

Uw brief van: 3 juni 2019 [Geanonimiseerd]
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: Z/19/1332124
Inlichtingen: Cortenraede, L.
Telefoon: 0475-852500
Onderwerp: Omgevingsvergunning
ontwerpbesluit
Datum: 4 november 2019
Verzenddatum:
Bijlage:
Intern Z/049963
zaaknummer:

Geachte heer [Geanonimiseerd],

Namens [Geanonimiseerd] heeft u op 3 juni 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het adres Monsieurstraat, kadastraal bekend gemeente Wessems nummer 801, 1411 en 1341 sectie B bij ons ingediend. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/19/1332124. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1.1.b Wabo);
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo).

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.



* Z O 6 O D 9 D 5 E D E *

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 21 november 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de inzagetermijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

In werking treden vergunning

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Indien gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het eerder gebruik maken van deze vergunning is niet toegestaan.

Bijgevoegde documenten

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

Leges

Overeenkomstig de gemeentelijk legesverordening is [Geanonimiseerd] 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 2.3.1.1	Bouwen artikel 2.1.1.a Wabo	
M 2.3.3.3	Buitenplans afwijken bestemmingsplan uitgebreide procedure i.c.m. bouwen	
M.2.3.2.1	Aanleggen artikel 2.1.1.b Wabo	
M.2.4.2.	Korting digitaal ingediende aanvraag	
M.2.3.16.1.2	Beoordeling verkennend onderzoek (NEN 5740)	
Eindtotaal		€

Indien de bouwkosten betrekking hebben op het realiseren van een nieuwbouwwoning, wordt een korting van 25% verleend op de verschuldigde leges zoals bepaald in de subonderdelen 2.3.1.1.2 en 2.3.1.1.3. Als voorwaarde voor deze korting geldt daarnaast dat de start en de gereedmelding van de nieuwbouw tijdig worden doorgegeven aan de gemeente (zie hiervoor de toelichting onder subonderdeel 2.3.1.1.6). De aanvrager ontvangt 12,5% korting bij tijdige melding aanvang bouwactiviteiten en 12,5% korting bij tijdige gereedmelding nieuwbouwwoning.

Wij verzoeken u om de inhoud van deze brief aan [Geanonimiseerd] kenbaar te maken.

Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via het telefoonnummer 0475-852500.

Met vriendelijke groet,

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

R.M.H.M. Vranken

Beroep

Belanghebbenden die zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend, belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend, belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht en adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit, kunnen tegen betaling van de verschuldigde griffierechten, beroep instellen bij de rechtbank Limburg, sector bestuursrecht. Het beroepschrift moet binnen een termijn van zes weken worden ingediend. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Op deze beroepschriftprocedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en;
- d. de redenen van het beroep (motivering).

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Limburg
Sector bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de internetpagina van de Rechtbank Limburg, www.rechtspraak.nl.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als u een beroepschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening schriftelijk indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt uw beroep en een eventueel verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal instellen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

Wij horen graag uw mening over onze dienstverlening. Steekproefsgewijs bellen we aanvragers van vergunningen om te informeren naar hun tevredenheid. Nu ook u een besluit van ons heeft ontvangen, kan het zijn dat we u binnenkort bellen met enkele korte vragen. Met de door u genoemde verbetervoorstellen, verbeteren wij onze dienstverlening. Alvast bedankt voor uw medewerking.

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z/19/1332124 voor het project het bouwen van een woning op het adres, kadastraal bekend gemeente Wessem nummer 801 sectie B:

- toets Bouwbesluit, ontvangen op 3 juni 2019;
- verkennend, ontvangen op 3 juni 2019;
- statische berekening, ontvangen op 3 juni 2019;
- aanvraagdocument, ontvangen op 3 juni 2019;
- funderingsadvies, ontvangen op 3 juni 2019;
- detail tekening, ontvangen op 3 juni 2019;
- tekening constructie, ontvangen op 3 juni 2019;
- bestek tekening nieuwe toestand, ontvangen op 9 juli 2019;
- bestaande situatie tekening, ontvangen op 9 juli 2019;
- ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 2 oktober 2019;
- akkoordverklaring kosten en planschade, ontvangen op 2 oktober 2019;
- Gele kaart, waarop de start van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven, uiterlijk twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden;
- Groene kaart, waarop de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven.

Bijlage 2

Overwegingen, voorschriften, en mededelingen inzake activiteit;

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

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:
op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:

- het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
- het van toepassing zijnde bestemmingsplan;
- 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 “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 voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie “*Monsieurstraat, sectie B nummer 801 te Wessems*” is het bestemmingsplan ‘Oude kern Wessems’ van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming “wonen”. Uw plan voldoet niet aan de gestelde bouwvoorschriften.

Welstand

Advies 19-3-2019:

De nieuwbouw is gelegen in het beschermd dorpsgezicht. Ambtelijk is in verband met een principeverzoek vanuit de gemeente Maasgouw gesteld, dat medewerking wordt verleend aan het plan (met het oog op een bestemmingsplanwijziging) onder de voorwaarde dat er een historiserend ontwerp wordt ingediend.

De commissie constateert dat er bij het plan niet consequent is doorgedacht vanuit de historiserende filosofie. Geadviseerd wordt om het plan consequent vanuit deze historiserende uitgangspunten vorm te geven en daarbij ook nadrukkelijk te kijken naar de historische Wessems context.

In het licht van het bovenstaande gaat de commissie niet akkoord met het plan.

Advies 02-04-2019:

De architect geeft een toelichting op het aangepaste plan. Hij licht toe, dat bij de nieuwe planvorming consequent is doorgedacht in historiserende zin en dat nadrukkelijk is gekeken naar de historische omgeving van het Wessems dorpsgezicht.

De commissie is te spreken over de nieuwe en consequente opzet. Desalniettemin heeft zij een tweetal opmerkingen. De invulling van de linker zijgevel komt niet geheel overeen met de gedachte van een consequent doorgevoerde historisering en maakt een te willekeurige indruk.

De commissie vraagt hier om naast de geprojecteerde voordeur twee dubbele deuren (met luiken) toe te voegen. Daarnaast wordt in overleg ingestemd met de vervaardiging van een langwerpige lichtstrook in de achtergevel (conform de strook in de rechter zijgevel).

De commissie ziet het definitieve plan met beeldbepalende details ter beoordeling tegemoet.

Advies 03-09-2019:

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

Het College neemt dit advies over.

2. 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 erfdiensbaarheid.
- 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 sloopterrein te voorkomen.

Archeologie 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. Er wordt aanbevolen om een (amateur)archeoloog te laten "meelopen" bij de graafwerkzaamheden ten behoeve van de fundering.

Voorkom schade aan kabels en leidingen

Voordat u begint met uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden, is het voor u belangrijk dat u weet waar (elektriciteits)kabels en/of (gas)leidingen liggen. Zo voorkomt u graafschade. Ook kan de aanwezigheid van kabels en/of leidingen beperkingen voor uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden met zich meebrengen. Voor de aanvang van de (bouw- en/of graaf)werkzaamheden moet u zich als vergunninghouder daarom volledig op de hoogte stellen van de aanwezigheid en ligging van kabels en/of leidingen. Hiertoe doet u een KLIC-melding bij het Kadaster. Via KLIC verstrekt het Kadaster informatie over de ligging van kabels en leidingen. Voor actuele informatie verwijzen u naar:

<https://www.kadaster.nl/klic-wion> of klantenservice KLIC via telefoon: 0800-0080.

Inzake WATER EN RIOOL

Regenwater bij nieuw- en verbouwbouw Voorschriften

Om overbelasting van het bestaande rioleringsnetwerk te voorkomen heeft de gemeente regelgeving vastgesteld. Conform deze gemeentelijke regelgeving bent u verplicht om regenwater op eigen terrein op te vangen. Dit kunt u doen door het aanbrengen van een bergingsvoorziening of een infiltratievoorziening. U mag de regenwaterafvoer niet aansluiten op het gemeentelijk riool;

U bent verplicht om aan de gemeente te vermelden welke voorziening(en) u treft op welke locatie. Daarvoor kunt u contact opnemen met afdeling Beheer (0475-852500);

Mededelingen:

Voor het aanbrengen van een bergingsvoorziening of infiltratievoorziening gelden eisen. Het is voor het beheer van het gemeentelijk watersysteem belangrijk om te weten waar u uw voorziening(en) treft, en wat de capaciteit van de voorziening is. Een vuistregel voor het bepalen van de capaciteit is dat er minimaal 30mm waterberging per vierkante meter verhardingsoppervlak moet worden gerealiseerd. De voorziening dient binnen 24 uur leeggelopen te zijn;

Wij adviseren een noodoverloop op de infiltratievoorziening te maken die overtollig regenwater via het maaiveld naar de straat kan laten stromen. Op deze manier voorkomt u dat wanneer de voorziening vol is, het regenwater naar ongewenste plekken stroomt;

Wij adviseren u om een ontlastput buiten de woning te realiseren. Water kan dan in geval van bijvoorbeeld een opstopping op dit punt wegvloeien.

Vuilwater bij nieuwbouw Voorschriften:

Voor het juist functioneren van het gemeentelijke rioleringsstelsel is het belangrijk dat de aansluitdiepte ter plaatste van de perceelsgrens ongeveer 70cm onder maaiveld is. U bent verplicht om aan deze maatvoering te voldoen. Wanneer u hier niet aan voldoet, kunnen wij besluiten u niet aan te sluiten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Uiteraard kan het voorkomen dat u vanwege bepaalde omstandigheden niet kunt voldoen aan onze regels. In die gevallen bent u verplicht om contact op te nemen met afdeling Beheer (0475-852500);

De locatie van de rioleringsaansluiting is belangrijk. Wij kunnen u namelijk alleen aansluiten op het gemeentelijke rioleringsstelsel, als wij weten waar u uw riolering gaat aanbrengen. Voor de locatie van de aansluiting op het gemeentelijk riool moet u contact opnemen met afdeling Beheer. Graag dit doen met behulp van het rioolaansluit-formulier. Dit digitaal formulier kunt u vinden op www.gemeentemaasgouw.nl onder 'Wonen & Leven' > 'Riolering' of door op de website te zoeken op de term 'rioolaansluiting'.

3. 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 0475-852500;

Schriftelijk: Per post aan de gemeente Maasgouw o.v.v. omgevingsvergunning Z/18/1285079;

Per e-mail aan de gemeente Maasgouw via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. omgevingsvergunning Z/18/1285079;

Via het Omgevingsloket via dossiernummer 4453989.

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.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het perceel 'Monsieurstraat, sectie B nummer 801 te Wesseme' is gelegen in het bestemmingsplan 'Oude kern Wesseme';
- de bouwwerken/werkzaamheden die worden opgericht/uitgevoerd hebben ingevolge het bovengenoemde bestemmingsplan de volgende bestemmingen/aanduidingen:
 - Bestemming: "Wonen";
 - Functieaanduiding: "cultuurhistorische waarden" (gedeeltelijk);
 - Dubbelbestemming: "Waarde - Archeologie";
"Waarde - Beschermd dorpsgezicht";
 - Gebiedsaanduiding: "milieuzone - roerdalslenk";
- de bouwwerken, en de onderdelen welke een verplichting hebben tot beoordeling "uitvoeren van werk" zijn inhoudelijk afgewogen in bijlage 4;
- omdat het plan in strijd is met de omschreven regels uit het vigerende ruimtelijke plan, is bekeken of afwijking van de regels mogelijk is:
 - Het plan is in strijd met artikel 14.2, lid 2, sub a en b: met het plan neemt het aantal woningen op het bouwperceel toe waar dat niet is toegestaan;
- voor de bovenstaande strijdigheid is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, en geen kleine buitenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een grote buitenplanse afwijking wenselijk is;
- "projectbesluit": het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk is om deze aanvraag mogelijk te maken;

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat:
 1. het college op 19 juni 2018 besloot om principemedewerking te verlenen aan de bouw van een woning op het perceel 'Monsieurstraat, sectie B nummer 801 te Wessem';
 2. De oriëntatie van de woningen van de Monsieursstraat in Wessem is afwisselend. In het begin van de straat liggen de woningen met de topgevel aan zijkanten. Aan het einde van de straat liggen de woningen met de topgevel aan de straat. De gewenste woning ligt aan het einde van de straat. Wat betreft de oriëntatie sluit de woning aan bij de resterende woningen;
 3. Met het realiseren van een woning op deze plek de stedenbouwkundige structuur van de Monsieursstraat in Wessem wordt versterkt.
 4. Wat betreft de uitstraling van de woning aansluiting is gezocht bij de karakteristieke uitstraling van de woningen in de oude kern Wessem;
 5. Met het realiseren van een levensloopbestendige woning voldaan wordt aan de kwalitatieve uitgangspunten van zowel de regionale structuurvisie als het daarop gebaseerde lokale volkshuisvestingsbeleid;
- de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat die voldoet aan de eisen die artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht en de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening daaraan stellen;
- er een akkoordverklaring kosten en planschade is ondertekend door de aanvrager en gemeente Maasgouw;
- de vergunning door de Provincie Limburg is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van de vergunning geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen door de Provincie Limburg;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het bouwen van een woning op deze locatie.

1. Voorschriften

- De gebiedsaanduiding "milieuzone - roerdalslenk" (artikel 25.2) vormt geen beperking voor het gestelde plan, mits de grond niet dieper wordt geroerd dan 30,00 meter beneden het maaiveld of anderszins de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen aan te tasten, bijvoorbeeld ten behoeve van het oprichten van een bodemenergiesysteem.

Bijlage 4

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

Algemeen

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

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

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Ingevolge de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht", verplichting tot aanvragen activiteit "uitvoeren van werk" aanwezig is voor het;
 - het verwijderen, wijzigen en/of aanleggen van verharding c.q. bestrating op de als bestemming Wonen aangewezen gronden art. 17.4.1;
 - het afgraven en/of ophogen van gronden art. 17.4.1;
- Aan de gestelde voorwaarden voor een dergelijke omgevingsvergunning (artikel 17.4, lid 1, sub l, m en n) wordt niet voldaan. Het plan is namelijk in strijd met de gestelde eisen van het bestemmingsplan;
- Mits afwijking wordt verkregen voor de strijdigheden met het bestemmingsplan, kan eventueel ook medewerking worden verleend tot afwijking van artikel 17.4, lid 1;
- Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te verlenen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de monumenten/omgevingscommissie van de gemeente Maasgouw (artikel 17.4, lid 3);
- Op 3 september 2019 de monumenten/omgevingscommissie van de gemeente Maasgouw het definitief ingediende bouwplan goedgekeurd heeft;
- Ingevolge bovenstaande overwegingen, geen redenen zijn om de vergunning voor de activiteit "uitvoeren van een werk" te weigeren.