

Bouwadvies Kunert
t.a.v. [REDACTED]
Jezuïetenstraat 22
6077 CW SINT ODILIËNBERG

Datum
12 juni 2025
Zaaknummer
Z2023-00010903
Uw referentie

Uw brief van
25 december 2023
Bijlagen

Behandeld door
Vergunningverlening
Omgevingsrecht Bouwen
Verzenddatum
12 juni 2025

Onderwerp

Beschikking op aanvraag

Beste [REDACTED],

Op 25 december 2023 hebben wij, namens [REDACTED], een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwe woning aan Hammerstraat 25, kadastrale sectie C, nummer 2281 te Herkenbosch. Uw aanvraag is geregistreerd onder het nummer Z2023-00010903. 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)
- 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.

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 25 april 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn 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 het e-mailadres: dienstverlening@servicecentrum-mer.nl onder vermelding van het zaaknummer: Z2023-00010903.

Leges

Op basis van de gemeentelijke legesverordening 2023 van de gemeente Roerdalen zijn voor het in behandeling nemen van een aanvraag beschikking behandelen (Wabo) leges verschuldigd. Voor het betalen van de leges wordt een aparte factuur verstuurd aan [REDACTED]. Het legesbedrag staat hieronder vermeld.

Code	Omschrijving	Bedrag
Beoordeling externe	Beoordeling externe rapporten	€ 150,00
R 2.3.1.1.	Bouwen artikel 2.1.1.a Wabo	€ 9.761,66
Eindtotaal		€ 9.911,66

Informeren aanvrager

U heeft deze aanvraag namens [REDACTED] ingediend.

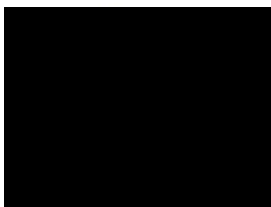
Correspondentie met betrekking tot deze aanvraag zal steeds aan u gericht zijn. De aanvrager ontvangt dus geen correspondentie van ons. Wij verzoeken u daarom dringend om de inhoud van deze brief aan de aanvrager kenbaar te maken.

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via e-mail dienstverlening@servicecentrum-mer.nl of telefoonnummer 0475-255100. Gebruik bij verdere correspondentie uw zaaknummer: Z2023-00010903.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen,
Teammanager Omgevingsdienst.



Cyrille Scheepers

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.

In uw beroepschrift vermeldt u:

- Uw naam, adres en telefoonnummer
- Uw handtekening onder het beroepschrift
- De datum van uw beroepschrift
- Een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep zich richt*
- De reden waarom u beroep instelt

*Stuurt u bij het beroepschrift bijvoorbeeld een afschrift mee van het besluit waartegen u beroep instelt.

Digitaal beroep

U kunt bij de genoemde rechtbank ook digitaal beroep instellen. Ga dan naar <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

U heeft hiervoor een elektronische handtekening voor nodig (DigiD). Op de site vindt u de voorwaarden hiervoor.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de internetpagina van de Rechtbank Limburg, via de website <http://www.rechtspraak.nl>.

Besluit schorsen

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Vindt u dat u door spoed niet op de uitspraak van de rechtbank kunt wachten, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft? Dan kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg vragen om dit besluit te schorsen en/of een voorlopige voorziening te treffen. Stuur uw verzoek naar:

Rechtbank Limburg
Postbus 950
6040 AZ Roermond

Voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening betaalt u ook griffierecht aan de rechtbank. Let op! U kunt alleen een verzoek om een voorlopige voorziening indienen als u (binnen de termijn van zes weken) beroep heeft ingesteld.

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 Z2023-00010903 voor het project het bouwen van een nieuwe woning aan Hammerstraat 25, kadastrale sectie C, nummer 2281 te Herkenbosch.

Omschrijving	Ons Kenmerk	Datum
OntwerpROH25Herkenbosch16012025	D2025-00004475	26 januari 2025
Anterieure overeenkomst	D2025-00016296	19 maart 2025
Verklaring van geen bedenkingen	D2025-00022144	10 april 2025
Bijlage 5 Verslag gesprekken met buurtbewoners Hammerstraat 25 Herkenbosch	D2024-00057762	26 november 2024
Bijlage 4.3 AERIUS_projectberekening_20241008171833_Rz6R9sN4vEXj_GebruikwoningHerkenbosch	D2024-00057761	26 november 2024
Bijlage 4.2 AERIUS_projectberekening_20241008122938_RdpzGorFpYCU_bouwwoningHerkenbosch	D2024-00057760	26 november 2024
Bijlage 4.1 Aelmans ROM240280.001 Stikstoftoets bouw woning	D2024-00057759	26 november 2024
Bijlage 3 2024-8563 Rapportage WPAC Berekening	D2024-00057758	26 november 2024
Bijlage 2 Aeres Milieu AM24001 Hammerstraat 25 te Herkenbosch - verkennend bodemonderzoek	D2024-00057757	26 november 2024
Bijlage 1 [REDACTED] Herkenbosch 23-10-2024	D2024-00057756	26 november 2024
Aanvraagdocument	D2023-00027154	25 december 2023
Bouwtekening	D2023-00027153	25 december 2023
Startmelding gele kaart	D2025-00004067	19 maart 2025
Gereed melding groene kaart	D2025-00004067	19 maart 2025

Bijlage 2

Overwegingen, voorschriften, en mededelingen inzake activiteit:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo).

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:

1. het Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening;
2. het van toepassing zijnde bestemmingsplan;
3. de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwegen wij als volgt:

Ad 1. Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfunctie “Wonen” 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.

Ad 2. Bestemmingsplan

Op de locatie Hammerstraat 25, kadastrale sectie C, nummer 2281 te Herkenbosch is het bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen” van toepassing. Ter plaatse geldt de enkelbestemming “Wonen”. Verder geldt ter plaatse de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” en de gebiedsaanduiding “milieuzone – Roerdalslenk III”.

Enkelbestemming “Wonen”

Uw plan voldoet niet aan de gestelde gebruiks- en bouwvoorschriften. Op grond van voornoemd bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen” is het voornemen voor de realisatie van een nieuwbouwwoning in strijd met het ‘gebruik’ op grond van artikel 17, lid 1 onder a ‘Wonen’ waarbij vrijstaande woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’. De aanduiding ‘vrijstaand’ ontbreekt.

Vervolgens is het plan in strijd met artikel 17.2, lid 1, onder a en b van de bouwregels algemeen. De strijdigheden zijn als volgt:

- a. Er zijn niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van de inwerkingtreding van voornoemd bestemmingsplan.
Echter is op de locatie geen bouwvlak aanwezig voor de realisatie van een nieuwbouwwoning.
- b. Nieuwe woningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, waarbij het ter plaatse genoemde aantal niet mag worden overschreden. Een en ander met dien verstande dat nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 3’ uitsluitend is toegestaan indien het aantal en typologie in overeenstemming is met de aantallen volgens de gemeentelijke Woonvisie.
Hier ontbreekt de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ voor het te realiseren plan.

Ook is het plan in strijd met artikel 17.2.2, lid a, b, c, en e van de bouwregels hoofdgebouwen. De strijdigheden zijn als volgt:

- a. Een hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
Op de locatie ontbreekt het bouwvlak.
- b. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander bebouwingspercentage is aangegeven.
Op de locatie ontbreekt het bouwvlak.
- c. De voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, moet worden gesitueerd op minimaal 2.00 meter achter de bouwgrens tenzij de bouwgrens grenst aan de bestemming 'Tuin', dan mag de voorgevel op de bouwgrens worden gesitueerd.
De bouwgrens ontbreekt voor deze locatie.
- e. De maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.
De aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' ontbreekt. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3.60 meter en 7.90 meter.

In bijlage 3 wordt verder ingegaan op de strijdigheden.

Dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4"

De voor "Waarde – Archeologie 4" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. Volgens artikel 26.2.1 is het verboden om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde – Archeologie 4 mede bestemde gronden. Artikel 26.2.2 lid a stelt dat het genoemde verbod niet van toepassing is op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan één van de volgende twee voorwaarden:

1. de maximum oppervlakte van de bebouwing bedraagt ten hoogste 250 m²;
2. de maximum ondergrondse bouwdiepte bedraagt ten hoogste 40 cm;

De oppervlakte van de bebouwing (woning en bijgebouwen) bedragen in totaal 221 m². Dit is minder dan de gestelde grenswaarde volgens artikel 26.2.2, lid a, onder 1 van 250 m². Het bouwverbod is derhalve niet aan de orde en een archeologisch onderzoek is hiervoor niet vereist.

Gebiedsaanduiding "Milieuzone – Roerdalslenk III"

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Milieuzone – Roerdalslenk III" is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 80.00 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 80.00 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of werkzaamheden in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Vanwege het voornemen zal de grond ter plaatse van deze gebiedsaanduiding niet dieper dan de drempelwaarde van 30.00 meter worden geroerd. Daarom heeft deze gebiedsaanduiding verder geen belemmerende werking.

Algemene bouwregels – Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Er worden 2 parkeerplaatsen voor personenauto's en een garage op eigen terrein gerealiseerd.

Artikel 34.2.1 stelt eisen aan de parkeergelegenheid. Derhalve is het plan ter beoordeling voorgelegd aan de verkeerskundige van de gemeente Roerdalen. Ten aanzien van de parkeernormen

verkeersgeneratie is getoetst aan de CROW publicatie 744 “Parkeercijfers 2024 – Basis voor parkeernormering”.

De gebiedstypologie van de nieuw te bouwen woning aan de Hammerstraat in Herkenbosch wordt als ‘niet stedelijk’ omschreven en valt dit gedeelte onder de categorie ‘rest bebouwde kom’. Er wordt geconcludeerd dat de juiste kengetallen zijn toegepast.

Met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en een garage voldoet men aan de CROW norm voor wat betreft parkeren. Ook de ontsluiting van het perceel voor motorvoertuigen is akkoord. Deze ontsluitingen hebben geen nadelig effect op het verkeer op de Hammerstraat.

Geluid

Er heeft een geluidstoets plaatsgevonden en op grond van de aangeleverde informatie wordt voldaan aan de grenswaarden. Geluid is hiermee akkoord. Ook heeft er een onderzoek wegverkeer plaatsgevonden. Dit is kwalitatief onderbouwd en daarmee akkoord. Gezien de nieuwe wetgeving (Omgevingswet) zal deze situatie met wegverkeer te allen tijde voldoen.

Ook de aangeleverde informatie voor het plaatsen van een warmtepomp voldoet aan de gestelde geluidproductie. De warmtepomp wordt op de aanbouw tegen de eigen woning gerealiseerd. De buitenunit van de warmtepomp is een lucht/water mono block systeem van Daikin.

Milieu

De ontwikkeling van een woning wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Waterhuishouding

Afvalwater

De gemeente Roerdalen is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport voor het afvalwater. Een aansluiting op onze leiding moet worden aangevraagd op onze website. Dit kan via: <https://www.roerdalen.nl/rioolaansluiting-aanvragen>.

Hemelwater

Bij nieuwbouwsituaties zamelt de gemeente geen hemelwater in. Wij verplichten de eigenaar van gebouwen en percelen het hemelwater zelf te verwerken. Onze minimale eis is 58 mm per m2 verhard oppervlak opvangen of infiltreren. (Bv. 100 m2 x 58 mm = 5800 liter inhoud.) Voor extreme neerslaggebeurtenissen wordt geadviseerd een overloop te maken naar de openbare ruimte.

Bouwpeil i.v.m. afwatering

Zorg ervoor dat er voldoende afschot is van de woning naar de openbare ruimte of de voorziening waar hemelwater kan worden opgevangen. Als de woning kort op de grens staat (geen voortuin) adviseren we om minimaal 15 cm boven de openbare ruimte het bouwpeil aan te houden. Staat de woning verder van de openbare ruimte zorg dan voor een minimaal verval van 2,5% afschot. Door hier rekening mee te houden wordt wateroverlast door middel van neerslag verminderd. Positief afwijken van het bouwpeil advies kan. Wordt er negatief afgeweken van het bouwpeil advies is er meer risico op wateroverlast. Bij wateroverlast van een negatief afwijkend bouwpeil zijn wij niet aansprakelijk voor eventuele schades en overlast.

Wet natuurbescherming

Vanwege de aard en omvang van de aanvraag is er geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen. Enkel de bepalingen uit de Wet natuurbescherming, met name de algemene zorgplicht, zijn altijd van toepassing.

Ad. 3 Welstand

Het bouwplan ligt in welstand plichtig gebied en is derhalve op 19 oktober 2023 tijdens de beoordeling aanvraag vooroverleg (Z2023-00002636) voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze kan instemmen met de hoofdropzet van de woning.

2. VoorschriftenArcheologie/Cultuurhistorie

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

Bodem**Overwegingen:**Algemeen:

Het gaat om het realiseren van een vrijstaande woning aan de Hammerstraat 25 te Herkenbosch waarvoor een omgevingsvergunning bouwen is vereist. Hierdoor moet er gekeken worden naar de Woningwet.

NB: de aanvraag omgevingsvergunning is op 25 december 2023 ingediend. Deze valt nog onder de Wabo regels.

Woningwet:

In artikel 8, lid 2 van de Woningwet is aangegeven dat in de bouwverordening voorschriften zijn vastgesteld voor het voorkomen van bouwen op verontreinigde grond. In artikel 8. Lid 3 van de Woningwet is omschreven waar lid 2 op van toepassing is.

In artikel 8, lid 3 van de woningwet staat het volgende:

De voorschriften, bedoeld in het tweede lid, hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven,*
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, met uitzondering van 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, en*
- c. 1°. die de grond raken, of*
2°. ten aanzien waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

Bij het realiseren van een vrijstaande woning gaan mensen voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven, is een omgevingsvergunning vereist en het raakt de grond.

Hierdoor is het dus vanuit artikel 8, lid 2 van de Woningwet noodzakelijk om naar de bouwverordening van de gemeente Roerdalen te kijken.

Bouwverordening gemeente Roerdalen.

In artikel 2.1.5, lid 1, sub a van de Bouwverordening is aangegeven dat een bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd moet worden.

Echter is binnen de gemeente Roerdalen ook de Nota Bodembeheer Noord Limburg 2020-2029 van kracht. Hierin zijn versoepelingen aangebracht voor het indienen van een bodemonderzoek.

Nota Bodembeheer Noord-Limburg 2020-2029:

In de Nota Bodembeheer Noord-Limburg 2020-2029 is in hoofdstuk 2.5 aangegeven dat er een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 in combinatie met de bodemkwaliteitskaart bij een onverdachte locatie als bewijsstuk mag worden ingediend. Bij verdachte locaties moet dit altijd een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 zijn eventueel aangevuld met een nader onderzoek of asbest bodemonderzoek.

Een bodemonderzoek mag niet ouder zijn dan 2 jaar.

Conclusie:

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 van 12 maart 2024 ingediend. Dit bodemonderzoek valt nog onder de geldigheidstermijn van 2 jaar en geeft dus een actueel inzicht in de bodem.

Uit de analysesresultaten blijkt dat in de bovengrond en de ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde aangetroffen. Grond mengmonster MM1 is licht verontreinigd (overschrijding achtergrondwaarde) met zink en cadmium. In grond mengmonster MM2 is een lichte verontreiniging met kobalt aangetroffen.

Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (hierna: Bbk)volgt dat de grond bij toepassing elders voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Het freatisch grondwater is niet verontreinigd. Asbest is niet verder onderzocht omdat de locatie niet asbestverdacht is.

Het bodemonderzoek is inhoudelijk akkoord. Wel gelden de volgende voorschriften en maatregelen.

Voorschriften:

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 vrijkomende grond, zowel van de bovengrond als de ondergrond, geldt dat deze ter plaatse zoveel mogelijk moet worden hergebruikt.

Maatregelen:

3. Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:
 - a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen,
 - b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken,
 - c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.

4. 1. Het is verboden een activiteit te verrichten of na te laten als door het verrichten of nalaten daarvan aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving ontstaan of dreigen te ontstaan.
2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt de toepassing van het eerste lid uitgewerkt of begrensd. De uitwerking of begrenzing strekt in ieder geval ter uitvoering van de richtlijn milieustrafrecht en heeft betrekking op:

- a. de omvang van de nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving,
- b. de gevallen waarin het eerste lid van toepassing is.

5. Indien er gegraven gaat worden geldt de Milieu belastende activiteit graven (hierna te noemen MBA graven).
- Voor de MBA graven met een omvang grondverzet onder of gelijk aan 25m³ en onder de interventiewaarden geldt de algemene zorgplicht uit artikel 1.6 van de Omgevingswet.
 - Voor de MBA graven met een omvang grondverzet groter dan 25m³ en onder of gelijk aan de interventiewaarden geldt het volgende:

Basisregels:

- Voorafgaand (bodem)onderzoek, tenzij sprake is van een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur;
- Partijen grond gescheiden houden bij graven, opslaan, terugplaatsen en afvoeren.

Informatieplicht:

Ten minste een week voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 4.1219 van het Besluit activiteit leefomgeving (hierna te noemen Bal), wordt aan het bevoegd gezag, via het DSO middels een informatieplicht, gegevens en bescheiden verstrekt over:

- a. de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- b. de verwachte datum van het begin van de activiteit; en
- c. de verwachte duur ervan.

Bij de MBA graven groter dan 25m³ en onder de interventiewaarden geldt dat er altijd een voorafgaand bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. (artikel 4.1221 van het Bal).

Tijdelijke uitname is uitgezonderd van de informatieplicht. Echter blijven de basisregels wel van kracht.

6. Gaat er grond toegepast worden dan is de Milieubelastende activiteit toepassen grond of baggerspecie (hierna te noemen MBA toepassen grond of baggerspecie) van toepassing (4.124 van het Bal). Hier geldt in bepaalde gevallen en meld- en informatie plicht die via het DSO moet worden ingediend.

Meldplicht:

Ten minste 1 week vóór start melden onder overlegging van de volgende gegevens:

- Functionaliteit van de toepassing (zie art. 4.1269 Bal) en de onderbouwing ervan;
- Dimensionering;
- Hoeveelheid;
- Datum;
- Coördinaten ontvangende landbodem/ oppervlaktewaterlichaam;

Let op: Een melding kan achterwege blijven als het gaat om functionele toepassing door een particulier van ten hoogste 25 m³ grond/ baggerspecie;

Naast de meldingsplicht geldt er ook nog een informatieplicht. (ongeacht of de meldingsplicht wel of niet geldt)

Informatieplicht:

Ten minste 1 week vóór start activiteit informeren over:

- Verwachte start-/ einddatum
- Milieuverklaring bodemkwaliteit toe te passen grond/ baggerspecie
- Herkomst grond/ baggerspecie
- Milieuverklaring bodemkwaliteit ontvangende bodem
- Indien van toepassing; afleverbon
- Indien van toepassing; de kwaliteitsklasse aangrenzende landbodem
- Indien van toepassing; de hoeveelheid en zoutgehalte van zout/ brak water

7. Gaan er bouwstoffen toegepast worden dan geldt paragraaf 4.123 van het Bal. Bouwstoffen mogen enkel worden toegepast indien onderstaande van toepassing is:

- Er moet sprake zijn van een functionele toepassing;
 - Functionele hoeveelheid;
 - Niet met de bodem vermengd en terug neembaar. Als de toepassing zijn functie verliest moeten ze worden verwijderd.
 - Minder dan 20% grond/ baggerspecie
 - Kwaliteitseisen in een milieuverklaring bodemkwaliteit overeenkomstig de eisen uit het Bbk (emissie, concentratie en samenstelling)
- Tijdens het toepassen van de bouwstoffen en na afloop voor ten minste 5 jaar zijn milieuverklaringen bodemkwaliteit en eventuele afleverbonnen beschikbaar (uitzonderingen zie art. 4.1259 Bal)

Let op: Geen meld- of informatieplicht uitgezonderd het toepassen van AVI-bodemas en immobilisaten

Informatieplicht:

Bij het toepassen van AVI-bodemas/ immobilisaten geldt een informatieplicht om ten minste 4 weken voor start van de activiteit gegevens en bescheiden te verstrekken.

8. Voor PFAS geldt het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Dit kan leiden tot aanvullend onderzoek.

Constructie

Drie weken voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zullen er nog constructieve tekeningen en schetsen als ook een constructieve berekening moeten worden aangeleverd.

3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten strikt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften bent u 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 gemeentelijke bouwverordening van de gemeente Roerdalen, te raadplegen via <https://www.overheid.nl/>;
- 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- Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en beperken van hinder tijdens het uitvoeren bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel 8.1.

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

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

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

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

Artikel 8.3. Geluidhinder

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

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

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

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

Artikel 8.4. Trillingshinder

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

Artikel 8.5. Stofhinder

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

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 adviseren we u om de heemkundevereniging (AWEL) 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 de website van het Kadaster - KLIC- melding of naar klantenservice KLIC via telefoon: 0800-0080.

4. Algemene uitvoeringsvoorschriften

Kennisgevingen

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

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
Alle definitieve constructieve berekeningen en constructieve tekeningen	Schriftelijk

Mondeling:

- Telefonisch aan onze collega's van Dienstverlening via telefoonnummer 0475-255 100;

Schriftelijk:

- Per post aan de Gemeente Roerdalen o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-00010903;
- Per e-mail aan de gemeente Gemeente Roerdalen via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-00010903.

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 van de Wabo).

Algemeen

Het bouwplan betreft het bouwen van een nieuwe woning.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het perceel Hammerstraat 25, kadastrale sectie C, nummer 2281 te Herkenbosch is gelegen in het bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen”.
- Het bouwwerk gelegen is in de enkelbestemming “Wonen”, de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” en de gebiedsaanduiding “Milieuzone – Roerdalslenk III”.
- Het plan voldoet niet aan de gestelde gebruiks- en bouwvoorschriften. Op grond van voornoemd bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen” is het voornemen voor de realisatie van een nieuwbouwwoning in strijd met het ‘gebruik’ op grond van artikel 17, lid 1 onder a ‘Wonen’ waarbij vrijstaande woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’. De aanduiding ‘vrijstaand’ ontbreekt.
- Vervolgens is het plan in strijd met artikel 17.2, lid 1, onder a en b van de bouwregels algemeen. De strijdigheden zijn als volgt:
 - a. Er zijn niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van de inwerkingtreding van voornoemd bestemmingsplan.
Echter is op de locatie geen bouwvlak aanwezig voor de realisatie van een nieuwbouwwoning.
 - b. Nieuwe woningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, waarbij het ter plaatse genoemde aantal niet mag worden overschreden. Een en ander met dien verstande dat nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 3’ uitsluitend is toegestaan indien het aantal en typologie in overeenstemming is met de aantallen volgens de gemeentelijke Woonvisie.
Hier ontbreekt de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ voor het te realiseren plan.
 - Ook is het plan in strijd met artikel 17.2.2, lid a, b, c, en e van de bouwregels hoofdgebouwen. De strijdigheden zijn als volgt:
 - a. Een hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
Op de locatie ontbreekt het bouwvlak.
 - b. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage’ een ander bebouwingspercentage is aangegeven.
Op de locatie ontbreekt het bouwvlak.
 - c. De voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, moet worden gesitueerd op minimaal 2.00 meter achter de bouwgrens tenzij de bouwgrens grenst aan de bestemming ‘Tuin’, dan mag de voorgevel op de bouwgrens worden gesitueerd.
De bouwgrens ontbreekt voor deze locatie.

- e. De maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.
De aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' ontbreekt. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3.60 meter en 7.90 meter.

Omdat het plan in strijd is met de omschreven regels uit het vigerende ruimtelijke plan, is bekeken of afwijking van de regels mogelijk is. In afwijking van het bovenstaande kan de omgevingsvergunning, ondanks dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan of beheersverordening worden verleend indien:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het plan of de verordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse ontheffing);
- een AMvB ontheffing het handelen in strijd met het plan mogelijk maakt (kruimellijst artikel 4, bijlage II van het Bor; of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (omgevingsafwijkingsbesluit).

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden

Het bestemmingsplan biedt voor bovenstaande strijdigheden geen mogelijkheden tot het binnenplans afwijken van de ruimtelijke regels. Daarom is gekeken of het toepassen van een buitenplanse afwijking wenselijk is.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden

Ook de kleine buitenplanse afwijking kan niet worden ingezet voor het afwijken van het bestemmingsplan. Nu voor bovenstaande strijdigheden geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en geen kleine buitenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar is, is bekeken of het met toepassing van een grote buitenplanse afwijking conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo mogelijk is om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat die voldoet aan de eisen die artikel 5.20 van het Bor en de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening daaraan stellen. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, *d.d. 16 januari 2025*, waar wordt ingegaan op de relevante beleids- milieuaspecten en de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van een nieuwe woning.

Verklaring van geen bedenkingen

Het college kan medewerking verlenen aan de aanvraag door een zogeheten 'uitgebreide omgevingsvergunning' te verlenen (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo). Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Dit maakt het noodzakelijk dat de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen eerst een zogenaamde (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De voorgenomen ontwikkeling staat niet op de door de raad op 17 december 2014 vastgestelde 'Lijst verklaring van geen bedenkingen Omgevingsrecht', waarin is opgesomd in welke gevallen geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen is op 10 april 2025 afgegeven. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een levensloopbestendige

woning op de locatie Hammerstraat 25 te Herkenbosch. Hiermee is de ontwerp verklaring van geen bedenkingen een definitieve verklaring geworden.

De verklaring van geen bedenkingen, in de zin van artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 1 van het Bor, is hierna integraal opgenomen.

In het kader van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft de gemeente Roerdalen een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers [REDACTED] en [REDACTED] en grondeigenaar [REDACTED].

Conclusie

Voor wat betreft het strijdig gebruik als gevolg van het bouwen van een nieuwe woning blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat de aangevraagde afwijking vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt toelaatbaar is. De omgevingsvergunning kan ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo, gelet op het bovenstaande, de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, op deze gronden worden verleend.

Er is niet gebleken dat deze aanvraag zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag en zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

2. Voorschriften

N.V.T.