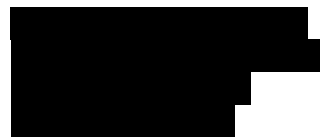


Uw brief van: 2 april 2019
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: Z/19/1311883
Inlichtingen: 
Telefoon: 0475-852500
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Definitief besluit
Datum: 25 maart 2021
Verzenddatum:
Bijlage:
Intern Z/048246
zaaknummer:



Geachte heer ,

Namens  heeft u op 2 april 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning bij ons ingediend voor het bouwen van 10 appartementen, 2 commerciële ruimten en het aanleggen van een in/uitrit op het adres Havenstraat 24, 24a t/m 24j en 26 te Maasbracht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/19/1311883. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo).

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering, voorschriften en mededelingen wordt verwezen naar de bijlagen.

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat die voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



* Z 0 6 7 6 6 F 3 3 2 F *

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 6 februari 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de inzagetermijn is er één zienswijze ingediend.

De zienswijze is ingediend door [REDACTED], wonende op het adres [REDACTED].

De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet aan de wettelijke eisen.

Samengevat betreft het de zienswijze wat betreft:

- De privacy:
met name de privacy van het erf achter de woning [REDACTED], gaat volgens [REDACTED] achteruit door de bouw van de 10 appartementen en 2 commerciële ruimten;
- Minimale afmetingen parkeergelegenheid:
volgens [REDACTED] voldoet de parkeerplaats van het appartementen complex niet aan de geldende NEN - norm;
- Aantal parkeerplaatsen:
volgens [REDACTED] zijn er niet voldoende parkeerplekken op de parkeerplaats van het appartementen complex en zal dit leiden tot een toename van de parkeerdruk in de wijk.

Beantwoording zienswijze:

- De architect heeft in zijn ontwerp rekening gehouden dat de privacy van omliggende percelen zoveel mogelijk blijft gehandhaafd door:
 - Leefruimtes allemaal richting Havenstraat zijn gekeerd;
 - Trappenhuis en lift is aan achterzijde gesitueerd;
 - De gebouwdiepte vanaf verdieping 1 komt in diepte niet voorbij de naastgelegen bebouwing;
 - De bovenste etage 4 is voorzien van slechts 1 woning. Deze woning heeft geen ramen naar zijkant (richting Maasstraat) en achterkant;
- De parkeergelegenheid van het appartementen complex is getoetst aan de NEN norm "NEN 2443 Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en garages" en voldoet hieraan;
- Het plan voldoet aan het vereiste aantal parkeerplaatsen volgens de nota "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw". De onderbouwing hiervoor is uitgewerkt in de bijlage "Ruimtelijke onderbouwing" dd. 25 maart 2021.

In werking treden vergunning

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

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

Het eerder gebruik maken van deze vergunning is niet toegestaan.

Bijgevoegde documenten

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

Verplichtingen na verlening van deze vergunning

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

Leges

Overeenkomstig de gemeentelijke legesverordening is R.A. Schulpen Holding 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
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Korting leges:

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. De aanvrager ontvangt 12,5% korting bij tijdige melding aanvang bouwactiviteiten en 12,5% korting bij tijdige gereedmelding nieuwbouw woning.

Wij verzoeken u om de inhoud van deze brief aan [REDACTED] kenbaar te maken. Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via het telefoonnummer 0475-852500.

Met vriendelijke groet,

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

[REDACTED]

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/19/1311883 voor het project het bouwen van 10 appartementen, 1 commerciële ruimte en het aanleggen van een in/uitrit op het adres Havenstraat 24, 24a t/m 24j, 26 te Maasbracht.

- aanvraag 10 appartementen en 2 commerciële ruimten Havenfront Maasbracht, ontvangen op 2 april 2019;
- akoestisch onderzoek parkeerplaats, ontvangen op 23 maart 2021;
- gevels blad 1, ontvangen op 8 mei 2019;
- situatie tekening, ontvangen op 4 maart 2021;
- plattegronden blad 1, ontvangen op 4 maart 2021;
- gevels blad 2, ontvangen op 8 mei 2019;
- gevelprofielen blad 5, ontvangen op 8 mei 2019;
- gevelprofielen blad 6, ontvangen op 8 mei 2019;
- bouwbesluit tekening blad 2, ontvangen 23 oktober 2019;
- tekening tuinmuur W26, ontvangen op 22 februari 2021;
- Ruimtelijke onderbouw, ontvangen op 25 maart 2021;
- kleurenschema, ontvangen op 29 oktober 2019;
- stikstofberekening, ontvangen op 17 januari 2020;
- Aerius berekening Havenfront Maasbracht, ontvangen op 6 december 2019;
- bijlage 1 Plattegronden 19-10-2018, ontvangen op 25 april 2019;
- bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Havenstraat 24-26, Maasbracht, ontvangen op 25 april 2019;
- bijlage 3 Rapport asbest inventarisatie, ontvangen op 26 april 2019;
- bijlage 4 Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Havenstraat 24-26 Maasbracht, ontvangen op 14 juni 2018;
- bijlage 5 Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Havenstraat 24-26 Maasbracht, ontvangen op 1 maart 2019;
- bijlage 6 Quickscan bedrijven en milieuzonering, ontvangen op 25 april 2019;
- bijlage 7 Geluid technische installatie dak Da Vinci, M18_144802, ontvangen op 25 april 2019;
- bijlage 8 Verantwoording groepsrisico, ontvangen op 25 april 2019;
- bijlage 9 tekening brandveiligheid B16, ontvangen op 22 februari 2021;
- bijlage 10 Advies veiligheidsregio, ontvangen op 25 april 2019;
- Bijlage 11 Verantwoording groepsrisicoplan, ontvangen op 25 april 2019;
- bijlage 12 Parkeeronderzoek MAG043, ontvangen op 25 april 2019;
- bijlage 13 Akoestisch onderzoek parkeerplaats Havenstraat 24-26 Maasbracht, ontvangen op 23 maart 2021;
- bijlage 14 archeologisch en verkennend veldonderzoek, ontvangen op 25 april 2019;
- bijlage 15 Archeologisch inventariserend veldonderzoek, Proefsleuvenonderzoek, ontvangen op 25 april 2019;
- bijlage 16 Quickscan natuurwaarden, ontvangen op 25 april 2019;
- bijlage 17 Extra inspectie huismus Havenstraat, ontvangen op 25 april 2019;
- bijlage 18 Advies niet gesprongen explosieven versie 1, ontvangen op 25 april 2019;
- Gele kaart, waarop de start van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven, uiterlijk twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden;
- Groene kaart, waarop de gereed melding 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 “woonfunctie” en “bijeenkomstfunctie” 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 “Havenstraat 25 te Maasbracht” is het bestemmingsplan ‘Maasbracht - Brachterbeek’ (onherroepelijk 01-07-2013) van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming “Gemengd - Havenboulevard”, Dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”. Uw plan voldoet niet aan de gestelde bouwvoorschriften.

Welstand

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

Inzake deze welstandsnota is het plan op 30 oktober 2018 voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze heeft geadviseerd dat het bouwplan reeds eerder als vooroverleg is beoordeeld en akkoord bevonden. Het plan zoals ingediend bij deze aanvraag is identiek aan het vooroverleg.

Het College neemt dit advies over.

Geluid

Wet geluidhinder, milieuzonering, Bouwbesluit, goede ruimtelijke ordening , Activiteitenbesluit
Conclusie

- De akoestische rapporten en notities zijn akkoord.
- Voor de vereiste geluidwering van de gevels dienen materialen en constructies uitgevoerd te worden conform het akoestisch onderzoek geluidwering gevels. Hierbij rekening houdend met de vereiste brandwerendheid van gebruikte materialen in de voorgevel.
- In de omgevingsvergunning is een voorschrift opgenomen dat de parkeerplaats op het achter terrein niet in gebruik mag worden genomen voordat de tuinmuur tussen parkeerplaats en de woningen aan de Kruchterstraat conform het akoestisch onderzoek is uitgevoerd en dat deze tuinmuur in stand moet worden gehouden.

Hogere grenswaarden:

Uit het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels volgt dat zowel vanwege de Havenstraat als het gezôneerde industrieterrein Bunkerhaven, hogere grenswaarden vastgesteld dienen te worden.

Het besluit Hogere grenswaarden heeft vanaf 26 juli 2019 ter inzage gelegen.

De overwegingen ten aanzien van geluid staan in de ruimtelijke onderbouwing.

Deze vergunning wordt daarom verleend onder de voorwaarde dat de parkeerplaats niet in gebruik mag worden genomen voordat de tuinmuur tussen parkeerplaats en de woningen aan de Kruchterstraat conform het akoestisch onderzoek is uitgevoerd (3,67 meter hoogte) en dat deze tuinmuur in stand moet worden gehouden.

Met de voorgestelde muur van 3,67 meter hoogte wordt een voldoende geluidsafscherming gerealiseerd.

Wet Natuurbescherming

De aanvraag is in het kader van de Wet natuurbescherming getoetst op volledigheid.

Gebiedsbescherming:

Bij de aanvraag is een Aeries berekening (met korte toelichting) gevoegd. Deze berekening geeft geen aanleiding om een verklaring van geen bedenkingen te vragen.

Soortenbescherming:

Er is een quickscan natuurwaarden Havenstraat 24-26 Maasbracht (18 december 2018) opgesteld. Aanvullend hierop is in januari 2019 een extra inspectie uitgevoerd t.a.v. de huismus.

De bouwwerkzaamheden kunnen, met inachtneming van de algemene zorgplicht uit de wet natuurbescherming, zonder voorafgaande maatregelen of het aanvragen van een ontheffing worden uitgevoerd.

Civieltechnische aspecten

Afvoer hemelwater en vuilwater:

Het bouwplan is beoordeeld aan het rioleringsplan/verordening van de gemeente Maasgouw.

De vuilwater riolering en hemelwater infiltratie voorziening voldoet aan de gestelde regels van de gemeente Maasgouw.

Vloerpeil:

Het vloerpeil van het appartementencomplex (in NAP) moet hoger zijn dan het peil van de aangrenzende weg(en). Dit ter voorkoming van waterschade bij hevige regenbuien met water op straat.

Externe veiligheid

De volgende risicobronnen zijn relevant voor het plangebied:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water (Maas en Julianakanaal);
- Hoge druk aardgasleiding (leiding Z-540-01, 40 bar, 14,5 inch) op minder dan 20 meter afstand.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water:

In de ontwerpfase is een aantal bouwtechnische maatregelen afgesproken, naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio.

Deze betreffen:

- brandwerendheid van gebruikte materialen in de voorgevel;
- snel en centraal kunnen uitzetten van mechanische ventilatie;
- vluchtroute naar de achterkant van het pand.
- voldoende bluswater.

Hoge druk aardgasleiding:

- De Algemene VELIN voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten zoals opgemaakt door de Vereniging van Leidingeigenaren In Nederland (VELIN) zijn van toepassing, zie hieronder de link.
http://www.velin.nl/cms/public/files/2019-09/1569415230_velin-graafvoorwaarden-april-2017-rev-sep-2019.pdf
- Er mogen geen graafactiviteiten plaatsvinden binnen de belemmeringenstrook (4.0 m¹ aan weerszijde van de leiding) van de betreffende gasleiding.
- Aandachtspunt: eventuele wateronttrekking door bemalingswerkzaamheden t.b.v. de bouw van het appartementencomplex.
- Aandachtspunt: Eventuele hei-werkzaamheden t.b.v. fundatie. Dichtstbijzijnde afstand tot de gasleiding is ongeveer 15.0 m¹. O.b.v. deze afstand heeft Gasunie geen aanvullende eisen.

Onder deze aanvullende eisen is het groepsrisico verantwoord.

Verkeersveiligheid

Bereikbaarheid:

De commerciële ruimtes zijn bereikbaar via de Havenstraat. De appartementen zijn bereikbaar via de Havenstraat en via de Kruchterstraat. Verder zijn er 10 parkeerplaatsen aangegeven voor de bewoners van de appartementen en de bezoekers en personeel van de commerciële ruimtes. Deze zijn bereikbaar via een in- uitrit aan de Kruchterstraat. De Havenstraat is een gebiedsontsluitingsweg en goed bereikbaar. De Kruchterstraat is een erftoegangsweg en is onderdeel van het toekomstige reconstructie gebied Oud Maasbracht.

Parkeren:

Bij een bouwplan of een functiewijziging zijn eisen gesteld ten aanzien van het parkeren. Dit is gedaan om burgers, bedrijven en ontwikkelaars weten welke normen er gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag en gebruikers van het bouwwerk in de toekomst te verzekeren van voldoende parkeerruimte. Een tweede doel van het stellen van parkeernormen is om de overlast van deze groeiende parkeerbehoefte voor de omgeving zo gering mogelijk te houden en de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en de leefbaarheid te waarborgen.

Om het parkeren bij nieuwe projecten te regelen heeft de gemeente in 2010 gemeentelijk beleid gemaakt.

Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw:

Uitgangspunten van dit beleid is:

- De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de bereikbaarheid en economische ontwikkeling van de kernen.
- Elke initiatiefnemer van bouwplannen is verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeeroplossing.
- Een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken.
- Vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte moet ernaar gestreefd worden zo veel parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen als nodig is, waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik niet uit het oog verloren mogen worden.

Om de parkeerbehoefte te kunnen bepalen zijn er in de nota parkeernormen aangegeven waarmee een objectieve berekening gemaakt kan worden van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij een bepaalde functie. Deze parkeernormen zijn afhankelijk van de het gebied waar het bouwwerk komt, en de functie van het bouwwerk.

Gezien de gemaakte berekening zijn er binnen een afstand van 250 m nog ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Binnen een afstand van 100 m zijn in totaal 121 parkeerplaatsen voor handen. Uit de telling van Kragten blijkt dat er hiervan maximaal 67 parkeerplaatsen bezet zijn. Uit de berekening komt dat er nog 36 parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen een loopafstand van 100 m nodig zijn. Inclusief deze benodigde parkeerplaatsen zijn er dus in totaal maximaal 103 parkeerplaatsen bezet van de 121 parkeerplaatsen. Dit is een bezettingsgraad van 85% Hiermee voldoet het plan aan de vereiste aantal parkeerplaatsen.

Conclusie.

Het plan voldoet aan de vereiste aantal parkeerplaatsen volgens de nota parkeernormen en parkeerbijdrage regeling.

Milieu

Activiteitenbesluit

Volgens het vigerende bestemmingsplan is er sprake van een gemengd gebied (havenboulevard), waar diverse functies zijn toegestaan. Op basis van de zwaarste categorie horeca en de begripsbepalingen van het bestemmingsplan volgt dat er hier om functies gaat die passen binnen de milieucategorie 1 en 2, waarbij geluid de maatgevende factor is. Zeker omdat de functies tegen elkaar zijn gelegen is het aan te bevelen om dat middels een akoestisch onderzoek te laten onderbouwen. Uiteraard is het afhankelijk van de functie die er wordt opgericht, een melding in het kader van het Activiteitenbesluit noodzakelijk. Dus ontwikkeling kan, mits goed onderbouwd.

Hiervoor is een akoestisch onderzoek gemaakt en akkoord bevonden.

Archeologie/Cultuurhistorie

Archeologie:

Het plangebied is archeologisch onderzocht. Eerst had er een bureauonderzoek plaats, evenals een inventariserend onderzoek. Vervolgens zijn er in een gedeelte van het gebied enkele proefsleuven gegraven. Na uitvoering van het onderzoek is het plangebied vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Archeologie is derhalve niet langer aan de orde.

Cultuurhistorie:

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en dorpsgezicht. Evenmin bevinden er zich monumentale objecten in de nabijheid, die van invloed zouden kunnen zijn op de planontwikkeling. Over de architectuur van de nieuwbouw kan naar voren worden gebracht, dat deze aangepast is aan die van de belendingen. Het geheel is passend in de context.

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.

De lokale bouwverordening (artikel 2.1.5.) verplicht de aanvrager ertoe om bodemonderzoek te laten plaats nadat is gesloopt, maar voordat met de bouw wordt begonnen.

De bouwactiviteiten mogen niet eerder worden aangevangen als nadat door of namens ons college goedkeuring over het ingediende bodemonderzoek wordt gegeven. Hiertoe moet het rapport minimaal drie weken voor aanvang van de bouwactiviteiten worden overgelegd.

Brandveiligheid

De onder “voorschriften” opgenomen voorwaarden dienen in acht te worden genomen.

Constructieve veiligheid

De onder “voorschriften” opgenomen voorwaarden dienen in acht genomen te worden.

2. Voorschriften

Constructieve veiligheid

Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende gegevens ter goedkeuring te worden ingediend:

- Een schriftelijke toelichting op ontwerp m.b.t. de aangehouden belastingen en belastingcombinaties.
- Een schriftelijke toelichting op ontwerp m.b.t. de constructieve samenhang.
- Een schriftelijke toelichting op ontwerp m.b.t. het stabiliteitsprincipe.
- Tekeningen van de definitieve hoofdopzet van de constructie van alle verdiepingen inclusief globale maatvoering.
- Schematisch funderingsoverzicht of palenplan met globale plaatsing, aantallen en paalpuntniveaus, inclusief globaal grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt.
- Een schriftelijke toelichting op ontwerp m.b.t. de omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan.
- Een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies.

Brandveiligheid

Afhankelijk van het aantal personen dat kan worden toegelaten in bouwdeel A en bouwdeel B, moeten de gebruikers een melding brandveilig gebruik indienen bij de gemeente Maasgouw. De melding moet 4 weken voor in gebruik name van het bouwdeel worden ingediend en geheel voldoen aan de indieningsvereisten.

Bodem

De lokale bouwverordening (artikel 2.1.5.) verplicht de aanvrager ertoe om bodemonderzoek te laten plaats nadat is gesloopt, maar voordat met de bouw wordt begonnen.

De bouwactiviteiten mogen niet eerder worden aangevangen als nadat door of namens ons college goedkeuring over het ingediende bodemonderzoek wordt gegeven. Hiertoe moet het rapport minimaal drie weken voor aanvang van de bouwactiviteiten worden overgelegd.

- 1 Bodemonderzoek moet plaatsvinden na sloop, maar voordat met de bouw wordt begonnen.
2. Bodemonderzoek moet plaatsvinden conform het gestelde in artikel 2.1.5. van de Bouwverordening.
3. Bodemonderzoek moet zo spoedig mogelijk, doch minimaal drie weken voor aanvang van de bouwactiviteiten, als bewijsmiddel (zoals bedoelt in artikel 2.1.5. van de bouwverordening) worden overgelegd.

Wet natuurbescherming

De bepalingen uit de Wet natuurbescherming (met name de algemene zorgplicht) zijn altijd van toepassing.

Als u voorafgaande en/of tijdens de werkzaamheden beschermde soorten aantreft, dan moet u tijdelijk stoppen met de werkzaamheden totdat individuen op eigen kracht het plangebied hebben verlaten.

Geluid

Deze vergunning wordt daarom verleend onder de voorwaarde dat de parkeerplaats niet in gebruik mag worden genomen voordat de tuinmuur tussen parkeerplaats en de woningen aan de Kruchterstraat conform het akoestisch onderzoek is uitgevoerd en dat deze tuinmuur in stand moet worden gehouden.

Niet-Gesprongen Explosieven

Voordat men begint met de bouwwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met Niet-Gesprongen Explosieven binnen het werkgebied van het bouwplan.

Voor een veilige uitvoering dient men zich te houden aan de aanbevelingen genoemd in het maatwerkadvies “niet gesprengen explosieven Maasbracht Havenstraat 24 - 26” (bijlage 18).

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. De aanvrager ontvangt 12,5% korting bij tijdige melding aanvang bouwactiviteiten en 12,5% korting bij tijdige gereedmelding bouwactiviteiten.

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.

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 50mm 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 rioleringaansluiting 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

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
Afhankelijk van het aantal personen dat kan worden toegelaten in bouwdeel A en bouwdeel B, moeten de gebruikers een melding brandveilig gebruik indienen bij de gemeente Maasgouw. De melding moet 4 weken voor in gebruik name van het bouwdeel worden ingediend en geheel voldoen aan de indieningsvereisten. Een schriftelijke toelichting op ontwerp m.b.t. de aangehouden belastingen en belastingcombinaties. Een schriftelijke toelichting op ontwerp m.b.t. de constructieve samenhang. Een schriftelijke toelichting op ontwerp m.b.t. het stabiliteitsprincipe. Tekeningen van de definitieve hoofdopzet van de constructie van alle verdiepingen inclusief globale maatvoering. Schematisch funderingsoverzicht of palenplan met globale plaatsing, aantallen en paalpuntniveaus, inclusief globaal grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt.	Schriftelijk

Een schriftelijke toelichting op ontwerp m.b.t. de omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan. Een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies.	
Bodemonderzoek (moet plaatsvinden na sloop, maar voordat met de bouw wordt begonnen)	Schriftelijk

- Mondeling Telefonisch aan de afdeling Dienstverlening van de gemeente Maasgouw via telefoonnummer 0475-852500;
- Schriftelijk Per post aan de gemeente Maasgouw o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/19/1311883;
 Per e-mail aan de gemeente Maasgouw via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/19/1311883;
 Via het Omgevingsloket via dossiernummer 3857447.

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 10 appartementen en 2 commerciële ruimten.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het perceel 'Havenstraat 25 te Maasbracht' is gelegen in het bestemmingsplan 'Maasbracht - Brachterbeek';
- de bouwwerken/werkzaamheden die worden opgericht/uitgevoerd hebben ingevolge het bovengenoemde bestemmingsplan de volgende bestemmingen:
 - Gemengd - Havenboulevard", Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie", Gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie", "milieuzone - roerdalslenk 2" en "vrijwaringszone - molenbiotoop";
- Het bouwplan is in strijd met:
artikel 12, lid 2.1, aanhef en sub c: de goot- en bouwhoogte worden beiden op ongeveer 16,13 meter geprojecteerd, waar deze respectievelijk maximaal 9,00 meter en 15,00 meter mogen zijn;
- Weliswaar wordt de liftopbouw hoger gebouwd, ongeveer 16,93 meter, maar de liftopbouw is aan de achterzijde geprojecteerd en is gezien de totale omvang van het bouwplan te beschouwen al een ondergeschikt onderdeel. Dit zou anders zijn als de totale vierde verdieping op deze bouwhoogte zou worden gebouwd;
- Het bouwplan is in strijd met:
artikel 12., lid 2.1, aanhef en sub e: het aantal woningen op het bouwperceel neemt toe met 6 (van 4 naar 10);
- Binnen het bestemmingsplan kan niet worden afgeweken;
- Het plan is in strijd met:
artikel 40, lid 1.1 van de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie". Met het plan worden nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd, waar dat niet is toegestaan;
- Middels artikel 40, lid 1.2 kan worden afgeweken;

- 40.1.2 Afwijken van de bouwregels:
Mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 40.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan;
- Binnen de bestemming zijn geen regels opgenomen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel het slopen van een bouwwerk;
- Op grond van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 32) is een toets uitgevoerd;
- De gebiedsaanduiding "milieuzone - roerdalslenk 2" (artikel 40, lid 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;
- De gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" (artikel 40, lid 5) vormt geen beperking voor het gestelde plan;
- Er is besloten om principemedewerking te verlenen aan de realisatie van tien appartementen en twee commerciële ruimtes op het adres Havenstraat 24-26 in Maasbracht. Aanvrager is hiervan in kennis gesteld per brief van 14 december 2017 met het kenmerk UIT/52715.
- Medewerking op planologisch gebied plaats kan vinden door middel van een omgevingsvergunning voor de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan" ex artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omdat het plan past in de uitgangspunten van de "Structuurvisie Maasgouw 2030" en de "Ontwikkelvisie Havenfront", het bouwplan bijdraagt aan een versterking van het straatbeeld en er vanuit ruimtelijk oogpunt geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen het verlenen van medewerking aan het bouwplan.

2. Voorschriften

Er zijn geen aanvullende voorschriften van toepassing.