

5.1.2e Architect  
T.a.v. 5.1.2e  
Wilhelmina Druckerhof 4  
6004 SG WEERT

**Datum**  
16 april 2026  
**Zaaknummer**  
Z2023-00002106  
**Bijlagen**  
3  
**Behandeld door**  
Vergunningverlening  
Omgevingsrecht Bouwen  
**Verzenddatum**  
16 april 2026

**Onderwerp**  
Ontwerpbesluit

Beste 5.1.2e,

Op 3 augustus 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 12 appartementen aan Molenweg 33, 6051 HH Maasbracht (Kadastrale aanduiding: gemeente Maasbracht, sectie E, nr.3454.). Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00002106. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Bouwen (nieuw)
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan

**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.

**Zienschijven**

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 16 april 2026 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzageperiode zijn wel/geen zienschijven ingediend.

**In werking treden vergunning**

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

**Bijgevoegde documenten**

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

**Verplichtingen na verlening van deze vergunning**

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

### Leges

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.

Artikelnummer	Omschrijving	Bedrag
M 2.3.1.1	Bouwen artikel 2.1.1.a Wabo	5.1.2e
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 2.3.16.1	Beoordeling rapporten inzake (milieu)onderzoeken intern	
M 2.3.16.1	Beoordeling rapporten inzake (milieu)onderzoeken intern	
M 2.3.16.1	Beoordeling rapporten inzake (milieu)onderzoeken intern	
M 2.3.16.1	Beoordeling rapporten inzake (milieu)onderzoeken intern	
Eindtotaal		

### Vastgestelde bouwkosten:

De vastgestelde bouwkosten voor uw aanvraag bedragen € 5.1.2e

Bent u het niet eens met de legeskosten? Dan staat op de factuur hoe u bezwaar kunt maken tegen deze kosten.

### Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft, dan kunt u op werkdagen van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via e-mail [dienstverlening@servicecentrum-mer.nl](mailto:dienstverlening@servicecentrum-mer.nl) of telefoonnummer 5.1.2e 5.1.2e. Gebruik bij verdere correspondentie uw zaaknummer: Z2023-00002106.

Met vriendelijke groet,

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

5.1.2e

5.1.2e

### **Beroep instellen**

U kunt binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt 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 Z2023-00002106 voor het project bouwen van 12 appartementen aan Molenweg 33, 6051 HH Maasbracht (Kadastrale aanduiding: gemeente Maasbracht, sectie E, nr.3454.).

Omschrijving	Ons Kenmerk	Datum
Planschadeovereenkomst getekend	D2026-00019601	24 maart 2026
Startmelding bouwactiviteiten gele kaart	D2026-00017594	16 maart 2026
Gereedmelding bouwactiviteiten groene kaart	D2026-00017592	16 maart 2026
1032-B02_2025-12-22	D2025-00077540	26 december 2025
M230049.003 Ruimtelijke onderbouwing 12 (15-12-2025)	D2025-00075786	17 december 2025
1032-B03_2025-12-22	D2025-00077541	26 december 2025
M230049.001.002.R1 AO IL 2025-12-11	D2025-00075785	17 december 2025
M230049.001.006 GWG Molenweg 33 Maasbracht incl. bijlagen	D2025-00061981	16 oktober 2025
1032-B01_2025-12-22	D2025-00077539	26 december 2025
1032-B01_2025-12-16	D2025-00075784	17 december 2025
1032-BB-BEREKENINGEN_2025-07-11	D2025-00045058	25 juli 2025
1032-B03_2025-07-15	D2025-00045057	25 juli 2025
2023-222HW-V2 12 app. Maasbracht	D2025-00035222	12 juni 2025
AERIUS_extra_beoordeling_20250527131136_RNP5N1jpFopB_12app.Maasbracht	D2025-00032848	30 mei 2025
2023-80-BrandRapport-V2	D2025-00029772	16 mei 2025
RAPPOR~2	D2025-00029771	16 mei 2025
2025-007AER 12 app. Maasbracht	D2025-00032852	30 mei 2025
AERIUS_projectberekening_20250527131547_RxtZmKbzess1_gebruiksfase	D2025-00032851	30 mei 2025
AERIUS_extra_beoordeling_20250527131547_RxtZmKbzess1_gebruiksfase	D2025-00032849	30 mei 2025
RAPPOR~1	D2025-00029770	16 mei 2025
23SMR204R1_0	D2025-00029764	16 mei 2025
-046_V2_B003-Bouwaanvraag_2024-02-21_pdf	D2024-00014359	22 maart 2024
-046_V2_B001-Bouwaanvraag_2024-02-21_pdf	D2024-00014357	22 maart 2024

-046_V1_B004-Bouwaanvraag_2023-11-21_pdf	D2023-00021243	24 november 2023
AERIUS_projectberekening_20250527131136_RNP5N1jpFopB_12app.Maasbracht	D2025-00032850	30 mei 2025
M230049.001.001 AO VL 2024-01-25	D2025-00029761	
MEMO SMART BRANDVEILIGHEID	D2025-00029769	16 mei 2025
M230049.001.001_AO_WP_2024-01-26	D2025-00029763	16 mei 2025
2023-222HW_12_app__Maasbracht_pdf	D2024-00017467	10 april 2024
P23-046-SB-19-02-2024-Bouwaanvraag_pdf	D2024-00014361	22 maart 2024
20201853GK_alu_kozijnen_triple_glas_pdf	D2023-00014770	13 oktober 2023
Aanvraagdocument publiceerbaar	D2023-00005916	3 augustus 2023
-046_V2_B004-Bouwaanvraag_2024-02-21_pdf	D2024-00014360	22 maart 2024
-046_V2_B002-Bouwaanvraag_2024-02-21_pdf	D2024-00014358	22 maart 2024
2023-080_12app_maasbracht_mpg_v01_pdf	D2023-00014769	13 oktober 2023
0_12app_Maasbracht_beng_afgemeld_v01_pdf	D2023-00014768	13 oktober 2023
GA230594_R01_V1_0_pdf	D2023-00005913	3 augustus 2023

## **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 gebruiksfunctie 'woonfunctie' 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 Molenweg 33, 6051 HH Maasbracht (Kadastrale aanduiding: gemeente Maasbracht, sectie E, nr.3454.) is het bestemmingsplan "Maasbracht – Brachterbeek" van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming "Centrum". Tevens gelden de gebiedsaanduidingen "milieuzone – roerdalslenk 2" en "Vrijwaringszone-molenbiotoop".

Het plan is in strijd op de volgende punten met het bestemmingsplan:

- artikel 8.2.1 onder c: de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 9 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' een afwijkende maximale goothoogte is aangegeven. Er is geen aanduiding maximale goothoogte aangegeven. In de nieuwe situatie wordt de goothoogte op meer dan 9 meter, circa 9,446 m, geprojecteerd.
- artikel 8.2.1 onder e: de inhoud van een woning dient ten minste 250 m<sup>3</sup> en niet meer dan 650 m<sup>3</sup> te bedragen. Niet alle appartementen voldoen aan de minimale inhoudsmaat van 250 m<sup>3</sup>;
- artikel 8.2.1 onder f: het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen. In de bestaande situatie zijn een tweetal appartementen op de verdieping (met winkelruimte begane grond). Met dit plan worden er 12 appartementen gerealiseerd. De toename van 10 woningen is in strijd met dit artikel.

#### **Welstand**

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals door het college is vastgesteld in de lokale welstandsnota. In de voorfase van de aanvraag is het plan op 1 juni 2023 reeds behandeld tijdens de vergadering van Omgevingscommissie. De Omgevingscommissie was akkoord het bouwplan.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de aanvraag conform het eerder goedgekeurde welstandsplan ingediend.

Het college neemt het advies over en is van oordeel dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

## **2. Voorschriften**

### *Bodem*

Op de locatie zijn is op dit moment nog bebouwing aanwezig welke eerst gesloopt moet worden. Hierdoor is artikel 2.1.5 van de bouwverordening van kracht. Deze zegt het volgende

Indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, het bodemonderzoek plaats dient te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

Concreet betekent dit dat er een bodemonderzoek na het slopen ingediend moet worden. Dit moet minimaal 3 weken voor de aanvang van de bouwactiviteiten ter goedkeuring worden overlegd. De bouwactiviteiten mogen niet eerder worden aangevangen nadat door, of namens het college het ingediende bodemrapport is goedgekeurd.

Indien het een onverdachte locatie betreft kan volgens de Nota Bodembeheer Noord Limburg 2020-2029 een historisch bodemonderzoek in combinatie met de bodemkwaliteitskaart als bewijs worden ingediend.

Komt uit het historisch bodemonderzoek dat het een verdachte locatie is dan moet er altijd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 worden ingediend, eventueel aangevuld met een asbestonderzoek NEN 5707 en/of nader onderzoek NTA 5755.

Een bodemonderzoek mag maximaal 2 jaar oud zijn.

### *Brandveiligheid*

Bouwplan is akkoord, mits geheel wordt voldaan aan het gestelde in het Brandveiligheidsrapport met kenmerk 2023-80 versie 01, datum 11-10-2023.

### *Geluid*

Geluidvoorschrift geluidwering gevels

Materialen en constructies dienen te voldoen aan de geluidwerende voorzieningen conform het akoestisch onderzoek geluidwering gevel, rapportnummer M230049.001.006/JME, d.d. 10 oktober 2025 van adviesbureau Aelmans.

### *Wet natuurbescherming*

1. Bij de uitvoering van het project moet worden gewerkt op basis van de uitgangspunten voor de uitgevoerde AERIUS-berekeningen (d.d. 27-5-2025). Indien dit niet het geval is, dient de AERIUS-berekening te worden geactualiseerd.
2. Voorafgaande en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met en gewerkt worden volgens de conclusies en aanbevelingen uit de "Quickscan flora en fauna – Molenweg 33 te Maasbracht d.d. 4 januari 2024".

### **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 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: 5.1.2e.

#### 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.

<b>Werkzaamheid:</b>	<b>Wijze van melden:</b>
----------------------	--------------------------

Aanvang van het werk (inclusief ontgravingwerkzaamheden)	schriftelijk met gele kaart
Aanvang van de grondverbetering	mondeling of schriftelijk
Het gereedkomen van elk onderdeel van de betonwapening voorafgaande aan het betonstorten	mondeling of schriftelijk
de aansluiting van de riolering	mondeling of schriftelijk
Het plaatsen van de dakconstructie of het stellen van de staalconstructie	mondeling of schriftelijk
De ruwbouw gereed is	mondeling of schriftelijk
Het in gebruik nemen van het bouwwerk of als het bouwwerk klaar is	schriftelijk met groene kaart

**Mondeling:**

Telefonisch aan onze collega's van Dienstverlening via telefoonnummer 5.1.2e ;

**Schriftelijk:**

Per post aan de gemeente Maasgouw o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-00010856;

Per e-mail aan de gemeente Maasgouw via 5.1.2e @servicecentrum-mer.nl o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-00010856.

## **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 realiseren van 12 appartementen.

#### 1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Het perceel Molenweg 33, 6051 HH Maasbracht (Kadastrale aanduiding: gemeente Maasbracht, sectie E, nr.3454.) is gelegen in het bestemmingsplan "Maasbracht – Brachterbeek". Ter plaatse geldt de bestemming "Centrum". Tevens gelden de gebiedsaanduidingen "milieuzone – roerdalslenk 2" en "Vrijwaringszone-molenbiotoop".

- Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 12 appartementen waarbij de bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met een terug liggende 3e bouwlaag. Het parkeren vindt (grotendeels) plaats op eigen terrein en is bereikbaar vanaf de Nieuwstraat. Het parkeren wordt deels overbouwd.
- De beoogde appartementen sluiten qua functie (en bijbehorende ruimtelijke uitstraling) goed aan bij de woonfuncties zoals deze aanwezig zijn in dit gedeelte van de Molenweg ten zuiden van de aansluiting met Nieuwstraat.
- De beoogde bebouwing van 2 bouwlagen met terugliggende derde bouwlaag sluit qua bouwhoogte goed aan bij aangrenzende bebouwing welke bestaat uit 2 bouwlagen met kap. De terugliggende derde bouwlaag zorgt voor een goede, getrapte overgang richting de belendende bebouwing. De terrasruimtes aan de Molenweg zorgen voor een parcellering in de gevel die qua maat goed aansluit bij de bouwmassa van de belendende bebouwing.
- Er is een beperkte overschrijding van de maximale goothoogte, terwijl ruimschoots wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte van 11m conform het vigerende bestemmingsplan Maasbracht-Brachterbeek.
- De kleinere appartementen, inhoud minder dan 250 m<sup>3</sup>, voldoen inderdaad niet aan de minimale inhoud conform bestemmingsplan. Deze beschikken echter wel over de benodigde slaapkamers, badkamer, woonkamer en eetkamer en zijn dus geschikt voor zowel alleenstaanden als (kleine) gezinnen.
- 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;
- 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;

Aldus concluderend kan er worden meegewerkt met dit plan door middel van de uitgebreide procedure (art. 12 lid 3 Wabo) voor het afwijken van de regels art 8.2.1 lid c, lid e en lid f van het vigerend bestemmingsplan.

#### 2. Voorschriften

Voor deze activiteit zijn geen voorschriften van toepassing.

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 10, 11