



Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Contactpersoon [REDACTED]
Ons kenmerk RX2023-00002823
Documentnummer D2024-00028208
Uw kenmerk 8242153
Verzenddatum 21 januari 2025
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Bijlage(n) Aanvraag en bijlagen

Aannemingsmaatschappij J. Bouman B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Remmerden 26A
3911 TZ Rhenen

Geachte [REDACTED],

Op 6 december 2023 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 8 appartementen en 8 grondgebonden woningen aan de Eindseweg, Overberg (kadastraal perceel AMR02 G 1053). Uw dossiernummer is RX2023-00002823.

Besluit: wij verlenen de vergunning

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- **BOUWEN:** het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a).
- **HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING:** het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).
- **HUISNUMMERBESLUIT:** Op grond van artikel 108 van de Gemeentewet; artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering Utrechtse heuvelrug 2022 en artikel 6 van de wet basisregistratie adressen en gebouwen.

De vergunning bestaat uit het besluit, de motivering, voorschriften en overige bijlagen.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking nadat de beroepstermijn van 6 weken is verstreken (artikel 6.1, lid 2 onder b Wabo). Als tijdens deze termijn een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Procedure

Het besluit is volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen (artikel 3.10 Wabo). De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Ontwerpbesluit ter inzage

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 augustus 2024 voor 6 weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Gedurende zes weken kon schriftelijk of mondeling gemotiveerde zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar worden gemaakt bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Degene die zienswijzen kenbaar maakt, kan verzoeken zijn persoonlijke gegevens niet bekend te maken. Wij hebben 1 zienswijze ontvangen, beantwoording van deze zienswijze kunt u terugvinden in de 'nota van zienswijze' welke als bijlage is toegevoegd aan het besluit.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u bellen met de behandelend ambtenaar voor een toelichting of om vragen te stellen. Vaak kan een gesprek een oplossing bieden en beroep instellen is dan wellicht niet meer nodig.

Wilt u direct een brief sturen om beroep in stellen? Dat kan dit binnen zes weken na verzending van dit besluit door het indienen van een gemotiveerd beroepschrift bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA in Utrecht. U kunt ook digitaal beroep instellen. Ga hiervoor naar <https://loket.rechtspraak.nl/burgers>.

Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. U kunt de Rechtbank Midden-Nederland om een schorsing verzoeken na het indienen van een beroepschrift.

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, het gemeentenieuws in Nieuwsblad De Kaap en op onze website www.heuvelrug.nl.

Informatie

Heeft u vragen? U kunt mij bereiken via telefoonnummer (0343) 56 56 00 of [redacted]@heuvelrug.nl.

Hoogachtend,

Overeenkomstig het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug d.d. 21 januari 2025

[redacted]
Senior casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

Dossiernummer RX2023-00002823

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan Aannemingsmaatschappij J. Bouman B.V. voor de realisatie van 8 appartementen en 8 grondgebonden woningen, gelegen aan Eindseweg, Overberg (kadastraal perceel AMR02 G 1053).

Wabo-activiteit:

- **BOUWEN:** het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a).
- **HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING:** het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c)
- **HUISNUMMERBESLUIT:** Op grond van artikel 108 van de Gemeentewet; artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering Utrechtse heuvelrug 2022 en artikel 6 van de wet basisregistratie adressen en gebouwen.

Voorschriften

- De hagen, zoals ingetekend op de situatietekening (tekening situatie TO-050, d.d. 2 juli 2024) behorende bij dit besluit, dienen gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Bijgevoegde documenten:

- Documentenlijst, d.d. 9 juli 2024;
- Tekening situatie TO-050, d.d. 2 juli 2024;
- Tekening plattegronden blok 1, TO-100-1, d.d. 9 juli 2024;
- Tekening plattegronden blok 2 en 3, TO-100-2, d.d. 9 juli 2024;
- Tekening gevels en doorsnede blok 1, TO-200-1, d.d. 9 juli 2024;
- Tekening gevels en doorsnede blok 2 en 3, TO-200-2, d.d. 9 juli 2024;
- Tekening principedetails blok 1 t/m 3, TO-400, d.d. 9 juli 2024;
- Bouwbesluit tekeningen blok 1, TO-550-1, d.d. 24 april 2023;
- Bouwbesluit tekeningen blok 2 en 3, TO-550-2, d.d. 25 april 2023;
- Bouwbesluit berekeningen blok 1, TO-551-1, d.d. 25 april 2023;
- Bouwbesluit berekeningen blok 2 en 3, TO-551-2, d.d. 25 april 2023;
- Tekening bergingen blok 2 en 3, TO-900, d.d. 25 april 2023;
- Kleur- en materiaalstaat, d.d. 7 juni 2024;
- Rapport brandveiligheid 2400213.2511.r01, d.d. 9 april 2024;
- Constructieberekeningen, projectnr. 33465, d.d. 29 februari 2024;
- Advies welstandscommissie MooiSticht, d.d. 17 mei 2024;
- 3-d impressie 01, ontvangen op 6 mei 2024;
- 3-d impressie 02, ontvangen op 6 mei 2024;
- 3-d impressie 03, ontvangen op 6 mei 2024;
- Aanvraagformulier, ontvangen op 6 december 2023;
- Berekening MPG woonfunctie, projectnr. 0210373aa, d.d. 20 oktober 2023;
- Veiligheids- en gezondheidsplan ontwerpfasen, projectnr. 0210373aa, d.d. 23 augustus 2023;
- BENG-berekening, projectnr. 0210373aa, d.d. 17 oktober 2023;
- Archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek, 2010-167, ontvangen op 14 februari 2024;
- Berekening infiltratie, d.d. 2 juli 2024
- Ruimtelijke onderbouwing, projectnr. 2200871.2200.r02, d.d. 3 mei 2024;
- Rapport akoestisch onderzoek, projectnr. 2200871.r01, d.d. 12 juni 2023;
- Verkennend bodemonderzoek, projectnr. 21006901A, d.d. 19 februari 2021;

- Actualisatie quickscan natuurtoets, rapportnr. 2736, d.d. 25 maart 2024;
- Onderzoek stikstofdepositie, projectnr. 2200871.b01, d.d. 19 juni 2023.
- Projectberekening aanlegfase, d.d. 15 juni 2023;
- Projectberekening gebruiksfase, d.d. 15 juni 2023;
- Berekening infiltratie, d.d. 2 juli 2024;
- Verslag bewonersparticipatie, d.d. 24 oktober 2019;
- Nota zienswijzen, d.d. 21 januari 2025

1. *Activiteit bouwen*

Op 6 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Aannemingsmaatschappij J. Bouman B.V., Remmerden 26A, 3911 TZ in Rhenen;
2. De vergunning is bedoeld voor de realisatie van 8 appartementen en 8 grondgebonden woningen aan de Eindseweg, Overberg (kadastraal perceel AMR02 G 1053);
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens alle genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Motivering

Een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Overberg, Eindseweg". Op grond van dit bestemmingsplan heeft het de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Groen" en "Verkeer". Momenteel staat het bestemmingsplan de realisatie van 13 woningen toe, waarvan 8 gestapelde woningen en 5 grondgebonden rijwoningen. Het bouwen van woningen is verder uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en volgens het daarbij aangegeven type woningen (bijv. gestapeld).

Uit de bijgevoegde stukken blijkt dat het bouwplan voorziet in het bouwen van 8 appartementen en 8 grondgebonden woningen met bijbehorende infrastructuur (o.a. 6 extra parkeerplaatsen). Het geldende bestemmingsplan staat realisatie van dit bouwplan niet toe, waardoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Concreet zijn de volgende strijdigheden met het bestemmingsplan vastgesteld:

- Blok 1 (oost)
 - Art. 7.2.1, onder a: hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De woningen worden gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd.
 - Art. 7.2.1, onder d: de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen. De woningen zullen een goothoogte van circa 6,33 meter krijgen.
- Blok 2 (noordwest)
 - Art. 7.2.1, onder a: hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De woningen worden gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd.
 - Art. 7.2.1, onder c: ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd. In dit geval is sprake van aaneengebouwde woningen.
 - Art. 7.2.1, onder d: de bouwhoogte mag maximaal 10 meter zijn. Dat wordt hier circa 10,22 meter.
- Blok 3 (zuidwest)
 - Art. 7.2.1, onder a: hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De woningen worden gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd.
 - Art. 7.2.1, onder d: de bouwhoogte mag maximaal 10 meter zijn. Dat wordt hier circa 10,22 meter.
- Parkeervoorzieningen
 - Art. 4.1: de gronden met de bestemming Groen mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

- Art. 5.1: de gronden met de bestemming Tuin mogen niet voor parkeren worden gebruikt.
- Bergingen
 - Art. 7.2.2 en 7.2.3, onder g: ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Dat is hier niet het geval. De bergingen zullen tegen de woningen worden aangebouwd.

Daarom is naast deze activiteit ook de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' van toepassing. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op deze strijdigheid.

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben de welstandscommissie MooiSticht gevraagd uw aanvraag voor het bouwen op grond van onze welstandsnota te beoordelen. Het advies van 17 mei 2024 luidt als volgt: het plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies hebben wij als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Bouwverordening

Uw aanvraag voor het bouwen moet in overeenstemming zijn met de voorschriften uit de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voor het bouwen moet in overeenstemming zijn met de voorschriften uit het Bouwbesluit.

De ingediende constructiegegevens zijn ter controle naar onze constructeur gestuurd. U krijgt hierover binnen 3 weken bericht. U mag alleen starten met de bouwwerkzaamheden die constructief zijn goedgekeurd.

De ingediende brandveiligheidstekeningen zijn ter controle naar de Veiligheidsregio Utrecht verzonden. U krijgt hierover binnen 3 weken bericht. U mag de woningen alleen in gebruik nemen nadat de ingediende tekeningen zijn goedgekeurd.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en besluiten wij u de omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van 8 appartementen en 8 grondgebonden woningen aan de Eindseweg in Overberg.

2. *Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening*

Op 6 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan Aannemingsmaatschappij J. Bouman B.V., Remmerden 26A, 3911 TZ in Rhenen;
2. De vergunning is bedoeld voor de realisatie van 8 appartementen en 8 grondgebonden woningen aan de Eindseweg, Overberg (kadastraal perceel AMR02 G 1053);
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens alle genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Motivering

Een aanvraag voor een vergunning voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Volgens artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning met de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- **HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING:** het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (2.1 lid 1 onder c Wabo).

Het perceel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Overberg, Eindseweg". Op grond van dit bestemmingsplan heeft het de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Groen" en "Verkeer". Momenteel staat het bestemmingsplan de realisatie van 13 woningen toe, waarvan 8 gestapelde woningen en 5 grondgebonden rijwoningen. Het bouwen van woningen is verder uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en volgens het daarbij aangegeven type woningen (bijv. gestapeld).

Uit de bijgevoegde stukken blijkt dat het bouwplan voorziet in het bouwen van 8 appartementen en 8 grondgebonden woningen met bijbehorende infrastructuur (o.a. 6 extra parkeerplaatsen). Het geldende bestemmingsplan staat realisatie van dit bouwplan niet toe, waardoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Afweging

Ondanks de strijdigheid met de beheersverordening besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° (projectafwijkingbesluit) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan een vergunning voor het afwijken van de beheersverordening. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing. Wij zijn van mening dat de ruimtelijke onderbouwing op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Allereerst beschrijft deze afdoende dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. De realisering van het bouwplan leidt niet tot onevenredige nadelige effecten en/of hinder voor de huidige omwonenden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

In de ruimtelijke onderbouwing is bovendien beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving (o.a. rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid).

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid toont de onderbouwing aan dat er vanuit het oogpunt van milieuaspecten, archeologie en cultuurhistorie, natuur en landschap, water en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisering van het bouwplan op bezwaren stuit.

In dit kader kan het bouwplan vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt als aanvaardbaar worden beschouwd. Er bestaan dan ook geen bezwaren medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit is, tezamen met de aanvraag en de andere voor de beoordeling relevante stukken, met ingang van 23 augustus 2024 gedurende zes weken digitaal raadpleegbaar geweest via de website van de gemeente. Gedurende vermelde periode is één zienswijze ingebracht. Die ingediende zienswijze is beantwoord in de nota zienswijze, welke als bijlage is toegevoegd aan het besluit. De zienswijze heeft niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel is naar aanleiding van de zienswijze in de omgevingsvergunning een voorschrift opgenomen dat hagen, zoals ingetekend op de (tekening situatie TO-050, d.d. 2 juli 2024) gerealiseerd en in stand dienen te worden gehouden.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel dient op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een dergelijke verklaring te worden afgegeven door de raad, alvorens het college ingeval van toepassing artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo een omgevingsvergunning kan verlenen voor een bouwplan. De raad is echter bevoegd om gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Van die bevoegdheid heeft de raad gebruik gemaakt. Bij besluit van 29 september 2022 heeft de raad besloten dat er géén verklaring van geen bedenkingen van de raad meer nodig is. Het college is hierdoor zelfstandig bevoegd te besluiten op een aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3°, van de Wabo.

Exploitatieplan

De aanvraag voor het bouwen van 8 appartementen en 8 grondgebonden woningen betreft een bouwplan volgens artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is geen exploitatieplan vastgesteld. De verdeling van te maken of gemaakte kosten is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van aanvrager. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over het verhaal van planschade. Er is niet gebleken van omstandigheden op grond waarvan redelijkerwijs op voorhand moet worden aangenomen dat het plan niet kan worden uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van bovenstaand kan het bouwplan vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt als aanvaardbaar worden beschouwd. Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Er bestaan dan ook geen bezwaren om medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo voor de realisatie van 8 appartementen en 8 grondgebonden woningen aan de Eindseweg in Overberg.

3. Huisnummerbesluit

Gelet op:

- artikel 108 van de Gemeentewet
- artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering Utrechtse heuvelrug 2022
- artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen;

Komen wij tot het vaststellen van onderstaande huisnummering met bijbehorende situatieschets/tekening die deel uitmaakt van dit besluit.

Openbare ruimte:	Huisnummer:	Ltr:	Toev:	Woonplaats:	Postcode: *
't Veld	1			Overberg	3959BN
't Veld	1	a		Overberg	3959BN
't Veld	2			Overberg	3959BN
't Veld	2	a		Overberg	3959BN
't Veld	3			Overberg	3959BN
't Veld	3	a		Overberg	3959BN
't Veld	4			Overberg	3959BN
't Veld	4	a		Overberg	3959BN
't Veld	5			Overberg	3959BN
't Veld	6			Overberg	3959BN
't Veld	7			Overberg	3959BN
't Veld	8			Overberg	3959BN
't Veld	9			Overberg	3959BN
't Veld	10			Overberg	3959BN
't Veld	11			Overberg	3959BN
't Veld	12			Overberg	3959BN

* De postcode wordt uitgegeven door PostNL

Situatietekening:



Voorschriften

Algemeen

Op het bouwterrein moet deze vergunning inclusief bijlagen aanwezig zijn en op verzoek aan onze toezichthouders worden getoond. Onze toezichthouders zijn altijd bevoegd om het bouwterrein en het daarbij behorende gebouw te betreden.

Deze vergunning kan geheel of gedeeltelijk ingetrokken worden als er gedurende 26 weken geen werkzaamheden hebben plaatsgevonden (artikel 2.33 lid 2 Wabo).

Als wij constateren dat er wordt afgeweken van de vergunning, loopt u het risico dat de bouw wordt stilgelegd. Het kan dan nodig zijn dat u een nieuwe vergunningaanvraag moet indienen. Hiervoor betaalt u opnieuw legeskosten.

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- DO berekening; (blok 1, 2 en 3)
- Vorm- en wapeningstekening fundering; (blok 1, 2 en 3)
- Berekening en tekening systeemvloer begane grond; (blok 1, 2 en 3)
- Berekening en tekening systeemvloer 1^e verdieping; (blok 2 en 3)
- Berekening en tekening systeemvloer 2^e verdieping; (blok 1, 2 en 3)
- Berekening en tekening breedplaatvloer 1^e verdieping; (blok 1)
- Prefab betontrap en -vloer. (blok 1)

Deze moet u uiterlijk 3 weken vóór de geplande start van de betreffende bouwwerkzaamheden indienen via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). Voeg de stukken als bijlage toe aan uw aanvraag met nummer 8242153 en dien deze als aanvulling in. De toezichthouder zal de gegevens extern laten toetsen en zal u informeren over de beoordeling. U mag alleen starten met de bouwwerkzaamheden die constructief zijn goedgekeurd.

Realisatie en instandhouding hagen

De hagen, zoals ingetekend op de situatietekening (tekening situatie TO-050, d.d. 2 juli 2024) behorende bij dit besluit, dienen gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Archeologie

Wanneer bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan u als vinder weet of kan vermoeden dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, bent u wettelijk verplicht dit direct te melden. De melding moet u doen bij [REDACTED] (archeologisch adviseur, team Advies & Beleid) via mailadres archeologie@heuvelrug.nl of telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Water

De afvoer van hemelwater moet op eigen terrein geregeld worden. U moet het niet-verontreinigd hemelwater afvoeren in de bodem of het oppervlaktewater (Wet milieubeheer, artikel 10.29a). Hiervoor moet u een voorziening aanleggen met een capaciteit voor de hoeveelheid te bergen neerslag, uitgaande van een bui van 70 mm. Het afvoeren van hemelwater naar de openbare vuilwaterriolering is niet toegestaan. Het is niet toegestaan uitlopende materialen te gebruiken. Het vloerpeil van de woningen dient afgestemd te worden met de toezichthouders van de gemeente. De vergunninghouder dient bij de werkzaamheden maatregelen te treffen om eventuele nadelige gevolgen voor de grondwaterstand te voorkomen of te beperken.

Duurzaamheid

Om de impact van de bouw en het materiaal van de woningen te minimaliseren, willen we u graag wijzen op de duurzaamheid van de materialen. Om uw massapercentage hernieuwbaar, hergebruikt of gerecycled te verhogen, kunt u denken aan materialen die duurzaam zijn (duurzame keurmerken of hergebruikt materiaal) of in de toekomst hergebruikt kunnen worden. Verder bent u verplicht zoveel mogelijk natuur-inclusieve maatregelen te treffen ten behoeve van biodiversiteit. Ook moet u voldoende oplaadpunten voor elektrische voertuigen realiseren, conform het Bouwbesluit 2012.

Bronbemaling

Is voor uw project bronbemaling nodig? Dan heeft u een watervergunning van het waterschap nodig. Daarnaast geldt onder bepaalde voorwaarden dat er ook een (water)vergunning nodig is als voor de bouwwerkzaamheden een tijdelijke aanpassing van de grondwaterstand nodig is. Neem hiervoor contact op met het waterschap.

Flora en Fauna

Wij wijzen u op de Wet natuurbescherming. Het doel van de wet is het beschermen van wilde planten en dieren in Nederland met een algemene zorgplicht. Een deel van de soorten heeft een bijzondere beschermingsstatus. De wet is van toepassing op alles wat kan leiden tot het verstoren van individuele, beschermde soorten. De wet is zowel van toepassing op grote sloop- en bouwprojecten, als op kleine projecten zoals de renovatie van een dak van een woonhuis. De wet is ook van toepassing op grote natuurontwikkelings- of waterbergingsprojecten, het kappen van een individuele boom of het uitdiepen van een sloot. Bestaat er een kans dat er een beschermde soort verstoord kan worden? Dan moet er verdere actie genomen worden.

Grondwerkzaamheden

U mag niet bouwen op verontreinigde grond.

Veiligheidsplan

Minimaal 2 maanden voor aanvang van de werkzaamheden legt u ter beoordeling aan ons een veiligheidsplan, conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. U mag alleen starten met de bouwwerkzaamheden wanneer het ingediende veiligheidsplan is goedgekeurd.

Melden start en einde bouwwerkzaamheden

De start van de werkzaamheden moet u tenminste 2 weken van te voren melden bij de toezichthouders van het team Omgevingstoezicht. Dit kan per e-mail en telefonisch:

Telefoon: 0343 - 565 600 (vraag naar de toezichthouders van het team Omgevingstoezicht)

E-mail: bouwtoezicht@heuvelrug.nl

De toezichthouder controleert of u aan alle voorwaarden uit de vergunning voldoet om te mogen starten met de werkzaamheden. Ook bepaalt de toezichthouder, op basis van de aard en omvang van de werkzaamheden, in overleg met u hoe vaak en wanneer er controle op de werkzaamheden zal plaatsvinden.

U bent daarnaast verplicht de volgende activiteiten tenminste 2 werkdagen van te voren te melden bij de toezichthouder:

- het uitzetten van de bouw en het aangeven van de peilhoogte van de vloer(en);
- het storten van betonnen bouwdelen zoals de fundering, vloeren, kolommen en liggers.

Tevens moet u één week voor het beëindigen van de werkzaamheden contact opnemen met de toezichthouder voor het inplannen van een eindcontrole.