

HO Kasku Wessem B.V.

Handelsweg 6
6114 BR SUSTEREN

Datum

27 november 2025

Zaaknummer

Z2023-00011034

Bijlagen

5

Behandeld door

Vergunningverlening
Omgevingsrecht Bouwen

Verzenddatum

27 november 2025

Onderwerp

Ontwerpbesluit

Beste [REDACTED],

Op 30 december 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een zorgcomplex aan De Kemp 16 a, 16 a 1 t/m 16a 16 en 16 b, 6019BE te Wessem. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00011034. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Bouwen (nieuw)
- Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan
- Werk of werkzaamheden uitvoeren

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning onder voorwaarden 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 ligt vanaf 20 november 2025 voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende de inzagetermijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

In werking treden vergunning

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgend op de beroepstermijn van 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn tegen het besluit bij de Voorzieningenrechter een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Het eerder gebruik maken van deze vergunning is niet toegestaan.

Bijgevoegde documenten

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

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.

Op basis van de gemeentelijke legesverordening 2023 van de gemeente Maasgouw, zijn voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor het betalen van de verschuldigde leges wordt een aparte aanslag verstuurd. Het legesbedrag staat hieronder vermeld.

[illegible]

[REDACTED]
[REDACTED]

Heeft u nog vragen?

Met vriendelijke groet,

██████████

Beroep instellen

U kunt binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, daartegen in beroep gaan bij de Rechtbank Limburg.

Als u van deze mogelijkheid gebruik maakt, stuur uw beroepschrift dan naar:

Rechtbank Limburg
Team bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond

U moet uw beroepschrift ondertekenen. In uw beroepschrift moet u ten minste vermelden:

- Uw naam, adres en telefoonnummer;
- De datum van uw beroepschrift;
- Een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep is gericht;
- De reden waarom u beroep instelt.

Bij het beroepschrift kunt u het beste een afschrift meesturen van het besluit waartegen u beroep instelt. U moet voor het indienen van een beroepschrift aan de rechtbank griffierecht betalen.

Digitaal beroep instellen

U kunt bij de genoemde rechtbank ook digitaal beroep instellen. Ga dan naar <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor een elektronische handtekening hebben (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Besluit schorsen

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

Rechtbank Limburg
Postbus 950
6040 AZ Roermond

U moet voor het indienen van een verzoek aan de rechtbank griffierecht betalen. U kunt alleen een verzoek indienen als u binnen de termijn van zes weken beroep heeft ingesteld.

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

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

CONCEPT

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-00011034 voor het project het bouwen van een zorgcomplex aan De Kemp 16 a, 16 a 1 t/m 16a 16 en 16 b, 6019BE te Wessem (Kadastrale aanduiding: gemeente Wessem, sectie B, nummers 1056, 1357, 1423, 1425, 1426 en 1427)

Omschrijving	Ons Kenmerk	Datum
Aanvraagdocument	D2023-00027607	30 december 2023
8-3_Aandachtspunten Lucht-water warmtepompen	D2024-00048494	7 oktober 2024
Brochure Geluidseisen	D2024-00051841	24 oktober 2024
8-2_24LW-050-Mb-cascade	D2024-00048493	7 oktober 2024
9. Archeologisch bureauonderzoek	D2025-00059630	7 oktober 2025
2023-107-Maasstraat 4-Wessem-V1	D2024-00048497	7 oktober 2024
Formulier werk werkzaamheden uitvoeren	D2024-00048472	8 oktober 2024
Aanvraagdocument publiceerbaar	D2023-00027606	30 december 2023
8-5_QUO-49625-R7C2R4-0-Nieuwbouw zorgvoorziening te Wessem	D2024-00048491	7 oktober 2024
8-4_QUO-49627-Z7G6P6-0-Nieuwbouw zorgvoorziening te Wessem	D2024-00048490	7 oktober 2024
8-1_24Split-050-HBS-cascade	D2024-00048492	7 oktober 2024
BENG uniec3_Bouw 16+1 zorgwoningen (20240911)_2024-09-26_093336	D2024-00048498	8 oktober 2024
Info geluidsberekening	D2024-00051840	24 oktober 2024
2. Rapport verkennend bodemonderzoek (15435.001) Maasstraat 4a en 4b te Wessem	D2025-00059625	7 oktober 2025
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type A12-39AD3AD94A7C4656A9F1AE0B5683A810 (Voorlopig label 329763349)	D2024-00048489	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type B15-398AC757A07B41D9A068DA1C1D3E4849 (Voorlopig label 432375478)	D2024-00048478	8 oktober 2024
5. Rapport onderzoek externe veiligheid (15435.006 D1)	D2025-00059632	7 oktober 2025
4. Rapport 51026457-003 D3 onderzoek parkeergeluid	D2025-00059627	7 oktober 2025
1. P04225 Behoeftteonderbouwing Wessem_20220525	D2025-00059624	7 oktober 2025
7. P04225 QSFF Maasstraat 4 Wessem	D2025-00059629	7 oktober 2025
AERIUS_projectberekening_aanlegfase-vrijgegeven	D2024-00051837	24 oktober 2024
AERIUS_projectberekening_gebruiksfase-vrijgegeven	D2024-00051839	24 oktober 2024

6. P04225_AERIUS_notitie Maasstraat 4, Wessem_20241202	D2025-00059628	
E224343.004 GEO Maasstraat 4a-b te Wessem	D2024-00048501	7 oktober 2024
OV-2_zorgcentrum_241217_BV_502-brandcompartimentering-	D2024-00062787	17 december 2024
Sheet-bouwbesluit	D2024-00060535	9 december 2024
M23-335_Blad 1_12sept2024	D2024-00048506	7 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type A1-3C8D0A592C064DCCB265F96719507683 (Voorlopig label 387341018)	D2024-00048486	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type B14-514622D279544BB9A24520FF2091EED4 (Voorlopig label 201058248)	D2024-00048477	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type A2-C302FBDAA3184DEEAE563B521F524D8B (Voorlopig label 387077170)	D2024-00048487	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type D7-1E6EC0C2F13240F6AAC8D855FCBB6432 (Voorlopig label 708511983)	D2024-00048481	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type D9-0DE2E837E98C46688E967CC5573E86FD (Voorlopig label 548241557)	D2024-00048483	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type E10-3F72FFC0A56E492A98722B1DB2A3A14C (Voorlopig label 703406346)	D2024-00048484	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw woning zorgondernemer-A2A7C112DAA14B008DEDC70B332E9879 (Voorlopig label 886612615)	D2024-00048485	8 oktober 2024
8. P04225 Rapport vervolgonderzoek Flora en Fauna Maasstraat 4 te Wessem_20231031	D2025-00059634	7 oktober 2025
3. rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa (51026457 D2) Maasstraat 4a en 4b te Wessem	D2025-00059626	7 oktober 2025
10024 MPG 16+1 zorgappartementen Wessem 20240909	D2024-00048499	7 oktober 2024
631860-1. AMS-20-6 - 10pdf	D2024-00051842	24 oktober 2024
10. Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek (15435.007) Maasstraat 4a en 4b te Wessem_versie 2	D2025-00059636	7 oktober 2025
P04225_AERIUS_notitie Maasstraat 4, Wessem_20251022	D2025-00064607	29 oktober 2025
OV-2_zorgcentrum_241211_2024	D2024-00061971	13 december 2024
CCF23102024	D2024-00051843	24 oktober 2024
20250917_wessem_zorgvoorziening_schermen parkeren	D2025-00056064	17 september 2025
OV-2_zorgcentrum_241217_tekeningenlijst-	D2024-00062782	17 december 2024

Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type A13-5B43A23FD3044150A89A426B459800F7 (Voorlopig label 563747560)	D2024-00048473	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type A3-D101E1629B7C43B39E0632F379CBFD62 (Voorlopig label 993251389)	D2024-00048488	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type B16-CE7A970874904A68AAF777133E6F69A6 (Voorlopig label 114664596)	D2024-00048479	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type B4-0198B1EE3C574B2A8D5EA10624AA8D6F (Voorlopig label 882168885)	D2024-00048474	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type B5-BCF63E53DE0847389ADFE1C7F250278C (Voorlopig label 697580878)	D2024-00048475	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type C11-F056C431B9A244A580CB84A8AE107D74 (Voorlopig label 819128946)	D2024-00048480	8 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type B6-5B7EE062B9B144708A06E2EB267B9EFC (Voorlopig label 870901989)	D2024-00048476	8 oktober 2024
NIbe-Geluid info warmtepompen Wessem	D2024-00048495	7 oktober 2024
Maasstraat 4 Wessem - nieuwbouw Zorgwoning type D8-E169C0BE07814C12AB6C2D3ACCD77FA0 (Voorlopig label 657262213)	D2024-00048482	8 oktober 2024
P04225_RO_Maasstraat Wessem_20251006	D2025-00059631	7 oktober 2025
M23-335sb-01-03sept2024	D2024-00048505	7 oktober 2024
M23-335_Blad 2_12sept2024	D2024-00048502	7 oktober 2024
20251028_schermen-aanzichten	D2025-00064608	29 oktober 2025
M23-335_tekeningenlijst_13sept2024	D2024-00048504	7 oktober 2024
M23-335_Blad 3_12sept2024	D2024-00048503	7 oktober 2024
Brief - UIT-184468-Exploitatieovereenkomst Maasstraat 4 in Wessem_ATTACHMENT_2621_001_20250113	D2025-00063073	22 oktober 2025

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 gemeentelijke bouwverordening;
- het van toepassing zijnde bestemmingsplan;
- de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwegen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfuncties 'gezondheidszorgfunctie', '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 kan voldoen aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie De Kemp 16 a, 16a 1 t/m 16a 16 en 16 b, 6019BE te Wessem is het bestemmingsplan "Oude kern Wessem" van toepassing. Ter plaatse gelden de enkelbestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Wonen' met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Het gebied is aangeduid met 'geluidzone – industrie' en 'milieuzone – roerdalslenk'. Het plan is niet geheel in overeenstemming met de van toepassing zijnde regels uit het bestemmingsplan. Voor de verdere overwegingen wordt verwezen naar Bijlage 3.

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 25 januari 2024 en tevens op 16 oktober 2025 voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze heeft het volgende geadviseerd:

Advies 25 januari 2025

De Omgevingscommissie kan instemmen met het aangepaste plan ten opzichte van het goedgekeurde plan in vooroverleg waarbij de bovenzijde van de kozijnen nu op dezelfde hoogte liggen.

Advies 16 oktober 2025

De omgevingscommissie kan zich een kokowall geluidsscherm van 2 meter hoog voorstellen en heeft er waardering voor dat de staanders in cortenstaal worden uitgevoerd. De commissie is echter wel van oordeel dat het laten begroeien van het scherm met alleen Hedera te karig is, verzoekt om een gevarieerde beplanting (gemengde haag) toe te passen met eventueel enkele bomen.

Het college neemt dit advies over.

De aanvraag voldoet aan de bovengenoemde voorwaarden inzake de beplanting. Daarmee voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand zoals is vastgesteld in de lokale welstandsnota.

2. Voorschriften

Brandveiligheid

- Gelet op het gebruik van het bouwwerk moet door de gebruiker (exploitant) of rechthebbende van het bouwwerk een melding brandveilig gebruik worden ingediend bij de gemeente Maasgouw. De melding moet tenminste vier weken voor het in gebruik nemen van het bouwwerk zijn ontvangen.
- Het bouwwerk moet worden voorzien van een automatische brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking conform NEN 2535: 2017, met rechtstreekse doormelding naar de regionale alarmcentrale van de brandweer.
- De installatie moet in het bezit zijn van een geldig inspectiecertificaat, afgegeven op grond van het CCV- inspectieschema Brandmeldinstallaties
- Van de aan te brengen brandmeldinstallatie moet een programma van eisen worden opgesteld. Een kopie hiervan moet tenminste 3 weken voor aanvang van de bouwactiviteiten ter controle en archivering zijn ontvangen door de gemeente Maasgouw.
- Het bouwwerk moet worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575: 2012 inclusief wijzigingsblad A1: 2018. Van deze installatie moet een programma van eisen worden opgesteld. Dit moet tenminste 3 weken voor aanvang van de bouwactiviteiten ter goedkeuring en archivering door ons zijn ontvangen.
- De ontruimingsalarminstallatie moet in het bezit zijn van een geldig inspectiecertificaat, afgegeven op grond van het CCV- inspectieschema Ontruimingsalarminstallatie. Een kopie hiervan moet tenminste 4 weken voor ingebruikname van de uitbreiding, ter archivering door ons zijn ontvangen.
- Voor het bouwwerk moet een ontruimingsplan worden opgesteld.

De brandweeringang moet aan één van de onderstaande voorwaarden voldoen:

- Het openen van de brandweeringang door het aanwezig personeel en/of;
- Automatisch ontgrendelen of openen van de brandweeringang door de brandmeldinstallatie (BMI) en/of;
- Automatisch ontgrendelen of openen van een sleutelbuis- of kluis en/of;
- Een alternatieve voorziening die voldoet aan de voorwaarden. Een alternatieve voorziening moet altijd goedkeuring hebben van de brandweer.

Geluid

Het gebruik van de gronden voor de functie 'parkeren' is uitsluitend toegestaan als de geluidschermen met een hoogte van 2 meter zijn gerealiseerd conform tekening AV.04 Situatie nieuw d.d. 17-09-2025 (D2025-00056064) en deze afscherming ook in stand wordt gehouden. Het geluidsscherm dient een massa van tenminste 10kg/m² te hebben en gesloten en absorberend te zijn uitgevoerd.

Groeninpassing

- De groeninpassing van het geluidsscherm, zoals opgenomen in de bijlage bij dit besluit (20251028_schermen-aanzichten, D2025-00064608), dient in stand te worden gehouden en te worden beheerd.

Natuur

- Bij de uitvoering van het project moet worden gewerkt op basis van de uitgangspunten voor de uitgevoerde AERIUS-berekeningen (d.d. 20 oktober 2025). Indien dit niet het geval is, dienen de AERIUS-berekeningen te worden geactualiseerd.
- Voorafgaande en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met en gewerkt worden volgens de voorschriften/voorwaarden uit de ontheffing soorten [Provinciaal blad 2024, 4558 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#). Daarnaast moet voorafgaand en tijdens de werkzaamheden ook rekening worden gehouden met de

conclusies en aanbevelingen uit de Quicksan flora en fauna Maasstraat 4 te Wessem d.d. 15 augustus 2022 en het Vervolgonderzoek huismus, boerenwaluw en vleermuizen Maasstraat 4 te Wessem d.d. 31 oktober 2023.

Bodem

1. Nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, moet bodemonderzoek plaatsvinden. Het bodemonderzoek vindt plaats voordat met de bouw wordt begonnen. Het betreft een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 eventueel aangevuld met een bodemonderzoek asbest NEN 5707 en/of een nader onderzoek.
2. De bouwactiviteiten mogen niet eerder worden aangevangen als nadat door of namens het college goedkeuring over het ingediende bodemonderzoek wordt gegeven. Hiertoe moet het rapport minimaal twee weken voor aanvang van de bouwactiviteiten worden overgelegd.

Voorschriften en maatregelen nadat bodemonderzoek is goedgekeurd.

1. Indien tijdens de ontgravingwerkzaamheden visueel waarneembare verontreinigingen worden waargenomen, dient dit bij ons gemeld te worden. Er mag dan niet eerder met de werkzaamheden worden verder gegaan alvorens door ons toestemming is gegeven.
2. De bij het ontgraven vrijkomende grond, zowel van de bovengrond als de ondergrond, geldt dat deze ter plaatse zoveel mogelijk moet worden hergebruikt.

Maatregelen:

1. Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:
 - a. Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
 - b. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken;
 - c. Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.
2.
 1. Het is verboden een activiteit te verrichten of na te laten als door het verrichten of nalaten daarvan aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving ontstaan of dreigen te ontstaan.
 2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt de toepassing van het eerste lid uitgewerkt of begrensd. De uitwerking of begrenzing strekt in ieder geval ter uitvoering van de richtlijn milieustrafrecht en heeft betrekking op:
 - a. de omvang van de nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving;
 - b. de gevallen waarin het eerste lid van toepassing is.
3. Indien er gegraven gaat worden geldt de Milieubelastende activiteit graven (hierna te noemen MBA graven).
 - Voor de MBA graven met een omvang grondverzet onder of gelijk aan 25m³ en onder de interventiewaarden geldt de algemene zorgplicht uit artikel 1.6 van de Omgevingswet.
 - Voor de MBA graven met een omvang grondverzet groter dan 25m³ en onder of gelijk aan de interventiewaarden geldt het volgende:

Basisregels:

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

Informatieplicht:

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

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

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

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

- Voor de MBA graven boven de interventie, ongeacht of het hierboven of onder de 25m³ is gelden de volgende regels.

Basisregels:

- Partijen grond gescheiden houden bij graven, opslaan, terugplaatsen en afvoeren

Meldplicht:

Ten minste 4 weken vóór start melden onder overlegging van de volgende gegevens:

- Voorafgaand onderzoek
- Gegevens over de ontgraving, aangeduid op een kaart en dwarsprofiel
- Bodemvolume m³
- Hoeveelheid terug te plaatsen grond in m³
- Hoeveelheid af te voeren grond in m³ en per onderscheiden partij

Let op: Bij tijdelijke uitname geldt een termijn van ten minste 1 week.

Informatieplicht:

Ten minste 4 weken vóór start activiteit informeren over:

- Begrenzing locatie
- Verwachte startdatum
- Verwachte duur
- Aanleiding/ doel

Let op: Bij tijdelijke uitname geldt een termijn van ten minste 1 week.

Ten minste 1 week vóór start activiteit informeren over:

- Gegevens aannemer BRL SIKB 7000
- Indien van toepassing gegevens MKB-er BRL SIKB 6000. MKB is nodig als:
 - Een deel van de verontreinigde grond wordt afgevoerd,
 - Op de locatie al een leeflaag of een duurzame afdeklaag aanwezig is en de ontgraving dieper reikt dan deze laag, of
 - Er sprake is van meerdere partijen grond die gescheiden moeten worden gehouden

Ten hoogste 1 week na het beëindigen van de activiteit gegevens aanleveren over:

- Datum einde activiteit
- Indien van toepassing de resultaten van de MKB met daarbij in ieder geval:
 - gegevens over de ontgraving, aangeduid op een kaart en dwarsprofiel
 - bestemming van de grond die niet wordt teruggeplaatst
 - bijzondere omstandigheden

Bij een spoedreparatie aan vitale ondergrondse infrastructuur moet onverwijld na afloop informatie worden verstrekt.

4. Gaat er grond toegepast worden dan is de Milieubelastende activiteit toepassen grond of baggerspecie (hierna te noemen MBA toepassen grond of baggerspecie) van toepassing (4.124

van het Bal). Hier geldt in bepaalde gevallen en meld- en informatieplicht die via het DSO moet worden ingediend.

Meldplicht:

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

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

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

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

Informatieplicht:

Ten minste 1 week vóór start activiteit informeren over:

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

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

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

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

Informatieplicht:

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

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

3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten strikt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften bent u in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd. Zonder nadere goedkeuring van burgemeester en wethouders mag van het goedgekeurde bouwplan niet worden afgeweken;
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening van de gemeente Gemeente Maasgouw, te raadplegen via <https://www.overheid.nl/>;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens worden getoond;
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de gemeente de vergunning intrekken;
- Het is verboden bouwmaterialen op de openbare weg waaronder begrepen het trottoir te deponeren;
- Het geheel moet inclusief fundering, goot, boeiboord e.d. op eigen terrein gerealiseerd worden, behoudens een te vestigen 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- Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en beperken van hinder tijdens het uitvoeren bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel 8.1.

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

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

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

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

Artikel 8.3. Geluidhinder

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

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

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

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

Artikel 8.4. Trillingshinder

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

Artikel 8.5. Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of 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 adviseren we u om de heemkundevereniging het afgraven te laten begeleiden, zodat bij eventuele sporen en vondsten adequaat actie ondernomen kan worden.

Voorkom schade aan kabels en leidingen

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

Voor actuele informatie verwijzen u naar de website van het Kadaster - KLIC- melding of naar klantenservice KLIC via telefoon: 0800-0080.

Geen eigenaar van de grond?

Wilt u gebruik maken van deze omgevingsvergunning, maar bent geen eigenaar van de grond waarop deze vergunning betrekking heeft? Dan heeft u naast deze vergunning ook toestemming nodig van de eigenaar. Dit is geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Oók als de gemeente eigenaar van de grond is heeft u toestemming nodig om te bouwen of werkzaamheden te verrichten zoals in de omgevingsvergunning is opgenomen. Het hebben van deze vergunning is hiervoor niet voldoende.

Voor toestemming van de gemeente dient u contact op te nemen met de afdeling Grondzaken van de gemeente.

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
Groene- en gele kaart	Schriftelijk

Mondeling:

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

Schriftelijk:

Per post aan de Gemeente Maasgouw o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2025-00016489;

Per e-mail aan de gemeente Gemeente Maasgouw via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2025-00016489.

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 zorgcomplex met bedrijfswoning en bijbehorende parkeer- en groenvoorziening.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Op de locatie De Kemp 16 a, 16a 1 t/m 16a 16 en 16 b, 6019BE te Wessem is het bestemmingsplan "Oude kern Wessem" van toepassing. Ter plaatse gelden de enkelbestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Wonen' met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht'. Het gebied is aangeduid met 'geluidzone – industrie' en 'milieuzone – roerdalslenk'. Het plan is niet geheel in overeenstemming met de van toepassing zijnde regels uit het bestemmingsplan. Het plan is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

- Volgens artikel 6.1 van het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Groen' onder andere bedoeld voor groenvoorzieningen. Ter plaatse van de gronden met de enkelbestemming 'Groen' wordt een parkeerterrein ingericht;
- Volgens artikel 14.1 van het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Wonen' onder andere bedoeld voor wonen. Het plan is hier mee in strijd omdat het voornemen voorziet in bewoning met een overwegend verzorgend karakter. Gezien artikel 1.61 van het bestemmingsplan is dit niet aan te merken als 'wonen', maar is hier sprake van een maatschappelijke functie. Het gebruik van de gronden voor een maatschappelijke functie in de vorm van een zorgcomplex past hiermee niet binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan;
- Volgens artikel 14.2.1 lid b mag het bouwperceel maximaal 50% worden bebouwd. Het plan is hiermee in strijd omdat het bouwvlak ca. 66,9% wordt bebouwd;
- Volgens artikel 14.2.2 lid a mag het aantal woningen per bouwperceel niet toenemen. In de bestaande toestand zijn op het perceel geen woningen aanwezig. Het voornemen ziet in het toevoegen van zorg-woningen;
- Volgens artikel 14.2.2 lid d dient de voorgevel van het hoofdgebouw in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd. Het plan betreft het realiseren van een zorgcomplex op een afstand 3,86 meter tot 5,66 meter van de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- Volgens artikel 14.2.2 lid g mag de goot- en bouwhoogte ter plaatse niet meer dan 6,5 meter en 9 meter bedragen. De goothoogte van het complex is 6,63 meter en 7,13 meter.
- Volgens artikel 14.2.4 lid a van het bestemmingsplan mag de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen. De erfafscheidingen bij de fietsenberging en achter ruimte 0.24 worden geprojecteerd op 2,34 meter tot 3,17 meter;
- Volgens artikel 25.1.1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' geen geluidsgevoelige objecten worden opgericht. Het voornemen betreft het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten;

De overige bouwwerken en werkzaamheden voldoen aan het bestemmingsplan. 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.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden:

Het bestemmingsplan biedt niet voor alle bovenstaande strijdigheden een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het afwijken van de ruimtelijke regels. Hieronder wordt ingegaan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om van een deel van de strijdigheden binnenplans af te wijken.

Afwijken van artikel 14.2.2 lid g van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is in artikel 26.1 lid a de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bepaalde in artikel 14.2.2 lid g ten aanzien van de strijdigheid met de maximale goothoogte tot een goothoogte van maximaal 7,15 meter. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid volstaat voor de strijdigheid met artikel 14.2.2 lid g omdat de goothoogte 6,63 meter bedraagt.

Er worden voldaan aan het bepaalde in artikel 26.1 lid a van het bestemmingsplan en er kan binnenplans worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2.2 lid g van het bestemmingsplan.

Afwijking artikel 14.2.4 lid a van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is in artikel 26.1 lid d de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bepaalde in artikel 14.2.4 lid a van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot maximaal 10 meter. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid volstaat voor de strijdigheid met artikel 14.2.4 lid a van het bestemmingsplan omdat de erfafscheidingen bij de fietsenberging en achter ruimte 0.24 worden geprojecteerd op 2,34 meter tot 3,17 meter.

Er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 26.1 lid d van het bestemmingsplan en er kan binnenplans worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2.4 lid a van het bestemmingsplan.

Afwijking artikel 25.1.1 van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is in artikel 25.1.2 de binnenplanse mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bepaalde in artikel 25.1.1 om nieuwe geluidsgevoelige objecten te realiseren. Dit met de voorwaarden dat de geluidbelasting vanwege industrielawaai op de gevels niet hoger zal zijn dan de ingevolge de Wet geluidhinder daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde óf een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

Bij besluit, heeft het college een hogere grenswaarde vastgesteld, met zaaknummer Z2025-00015549. Er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25.1.2 en er kan binnenplans worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1.1 van het bestemmingsplan.

Er is verder bekeken of het toepassen van een buitenplanse afwijking wenselijk is voor de overige strijdigheden.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden:

De kruimellijst als omschreven in artikel 4, bijlage II van het Bor biedt niet de mogelijkheid om van alle bovengenoemde strijdigheden af te wijken.

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 en de onderstaande overwegingen motiveren waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- De planlocatie ligt aan de Maasstraat 4a en 4b in het zuidelijke gedeelte van Wessem. De locatie wordt begrensd door de woningen aan de Kemp aan de noordzijde, woningen aan de Wallenstraat aan de oostzijde en de Polstraat en Maasstraat aan de zuidzijde. De Maas ligt op enkele tientallen meters ten zuidoosten van de planlocatie. Functioneel is sprake van overwegend een woongebied.
- Aan de oostzijde van de Wallenstraat, is aan Polstraat 1-2 een horecagelegenheid gelegen, alsmede een aanlegsteiger voor boten;
- De (oude) kern Wessem kenmerkt zich door een vrij dichte bebouwingsgraad. In de huidige situatie is op het perceel veel (voormalige agrarische) bebouwing aanwezig. De huidige bebouwing ligt enigszins verscholen tussen de bebouwing aan de Maasstraat en de Kemp. Met name de voormalige (agrarische) bijgebouwen hebben en zullen in de toekomst in deze omgeving geen functie meer hebben/krijgen. Deze wordt gesloopt en vervangen door nieuwe bebouwing. Hierdoor zal de intensiteit van de bebouwing niet noemenswaardig toenemen. Een nieuwe invulling van de locatie is, om verder verval te voorkomen, ruimtelijk gezien dan ook wenselijk. Gezien de overwegende woonomgeving is een invulling met zorgappartementen functioneel gezien geen onlogische invulling;
- De hoofdentree is voorzien aan de Kemp. Mede door de sloop van de kleine opstallen (aan de Kempzijde) zal het gebied meer onderdeel uitmaken van de omgeving;
- Bij de herinrichting van het entreegebied van het zorgcomplex worden de openbare parkeerplaatsen aan de straat vervangen door een parkeerterrein met in totaal 17 parkeerplaatsen. De aanwezigheid van de huidige parkeerplaats, samen met de openheid van het nieuwe entreegebied, maakt deze locatie zeer geschikt voor de 17 parkeerplaatsen. Hierdoor worden de nieuwe parkeerplaatsen goed geïntegreerd in de bestaande omgeving en ontstaat er een openheid die nu nog wordt belemmerd door de huidige parkeerplaatsen;
- Verder is de locatie gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Wessem is derhalve in cultuurhistorisch opzicht belangwekkend. Dit belang wordt vergroot door de situering in het plangebied nabij een rijksmonument, Maasstraat 6. De historische kern van Wessem wordt gekenmerkt door een dichte opeengepakte bebouwing en een authentieke vormgeving;
- Bovenstaande toont aan dat een ontwikkeling op deze locatie wenselijk is en dat het voornemen goed aansluit op de kwaliteiten van de omgeving;
- Vanuit Volkshuisvesting kan aan dit initiatief om op de locatie aan de Maasstraat 4 te Wessem een woon-zorgcomplex te realiseren medewerking worden verleend omdat er aantoonbare behoefte aan een dergelijke vorm van huisvesting voor de doelgroep senioren bestaat;
- Bovendien worden door de nog te wijzigen huidige bestemming in de bestemming 'Maatschappelijk' geen reguliere woningen gerealiseerd, maar 15 onzelfstandige zorgappartementen en gemeenschappelijke ruimten die niet meetellen in de bepaling van de omvang van de plancapaciteit;
- In de afweging heeft verder een rol gespeeld dat Maasgouw als één van de meest vergrijzende gemeente van de regio voor wat betreft diverse vormen van seniorenhuisvesting nog een behoorlijke opgave heeft te vervullen. De hiervoor te ontwikkelen initiatieven worden dan ook van gemeentewege ondersteund, mits rekening wordt gehouden met de specifieke woonkwaliteiten ten behoeve van deze doelgroep waaronder een ruime, nultreden-indeling;
- Het voornemen van de ontwikkelaar om een (openbare) laadpaal te laten plaatsen op gemeentegrond moet in verdere afstemming naar gekeken worden, zowel qua realisatie als verdere invulling zoals o.a. bebording. De gemeente is gebonden aan voorschriften als gevolg van deelname aan concessie op het gebied van openbare laadinfra. Verder worden er op het gebied van verkeer geen bezwaren voorzien;
- De aanvraag geeft vanwege de aard en omvang en het feit dat de Aeries-berekening geen stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden laten zien, geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor het onderdeel gebiedsbescherming;
- Voor het onderdeel soortenbescherming is op 2 april 2024 door de provincie Limburg een ontheffing afgegeven voor de gewone dwergvleermuis;

- Hiermee worden op het gebied van de wet natuurbescherming geen bezwaren voorzien.
- De exploitatieovereenkomst voor dit plan is op 10 december 2024 getekend. De exploitatieovereenkomst is gepubliceerd op 16 januari 2025
- De aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing (D2025-00059631) 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;
- Voor de verdere overwegingen wordt verwezen naar de goede ruimtelijke onderbouwing (D2025-00059631)
- Gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het bouwen van een zorgcomplex met bedrijfswoning en bijbehorende parkeer- en groenvoorziening op deze locatie.

Conclusie

Het initiatief voor de realisatie van een woon-zorgcomplex aan de Maasstraat 4 te Wessem sluit goed aan op de ruimtelijke, cultuurhistorische en maatschappelijke kwaliteiten van de omgeving. De locatie bevindt zich binnen het beschermd dorpsgezicht en nabij een rijksmonument, waardoor extra aandacht is besteed aan de inpassing en uitstraling van het gebouw en de buitenruimte. De Omgevingscommissie heeft ingestemd met het aangepaste ontwerp, waarbij aanvullende wensen ten aanzien van de groene invulling zijn meegenomen in het advies van de afdeling Groen, Natuur en Landschap. Dit resulteert in een biodivers en ecologisch waardevol groenplan. Vanuit volkshuisvesting bestaat er aantoonbare behoefte aan zorgwoningen voor senioren in de gemeente Maasgouw, die kampt met een sterke vergrijzing. Het plan voorziet in deze behoefte zonder de reguliere woningbouwcapaciteit aan te tasten.

Op het gebied van geluid zijn aanvullende maatregelen voorgeschreven, waaronder de realisatie van geluidschermen, waarvoor hogere grenswaarden ambtshalve dienen te worden vastgesteld. Ook zijn er duidelijke voorschriften voor brandveiligheid en verkeersaspecten, waaronder de plaatsing van een laadpaal, waarmee in overleg met de gemeente verdere invulling wordt gegeven.

Al met al voldoet het plan aan de gestelde voorwaarden van de betrokken gemeentelijke afdelingen en commissies. Bij goedkeuring van het groenplan en naleving van de gestelde voorschriften worden geen verdere bezwaren voorzien en kan medewerking worden verleend aan het plan.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Geluid

Het gebruik van de gronden voor de functie 'parkeren' is uitsluitend toegestaan als de geluidschermen met een hoogte van 2 meter zijn gerealiseerd conform tekening AV.04 Situatie nieuw d.d. 17-09-2025 (D2025-00056064) en deze afscherming ook in stand wordt gehouden. Het geluidsscherm dient een massa van tenminste 10kg/m² te hebben en gesloten en absorberend te zijn uitgevoerd.

Groeninpassing

- De groeninpassing van het geluidsscherm, zoals opgenomen in de bijlage bij dit besluit (20251028_schermen-aanzichten, D2025-00064608), dient in stand te worden gehouden en te worden beheerd.

Natuur

- Bij de uitvoering van het project moet worden gewerkt op basis van de uitgangspunten voor de uitgevoerde AERIUS-berekeningen (d.d. 20 oktober 2025). Indien dit niet het geval is, dienen de AERIUS-berekeningen te worden geactualiseerd.
- Voorafgaande en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met en gewerkt worden volgens de voorschriften/voorwaarden uit de ontheffing soorten [Provinciaal blad 2024, 4558](#) | [Overheid.nl](#) > [Officiële bekendmakingen](#). Daarnaast

moet voorafgaand en tijdens de werkzaamheden ook rekening worden gehouden met de conclusies en aanbevelingen uit de Quicksan flora en fauna Maasstraat 4 te Wessem d.d. 15 augustus 2022 en het Vervolgonderzoek huismus, boerenwaluw en vleermuizen Maasstraat 4 te Wessem d.d. 31 oktober 2023.

De aanvraag, voor zover gericht op deze activiteit maken deel uit van deze vergunning.

CONCEPT

Bijlage 4

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit:

Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in de gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald (artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo).

1. Algemeen

In sommige gevallen moet worden voorkomen dat een in een bestemmingsplan 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.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

In artikel 17.4.1 van het bestemmingsplan 'Oude Kern Wessem' het verboden is om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- Het verwijderen, wijzigen en/of aanleggen van de verharding c.q. bestrating van de als bestemming Verkeer aangewezen gronden;
- het verwijderen, wijzigen en/of aanleggen van verharding c.q. bestrating op de als bestemming Wonen aangewezen gronden.

Volgens artikel 17.4.3 van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.4.1 alleen worden verleend als het college alvorens schriftelijk advies inwint bij de monumentencommissie van de gemeente Maasgouw.

Het plan is op 25 januari 2024 voorgelegd aan de omgevingscommissie. De commissie heeft het volgende geadviseerd:

Advies 25 januari 2025

De Omgevingscommissie kan instemmen met het aangepaste plan ten opzichte van het goedgekeurde plan in vooroverleg waarbij de bovenzijde van de kozijnen nu op dezelfde hoogte liggen.

Het college neemt dit advies over en wij zijn van oordeel dat de werkzaamheden de waarden, zoals omschreven in de dubbelbestemming, niet onevenredig worden geschaad.

Conclusie

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden'.

Bijlage 5

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit:

Het slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht (artikel 2.1, eerste lid onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

In artikel 17.5.1 van het bestemmingsplan 'Oude Kern Wessem' het verboden is om zonder omgevingsvergunning bouwwerken te slopen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'.

Volgens artikel 17.5.3 van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.5.1 alleen worden verleend als het college alvorens schriftelijk advies inwint bij de monumentencommissie van de gemeente Maasgouw.

Het plan is op 25 januari 2024 voorgelegd aan de omgevingscommissie. De commissie heeft het volgende geadviseerd:

Advies 25 januari 2025

De Omgevingscommissie kan instemmen met het aangepaste plan ten opzichte van het goedgekeurde plan in vooroverleg waarbij de bovenzijde van de kozijnen nu op dezelfde hoogte liggen.

Het college neemt dit advies over en wij zijn van oordeel dat de sloop en daarmee hangende herbouw niet de waarden zoals in beschreven in de dubbelbestemming niet onevenredig worden geschaad. Het aannemelijk is dat ter plaatse van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk zal worden gebouwd.

Conclusie

Wij verlenen de omgevingsvergunning, gelet op het bovenstaande en op artikel 2.16 van de Wabo, voor de activiteit 'Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht'.