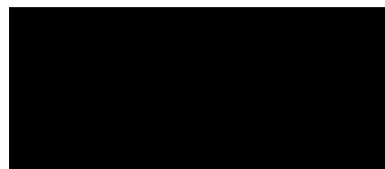




Uw brief van: 24 december 2020  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: Z/20/1530093  
Inlichtingen: Dienstverlening  
  
Telefoon: 0475-852500  
Onderwerp: Omgevingsvergunning  
besluit  
Datum: 22 juli 2021  
Verzenddatum: 26 JULI 2021  
Bijlage:  
Intern Z/063478  
zaaknummer:



Geachte 

Namens  heeft u op 24 december 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 56 woningen op het adres Meers 30 te Thorn (kavel 90 t/m 145), kadastraal bekend gemeente Thorn, sectie C, nummer 1058 bij ons ingediend. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/1530093. 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 3 juni 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.



\* Z 0 9 7 4 5 9 5 2 5 A \*

1 van 16

### In werking treden vergunning

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgend op de beroepstermijn van 6 weken.

Indien binnen de beroepstermijn tegen het besluit bij de Voorzieningenrechter een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Het eerder gebruik maken van deze vergunning is niet toegestaan.

### Bijgevoegde documenten

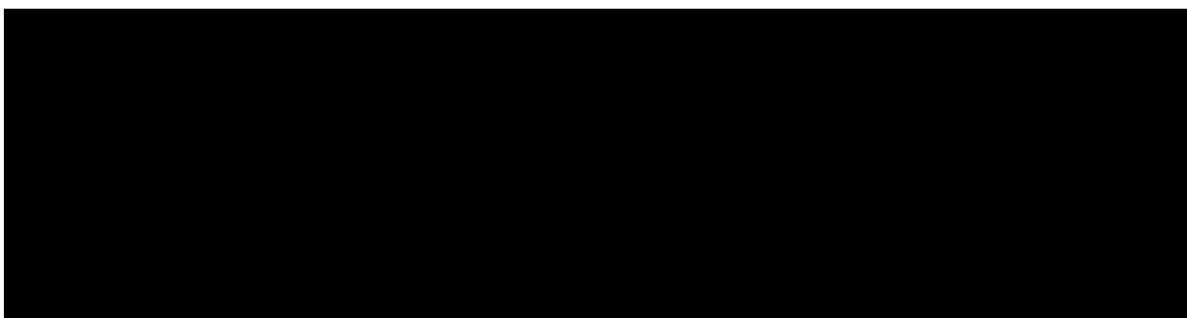
De in bijlage 1 vermelde documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van dit besluit.

### Verplichtingen na verlening van deze vergunning

De in bijlage(n) (2 en verder) vermelde bescheiden dient de vergunninghouder nog ter beoordeling aan te leveren. Voor het indienen van documenten kan gebruik gemaakt worden van de website [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) van de Rijksoverheid.

### Leges

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



Wij verzoeken u om de inhoud van deze brief aan [REDACTED] 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



**Beroep**

Belanghebbenden kunnen tegen betaling van de verschuldigde griffierechten, beroep instellen bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht.

Het beroepschrift moet binnen een termijn van zes weken worden ingediend. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Op deze beroepschriftprocedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- 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](http://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 <http://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/20/1530093 voor het project bouwen van 56 woningen op het adres Meers 30 te Thorn (kavel 90 t/m 145), kadastraal bekend gemeente Thorn nummer 1058 sectie C

- 1 DO4\_buitenleven\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 2 DO6\_plattegronden\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 3 DO20\_gevels\_en\_doorsneden\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 4 Constructie\_-\_UPD\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 5 DO4\_gevels\_en\_doorsneden\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 6 DO8\_gevels\_en\_doorsneden\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 7 DO12\_plattegronden\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 8 DO16\_buitenleven\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 9 DO16\_gevels\_en\_doorsneden\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 10 DO16\_plattegronden\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 11 \_8\_-\_20\_01\_-\_Fundering\_-\_Dak-detail\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 12 O\_8\_-\_31\_02\_-\_Kozijn\_detail\_Voordeur\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 13 UO\_8\_-\_41\_01\_-\_Gevel\_ornament\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 14 Brandveiligheid\_woningen\_def\_v2\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 15 4\_pers\_\_EPC\_Bb\_rapport\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 16 8\_pers\_\_EPC\_Bp\_rapport\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 17 20\_pers\_\_EPC\_Bb\_rapport\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 18 Constructie\_-\_6p\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 19 Constructie\_-\_8p\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 20 Constructie\_-\_12p\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 21 Constructie\_-\_20p\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 22 Oplegnotitie\_bodem\_18-12-2020\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 23 Notitie gelijkwaardigheid, ontvangen op 24 december 2020;
- 24 Overzicht\_GO-opp-inhoud\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 25 Situatie\_-\_riolering\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 26 Situatie\_-\_parkeren\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 27 DO6\_buitenleven\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 28 DO4\_plattegronden\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 29 DO6\_gevels\_en\_doorsneden\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 30 DO8\_buitenleven\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 31 DO8\_plattegronden\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 32 DO12\_buitenleven\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 33 DO12\_gevels\_en\_doorsneden\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 34 DO20\_buitenleven\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 35 DO20\_plattegronden\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 36 UO\_8\_-\_--\_00\_-\_Detail\_boek\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 37 UO\_8\_-\_31\_01\_-\_Kozijn\_details\_raam\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 38 8\_-\_31\_03\_-\_Kozijn\_detail\_Schuifdeur\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 39 UO\_8\_-\_47\_01\_-\_dakkapel\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 40 UO\_8\_-\_47\_02\_-\_dak\_detail\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 41 6\_pers\_\_EPC\_Bb\_rapport\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 42 12\_pers\_\_EPC\_Bb\_rapport\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 43 16\_pers\_\_EPC\_Bb\_rapport\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 44 Constructie\_-\_4p\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 45 Constructie\_-\_16p\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 46 Geotechnische\_onderzoek, ontvangen op 24 december 2020;

- 47 Aeries\_berekeningen\_17-12-2020\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 48 Oplegnotitie\_voortoets\_21-12-2020\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 49 Ruimtelijke\_Onderbouwing\_fase\_2\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 50 kleur\_en\_materialenstaat, ontvangen op 24 december 2020;
- 51 Situatie\_-\_maatvoering-types\_pdf, ontvangen op 24 december 2020;
- 52 Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen op 24 december 2020;
- 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 "Logiesfunctie" 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 30 te Thorn (kavel 90 t/m 145), kadastraal bekend gemeente Thorn, sectie C, nummer 1058, is het bestemmingsplan 'Maasresidence Thorn' van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming "Recreatie-verblijffrecreatie". 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 1058, 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 6 april 2021 voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze heeft het plan akkoord bevonden;

Het College neemt dit advies over.

## **2. Voorschriften**

### **Wet Natuurbescherming**

De vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van 56 woningen in het plangebied Maasresidence te Thorn.

#### **Soortenbescherming**

In het kader van de bestemmingsplandprocedure is een Quicksan natuur Realisering Maasresidence Thorn 4-2-2014 uitgevoerd. Daarnaast is er een oplegnotitie voortoets Maasresidence Thorn opgesteld (19-12-2019). In 2015 is een ontheffing soorten op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 afgegeven.

#### **Gebiedsbescherming**

Bij de aanvraag zijn een notitie/memo Aeries gevoegd en een tweetal berekeningen. Een voor de aanlegfase en een voor de gebruiksfase. In de berekeningen is fase twee van het plan (ook het zwembad) opgenomen. Er zijn voor zowel de aanleg/bouwfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr.

### **Bouwbesluit 2012**

#### **Hoofdstuk 1 Algemene Bepalingen**

Door toepassing van artikel 1.3 uit het Bouwbesluit 2012 hoeft een bouwwerk of het gebruik van het bouwwerk niet rechtstreeks te voldoen aan een voorschrift uit hoofdstuk 2 tot en met 7 van het Bouwbesluit 2012, mits aantoonbaar kan worden gemaakt dat op een andere wijze een zelfde mate van veiligheid en gebruik is gewaarborgd.

De aanvrager van de omgevingsvergunning heeft van het gelijkwaardigheidsprincipe gebruik gemaakt door het nemen van een aantal maatregelen, die van toepassing zijn voor de volgende artikelen uit het Bouwbesluit 2012:

- Artikel 2.84 lid 8 (spiegelsymmetrie);
- Artikel 2.102 lid 9 (overbruggen van een maximaal hoogteverschil van 4 meter).

De rede van de gelijkwaardigheid en de door de aanvrager te nemen maatregelen zijn hieronder beschreven.

#### **Artikel 2.84 lid 8 (spiegelsymmetrie):**

Aan dit artikel wordt niet voldaan omdat de afstand tussen een woning en de perceelsgrens aan tenminste één zijde kleiner is dan 2,5 meter. Hierdoor is er onvoldoende afstand aanwezig om brandoverslag via de buitenlucht te voorkomen naar een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw.

De aanvrager neemt daarom op basis van gelijkwaardigheid de onderstaande maatregelen:

- Alle woningen liggen aan één zijde minimaal 2 meter uit de perceelsgrens en de woning ernaast ligt minimaal 3 meter uit de perceelsgrens;
- Tussen de woningen blijft altijd een vrije ruimte met minimale afstand van 5 meter aanwezig;
- Toekomstige uitbouwen of verbouwingen zijn niet toegestaan. De woningen maken deel uit van een recreatiepark waar middels kwalitatieve verplichtingen in de (koop)overeenkomst bepaald is dat wijzigingen uitvoeren aan de woningen niet wordt toegestaan. Dit wordt ook aangegeven in het koopcontract.

#### **Artikel 2.102 lid 9 (overbruggen van een maximaal hoogteverschil van 4 meter).**

Aan dit artikel wordt niet voldaan in de 20- persoons woningen, omdat daar een hoogteverschil van tenminste 5,4 meter moet worden overbrugd. Dit hoogte verschil mag echter maximaal 4 meter bedragen.

De aanvrager neemt daarom op basis van gelijkwaardigheid de onderstaande maatregelen:

- De woningen mogen alleen worden verhuurd aan één groep. Hierdoor is er sprake is van sociale cohesie;
- Alle verblijfs- en verkeersruimten worden voorzien van (door middel van bedrading) gekoppelde rookmelders volgens NEN 2555;
- Een vluchtroute naar buiten voert niet door een verblijfsruimte;
- Risicovolle ruimten zijn niet aan de vluchtroute gelegen;
- De maximale loopafstand in de woning is ca 19 meter;
- Op de begane grond wordt een handbrandblusser aangebracht

Aanvullende voorwaarden:

- In de berging dient ook een rookmelder NEN 2555 te worden aangebracht;
- Op de 1e verdieping wordt ook een blusapparaat opgehangen.

De hierboven genoemde maatregelen waarborgen ons in ziens een zelfde mate van veiligheid en gebruik van het bouwwerk als bedoeld in hoofdstuk 2 tot en met 7 van het Bouwbesluit 2012. Er is daarom geen bezwaar tegen toepassing en uitvoering van deze maatregelen.

#### Bouwbesluit 2012 Hoofdstuk 6 Installaties

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

#### **Besluit externe veiligheid inrichtingen**

De ruimtelijke onderbouwing is akkoord wat betreft de paragraaf externe veiligheid. De externe veiligheid is geen belemmering voor het plan.

### **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](http://www.overheid.nl) (wet- en regelgeving);
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens worden getoond;
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de gemeente de vergunning intrekken;
- Het is verboden bouwmaterialen op de openbare weg waaronder begrepen het trottoir te deponeren;
- Het geheel moet inclusief fundering, goot, boeiboord e.d. op eigen terrein gerealiseerd worden, behoudens een te vestigen erfdienstbaarheid;
- Ter voorkoming van beschadiging van de gemeentelijke eigendommen (o.a. trottoir, wegdek, plantsoenen etc.) dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden getroffen. Indien desondanks schade zou mogen ontstaan aan gemeentelijke eigendommen, dient deze door u te worden hersteld. Mocht blijken dat de schade niet dan wel onvoldoende is hersteld, dan zal de gemeente hiervoor zorgdragen en deze kosten bij u in rekening brengen;

- Zoals omschreven in Bijlage 1 ontvangt u met deze beschikking een gele en een groene kaart. De gele kaart is de startmelding van de bouwwerkzaamheden en de groene kaart als gereed melding van de bouwwerkzaamheden. U dient deze kaarten bij, respectievelijk, de start en het gereed melden van de bouwwerkzaamheden aan ons toe te sturen.

## Bouwbesluit 2012

### Artikel 8.1.

De uitvoering van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

### Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

### Artikel 8.3. Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouwwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in de onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

| Dagwaarde               | ≤60 dB(A) | >60 dB(A) | >65 dB(A) | >70 dB(A) | >75 dB(A) | >80 dB(A) |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| max. blootstellingsduur | onbeperkt | 50 dagen  | 30 dagen  | 15 dagen  | 5 dagen   | 0 dagen   |

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

### Artikel 8.4. Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen 2006".

### Artikel 8.5. Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

### 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 nieuwbouw**

#### **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](http://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.

| <b>Werkzaamheid:</b>                                                                     | <b>Wijze van melden:</b>      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 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.

| <b>Document</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Wijze van aanleveren</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <p>Nog aan te leveren stukken, 3 weken voor aanvang werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volledige Statische berekening</li> <li>- Uitgewerkte funderingstype</li> <li>- Constructieve berekening en tekeningen betonvloer leverancier</li> <li>- Constructieve berekening en tekeningen breedplaatvloer leverancier</li> <li>- Constructieve berekening en tekeningen prefab kap leverancier</li> <li>- Constructieve berekening en tekeningen overkapping leverancier</li> </ul> | 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 <a href="mailto:Postregistratie@servicecentrum-mer.nl">Postregistratie@servicecentrum-mer.nl</a> o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning . |

Via het Omgevingsloket via dossiernummer 5702329

## 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 56 woningen.

#### 1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

het perceel 'Meers 30 te Thorn (kavel 90 t/m 145)' is gelegen in het bestemmingsplan 'Maasresidence Thorn' (onherroepelijk 11-02-2015); ingevolge het bovengenoemde bestemmingsplan de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" (artikel 7).

##### 7.2.2 Voorwaardelijke verplichting recreatiewoningen en recreatieappartementen

Voor het bouwen van de recreatiewoningen en/of recreatieappartementen geldt in aanvulling op hetgeen gesteld in de artikelen 7.2.3 en 7.2.4, dat een reguliere omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, slechts wordt verleend indien:

- a. bij de aanvraag, die betrekking heeft op en vanaf de 101e te bouwen recreatiewoning of het 31e recreatieappartement, aangetoond wordt dat 1/3 van de maximaal toelaatbare gezamenlijke bebouwde oppervlakte voor centrale voorzieningen, zoals is bepaald in artikel 7.2.1, gerealiseerd en in gebruik is;

Er is strijd met artikel 7.2.2.a

Voor het bouwen van de recreatiewoningen en/of recreatieappartementen geldt in aanvulling op hetgeen gesteld in de artikelen 7.2.3 en 7.2.4, dat een reguliere omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, slechts wordt verleend indien:

- a. bij de aanvraag, die betrekking heeft op en vanaf de 101e te bouwen recreatiewoning of het 31e recreatieappartement, aangetoond wordt dat 1/3 van de maximaal toelaatbare gezamenlijke bebouwde oppervlakte voor centrale voorzieningen, zoals is bepaald in artikel 7.2.1, gerealiseerd en in gebruik is. Niet akkoord.

Bij de aanvraag, die betrekking heeft op en vanaf de 101e te bouwen recreatiewoning of het 31e recreatieappartement moet worden aangetoond dat 1/3 van de maximaal toelaatbare gezamenlijke bebouwde oppervlakte voor centrale voorzieningen, zoals is bepaald in artikel 7.2.1, gerealiseerd en in gebruik is. Er zijn geen centrale voorzieningen gerealiseerd.

Het plan is in strijd met de bouwregels in artikel 7.2.2. De centrale voorzieningen zijn nog niet gerealiseerd, waar bij de aanvraag, die betrekking heeft op de 101e te bouwen recreatiewoning 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.

#### **Binnenplanse afwijkmogelijkheden;**

het bestemmingsplan biedt voor bovenstaande strijdigheden geen mogelijkheden tot het binnenplannen 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;**

Binnen deze bestemming zijn geen mogelijkheden opgenomen om hiervoor van de bouwregels af te kunnen wijken.

Eventueel kan hiervoor middels artikel 4, onderdeel 11 van bijlage 2 van het Bor van het bestemmingsplan worden afgeweken:

#### **Artikel 4**

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.
- Omdat het geen tijdelijkheid betreft dan dient een uitgebreide procedure doorlopen te worden.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is voor eventueel uit te voeren werken of werkzaamheden op grond van deze bestemming niet vereist.

Een beoordeling van de parkeervoorzieningen ligt geheel bij de gemeente (artikelen 20.3.1 en 20.3.3).

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' (artikel 11) geldt een bouwverbod. Dit betreft alle bebouwing die met het plan gerealiseerd zal worden.

Eventueel kan middels artikel 11.3 van het bouwverbod worden afgeweken, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed en vooraf Rijkswaterstaat is gehoord.

Voor het aanleggen van wegen en paden, het rooien van bomen, het aanbrengen van houtopstanden en eventuele andere in artikel 11.4.1 genoemde werken of werkzaamheden is op grond van deze dubbelbestemming een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist, tenzij reeds een vergunning op grond van artikel 6.5 Waterwet is verleend of een melding op grond van de Waterwet is gedaan. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend nadat bij de rivierbeheerder advies is ingewonnen met betrekking tot de in artikel 11.4.3 genoemde voorwaarden voor verlening.

Het plan is passend binnen Maasresidence Thorn 2014, exploitatieplan.

#### Stedenbouw

Geen opmerkingen op de ruimtelijke onderbouwing.

#### Archeologie/Cultuur

Akkoord. Ruimtelijke onderbouwing is correct.

#### Civil engineering

De gewijzigde volgorde heeft geen invloed op de waterparagraaf. Geen bezwaar.

Natuur/Groen

Er is voorzien in een ecologische schouw voor de aanvang van de werkzaamheden. Gezien de aard van het terrein worden geen grote veranderingen verwacht in het voorkomen van beschermde soorten maar er moet rekening mee worden gehouden dat de quickscan uit 2014 inmiddels verouderd zou kunnen zijn. Goed dat daar dus rekening mee wordt gehouden. Ook ten aanzien van landschap bestaat verder geen bezwaar tegen de aangepaste fasering van de bouw.

Verkeer

Akkoord (via MER-OD)

Exploitatieplan

Op de locatie Meers 30 te Thorn (kavel 90 t/m 145), kadastraal bekend gemeente Thorn, sectie C, nummer 1058, is het exploitatieplan 'Maasresidence Thorn 2014' van toepassing. Er wordt voldaan aan de '*Regels exploitatieplan Maasresidence Thorn*'.

Het kostenverhaal, betreffende het exploitatieplan, heeft in het verleden reeds plaatsgevonden.

Ruimtelijke ordening

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de bouw van de recreatiewoningen, onder voorwaarden, toegestaan. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat een deel van de centrale voorzieningen wordt 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. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de recreatiewoningen kan daarom niet voldaan worden aan de voorwaardelijke verplichting uit artikel 7.2.2. Wel wordt voldaan aan de achterliggende gedachte van de voorwaardelijke 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.

Uitkomsten vooroverleg

Het verplichte vooroverleg met instanties heeft de volgende reacties opgeleverd:

Rijkswaterstaat

Afwijking voorziet in het eerder mogen bouwen van fase 2 van het plan Maasresidence Thorn. Vanuit RWS levert dit geen bezwaren op. Overigens wordt nog opgemerkt dat, zoals ook in par. 3.1.3. (niet-vergunningplichtig ikv Wtw) en 3.1.4. (hoogwatervrij gelegen) van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, er geen noodzaak is tot het nemen van compenserende maatregelen ter plekke van de 56 recreatiewoningen.

Waterschap

Het bouwen op een ander moment doet niets af aan de waterhuishoudkundige situatie, zoals deze beoordeeld is tijdens de bestemmingsplanfase. Er zijn dan ook geen opmerkingen op het plan om de recreatiewoningen op een eerder moment te realiseren.

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.