

Residentie de Zandkuil B.V.
T.a.v. 5.1.2e
Wilhelminalaan 6
6051 BJ MAASBRACHT

Datum
16 april 2026
Zaaknummer
Z-084523
Bijlagen
3
Behandeld door
Vergunningverlening
Omgevingsrecht Bouwen
Verzenddatum
16 april 2026

Onderwerp

Beschikking op aanvraag

Beste 5.1.2e,

Op 31 mei 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van 15 appartementen en 1 maatschappelijke ruimte aan Zandkuilweg 1 t/m 31 oneven te Maasbracht (Kadastrale aanduiding: gemeente Maasbracht, sectie H, nummer 1769 en 1768). Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-084523. 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.

Ook besluiten wij, gelet op artikel 7.17, lid 1 van de Wet milieubeheer (Wm), dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is bij de voorbereiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu.

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 11 september 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn wel zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn behandeld en opgenomen in het zienswijzenrapport, welke als bijlage bij dit besluit is opgenomen.

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

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 2.3.1.2.1	Eerste welstandstoets t.b.v. omgevingsvergunning	
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	
Totaal:		

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.

Informeren aanvrager

De aanvrager heeft u gemachtigd. De aanvrager ontvangt deze correspondentie niet. Wij verzoeken u daarom dringend om de inhoud van deze brief aan de aanvrager kenbaar te maken.

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via e-mail dienstverlening@servicecentrum-mer.nl of telefoonnummer 5.1.2e. Gebruik bij verdere correspondentie uw zaaknummer: Z-084523.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw,
Teammanager Omgevingsdienst

5.1.2e

5.1.2e

Beroep instellen

U kunt in beroep gaan tegen het definitieve besluit. Dit kan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd (artikel 6:8 lid 4 Awb). 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.

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z-084523 voor het project de nieuwbouw van 15 appartementen en 1 maatschappelijke ruimte aan Zandkuilweg 1 t/m 31 oneven te Maasbracht (Kadastrale aanduiding: gemeente Maasbracht, sectie H, nummer 1769 en 1768).

Omschrijving	Ons Kenmerk	Datum
Residentie de Zandkuil	207171014	31 mei 2023
Verhaalsovereenkomst	D2025-00048177	30 juli 2025
Akkoordverklaring	D2025-00048178	30 juli 2025
t_NL.IMRO.1641.OPB061-ON01	D2025-00022986	15 april 2025
b_NL.IMRO.1641.OPB061-ON01_sepbijlage7	D2025-00022985	15 april 2025
b_NL.IMRO.1641.OPB061-ON01_sepbijlage6	D2025-00022984	15 april 2025
b_NL.IMRO.1641.OPB061-ON01_sepbijlage5	D2025-00022983	15 april 2025
b_NL.IMRO.1641.OPB061-ON01_sepbijlage4	D2025-00022982	15 april 2025
b_NL.IMRO.1641.OPB061-ON01_sepbijlage3	D2025-00022981	15 april 2025
b_NL.IMRO.1641.OPB061-ON01_sepbijlage2	D2025-00022980	15 april 2025
Rm220689aaA4.jjbo_01_001_Brandveiligheid	D2024-00056794	20 november 2024
09249-60021-02 (Rapport)	D2025-00013968	27 februari 2025
GA222418.R01.V1.0	D2024-00056788	20 november 2024
Rm220689aaA0.jeho_01_001_Ventilatie stallingsgarage	D2024-00056790	20 november 2024
22285B03	D2024-00056752	20 november 2024
22285B04	D2024-00056753	20 november 2024
22285B06	D2024-00056755	20 november 2024
B-06-2024-03-18	D2024-00056773	20 november 2024
B-02-2025-02-27	D2025-00013966	27 februari 2025
b_NL.IMRO.1641.OPB061-ON01_sepbijlage1b	D2025-00022979	15 april 2025
bouwbesluitgegevens-2023-05-25	D2024-00056787	20 november 2024
22285D02a Hoofdberekening-V1	D2024-00056756	20 november 2024

b_NL.IMRO.1641.OPB061-ON01_bijlage1	D2025-00022977	15 april 2025
b_NL.IMRO.1641.OPB061-ON01_sepbijlage1a	D2025-00022978	15 april 2025
Rm220689aaA3.jeho_02_001_Energieprestatiebe rekeningen	D2024-00056793	20 november 2024
22285D02b Computerberekening-V1	D2024-00056757	20 november 2024
Rm220689aaA2.rebu_01_001_Bouwakoestiek	D2024-00056792	20 november 2024
2023-10-27-MPG-berekening-Zandkuilweg	D2024-00056796	20 november 2024
risicomatrix-veiligheid-en-gezondheid-bij-bouw- en-sloopwerkzaamheden	D2024-00056789	20 november 2024
22285B05	D2024-00056754	20 november 2024
22285B01	D2024-00056797	20 november 2024
22285B02	D2024-00056751	20 november 2024
Kruisweg-Neutrale_hoek_Maasbracht-V2_pdf	207171147	31 mei 2023
B-14-2024-03-18	D2024-00056781	20 november 2024
B-18-2025-02-27	D2025-00013967	27 februari 2025
B-13-2024-03-18	D2024-00056780	20 november 2024
B-07-2024-03-18	D2024-00056774	20 november 2024
B-08-2024-11-12	D2024-00056775	20 november 2024
B-16-2024-11-12	D2024-00056783	20 november 2024
B-12-2024-03-18	D2024-00056779	20 november 2024
B-11-2024-03-18	D2024-00056778	20 november 2024
B-10-2024-03-18	D2024-00056777	20 november 2024
B-09-2024-11-12	D2024-00056776	20 november 2024
B-15-2024-03-18	D2024-00056782	20 november 2024
B-03-2024-11-12	D2024-00056770	20 november 2024
B-04-2024-11-12	D2024-00056771	20 november 2024
B-05-2024-11-12	D2024-00056772	20 november 2024

B-01-2025-02-27	D2025-00013965	27 februari 2025
tail_fragmenten_-_blad_1_a0_in_kleur_pdf	207170889	31 mei 2023
tail_fragmenten_-_blad_2_a0_in_kleur_pdf	207170859	31 mei 2023
B-18-2024-11-12	D2024-00056785	20 november 2024
B-19-2024-11-12	D2024-00056786	20 november 2024
B-17-2024-11-12	D2024-00056784	20 november 2024
B-00-2025-02-04	D2025-00013964	27 februari 2025
Startmelding bouwactiviteiten gele kaart	D2026-00017912	
Gereedmelding bouwactiviteiten groene kaart	D2026-00017915	
Zienswijzenrapport	D2026-00017881	
Hoofdstuk 2 aanmeldnotitie 15 woningen (milieudeel vergunning)	D2025-00027477	

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 overwogen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfuncties “woonfunctie” en “bijkomstfunctie” 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 is het bestemmingsplan ‘Afbouw planvoorraad Woningbouw 2018’ van toepassing. Ter plaatse geldt de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Het gebied is aangeduid met ‘milieuzone – Roerdalslenk 2’. Uw plan voldoet niet aan de gestelde bouw- en gebruiksvoorschriften. Voor de verdere overwegingen wordt verwezen naar bijlage 3.

Welstand

Inzake deze welstandsnota is het plan op 7 september 2023 voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze heeft het volgende geadviseerd:

“Aanvaardbaar

De omgevingscommissie kan instemmen met het voorliggende bouwplan, de aanvraag is conform het in principe goedgekeurde vooroverleg van 27 oktober 2022. De commissie kan tevens instemmen met de toe te passen materiaalmonsters.”

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

Conclusie

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de activiteit “(ver)bouwen van een bouwwerk”.

2. Voorschriften

Bouwbesluit 2012

- In de Algemene ruimte 0.4 op de begane grond, dient een sproeischuimblusser met een inhoud van tenminste 6 liter, op een duidelijke en gemakkelijk bereikbare plaats te worden opgehangen.

Natuur

- Bij de uitvoering van het project moet worden gewerkt op basis van de uitgangspunten voor de uitgevoerde AERIUS-berekening (d.d. 14 april 2025). Indien dit niet het geval is, dient de AERIUS-berekening te worden geactualiseerd.

- Voorafgaande en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met en gewerkt worden volgens de conclusies uit de “Rapportage Quicksan Wet natuurbescherming Kruisweg Maasbracht 4 november 2022”.

Bodem

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. Een ieder 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.

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 wate

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.

Externe veiligheid

1. Mechanische ventilatie is snel en eenvoudig uit te schakelen (maatregel ter bescherming tegen de effecten van een gifwolk).
2. In een crisissituatie is er hulp van een BHV organisatie, die kan helpen met vluchten of schuilen (maatregel ter verbetering van de zelfredzaamheid).

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 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;
- Indien u voor de (bouw-) werkzaamheden openbaar grondgebied gaat gebruiken voor het opslaan van roerende zaken (keet/plaatsen hekwerken e.d.), dient u een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteit 'Opslaan roerende zaken'. Hierbij dient u een tekening van de inrichting in te dienen en een veiligheidsplan in te dienen;
- 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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein 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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3. Geluidhinder

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

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

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

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

Artikel 8.4. Trillingshinder

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

Artikel 8.5. Stofhinder

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

Archeologie/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 (AWEL) 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.

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
Definitieve berekeningen van de wapening	Schriftelijk
Berekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren	Schriftelijk

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 Z2025-00008130;

Per e-mail aan de gemeente Maasgouw via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z2025-00008130.

Bijlage 3

Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake activiteit:

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

Algemeen

Het bouwplan betreft het realiseren van 15 appartementen en een maatschappelijke ruimte.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Op de locatie van het bouwplan is het bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad Woningbouw 2018' van toepassing. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Het gebied is aangeduid met 'milieuzone – Roerdalslenk 2'. Het plan voldoet niet aan de gestelde bouw- en gebruiksvoorschriften op de volgende punten:

- Volgens artikel 7.1 van het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Maatschappelijk' onder andere bedoeld voor het uitoefenen van activiteiten gericht op medische, sociale en maatschappelijke dienstverlening. Het realiseren van 15 appartementen past niet binnen de bestemmingsomschrijving;
- Volgens artikel 7.2.1 lid a van het bestemmingsplan mogen gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het appartementencomplex met maatschappelijke ruimte is deels buiten het bouwvlak gelegen;
- Volgens artikel 7.2.1 lid c mag de bouwhoogte maximaal 123 meter bedragen van hoofdgebouwen. De bouwhoogte van het complex wordt 13,27 meter gemeten vanaf peil.

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;

Voor de bovenstaande strijdigheden is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een buitenplanse afwijking wenselijk is;

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden;

De kruimellijst als omschreven in artikel 4, bijlage II van het Bor biedt geen mogelijkheden om van bovengenoemde strijdigheden af te wijken. Voor de bovenstaande strijdigheden is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, en geen kleine buitenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een grote buitenplanse afwijking wenselijk is:

- 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 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;
- met de vergunninghouder een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst is afgesloten en integraal onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het realiseren van 15 appartementen en een maatschappelijke ruimte op deze locatie.

2. Voorschriften

Voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" 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, 13