

Uw brief van: 30 december 2019
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: Z/19/1395743
Inlichtingen: Dienstverlening

Telefoon: 0475-852500
Onderwerp: Omgevingsvergunning
besluit
Datum: 4 mei 2021
Verzenddatum:
Bijlage:
Intern Z/054882
zaaknummer:

Arcus Zuid Projectontwikkeling
B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Dorpstraat 98
6438 JX OIRSBEK

Geachte heer [REDACTED]

Namens Maasresidence Thorn C.V. heeft u op 30 december 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor Bouwen van 40 recreatie appartementen in 2 gebouwen op het adres Meers 30A-21 t/m 30A-60 te Thorn, kadastraal bekend gemeente Thorn nummer 875 sectie C bij ons ingediend. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/19/1395743. 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.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 25 februari 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.



* Z O 9 O A O E C D A 4 *

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 Maasresidence Thorn C.V. 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
M 2.3.1.2.2	Tweede en volgende welstandstoets t.b.v. omgevingsvergunning
M 2.3.1.1	Bouwen artikel 2.1.1.a Wabo
M 2.3.3.3	Buitenplans afwijken bestemmingsplan UP in combinatie met bouwen (artikel 2.1.1.c / 2.12.1.a.3 Wabo)
M 2.4.2	Digitaal ingediende aanvraag (www.omgevingsloket.nl) als bedoeld in artikel 2.3 legesverordening
Eindtotaal	

Wij verzoeken u om de inhoud van deze brief aan Maasresidence Thorn C.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,
Teammanager Vergunningen

M.M.L. Heijnen

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/19/1395743 voor het project Bouwen van 40 recreatie appartementen in 2 gebouwen op het adres Meers 30A-21 t/m 30A-60 te Thorn, kadastraal bekend gemeente Thorn nummer 875 sectie C

- 1 10013004-TO-A-BB-01_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 2 10013004-TO-A-impressie_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 3 10013004-TO-A-PD-01_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 4 490207-AA-UPD Appartementen, ontvangen op 30 december 2019;
- 5 Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen op 30 december 2019;
- 6 BA02_-_Fundering_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 7 BA03_-_begane_grond_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 8 BA04_-_1e_verdiepingsvloer_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 9 BA05_-_2e_verdiepingsvloer_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 10 BA06_-_3e_verdiepingsvloer_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 11 BA07_-_dak_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 12 brandveiligheid_appartementen_def_v2_pdf, ontvangen op 25 maart 2020;
- 13 Doorsnedes_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 14 EPC_en_toetsing_Bouwbesluit_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 15 Gelijkwaardigheid_ventilatie_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 16 Geotechnische onderzoek, ontvangen op 30 december 2019;
- 17 Gevelaanzichten_pdf, ontvangen op 30 december 2019;
- 18 Oplegnotitie bodem, ontvangen op 30 december 2019;
- 19 Oplegnotitie_voortoets_met_aerius_V2_pdf, ontvangen op 20 maart 2020;
- 20 Overzicht_maatvoering_-_20-03-2020_pdf, ontvangen op 20 maart 2020;
- 21 Overzicht_parkeren_-_10-02-2020_pdf, ontvangen op 20 maart 2020;
- 22 Plattegronden_app_-_25-03-2020_pdf, ontvangen op 25 maart 2020;
- 23 Ruimtelijke_Onderbouwing_13-03-2020_pdf, ontvangen op 20 maart 2020;
- 24 Situatie - Blusvoorzieningen, ontvangen op 30 december 2019;
- 25 Situatie riolering-infiltratie-KL, ontvangen op 30 december 2019;
- 26 Situatietekening_27-12-2019, ontvangen op 30 december 2019;
- 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.

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;
het van toepassing zijnde exploitatieplan;
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

Op de locatie "Meers, sectie C nummer 875 te Thorn, kadastraal bekend gemeente Thorn nummer 875 sectie C" is het bestemmingsplan 'Maasresidence Thorn' van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming "Artikel 7". Uw plan is in strijd met de gestelde bouw- en gebruiksvoorschriften. In bijlage 3 zijn de strijdigheden en overwegingen omschreven.

Exploitatieplan

Op de locatie Meers te Thorn, kadastraal bekend gemeente Thorn sectie C nummer 875, is het exploitatieplan 'Maasresidence Thorn 2014' van toepassing. Er wordt voldaan aan de 'Regels exploitatieplan Maasresidence Thorn'.

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 28 april 2020 voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze heeft het volgende geadviseerd;

Advies 28-04-2020

De commissie vindt dat de gevraagde aanpassingen op een juiste wijze zijn vertaald en gaat akkoord met het ingediende bouwplan.

Het College neemt dit advies over.

2. Voorschriften

Bestemmingsplan / archeologisch beleid

Cultuurhistorie

Het plangebied is grotendeels gelegen buiten het beschermde stadsgezicht van Thorn. De locatie van de twee appartementsgebouwen is in elk geval gelegen buiten het beschermde

stadsgezicht. Er is wel een beeldkwaliteitsplan van toepassing. De algehele planvorming is getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Ook de jongste plannen hebben in de Omgevingscommissie een toets ondergaan. De plannen kunnen tegen deze achtergrond worden afgehandeld via een Omgevingsvergunning, activiteit bouwen, uitgebreide procedure.

Archeologie

Het plangebied van het project Maasresidence is, voor zover het op de zogenaamde Groeskamp is gelegen, ingrijpend verstoord. Het was ontgrond en vervolgens werd het weer opgevuld. Op de archeologische verwachtingenkaart staat het gebied ook als zodanig aangeduid. In beleidsmatig opzicht gelden er hier geen archeologische restricties.

De twee appartementsgebouwen zijn geprojecteerd op de locatie Groeskamp. Gezien de verstoring is hier geen archeologisch onderzoek aan de orde. Op grond van de Erfgoedwet geldt wel te allen tijde de regel, dat mochten er tijdens de werkzaamheden archeologisch objecten aan het licht komen, dit moet worden gemeld aan het bevoegde gezag.

Bouwbesluit 2012

Bouwbesluit 2012 Hoofdstuk 6 Installaties

- Het Programma van Eisen van de ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575: 2012 inclusief wijzigingsblad A1: 2018 moet voor het aanleggen van de installatie ter goedkeuring worden ingediend.

- Er moet voor ingebruikname van het bouwwerk een ontruimingsplan worden ingediend.

- Definitieve tekeningen met daarop aangegeven de locatie en uitvoering van de noodverlichting en de vluchtrouteaanduidingen, moet voor het aanbrengen ter goedkeuring worden ingediend.

Bluswatervoorziening, bereikbaarheid bouwwerk, brandweeringang en opstelplaatsen brandweervoertuigen moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan de brandweer van de Veiligheidsregio Limburg Noord (risicobeheersing@vrln.nl).

Bouwbesluit 2012 Hoofdstuk 6 Installaties

Het Programma van Eisen van de te certificeren brandmeldinstallatie, met volledige bewaking conform NEN 2535: 2017 en met doormelding naar de meldkamer brandweer, moet inclusief projecteringstekening voor het aanleggen van de installatie ter goedkeuring worden ingediend.

Wet Natuurbescherming

Er wordt een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 40 recreatie appartementen in 2 gebouwen (Maasresidence).

In februari 2015 is het bestemmingsplan Maasresidence Thorn vastgesteld.

Soortenbescherming

In de oplegnotitie voortoets Maasresidence Thorn wordt op pagina 7 (laatste alinea) aangegeven dat alle maatregelen uit de in 2015 afgegeven ontheffing voor het onderdeel soorten (op grond van de Natuurbeschermingswet 1998) zijn uitgevoerd. Voor aanvang van de werkzaamheden zal nog een controle uitgevoerd worden door een ecooloog.

Gebiedsbescherming

In 2014 heeft er een voortoets plaatsgevonden. Geconcludeerd is dat de stikstofdepositie als gevolg van het plan ruim onder de kritische depositiewaarde (KDW) ligt van de stikstofgevoelige habitats in het Natura 2000 gebied Grensmaas. Deze conclusie is destijds niet onderbouwd met een stikstofberekening. Vanwege de uitspraak van de Raad van State inzake het PAS van 29 mei 2019 zijn daarom ook twee stikstofberekeningen gemaakt (aanleg- en gebruiksfase). Uit de berekeningen blijkt dat er sprake is van een stikstofdepositie van 0,08

mol/ha/jr en 0,03 mol/ha/jr op twee stikstofgevoelige habitats. De KDW van deze habitattypen is 1857 mol/ha/jr, de achtergronddepositie in het gebied is ongeveer 1050 mol/ha/jr. Dit betekent dat de stikstofdepositie de kritische depositiewaarde niet overschrijdt waardoor negatieve effecten van het plan op het Natura 2000 gebied op voorhand kunnen worden uitgesloten. Een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming is derhalve niet nodig.

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 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.
- 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:

- 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'.

Mededelingen:

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
Nog aan te leveren stukken, 3 weken voor aanvang werk (indien eerder gewenst): - Volledige statische berekening - Constructieve tekeningen - Wapeningstekeningen fundering - Berekeningen en wapeningstekeningen vloeren - Houten kapconstructie leverancier	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/16/065453;
Per e-mail	aan de gemeente Maasgouw via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/16/065453.

Via het Omgevingsloket via dossiernummer 4858135

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 40 recreatie appartementen in 2 gebouwen.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het perceel 'Meers, sectie C nummer 875 te Thorn' is gelegen in het bestemmingsplan 'Maasresidence Thorn';

de bouwwerken/werkzaamheden die worden opgericht/uitgevoerd hebben ingevolge het bovengenoemde bestemmingsplan de volgende enkelbestemming:

Recreatie - Verblijfsrecreatie, waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' is opgenomen.

Het plan is in strijd met de bouwregels in artikel 7.2.2. De centrale voorzieningen zijn nog niet gerealiseerd en nog niet in gebruik, waarbij bij de aanvraag, die betrekking heeft op het 31e en verder te bouwen recreatie-appartement, moet worden aangetoond dat 1/3 van de maximaal toelaatbare gezamenlijke bebouwde oppervlakte voor centrale voorzieningen, zoals bepaald in artikel 7.2.1, gerealiseerd en in gebruik is.

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 afwijkmogelijkheden;

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

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

Buitenplanse afwijkmogelijkheden;

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 afwijkmogelijkheid, en geen kleine buitenplanse afwijkmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een grote buitenplanse afwijking wenselijk is;

De uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals opgenomen in paragraaf 3.3 van de Wabo, is van toepassing. In dit geval hoeft de gemeenteraad geen separate zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen' meer te verlenen, omdat de voorgenomen activiteit is opgenomen onder lid k. op de lijst van categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad heeft bepaald dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is (in het raadsbesluit van 16 december 2010).

Toetsing Ruimtelijke Onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing d.d. 13 maart 2020 is getoetst door diverse vakdisciplines. Ook heeft het verplichte vooroverleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat, het Waterschap en Provincie Limburg (ingevolge art. 5.20 Bor jo. art. 3.1.6 Bro en art. 6.18 Bor).

Ruimtelijke ordening

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de bouw van 60 recreatie-appartementen, onder voorwaarden, toegestaan. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat 30 appartementen en een deel van de centrale voorzieningen worden gebouwd en in gebruik genomen in fase 1. In afwijking van het bestemmingsplan is besloten de centrale voorzieningen in het geheel in fase 1 te bouwen. Om deze fase goed af te kunnen ronden, zodat deze ook in gebruik genomen kan worden, worden tevens 89 woningen en alle recreatie-appartementen gebouwd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de appartementen kan daarom niet voldaan worden aan de voorwaardelijke verplichting uit artikel 7.2.2. Wel wordt voldaan aan de achterliggende gedachte van de voorwaardelijk verplichting, te weten: een zelfstandig opererend recreatiepark, voorzien van centrale voorzieningen. Om deze reden wordt in afwijking van de voorwaardelijke verplichting een omgevingsvergunning verleend, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Het plangebied is grotendeels gelegen buiten het beschermde stadsgezicht van Thorn. De locatie van de twee appartementsgebouwen is in elk geval gelegen buiten het beschermde stadsgezicht. Er is wel een beeldkwaliteitsplan van toepassing. De algehele planvorming is getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Ook de jongste plannen hebben in de Omgevingscommissie een toets ondergaan. De plannen kunnen tegen deze achtergrond worden afgehandeld via een Omgevingsvergunning, activiteit bouwen, uitgebreide procedure.

Archeologie

Het plangebied van het project Maasresidence is, voor zover het op de zogenaamde Groeskamp is gelegen, ingrijpend verstoord. Het was ontgrond en vervolgens werd het weer opgevuld. Op de archeologische verwachtingenkaart staat het gebied ook als zodanig aangeduid. In beleidsmatig opzicht gelden er hier geen archeologische restricties. De twee appartementsgebouwen zijn geprojecteerd op de locatie Groeskamp. Gezien de verstoring is hier geen archeologisch onderzoek aan de orde. Op grond van de Erfgoedwet geldt wel te allen tijde de regel, dat mochten er tijdens de werkzaamheden archeologisch objecten aan het licht komen, dit moet worden gemeld aan het bevoegde gezag.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouw zijn er geen belemmeringen. Het oorspronkelijke plan/de oorspronkelijke opzet blijft behouden

Uitkomsten vooroverleg

Het verplichte vooroverleg met instanties heeft de volgende reacties opgeleverd:

Rijkswaterstaat

De voorgenomen ontwikkeling ligt het in het gebied, waarvoor geen watervergunning vanuit Rijkswaterstaat vereist is.

Waterschap

De wijzigingen in het plan vallen buiten de beschermingszones van het waterschap. Dus hoeven niet getoetst te worden. De vergunning blijft wel van kracht voor de reeds vergunde onderdelen.

Provincie Limburg

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 de vergunning op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van de vergunning een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 25 februari 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (t/m 8 april 2021). Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.