

De heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum

28 juni 2023

Zaaknummer

Z-078644

Uw kenmerk

Z/22/1680972

Uw brief van

5 oktober 2023

Bijlagen

-

Behandeld door

[REDACTED]

Verzenddatum

28 juni 2023

Onderwerp

Besluit definitief uitgebreide procedure (WABO)

Beste heer Levels,

Op 5 oktober 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning aan Stationsweg, sectie B nummer 2174 Maasbracht, kadastraal bekend gemeente Maasbracht nummer 2174 sectie B. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-078644. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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 9 mei 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

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 van de Rijksoverheid.

Leges

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

Code	Omschrijving	Bedrag
M 2.3.3.3	Buitenplans afwijken bestemmingsplan UP in combinatie met bouwen (artikel 2.1.1.c / 2.12.1.a.3 Wabo)	€ [REDACTED]
M 2.3.16.1	Beoordeling rapporten inzake (milieu)onderzoeken intern	€ [REDACTED]
M 2.3.1.1	Bouwen artikel 2.1.1.a Wabo	€ [REDACTED]
M 2.4.3	Verrekening Vooroverleg/principeverzoek	€ [REDACTED]
Eindtotaal		€ [REDACTED]

Wij verzoeken u om de inhoud van deze brief aan de heer H.N.R. Meijer kenbaar te maken.

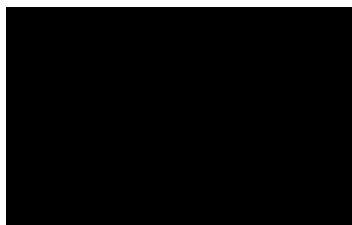
Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via het telefoonnummer 0475-255 100.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met onze collega's van Dienstverlening via telefoonnummer 0475-255100.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de Gemeente Maasgouw,
Teammanager Omgevingsdienst.



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:

de naam en het adres van de indiener;

de datum;

een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en;

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, via de website <https://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 de website <https://www.rechtspraak.nl/>. 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/22/1680972 voor het project bouwen van een woning op het adres Stationsweg, sectie B nummer 2174 te Maasbracht, kadastraal bekend gemeente Maasbracht nummer 2174 sectie B.

1. Aanvraagdocument, ontvangen op 5 oktober 2022;
2. Bestektekening - principedetails.pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
3. Statische berekening_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
4. Fundering_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
5. Bouwplantoets-27juli2022-_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
6. Geluid Warmtepomp-27juli2022-_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
7. Stikstofdepositie-27juli2022-_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
8. Bijlage_3__Historisch_bodemonderzoek_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
9. Bestektekening 2_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
10. Verdiepingsvloer en kapplan_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
11. Bestektekening - Principedetails 3_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
12. BENG berekening_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
13. Ontwerpadvies fundering_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
14. Ruimtelijke onderbouwing_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
15. Bijlage 2 Schetsontwerp_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
16. Bijlage 4 Akoestische onderzoek berekening_pdf, ontvangen op 5 oktober 2022;
17. Bestektekening 4_pdf, ontvangen op 27 oktober 2022;
18. Akoestisch onderzoek_pdf, ontvangen op 7 november 2022;

Bijlage 2

Overwegingen, voorschriften, en mededelingen inzake activiteit;

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:

- het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
- het van toepassing zijnde bestemmingsplan;
- de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwegen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfunctie “Woongebouw” conform het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Voor zover op dit moment gegevens bekend zijn, hebben wij naar aanleiding van de toets geconcludeerd dat uw aanvraag onder voorwaarden voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie “*Stationsweg, sectie B nummer 2174 te Maasbracht, kadastraal bekend gemeente Maasbracht nummer 2174 sectie B*” is het bestemmingsplan “*Maasbracht – Brachterbeek (vastgesteld op 01-07-2013)*” en “*Parapluplan Archeologie Maasgouw (vastgesteld op 08-08-2022)*” van toepassing. Ter plaatse gelden de volgende bestemmingen, maatvoeringen en aanduidingen:

Enkelbestemming:	Wonen (artikel 25, bestemmingsplan Maasbracht - Brachterbeek)
Bouwvlak:	Ja
Bouwaanduiding:	Vrijstaand
Gebiedsaanduiding:	Milieuzone - Roerdalslenk 2 (artikel 40.2, bestemmingplan Maasbracht - Brachterbeek)

Welstand

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

Wet Natuurbescherming

De aanvraag geeft vanwege de aard en omvang en het feit dat het stikstofonderzoek geen stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden laat zien, geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen. De bepalingen uit de Wet natuurbescherming (met name de algemene zorgplicht) zijn altijd van toepassing.

Bodem

Op grond van artikel 8 van de Woningwet en de lokale bouwverordening onder hoofdstuk 2 moet bodemonderzoek plaatsvinden als er sprake is van:

1. Bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
2. Bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist met uitzondering van;
 - a. Bouwwerken die naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk waarvoor op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een dergelijke vergunning niet is vereist;
 - b. Bouwwerken die de grond niet raken;
 - c. Bouwwerken waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd.

Uitgangspunt in de regelgeving is dat verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 moet worden uitgevoerd. Echter op grond van lokaal beleid is hier gedeeltelijke vrijstelling van mogelijk.

Deze gedeeltelijke vrijstelling kan op verzoek van de aanvrager plaatsvinden door enerzijds een vooronderzoek conform NEN5725 te laten uitvoeren en anderzijds gebruik te maken van de gegevens uit de geldende bodemkwaliteitskaart.

Voorwaarde hierbij is dat in het vooronderzoek sprake moet zijn van een onverdachte situatie. De locatie wordt dus op grond van het vooronderzoek onverdacht verklaard ten aanzien van het voorkomen van enige bodemverontreiniging.

Op het moment dat er een verkennend onderzoek wordt ingediend/noodzakelijk is dan moet dit door een erkende bodemintermediair zijn uitgevoerd. Hierop is geen uitzondering mogelijk.

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

2. Voorschriften

Bodem

1. Indien tijdens de ontgravingwerkzaamheden visueel waarneembare verontreinigingen worden waargenomen, dient dit bij ons gemeld te worden. Er mag dan niet eerder met de werkzaamheden worden verder gegaan alvorens door ons toestemming is gegeven.
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 zoveel mogelijk moet worden hergebruikt.
3. Bij aan- of afvoer van (herbruikbare) grond en / of bouwstoffen gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Dit kan leiden tot aanvullend onderzoek. Voor meer informatie hierover verwijzen we u kortheidshalve naar de internetsite <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl> en <https://www.bodemplus.nl/>
4. Eenieder die op of in de bodem handelingen verricht die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Indien de verontreiniging of aantasting het gevolg is van een ongevoon voorval, worden de maatregelen onverwijld genomen.

Wet Natuurbescherming

De vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een woning aan de Stationsweg te Maasbracht.

Soortenbescherming

Het onderdeel soortenbescherming is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsbescherming

Bij de aanvraag is een stikstofdepositieberekening gevoegd (met onderbouwing). De overige aspecten (b.v. verstoring door geluid e.d.) zijn beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. De stikstofberekening laat geen depositie zien op voor verzuring gevoelige gebieden.

De aanvraag geeft geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen.

Archeologie

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.

Wet geluidhinder en Bouwbesluit

Geluidwering gevel

Voor de vereiste geluidwering van de gevels dienen materialen en constructies uitgevoerd te worden conform het akoestisch onderzoek behorende bij de aanvraag (Akoestisch onderzoek geluidwering gevel, Stationsweg 18 te Maasbracht, rapportnummer M222443.002.001/GGO, d.d. 3 november 2022 van adviesbureau Aelmans).

Buitenunit warmtepomp

De buitenunit dient te voldoen aan de uitgangspunten van de geluidberekening behorende bij de aanvraag (Nieuwbouw woonhuis Meijer-Brings te Maasbracht, Geluid warmtepomp, rapportnummer 20220679-070-RA-geluid warmtepomp-01-A, d.d. 27 juli 2022 van adviesbureau Volantis).

Brandveilig bouwen

Bouwbesluit 2012- Nieuwbouw

- Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook (artikel 2.66 t/m 2.80).
- De bovenzijde van elke vloer en trap moet tenminste voldoen aan brandklasse Dfl en rookklasse s1fl beide bepaald volgens NEN- EN 13501-1 (of gelijkwaardig).
- Alle overige toe te passen constructieonderdelen moeten tenminste voldoen aan brandklasse D en rookklasse s2 beide bepaald volgens NEN- EN 13501-1 (of gelijkwaardig).
- De toe te passen elektrische leidingen moeten tenminste voldoen aan brandklasse D(ca) en aan rookklasse s2(ca) beide bepaald conform NEN- EN 13501-6.
- Eventuele pijp- isolatie moet tenminste voldoen aan brandklasse D1 en aan rookklasse s2(L) beide bepaald conform NEN- EN 13501-1.
- Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (artikel 2.81 t/m 2.90).
- De rechterzijgevel bevindt zich op de perceelsgrens en moet een w.b.d.b.o. (= weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) van tenminste 30 minuten bezitten en moet bij brand voldoende stabiel zijn om deze w.b.d.b.o. te garanderen.

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.

WATER EN RIOOL

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

Mondeling

Telefonisch aan de afdeling Dienstverlening van de gemeente Maasgouw via telefoonnummer 0475-255 100;

Schriftelijk

Per post aan de gemeente Maasgouw o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/22/1680972;

Per e-mail

- Aan de gemeente Maasgouw via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/22/1680972.
- Via het Omgevingsloket via dossiernummer 7301793

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 het bouwen van een woning op het adres Stationsweg, sectie B nummer 2174.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het perceel *‘Stationsweg, sectie B nummer 2174’* is gelegen in het bestemmingsplan *‘Maasbracht - Brachterbeek (vastgesteld op 01-07-2013)’* en *‘Parapluplan Archeologie Maasgouw (vastgesteld op 01-07-2013)’*.
 - De gebiedsaanduiding “milieuzone – roerdalslenk 2 ” (artikel 40.2) geen belemmering vormt voor het voorliggende bouwplan, aangezien de grond ter plekke niet dusdanig diep zal worden geroerd;
 - Vanwege de aard en de omvang van de aanvraag is er geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen. De bepalingen uit de Wet natuurbescherming (met name de algemene zorgplicht) zijn altijd van toepassing;
 - Het bouwplan in strijd is met de volgende bouwregels van het vigerende bestemmingsplan *‘Maasbracht - Brachterbeek’* (vastgesteld op 01-07-2013):
 - Strijd met artikel 25.2.2 sub a, d en f
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
- a. Het aantal hoofdgebouwen per perceel mag niet toenemen.
- d. De maximale diepte van een hoofdgebouw bedraagt 12 meter bij twee-aaneengebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen en maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', waar de maximale bouwdiepte 11 meter bedraagt.
 - f. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt: 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden; 2. bij twee-aan-een gebouwde, geschakelde en eindwoningen 3 meter aan één zijde.

Omdat het plan in strijd is met de omschreven regels uit het vigerende ruimtelijke plan, is bekeken of afwijking van de regels mogelijk dan wel wenselijk is.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden

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

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden

- Artikel 2.12. lid 1 sub a onder 3° Wabo (uitgebreide procedure) biedt mogelijkheden om van bovengenoemde strijdigheden af te wijken;
- Voor het bouwen van een nieuwe woning, mits geen bezwaren, artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide procedure), mogelijkheid onder voorwaarden van het plan af te wijken:
- Met toepassing van deze buitenplanse afwijkingsbevoegdheid en artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is het vergunnen van deze aanvraag mogelijk;

Situering voorgevel

De voorgevel van de nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd in lijn met de naastgelegen woningen en de Stationsweg. Hierdoor ontstaat er een evenwichtig straatbeeld.

Maximale bouwdiepte

De woning wordt uitgevoerd als levensloopbestendigewoning. De slaapkamer en de badkamer worden op de begane grond gerealiseerd. Om voldoende ruimte voor deze functies te realiseren is een diepere bouwdiepte nodig. De bebouwing strekt zich, gemeten van de weg, uit tot ca. 30 meter in het perceel. In de omgeving zijn meerdere gebouwen aanwezig die tot (of verder dan) deze 30 meter zijn gebouwd. De nieuwe woning past dan ook binnen de aanwezige bebouwingsstructuur.

Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Vanuit de Stationsweg gezien wordt de woning op de rechter perceelsgrens gebouwd. Aan deze zijde van de woning bevinden zich een garage, een badkamer, een berging en een garderobe. Voor de bijgebouwen zoals de berging en de garage geldt geen afstandseis tot aan de zijdelingse perceelgrens. Met andere woorden het huidige beeld kan ook worden gerealiseerd bij een woning van waar de bijgebouwen tot op de perceelgrens worden gebouwd. Daarnaast is de bebouwing die tot op de perceelgrenzen wordt gebouwd wat betreft vormgeving en hoogte afwijkend t.o.v. het merendeel van het hoofdbouw. Hierdoor wordt betreft uitstraling een meer gevarieerd en ruimtelijk beeld gecreëerd. Het gevolg is dat op de perceelgrens een muur zichtbaar is van ca. 18 meter en 3 meter hoog. Op het naast gelegen perceel strekt de bebouwing tot ca. 25m diepte. Ook deze bebouwing staat voor een deel op korte afstand van de perceelgrens. Daarnaast is over een groot deel van het perceel een erfafscheiding geplaatst. Uiteindelijk zal ca. 5 meter van de muur, boven de erfafscheiding, zichtbaar zijn vanaf het perceel van de burens. Gezien de omvang van het perceel zal de bebouwing op de perceelsgrens maar beperkt bijdrage aan een verenging van het perceel van de burens.

Archeologie

De nieuwbouw van een woning brengt bodemverstoring met zich mee. Het archeologisch beleid van de gemeente Maasgouw stelt, dat in bepaalde gebieden bij een verstoring van de bodem vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte een archeologisch onderzoek nodig is. De nieuwbouw heeft een bodemverstoring van ca 150 m² met zich mee. De oprit is hierbij buiten beschouwing gelaten. De hierbij te roeren diepte zal de 30-40 cm niet overschrijden. Het plangebied is op de archeologische waardenkaart gelegen in een gebied dat nog net Waarde Archeologie 3 kent. In beleidsmatig opzicht is hier een archeologisch onderzoek nodig bij een bodemverstoring vanaf een oppervlakte van 250 m². De oppervlakte die in dit geval effectief wordt geroerd reikt niet tot aan de beleidsmatig vereiste ondergrens. Een archeologisch onderzoek is hier niet nodig.

Conclusie

Ruimtelijk/stedenbouwkundig bestaat er dan ook geen bezwaar tegen een overschrijding van de toegestane bouwdiepte en het bouwen tot op de perceelgrens.