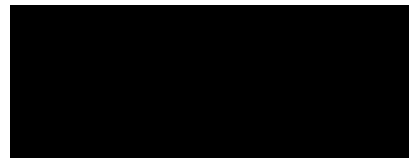
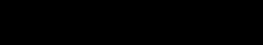


Uw brief van: 24 december 2021
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: Z/21/1634428
Inlichtingen: Dienstverlening
Telefoon: 0475-255100
Onderwerp: Omgevingsvergunning
ontwerpbesluit
Datum: 22 juni 2022
Verzenddatum:
Bijlage:
Intern Z/071697
zaaknummer:



Namens  heeft u op 24 december 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen van een woning op het adres kadastraal bekend gemeente Heel nummer 4362 sectie C (Rector Driessenstraat 4) bij ons ingediend. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/21/1634428. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2.1.e Wabo)

Inrit/uitweg

Voor deze activiteit is geen omgevingsvergunning nodig, maar wel een meldingsplicht. Een melding moet u via de site van de gemeente Maasgouw apart indienen.

Ontwerpbesluit

Wij besluiten de ontwerp-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.



* Z O B 2 E 3 5 1 6 7 F *

In werking treden vergunning

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

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

Bijgevoegde documenten

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

Verplichtingen na verlening van deze vergunning

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

Leges

Overeenkomstig de gemeentelijk legesverordening i [REDACTED] voor het in behandeling nemen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd en ontvangt hiervoor een nota. Deze wordt separaat verzonden. De leges zijn als volgt opgebouwd en bedragen:

Code	Omschrijving
M 2.3.1.1	Bouwen artikel 2.1.1.a Wabo
M 2.4.3	Verrekening Vooroverleg/principeverzoek
M 2.3.3.3	Buitenplans afwijken bestemmingsplan UP in combinatie met bouwen (artikel 2.1.1.c / 2.12.1.a.3 Wabo)
M 2.4.2	Digitaal ingediende aanvraag (www.omgevingsloket.nl) als bedoeld in artikel 2.3 legesverordening
Eindtotaal	

Wij verzoeken u om de inhoud van deze brief aan [REDACTED] kenbaar te maken. Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via het telefoonnummer 0475-255 100.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw,
Teammanager Vergunningen

Maurice Heijnen

Beroep

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

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

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

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

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond.

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

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

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

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

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

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z/21/1634428 voor het project bouwen van een woning op het adres sectie C nummer 4362 te Heel, kadastraal bekend gemeente Heel nummer 4362 sectie C

1. Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen op 24 december 2021;
2. Blad D01 t/m D11_20061_Bestektekening_20211224_pdf, ontvangen op 24 december 2021;
3. Energielabel_pdf, ontvangen op 24 december 2021;
4. Statische_berekening_WB002_2021-12-22_pdf, ontvangen op 24 december 2021;
5. Ruimtelijke_onderbouwing_pdf, ontvangen op 24 december 2021;
6. Checklist_Veilig_onderhoud_20211224_pdf, ontvangen op 24 december 2021;
7. Bouwbesluit-Berekening_20061_20211224_pdf, ontvangen op 24 december 2021;
8. Rapport_BENG_16dec2021_pdf, ontvangen op 24 december 2021;
9. Constructieoverzicht_WB002_2021-12-22_pdf, ontvangen op 24 december 2021;
10. Bijlagen_bij_ruimtelijke_onderbouwing_pdf, ontvangen op 24 december 2021;
11. Besluitvlak_20211209_pdf, ontvangen op 24 december 2021;
12. GPR_20211223_pdf, ontvangen op 24 december 2021;
13. Ontwerpadvies fundering_GA211661_R01_V1_0_pdf, ontvangen op 7 januari 2022;
14. WPAC-geluid_pdf, ontvangen op 4 mei 2022;
15. Historisch bodemonderzoek_pdf, ontvangen op 4 mei 2022;
16. Situatietekening inrit_20061-D02_v2_pdf, ontvangen op 4 mei 2022;
17. Whitepaper-geluidseisen-V2_pdf, ontvangen op 4 mei 2022;
18. Geluidberekening_warmtepomp_pdf, ontvangen op 4 mei 2022.

Bijlage 2

Overwegingen, voorschriften, en mededelingen inzake activiteit;

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:
op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:

- het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
- het van toepassing zijnde bestemmingsplan;
- de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwegen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfunctie “Woonfunctie (overig)” conform het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Voor zover op dit moment gegevens bekend zijn, hebben wij naar aanleiding van de toets geconcludeerd dat uw aanvraag onder voorwaarden voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie “kadastraal bekend gemeente Heel nummer 4362 en 4480 sectie C” is het bestemmingsplan “Heel - Panheel” van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming “Centrum”. Uw plan voldoet niet aan de gestelde bouw- en gebruiksvoorschriften. In bijlage 3 worden de strijdigheden en overwegingen hiervan verder opgesomd.

Welstand

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

Het betreft hier een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waardoor welstand van toepassing is. Plan is als vooroverleg beoordeeld en goedgekeurd. Op basis van het ingediende plan zien wij geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan uw plan.

Het College neemt dit advies over.

Wet natuurbescherming

Vanwege de aard en omvang van de aanvraag en de ligging t.o.v. een (voor verzuring gevoelig) Natura 2000 gebied is er geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen. De bepalingen uit de Wet natuurbescherming (met name de algemene zorgplicht) zijn altijd van toepassing.

2. Voorschriften

Wet natuurbescherming

De bepalingen uit de Wet natuurbescherming (met name de algemene zorgplicht) zijn altijd van toepassing.

Geluid

- In de bijlagen van het wegverkeerslawaaï rapport ontbreken de rekenresultaten van de 30 km/uur wegdelen van de Rector Driessenstraat. Deze bijlagen dienen alsnog toegevoegd te worden.
- In het kader van milieuzonering dient op de noordelijke perceelgrens een geluidsscherm van 2,40 meter hoogte gerealiseerd te worden. Onduidelijk is of het geluidsscherm als zodanig is aangevraagd en gebouwd mag worden, omdat volgens het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 2 meter bedraagt.
- Paragraaf 5.3 Geluid van de ruimtelijke onderbouwing dient tekstueel aangepast te worden aan bovenstaande opmerkingen.
- Conform de geluidberekening van de buitenunit van de warmtepomp mag verwacht worden dat bij toepassing van een Mitsubishi PUHZ-SW75YAA (of gelijkwaardig) voldaan kan worden aan de geluidseis uit het Bouwbesluit.

Archeologie/cultuurhistorie

Openingen t.a.v. cultuurhistorie moeten meegenomen zijn in het ontwerp. Dit ter beoordeling aan de omgevingscommissie. Er is inmiddels een aparte nieuwe aanvraag ingediend voor de opening in de muur inclusief de te plaatsen poort. Deze wordt verder apart behandeld.

Civieltechnische aspecten

Het vloerpeil van de woning (NAP) moet hoger zijn dan het peil van de aangrenzende weg(en). Dit ter voorkoming van waterschade bij hevige regenbuien met water op straat.

Bouwbesluit BENG

Overstek moet worden toegepast in voorgevel, is besproken Koumans en wordt gecorrigeerd bij oplevering.

Brandveilig bouwen

Bouwbesluit 2012- Nieuwbouw

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (artikel 2.81 t/m 2.90)

- Het gedeelte van de rechter zijgevel die op, of op minder dan 2.5 meter van de perceelgrens is gelegen, moet een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdb) van tenminste 30 minuten bezitten.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand (artikel 6.19 t/m 6.21)

- In de Speelzone en in de Entree moeten ook rookmelders worden aangebracht. Deze en de overige rookmelders moeten worden aangebracht volgens en geheel voldoen aan de inrichtingseisen van de NEN 2555.

3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten strikt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften is men in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd.
- Zonder nadere goedkeuring van burgemeester en wethouders mag van het goedgekeurde bouwplan niet worden afgeweken.
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Maasgouw, te raadplegen via www.overheid.nl (wet- en regelgeving).
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens worden getoond.
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de gemeente de vergunning intrekken.
- Het is verboden bouwmaterialen op de openbare weg waaronder begrepen het trottoir te deponeren.
- Het geheel moet inclusief fundering, goot, boeiboord e.d. op eigen terrein gerealiseerd worden, behoudens een te vestigen erfdienstbaarheid.
- Ter voorkoming van beschadiging van de gemeentelijke eigendommen (o.a. trottoir, wegdek, plantsoenen etc.) dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden getroffen. Indien desondanks schade zou mogen ontstaan aan gemeentelijke eigendommen, dient deze door u te worden hersteld. Mocht blijken dat de schade niet dan wel onvoldoende is hersteld, dan zal de gemeente hiervoor zorgdragen en deze kosten bij u in rekening brengen.
- Zoals omschreven in Bijlage 1 ontvangt u met deze beschikking een gele en een groene kaart. De gele kaart is de startmelding van de bouwwerkzaamheden en de groene kaart als gereed melding van de bouwwerkzaamheden. U dient deze kaarten bij, respectievelijk, de start en het gereed melden van de bouwwerkzaamheden aan ons toe te sturen.

Bouwbesluit 2012

Artikel 8.1.

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

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

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

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

Artikel 8.3. Geluidhinder

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

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

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

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

Artikel 8.4. Trillingshinder

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

Artikel 8.5. Stofhinder

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

Voorkom schade aan kabels en leidingen

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

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

Inzake WATER EN RIOOL

Regenwater bij nieuw- en verbouwbouw Voorschriften

Om overbelasting van het bestaande rioleringsnetwerk te voorkomen heeft de gemeente regelgeving vastgesteld. Conform deze gemeentelijke regelgeving bent u verplicht om regenwater op eigen terrein op te vangen. Dit kunt u doen door het aanbrengen van een bergingsvoorziening of een infiltratievoorziening. U mag de regenwaterafvoer niet aansluiten op het gemeentelijk riool;

U bent verplicht om aan de gemeente te vermelden welke voorziening(en) u treft op welke locatie. Daarvoor kunt u contact opnemen met afdeling Beheer (0475-852500);

Mededelingen:

Voor het aanbrengen van een bergingsvoorziening of infiltratievoorziening gelden eisen. Het is voor het beheer van het gemeentelijk watersysteem belangrijk om te weten waar u uw voorziening(en) treft, en wat de capaciteit van de voorziening is. Een vuistregel voor het bepalen van de capaciteit is dat er minimaal 30mm waterberging per vierkante meter verhardingsoppervlak moet worden gerealiseerd. De voorziening dient binnen 24 uur leeggelopen te zijn;

Wij adviseren een noodoverloop op de infiltratievoorziening te maken die overtollig regenwater via het maaiveld naar de straat kan laten stromen. Op deze manier voorkomt u dat wanneer de voorziening vol is, het regenwater naar ongewenste plekken stroomt;

Wij adviseren u om een ontlastput buiten de woning te realiseren. Water kan dan in geval van bijvoorbeeld een opstopping op dit punt wegvloeien.

Vuilwater bij nieuwbouw Voorschriften:

Voor het juist functioneren van het gemeentelijke rioleringsstelsel is het belangrijk dat de aansluitdiepte ter plaatste van de perceelsgrens ongeveer 70cm onder maaiveld is. U bent verplicht om aan deze maatvoering te voldoen. Wanneer u hier niet aan voldoet, kunnen wij besluiten u niet aan te sluiten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Uiteraard kan het voorkomen dat u vanwege bepaalde omstandigheden niet kunt voldoen aan onze regels. In die gevallen bent u verplicht om contact op te nemen met afdeling Beheer (0475-852500);

De locatie van de rioleringsaansluiting is belangrijk. Wij kunnen u namelijk alleen aansluiten op het gemeentelijke rioleringsstelsel, als wij weten waar u uw riolering gaat aanbrengen. Voor de locatie van de aansluiting op het gemeentelijk riool moet u contact opnemen met afdeling Beheer. Graag dit doen met behulp van het rioolaansluit-formulier. Dit digitaal formulier kunt u vinden op www.gemeentemaasgouw.nl onder 'Wonen & Leven' > 'Riolering' of door op de website te zoeken op de term 'rioolaansluiting'.

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
-----------------	-----------------------------

Mondeling Telefonisch aan de afdeling Dienstverlening van de gemeente Maasgouw via telefoonnummer 0475-255 100;

Schriftelijk Per post aan de gemeente Maasgouw o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/22/1664211;

Per e-mail aan de gemeente Maasgouw via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/22/1664211.

Via het Omgevingsloket via dossiernummer 6615275

Bijlage 3

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit;

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

Algemeen

Het bouwplan betreft bouwen van een woning.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het perceel 'sectie C nummer 4362 e 4480 te Heel' is gelegen in het bestemmingsplan '*Heel - Panheel*'.
- De bouwwerken/werkzaamheden die worden opgericht/uitgevoerd hebben ingevolge het bovengenoemde bestemmingsplan de volgende bestemmingen; Centrum.
- Er is strijd met artikel 8.2.2.a en e:
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen;
Met het plan wordt een nieuwe woning gerealiseerd.
e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens.
De afstand van de voorgevel tot de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt op 4,58 meter geprojecteerd.
- Binnen deze bestemming zijn geen mogelijkheden opgenomen om hiervoor van de bouwregels af te kunnen wijken.
Ook middels de algemene afwijkingsregels (artikel 45) kan hiervoor niet van de bouwregels worden afgeweken.
- Hiervoor kan ook niet middels artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht van het bestemmingsplan worden afgeweken.
- Om het plan op de voorgenomen wijze te kunnen realiseren zou derhalve een uitgebreide procedure moeten worden gevolgd.

- Er is strijd met artikel 8.2.4.a en b:
 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
 - a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn 1 meter bedraagt;
De poort wordt voor de voorgevellijn geprojecteerd met een bouwhoogte van 1,70 meter. N.B.: Deze bouwhoogte sluit wel aan bij die van de bestaande muur, waarin de poort wordt aangebracht.
 - b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
De oppervlakte van de carport wordt op 53,3 m² geprojecteerd met een bouwhoogte van 3,30 meter.
- Binnen deze bestemming zijn geen mogelijkheden opgenomen om hiervoor van de bouwregels af te kunnen wijken.
- Ook middels de algemene afwijkingsregels (artikel 45) kan hiervoor niet van de bouwregels worden afgeweken.
- Middels artikel 4, onderdeel 3 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht kan van het bestemmingsplan worden afgeweken.
- Er is een welstandsplan ingediend voor de bouw van een woning op de percelen kadastraal bekend als gemeente Heel, sectie C, nrs. 4362 en 4480, plaatselijk bekend als Rector Driessenstraat ongenummerd in Heel.
- Wenselijkheid
 Op 7 april 2020 besloot het college om principemedewerking te verlenen aan de realisatie van een woning op de percelen kadastraal bekend als gemeente Heel, sectie C, nrs. 4362 en 4480, plaatselijk bekend als Rector Driessenstraat ongenummerd in Heel. Aanvrager is hiervan in kennis gesteld per brief van 16 april 2020 met het kenmerk UIT/59330.
- Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er in principe geen onoverkomelijke bezwaren tegen het verlenen van medewerking aan de bouw van een woning op de percelen kadastraal bekend als gemeente Heel, sectie C, nrs. 4362 en 4480, plaatselijk bekend als Rector Driessenstraat ongenummerd in Heel.
- Planologische procedure
 Medewerking op planologisch gebied dient in casu plaats te vinden door middel van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' ex artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). (uitgebreide procedure)

- Ruimtelijk

Bij het besluit om principemedewerking te verlenen, werd als voorwaarde gesteld dat de hoofdmoot van de oude tuinommuring (daterend uit de tweede helft van de 19e eeuw) blijft gehandhaafd en dat de toegankelijkheid van de woning via een opening in deze oude tuinommuring wordt geregeld. Er is inmiddels een nieuwe aanvraag ingediend voor deze opening in de muur voor het plaatsen van een poort.

Bijlage 4

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het veranderen van het gebruik van een uitweg (artikel 2.2 lid 1 onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Algemeen

Er voor geen omgevingsvergunning nodig voor het maken van een inrit/uitweg. Hiervoor dient er een aparte melding gedaan te worden via de site van de gemeente Maasgouw.