012 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan waren 16 nieuwe woningen voorzien. In het huidige plan worden slechts 9 woningen gerealiseerd.

Wet geluidhinder

Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein kanaal Wessem-Nederweert, en een klein deel van het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Rijksweg A2 (geluidszone = 400 meter). In het deel dat binnen de geluidszone van de A2 is gelegen, zijn in de huidige opzet van het plan geen woningen voorzien.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï en industrielawaai (rapport 0910/016/RV d.d. 15 dec. 2009 van Tritium advies). Uit dit akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeer nergens binnen het plangebied wordt overschreden.

Vanwege industrielawaai bedraagt de geluidsbelasting maximaal **52 dB(A)** (zie voorlaatste alinea H6 Conclusie uit het akoestisch onderzoek). Voor alle 16 woningen uit het oorspronkelijke plan is in 2012 voor deze waarde, een hogere waarde vastgesteld.

De in 2012 vastgestelde hogere waarde vanwege industrielawaai kan gehandhaafd blijven voor de 9 nieuw te bouwen woningen. Hiervoor hoeft geen nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Bouwbesluit

In het akoestisch onderzoek uit 2009 wordt verder geconcludeerd dat bij 1 woning (grenzend aan de Burg.Joostenstraat) de gecumuleerde geluidsbelasting boven de 53 dB uitkomt.

Aangezien deze woning in het huidige plan niet wordt gerealiseerd, komt de gecumuleerde geluidsbelasting nergens boven de 53 dB.

Uitgaande van een minimaal vereiste geluidwering van de gevels van 20 dB(A) bij nieuw te bouwen woningen (art. 3.2 Bb), is een binnenniveau van 33 dB bij wegverkeerslawaaï en 35 dB(A) bij industrielawaai gewaarborgd (art. 3.3., lid 1 Bb).

Conclusie

Ten aanzien van geluid hoeft voor het bouwplan geen nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De ruimtelijke onderbouwing van 29 mei 2018 is wat betreft geluid akkoord.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt op een afstand van circa 420 meter van de A2 en 550 meter van de Maas waarover transport van gevaarlijke stoffen (toxische vloeistoffen en -gassen) plaatsvindt. Op basis van artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet bij de Veiligheidsregio om advies gevraagd worden.

Het brandweeradvies is gebaseerd op:

- Ruimtelijke onderbouwing “Woningen Schoolstraat te Wessem” gemeente Maasgouw concept van 23 maart 2018 van adviesbureau BRO.

Zelfredzaamheid

De bewoners worden als (minder) zelfredzaam beschouwd. In geval van een calamiteit met een tankwagen met een toxische vloeistof of - gas is het scenario schuilen in de woningen en de mechanische ventilatie uitzetten.

Bluswater

In het plangebied is ter hoogte van de Schoolstraat 2 en 5 elk een brandkraan van 85 m³/uur en ter hoogte van de Burgemeester Joostenlaan 1a, 11 en 19 elk een brandkraan van 85 m³/uur en ter hoogte van de Marktstraat 5 een brandkraan van 85 m³/uur aanwezig.

Voor zowel de reguliere brandbestrijding als het neerslaan van toxische vloeistoffen en/of -gassen is er voldoende bluswater aanwezig.

Bereikbaarheid

Voor zowel de rampenbestrijding als voor de reguliere brandbestrijding is het van belang dat het plangebied vanuit twee onafhankelijke (wind)richtingen te benaderen is. De woningen zijn te bereiken via een nieuw aan te leggen weg die de verbinding vormt tussen de Burgemeester Joostenlaan en de Schoolstraat.

Sirene dekking

Het plangebied valt theoretisch binnen de sirenedekking van de gemeente Wessem waarbij personen die zich bevinden in het plangebied kunnen worden gealarmeerd om dekking te zoeken binnen de aanwezige woningen.

NL-Alert is een nieuw alarmmiddel van de overheid voor alarmering via de mobiele telefoon.

Met NL-Alert kan de overheid gericht mensen met een tekstbericht informeren. NL-Alert is met name bedoeld voor noodsituaties. In het bericht staat wat er aan de hand is en wat men het beste kan doen. NL-Alert werkt op basis van cell broadcast en niet met sms-berichten.

Daardoor werkt NL-Alert óók als het netwerk overbelast is. NL-Alert wordt ingezet bij levens- of gezondheidsbedreigende situaties, zoals een grote brand waarbij giftige rook vrijkomt, bij explosiegevaar of bij een overstroming.

conclusie

In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen is in een ruimtelijke onderbouwing ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Gezien de grote afstand tot de risicobronnen is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

De onder ‘specifieke voorschriften’ opgenomen voorwaarde dient in acht te worden genomen.

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.

Dit onderzoek is uitgevoerd en daarbij dienen de onder 'specifieke voorschriften' opgenomen voorwaarde in acht te worden genomen.

Wet natuurbescherming

Voor deze locatie is op 20 september 2012 het bestemmingsplan vastgesteld. Voorafgaande aan de vaststelling van dit bestemmingsplan is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Aangezien de rapportage van 10 mei 2007 is, heeft de gemeente op 22 oktober 2009 een extra toetsing gedaan. De luchtfoto's (Globespotter) laten zien dat op het terrein van de inbreidingslocatie tussen 2015 en 2016 begroeiing verwijderd is, gebouwen zijn gesloopt en dat van het pand Schoolstraat 32 het dak deels is ingevallen.

De conclusies van de rapportage uit 2007, de aanvulling van de gemeente uit 2009 en de huidige situatie geven geen aanleiding tot het vragen van een aanvullend/nader onderzoek.

Monument

Het plangebied is gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Wessem. Het betreft hier de nieuwbouw van woningen. De toetsing van de architectuur vindt niet alleen plaats aan de hand van het aanwijzingsbesluit van Wessem tot beschermd dorpsgezicht, maar ook aan de hand van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Civiltechnische aspecten

Op tekening staat aangegeven dat de IT-voorzieningen conform eerder gemaakte afspraken zullen worden gelegd.

Constructieve veiligheid

Het bouwplan is beoordeeld op constructieve veiligheid en voldoet daar aan.

RWS

Het besluit voorziet op de realisatie van negen levensloopbestendige woningen te realiseren tussen de Schoolstraat en de Burgemeester Joostenlaan in Wessem.

Het plangebied maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. U bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

Ik verzoek u dit aan de ruimtelijke onderbouwing toe te voegen.

2. Voorschriften

Algemene voorschriften

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten stipt 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

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.

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.

Externe veiligheid

Volgende maatregelen moeten worden genomen:

- Zorg dat de woningen worden uitgevoerd met een mechanische ventilatie;
- Voorzie de mechanische ventilatie van een noodstop op een makkelijk te bereiken plaats om de ventilatie af te schakelen ingeval van een ongeval met toxische stoffen op de A2 en/of de Maas;
- Zorg dat de bewoners op de hoogte zijn van het risico van het vrijkomen van een toxische wolk op de A2 en/of de Maas en daarnaar kunnen handelen door te schuilen in de woningen en de mechanische ventilatie uitzetten.

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 tijdig 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 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 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:

<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 rioolaansluit-formulier. 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
	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 Z/18/1273731;
Per e-mail aan de gemeente Maasgouw via
Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/18/1273731.
Via het Omgevingsloket via dossiernummer 3358581

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 bouwen van 9 woningen.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het perceel 'Schoolstraat-Burgemeester Joostenlaan, sectie B nummer 1417 en 1418 te Wessem' is gelegen in het bestemmingsplan '*Inbreiding Burg. Joostenlaan - Schoolstraat te Wessem*';

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

- Verkeer
- Wonen
- Dubbelbestemming Waarde - beschermd dorpsgezicht

Het voorgenomen plan is in strijd met het bestemmingsplan.

Er is strijd met artikel 3.1:

- Het gebruik van de gronden binnen de bestemming "Verkeer" voor een woonfunctie (gedeelten van de woningen op kavels 3 en 7 t/m 9) is niet passend binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan.
- Dit kan niet binnenplans of via de kruimelgevallenregeling worden ondervangen.

Er is strijd met artikel 3.2.1.a:

- Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd; Met het plan worden hier woningen gerealiseerd.
- Dit kan niet binnenplans of via de kruimelgevallenregeling worden ondervangen.

Er is strijd met artikel 4.2.1.a:

- Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; De diverse bouwvlakken komen weliswaar overeen met de bestemmingsvlakken, maar de woningen op kavels 3 en 7 t/m 9 overschrijden deze.
- Dit kan niet binnenplans of via de kruimelgevallenregeling worden ondervangen.

Er is strijd met artikel 4.2.2.b:

- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de aanduiding 'gevellijn'; Op kavel 4 wordt om en nabij 2/3 van de voorgevel 3,80 meter tot 4,70 meter achter de gevellijn geprojecteerd, op kavels 7 en 9 wordt de voorgevel voor de gevellijn geprojecteerd en op kavel 8 is geen gevellijn aangegeven.
- Dit kan niet binnenplans of via de kruimelgevallenregeling worden ondervangen.

Er is strijd met artikel 4.2.2.d:

- Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- en goothoogte' is aangegeven. Voor alle woningen is een maximale goothoogte van 3,50 meter aangegeven; met het plan wordt deze voor alle woningen op 3,52 meter geprojecteerd.
- Middels de 10%-regel van de algemene afwijkingsregels (artikel 10.1 onder a) kan hiervoor eventueel van de bouwregels worden afgeweken. Hiermee kan een goothoogte tot maximaal 3,85 meter worden toegestaan.

Er is strijd met artikel 4.2.4.a:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen; De bouwhoogte van de erfafscheidingen worden geprojecteerd op 2,06 meter. De erfafscheidingen van kavels 3, 5, 8 en 9 zijn bovendien gelegen voor een naar de weg gekeerde gevel.
- Middels de 10%-regel van de algemene afwijkingsregels (artikel 10.1 onder a) kan eventueel worden afgeweken voor de overschrijdingen van de maximale bouwhoogte van de erfafscheidingen op kavels 1, 2, 4, 6 en 7. Hiermee kan een bouwhoogte tot maximaal 2,20 meter worden toegestaan.
- Met artikel 10.1 onder d van de algemene afwijkingsregels kan de overschrijding van de maximale bouwhoogte van de erfafscheidingen op kavels 3, 5, 8 en 9 worden ondervangen. Hiermee kan de bouwhoogte tot maximaal 10,00 meter worden vergroot.

Op grond van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' (artikel 9.1) mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd. Hiervan kan middels artikel 9.1.2 worden afgeweken, mits de geluidsbelasting op de gevels door industrielawaai de voorkeurgrenswaarde niet overschrijdt, of een hogere grenswaarde wordt vastgesteld door burgemeester en wethouders.

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

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;

- 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, zie hiervoor de ruimtelijke onderbouwing datum 16-7-2018 en akkoord college datum 11-7-2018;
- In het kader van deze afwijkingsprocedure heeft aanvrager een 'planschade overeenkomst' ondertekend en ingediend;
- De onder de activiteit 'bouwen' opgenomen overwegingen zijn tevens van toepassing op deze planologische activiteit;
- Gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het bouwen van 9 woningen op deze locatie.

2. Voorschriften

Er zijn geen aanvullende voorschriften van toepassing.

Bijlage 4

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit: Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning Z/17/1207952 voor bouwen van 9 woningen aan de Stadstuinen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 11 te Wesseem, kadastraal bekend gemeente Maasgouw nummer 1417 en 1418 sectie B.

Algemeen

In sommige gevallen moet worden voorkomen dat een in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de (beoogde) bestemming.

In die gevallen kan worden bepaald, dat het verboden is om binnen daartoe aangegeven gebied zonder of in afwijking van een vergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Ingevolge bestemming ‘Wonen en Verkeer’, en ‘‘Waarde - beschermd stadsgezicht’’, verplichting tot aanvragen activiteit ‘‘uitvoeren van werk’’ aanwezig is voor het;

- aanleggen van de aangegeven verhardingen inzake art. 26.4.1;
- hiertoe geen uitzondering geldt als omschreven in art. 26.4.2;
- derhalve conform art. 26.4.3 archeologisch onderzoek benodigd is, maar;
- hier vrijstelling voor is inzake art. 26.4.4 omdat wordt voldaan aan de omschrijving van de in dit artikel aangegeven voorwaarden, en vanwege de conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing en het advies inzake de archeologische bestemming. (zie onderstaand);

Ingevolge bovenstaande overwegingen, en de positieve beoordeling van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing, alsmede het positieve advies inzake de bestemming ‘‘Archeologie 3’’, en ‘‘Leiding Ondergronds’’ geen redenen zijn om de vergunning voor de activiteit ‘‘uitvoeren van een werk’’ te weigeren.