

Uw brief van: 23 september 2020
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: Z/20/1492617
Inlichtingen: Dienstverlening
Telefoon: 0475-852500
Onderwerp: Omgevingsvergunning
besluit
Datum: 18 februari 2022
Verzenddatum:
Bijlage:
Intern Z/061404
zaaknummer:

De heer [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED]

Op 23 september 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor bouwen van een woonhuis met garage op het adres Op den Kamp 19 te Ohé en Laak. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/1492617. 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)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2.1.e Wabo)

Besluit

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

Procedure

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

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

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 16 december 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.



* Z O A 7 E 8 C B C 4 7 *

Gedurende de genoemde termijn van 6 weken kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen.

Wel is er een opmerking gemaakt door Rijkswaterstaat:

Teneinde de belangen van het rivierbed te borgen verzoekt Rijkswaterstaat de gemeenten stroomvoerend en waterbergend rivierbed op te nemen in de bestemmingsplannen (conform Barro). Deze informatie is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Ohé en Laak". Echter, in het deel van het waterbergend rivierbed waar geen vergunningplicht is in het kader van de Waterwet zijn de belangen als rivierbeheerder zodanig gering, dat daar geen extra afwegingen hoeven te worden gemaakt en gelden geen belemmeringen voor de gebruikers van de gronden, dus dat daar bijvoorbeeld geen bouwverbod of compensatieplicht geldt. Dit deel is het deel van het waterbergend rivierbed waarop artikel 6.16 van het Waterbesluit van toepassing is (Artikel 6.16:1).

Hieronder de tekst uit het besluit:

16.16.1. Deze paragraaf is niet van toepassing op de in bijlage IV bij dit besluit aangewezen gebieden binnen de begrenzing van de rivieren.

16.16.2. Bij ministeriële regeling kunnen voor andere waterstaatswerken dan de rivieren gebieden worden aangewezen waarop, vanwege het ondergeschikte waterstaatkundige belang van die gebieden, deze paragraaf niet van toepassing is.)

De locatie ligt in het waterbergend rivierbed waar geen belemmeringen op het gebruik liggen. Op deze gronden kan echter wel wateroverlast ontstaan. Op dit risico wordt door Rijkswaterstaat gewezen.

In werking treden vergunning

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

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

Bijgevoegde documenten

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

Verplichtingen na verlening van deze vergunning

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

Leges

Overeenkomstig de gemeentelijk legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor een aparte rekening. 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 UP in combinatie met bouwen (artikel 2.1.1.c / 2.12.1.a.3 Wabo)	
M 2.4.2	Digitaal ingediende aanvraag (www.omgevingsloket.nl) als bedoeld in artikel 2.3 legesverordening	
Eindtotaal		

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

Maurice Heijnen

Beroep

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

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

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

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

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond.

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

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

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

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

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

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z/20/1492617 voor het project bouwen van een woonhuis met garage op het adres Op den Kamp 19 te Ohé en Laak

- 1 20175_ConsStabberek_pdf, ontvangen op 23 september 2020;
- 2 EPC_pdf, ontvangen op 23 september 2020;
- 3 Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen op 23 september 2020;
- 4 BRO - Rapport - V1.0 - 22.04.2021 - Ruimtelijke motivatie, ontvangen op 22 april 2021;
- 5 OJIEF - Bladnr. 2 - V1.2 - 21.04.2021 - Bestektekening - Fundering + riolering + kapplan, ontvangen op 22 april 2021;
- 6 OJIEF - Bladnr. 1 - V1.2 - 21.04.2021 - Bestektekening - Situatie + gevels + doorsneden + plattegronden + details, ontvangen op 22 april 2021;
- 7 OJIEF - Bladnr. 1 - V1.0 - 16.03.2021 - Bestektekening - Plattegronden gebruiksopp. verblijfsgebied, ontvangen op 22 april 2021;
- 8 OJIEF - Bladnr. 3 - V1.0 - 16.03.2021 - Bestektekening - Ventilatie voorziening berekening, ontvangen op 22 april 2021;
- 9 OPS International - Rapport - V1.0 - 13.03.2021 - Berekening Rc-waarden, ontvangen op 22 april 2021;
- 10 P04331_AERIUS_berekening Op den Kamp, Ohé en Laak aanlegfase RURBB1FBrSS9, ontvangen op 22 april 2021;
- 11 P04331_AERIUS_berekening Op den Kamp, Ohé en Laak gebruiksfase RTv59xqanpkd, ontvangen op 22 april 2021;
- 12 P04331_AERIUS_notitie Op den Kamp, Ohé en Laak 20210422, ontvangen op 22 april 2021;
- 13 Timax - Rapport - V1.0 - 16.09.2020 - MPG Berekening, ontvangen op 22 april 2021;
- 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 “Woonfunctie (overig)” 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 “Op den Kamp 19 te Ohé en Laak” is het bestemmingsplan ‘Ohé en Laak’ van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming “Artikel 20: Wonen”. Uw plan voldoet aan de gebruiksvoorschriften en is in strijd met de bouwvoorschriften. De strijdigheden en overwegingen zijn omschreven in bijlage 3 van dit besluit.

Welstand

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

Inzake deze welstandsnota is het plan op 16 juni 2020 voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze heeft het volgende geadviseerd; *Akkoord*.

Het College neemt dit advies over.

2. Voorschriften

Wet Natuurbescherming

De vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een woonhuis met garage aan Op den Kamp 19 in Ohé en Laak.

Als er rekening wordt gehouden met de bepalingen uit de Wet natuurbescherming (zoals de algemene zorgplicht en het broedseizoen) ontstaan er vanwege de aard en omvang van de aanvraag en de ligging t.o.v. een (voor verzuring gevoelig) Natura 2000 gebied naar verwachting geen negatieve effecten op beschermde soorten of gebieden. De aanvraag geeft dan ook geen aanleiding om een verklaring van geen bedenkingen te vragen.

Bouwbesluit 2012 Veiligheid

Bij de bouwwerkzaamheden moet met de brand- en rookklasse voor alle nieuw aan te brengen constructieonderdelen (bouwmaterialen red.) rekening worden gehouden.

Indien deze aan de binnenlucht grenzen, moeten deze tenminste voldoen aan de volgende brand- en rookklasse

- Elektrische leidingen: brandklasse Dca en rookklasse S2(ca) conform NEN- EN 13501-6;
- Pijpisolatie: brandklasse D1 en rookklasse S2(L) conform NEN- EN 13501-6;
- de bovenzijde van een vloer of trap: brandklasse Dfl en rookklasse s1fl conform NEN- EN 13501-1 of gelijkwaardig;
- Overige constructieonderdelen: brandklasse D en rookklasse s2 conform NEN- EN 13501-1 of gelijkwaardig;

Indien deze aan de buitenlucht grenzen, moeten deze tenminste voldoen aan de volgende brand- en rookklasse:

- Elektrische leidingen: brandklasse Dca conform NEN- EN 13501-6;
- Pijpisolatie: brandklasse D1 conform NEN- EN 13501-6;
- de bovenzijde van een vloer of trap: brandklasse Dfl conform NEN- EN 13501-1;
- Overige constructieonderdelen: brandklasse D conform NEN- EN 13501-1;

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. Na ontvangst van deze kaarten crediteren wij u het statiegeld.

Bouwbesluit 2012

Artikel 8.1.

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

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

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

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

Artikel 8.3. Geluidhinder

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

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

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

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

Artikel 8.4. Trillingshinder

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

Artikel 8.5. Stofhinder

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

Archeologie/Civieltechnische aspecten

Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden waargenomen dient u dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet direct aan het bevoegd gezag te melden en het afgraven te laten begeleiden, zodat bij eventuele sporen en vondsten adequaat actie ondernomen kan worden.

Voorkom schade aan kabels en leidingen

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

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

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'.

Mededelingen:

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
Constructietekeningen -en berekeningen van de vloeren	Schriftelijk
Verkennd bodemonderzoek	Schriftelijk

Mondeling	Telefonisch aan de afdeling Dienstverlening van de gemeente Maasgouw via telefoonnummer 0475-852500;
Schriftelijk	Per post aan de gemeente Maasgouw o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning ;
Per e-mail	aan de gemeente Maasgouw via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning .

Via het Omgevingsloket via dossiernummer 5471707

Bijlage 3

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit;

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Algemeen

Het bouwplan betreft bouwen van een woonhuis met garage.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:
het perceel 'Op den Kamp 19 te Ohé en Laak' is gelegen in het bestemmingsplan '*Ohé en Laak*'; de bouwwerken/werkzaamheden die worden opgericht/uitgevoerd hebben ingevolge het bovengenoemde bestemmingsplan de bestemming 'wonen' (artikel 20).

Het gebruik van de gronden voor wonen is passend binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Er is strijd met artikel 20.2.2.a en c:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen. Hier geldt de situatie op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan als uitgangspunt;
Met het plan neemt het aantal woningen op het bouwperceel toe met 1.
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens;

Deze afstand wordt op 4,99 meter geprojecteerd.

- Om het plan op de voorgenomen wijze te kunnen realiseren zou derhalve een uitgebreide procedure moeten worden gevolgd.

Er is strijd met artikel 20.2.3.b:

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;

Deze wordt op 5,60 meter geprojecteerd.

- Middels de 10%-regel van de algemene afwijkingsregels (artikel 33.1 onder a) kan hiervoor eventueel van de bouwregels worden afgeweken. Hiermee kan een bouwhoogte tot maximaal 6,05 meter worden toegestaan.

Naar aanleiding van een eerder principeverzoek (zie Z/048061) en vooroverleg (zie Z/057008) is reeds aangegeven dat de bereidheid bestaat om hieraan medewerking te verlenen.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is voor het aanleggen van de uitrit en eventuele andere werken of werkzaamheden niet vereist.

Er zijn verder geen beperkingen.

Buitenplanse afwijkmogelijkheden;

Aangezien andere strijdigheden alleen middels een uitgebreide procedure zouden kunnen worden ondervangen, kan ook deze strijdigheid daarin direct worden meegenomen.

“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 *motivering* 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;

Ruimtelijk/stedenbouwkundig

Enerzijds komt de woning in de achtertuinen van de woningen aan de Dorpsstraat te liggen. Anderzijds maakt een woning op dit perceel direct deel uit van Op den Kamp. Vooral door de ligging ten opzichte van en de oriëntatie op Op den Kamp, waarbij de voorgevel is georiënteerd op de openbare weg, is er duidelijk sprake van een woning die direct grenst aan het openbaar gebied. Dit rechtvaardigt om op dit perceel wel een woning toe te staan en op de andere percelen behorende bij de woningen aan de Dorpsstraat geen woningen toe te staan. Woningen op de andere percelen komen als het ware tussen twee achtertuinen te liggen en zijn alleen via een toerit naast een bestaande woning bereikbaar.

Bij de inrichting van het openbaar gebied is al rekening gehouden met een mogelijke woning op dit perceel. Zo is er een inritconstructie gerealiseerd en is er openbare verlichting aangebracht.

Om de afronding van de doodlopende, smalle insteekweg te benadrukken, dient de woning op een zo kort mogelijke afstand van de weg te komen liggen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de uitritten van de bestaande woningen en de toegankelijkheid van de beoogde garage.

Volkshuisvesting

De gemeenteraad stelde op 18 december 2014 de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vast. De structuurvisie bepaalt dat in Maasgouw, tot en met 2023, maximaal 430 woningen mogen worden gebouwd. Vanwege de grote hoeveelheid voorhanden zijnde woningbouwplannen (ongeveer 1.100) betekent dit een opgave tot het terugdringen van de woningbouwplancapaciteit. Gelet hierop wordt een terughoudende opstelling ingenomen ten aanzien van het toevoegen van woningen.

Als wordt voldaan aan de criteria zoals die zijn opgenomen in het door de gemeenteraad op 18 januari 2018 vastgestelde “Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024” kan echter medewerking worden verleend. Hieraan wordt voldaan. Het gaat hier om een individueel woningbouwplan, waarbij de plancapaciteit met één woning toeneemt.

Het initiatief is mede gericht op het langer zelfstandig kunnen blijven wonen; nu of in de toekomst. Uit de bij het principeverzoek behorende plattegronden valt namelijk af te leiden dat het hier in feite om een levensloopbestendige woning gaat.

Ondanks het feit dat door dit bouwplan de plancapaciteit met één woning toeneemt, bestaat aan deze vorm van seniorenhuisvesting namelijk nog behoefte. Niet alleen binnen Maasgouw - als meest vergrijzende gemeente van de regio - maar ook specifiek in de kern Ohé en Laak. Zones tussen twee of meer achtertuinen.

Dergelijke initiatieven worden van gemeentewege dan ook ondersteund, mits rekening wordt gehouden met de specifieke woonkwaliteiten ten behoeve van deze doelgroep.

Archeologie

De nieuwbouw van een woning brengt het roeren van de bodem met zich mee. Er wordt derhalve de vraag gesteld naar de noodzaak van archeologisch onderzoek.

Het plangebied is op de archeologische verwachtingenkaart gelegen buiten het AMK-gebied, in een gebied met een lage verwachtingswaarde. In beleidsmatig opzicht geldt hier de richtlijn, dat er geen archeologische restricties zijn. Ongeacht de mate van bodemverstoring qua oppervlakte en diepte is hier geen archeologisch onderzoek nodig.

Externe Veiligheid

De planlocatie ligt op 1.170 meter van de Maas en daarmee buiten het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas. Er zijn geen andere transportroutes voor gevaarlijke stoffen van belang en evenmin zijn er Bevi-bedrijven in de omgeving van het plan. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

Provincie Limburg

De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van de vergunning geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien de vergunning op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van de vergunning een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 16 december 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (t/m 27 januari 2022). Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er een opmerking gemaakt door Rijkswaterstaat:

Rijkswaterstaat

Teneinde de belangen van het rivierbed te borgen verzoekt Rijkswaterstaat de gemeenten stroomvoerend en waterbergend rivierbed op te nemen in de bestemmingsplannen (conform Barro). Deze informatie is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Ohé en Laak". Echter, in het deel van het waterbergend rivierbed waar geen vergunningplicht is in het kader van de Waterwet zijn de belangen als rivierbeheerder zodanig gering, dat daar geen extra afwegingen hoeven te worden gemaakt en gelden geen belemmeringen voor de gebruikers van de gronden, dus dat daar bijvoorbeeld geen bouwverbod of compensatieplicht geldt. Dit deel is het deel van het waterbergend rivierbed waarop artikel 6.16 van het Waterbesluit van toepassing is (Artikel 6.16:1).

Hieronder de tekst uit het besluit:

16.16.1. Deze paragraaf is niet van toepassing op de in bijlage IV bij dit besluit aangewezen gebieden binnen de begrenzing van de rivieren.

16.16.2. Bij ministeriële regeling kunnen voor andere waterstaatswerken dan de rivieren gebieden worden aangewezen waarop, vanwege het ondergeschikte waterstaatkundige belang van die gebieden, deze paragraaf niet van toepassing is.)

De locatie ligt in het waterbergend rivierbed waar geen belemmeringen op het gebruik liggen. Op deze gronden kan echter wel wateroverlast ontstaan. Op dit risico wordt door Rijkswaterstaat gewezen.