

## ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING

Kenmerk Z2023-00001630D2024-00007413

### Ontwerpbesluit

Wij verlenen u op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor 3 nieuw te bouwen, twee-onder-een-kap woningen aan de onderstaande genoemde locatie.

Dit voor de volgende activiteiten:

- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De documenten, voorschriften en overwegingen zoals aangegeven in de bijlagen maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

### Vergunninghouder

Bouwbedrijf aan de Stegge B.V.

[REDACTED]

Postbus 38  
7468 ZG ENTER

### Vergunde Locatie:

Prinses Irenestraat 10a en 10b, 6941DS, Didam (woonfunctie)

Wehlseweg 34, 34a, 34b en 34c, 6941DL, Didam (woonfunctie)

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Montferland,

[REDACTED]

Teammanager Vergunning

### Bent u het niet eens met het ontwerpbesluit?

Deze ontwerp-vergunning ligt met ingang van **16 juli 2024 tot en met 27 augustus 2024 6 weken** ter inzage. In die tijd kan iedereen een reactie (zienswijze) geven op het ontwerp. Dit kan mondeling of schriftelijk. Van te voren kan ook even worden gebeld. Mogelijk kan naar een oplossing worden gezocht. De termijn voor een reactie begint te lopen op de dag na publicatie.

Verzonden:

**Bijlagen behorende bij ontwerp-omgevingsvergunning, kenmerk Z2023-00001630.**

**De bijlagen maken onderdeel uit van deze vergunning.**

**Inhoudsopgave**

- 1. Documenten**
- 2. Voorschriften**
- 3. Overwegingen**

## 1. Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van en worden meegezonden met deze vergunning:

- a. (V) 23298bl1\_omgevingsvergunning-gew\_pdf
- b. (V) 23298-23299\_Situatie\_omgevingsvergunning-gew\_pdf
- c. (V) 23298bl2\_omgevingsvergunning-gew\_pdf
- d. (V) 23298bl3\_omgevingsvergunning\_pdf
- e. (V) 23299bl1\_omgevingsvergunning\_bouwnr\_5\_en\_6\_pdf
- f. (V) AERIUS-berekening\_Wehlseweg\_34\_Loil\_pdf
- g. (V) Akoestisch\_onderzoek\_Wehlseweg\_34\_Loil\_pdf
- h. (V) Aanvraagdocument publiceerbaar
- i. (V) BENG-berekeningen\_woningen\_kavel\_1\_tm\_6\_pdf
- j. (V) 23299bl2\_omgevingsvergunning-gew\_pdf
- k. (V) Berekening\_hemelwaterafvoer\_pdf
- l. (V) bodemonderzoek\_Wehlseweg\_34\_Didam\_pdf
- m. (V) Bouwbesluit-berekeningen\_kavel\_1\_tm\_6\_pdf
- n. (V) Constructietekeningen\_woningtype\_A\_en\_B\_blad\_1-3\_pdf
- o. (V) Constructietekeningen\_woningtype\_C\_blad\_1-3\_pdf
- p. (V) Geotechnisch\_onderzoek\_pdf
- q. (V) Inhoudsberekening\_en\_BVO-berekening\_pdf
- r. (V) KOMO\_\_attest\_raamroosters\_pdf
- s. (V) MPG\_berekening\_kavel\_1\_tm\_4\_Didam\_pdf
- t. (V) kwaliteitsverklaring\_materialen\_pdf
- u. (V) Quickscan\_klimaatadaptatie\_Wehlseweg\_34\_pdf
- v. (V) Statische\_berekening\_woningtype\_A\_en\_B\_pdf
- w. (V) MPG\_berekening\_kavel\_5\_en\_6\_Didam\_pdf
- x. (V) Ruimtelijke\_onderbouwing\_pdf
- y. (V) Statische\_berekening\_woningtype\_C\_pdf
- z. (V) Gevelwering\_6\_woningen\_Wehlseweg\_te\_Loil\_pdf

## 2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

### Algemeen

- U moet:
  - het project uitvoeren volgens de bij deze vergunning gevoegde (bouw)tekeningen, gegevens en aan deze vergunning verbonden voorschriften;
  - ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en deze laten zien op verzoek aan één van onze medewerkers;
  - het starten van de bouwwerkzaamheden met ontgravingswerkzaamheden tijdig melden en het beëindigen van de bouwwerkzaamheden direct melden.  
Dit moet u digitaal doorgeven via 'melding start bouw' en 'gereedmelding bouw' op [www.montferland.info](http://www.montferland.info).
  - ook het volgende melden (indien van toepassing):
    - het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen (tenminste twee dagen van tevoren);
    - de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden (tenminste twee dagen van tevoren);
    - de aanvang van het storten van beton (tenminste één dag van tevoren).

### Constructie:

- **Nog aan te leveren gegevens:**

De volgende gegevens moeten uiterlijk drie weken vóór aanvang van die werkzaamheden worden aangeleverd:

- 1 sondering te weinig gemaakt: sondering CPT01 bestrijkt een te groot gebied ( $b > 25$  m).  
Nog een extra sondering bij woning blok 4.
- Indienen funderingsadvies
- Indienen berekening en tekening begane grondvloer
- Indienen berekening en tekeningen verdiepingsvloeren (kanaalplaatvloer)
- Indienen berekening en tekeningen bevestiging kapconstructie.

Met die werkzaamheden mag niet worden begonnen voor de gegevens zijn goedgekeurd door ons.

### 3. Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

Op 19 december 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor 3 nieuw te bouwen, 2 onder 1 kapwoningen aan de Wehlseweg - Pr. Irenestraat in Didam. Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: 3 nieuw te bouwen, twee-onder-een-kap met bijgebouwen en uitritten.

Wij mogen op deze aanvraag beslissen en zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling. De aanvraag is ontvankelijk en in behandeling genomen.

De besluitvorming is uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure, zoals geschreven in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Bouwverordening Montferland, de Algemene plaatselijke verordening.

- **Bestemmingsplan:**

De aanvraag is getoetst en in strijd met het bestemmingsplannen "Kernen". Dit omdat er maximaal één woning per bouwvlak is toegestaan (artikel 7.2.1 onder f). Het bouwplan betreft de realisatie van 6 woningen in de vorm van twee-onder-een-kap woningen.

Medewerking is alleen mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. Wij willen medewerking verlenen aan het in procedure brengen van uw aanvraag omdat deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke ordening

U heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel de afwijking van het bestemmingsplan te motiveren op basis van een goede belangenafweging. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen sprake is van ruimtelijke en/of milieutechnische bezwaren. Ook de onderdelen archeologie, bodemkwaliteit, water, externe veiligheid en luchtkwaliteit geven geen bezwaren tegen het initiatief. Hieruit blijkt dat genoemde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken maakt onderdeel uit van het besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de uitgebreide procedure dient de raad van de gemeente Montferland een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. Om de procedure te versnellen en te vereenvoudigen, heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarin een vvgb niet is vereist. U voorgenomen project valt binnen deze aangewezen categorieën. Wij zullen de gemeenteraad hierover informeren, via de lijst van ingekomen stukken.

- **Bouwverordening:**

De aanvraag is getoetst en voldoet aan de Bouwverordening Montferland. Op basis van de beoordeelde gegevens bestaan er geen milieu hygiënische belemmeringen voor het voorgenomen gebruik.

- **Bouwbesluit:**

De aanvraag is getoetst en voldoet, onder voorwaarden aan het Bouwbesluit 2012.

- **Welstand:**

De gemeente kan bepalen dat een bouwplan moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Dit is aangegeven in de welstandsnota. In de welstandsnota is aangegeven dat bouwplannen die vallen buiten de historische kern van 's-Heerenberg, welstandsvrij zijn. Dit is bij uw aanvraag het geval.

### Terinzagelegging

Gegeven het voorafgaande zijn wij van plan om medewerking te verlenen aan het voorgenomen project. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt samen met de bijbehorende documenten gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan iedereen zijn/haar reactie geven.