

OMGEVINGSVERGUNNING

Kenmerk 2022035/9D2022-00003426

Gemeentehuis	Bergvredestraat 10 6942 GK Didam
Postadres	Postbus 47 6940 BA Didam
T	(0316) 291 391
F	(0316) 291 388
I	www.montferland.info
E	gemeente@montferland.info

Besluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen wij u een omgevingsvergunning voor het nieuw bouwen van een woongebouw met 7 appartementen met bijbehorende bouwwerken.

Deze vergunning verlenen wij voor de volgende activiteiten

- bouwen
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

U geeft op de tekening met kenmerk BA-01 aan dat voor de aanbouw aan de achtergevel aan het woongebouw en de vrijstaande buitenbergingen geen omgevingsvergunning met de activiteit bouwen nodig is. Op basis van artikel 2.1, eerste lid onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voor het (ver)bouwen van een bouwwerk een omgevingsvergunning vereist. In Bijlage II, artikel 2 en 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn categorieën met uitzonderingen genoemd. De door u aangegeven (bouw)werkzaamheden van deze aanbouw met overkapping valt binnen één van deze categorieën. U heeft daarom voor deze aanbouw met de vrijstaande buitenbergingen geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen.

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

Vergunninghouder

R.R.B. Loeters
Luijnhorststraat 16
6941 RD DIDAM

Vergunde Locatie

Spoorstraat 32, 32a, 32b, 32c, 32d, 32e en 32f te Didam.

Met vriendelijke groet,
Overeenkomstig het besluit van burgemeester en wethouders van Montferland,

E.G.H. (Egon) Janssen
Senior Cluster Vergunning

Bent u het niet eens met het besluit?

U kunt binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een beroepschrift indienen bij het Team bestuursrecht van de Rechtbank Gelderland. Het adres is: Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het beroepschrift kan ook digitaal worden ingediend, u moet dan inloggen met DigiD. Hou er rekening mee dat u voor het indienen van een beroepschrift griffierecht moet betalen.

Bijlagen behorende bij ontwerp omgevingsvergunning, kenmerk 20220359.

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. ijlage_10_Verslag_vleermuisonderzoek (Vleermuisonderzoek, d.d. 16 sept 2022);
- b. Bijlage_9_Quickscan_flora_en_fauna (flora fauna, d.d. 23 aug 2022);
- c. Bijlage_8_AERIUS-berekening (aerius berekening 23 aug 2022);
- d. nderzoek_en_verkennend_booronderzoek (archeologie, d.d. 23 aug 2022);
- e. Bijlage_6_Digitale_watertoets (watertoets, d.d. 23 aug 2022);
- f. lage_5_Waterhuishoudkundige_analyse (waterhuishouding, d.d. 23 aug 2022);
- g. Bijlage_4_Geluidweringonderzoek (geluid, d.d. 23 aug 2022);
- h. Bijlage_3_Akoestisch_onderzoek (akoestiek, d.d. 23 aug 2022);
- i. Bijlage_1_Kaart_besluitgebied (besluitgebied, d.d. 23 aug 2022);
- j. Verkennend_bodem-_en_asbestonderzoek (bodem en asbest, d.d. 23 aug 2022);
- k. ROB_Spoorstraat_32_Didam_(ruimtelijke onderbouwing, d.d. 23 aug 2022);
- l. Nieuwbouw woongebouw (aanvraag pub, d.d. 28 april 2022);
- m. BA-01_15032023_Spoorstraat_32_Didam (bestektekening, d.d. 15 maart 2023);
- n. DT-01_13052022_Principe_Details (details, d.d. 13 mei 2021);
- o. nderzoek_en_verkennend_booronderzoek (archeologie, d.d. 28 april 2022);
- p. SIT-01_28042022_Slooptekening (situatie slopen, d.d. 28 april 2022);
- q. 22-031_Constructieberekening (constructie, d.d. 28 april 2022);
- r. 2022-4101_Bouwbesluit_BENG_en_MPG (bouwbesluitberekening, d.d. 28 april 2022).

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

- U moet:
 - het project uitvoeren volgens de voorschriften van het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en de in die verordening genoemde bijlagen;
 - 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.
 - 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 grondverbeteringswerkzaamheden (tenminste twee dagen van tevoren);
 - de aanvang van het storten van beton (tenminste één dag van tevoren).

Perceelsafscheiding

- U moet binnen 3 maanden na ingebruikname van de parkeerplaats de terreinscheiding naar het perceel Spoorstraat 34 te Didam afschermen met een scherm om de privacy voor bewoners woonachtig aan de Spoorstraat 34 zoveel mogelijk te waarborgen en daarmee ook geluid af te schermen.

Constructie

- Voor aanvang van de fundatiewerkzaamheden moet de gronddruk worden gecontroleerd. Dit d.m.v. handsonderingen. De sonderingswaarde moet minimaal 4 MN/m² te bedragen.
- **Nog aan te leveren gegevens:**
De volgende gegevens moeten uiterlijk drie weken vóór aanvang van die werkzaamheden worden aangeleverd:
 - de tekeningen en berekeningen van de wapening en fundatie;
 - een gemaatvoerd palenplan met de positie van de sonderingen;
 - de funderingsberekening;
 - de sonderingen en het funderingsadvies;
 - de berekeningen en tekeningen van de begane grondvloer;
 - de berekening en tekeningen van de ballustraden inclusief de bevestigingen;
 - de berekening en tekeningen van de kapconstructie inclusief de bevestigingen;
 - de berekening en tekeningen van de trap.Met die werkzaamheden mag niet worden begonnen voor de gegevens zijn goedgekeurd door ons.

Archeologie

- Alvorens er bodemingrepen of graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter onder maaiveld uitgevoerd worden moet er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden om de aangetroffen archeologische waarden in kaart te brengen. Dit betekent dat eventuele sloopwerkzaamheden tot maximaal 40 centimeter diep toegestaan zijn. De funderingen dieper dan 40 centimeter moeten onder archeologische toezicht tegelijk met het proefsleuvenonderzoek verwijderd worden.
- **Nog aan te leveren gegevens:**
De volgende gegevens moeten uiterlijk 4 weken vóór aanvang van die werkzaamheden worden aangeleverd:
 - een uitwerking van het proefsleuvenonderzoek in het programma van eisen (PvE).
Het PvE moet opgesteld worden door een deskundig archeologiebedrijf.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 28 april 2022 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het nieuw bouwen van een woongebouw met 7 appartementen met bijbehorende bouwwerken aan de Spoorstraat 32, 32a, 32b, 32c, 32d, 32e en 32f te Didam.

Wij mogen op deze aanvraag beslissen en zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling. De aanvraag is na aanvulling, 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.

Activiteit bouwen & handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

▪ Vergunningsvrije aanbouw met vrijstaande buitenbergingen

U geeft op de tekening met kenmerk BA-01 aan dat voor de aanbouw aan de achtergevel aan het woongebouw en de vrijstaande buitenbergingen geen omgevingsvergunning met de activiteit bouwen nodig is. Op basis van artikel 2.1, eerste lid onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voor het (ver)bouwen van een bouwwerk een omgevingsvergunning vereist. In Bijlage II, artikel 2 en 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn categorieën met uitzonderingen genoemd. De door u aangeven (bouw)werkzaamheden van deze aanbouw met overkapping valt binnen één van deze categorieën. U heeft daarom voor deze aanbouw met de vrijstaande buitenbergingen geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen.

▪ Bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan de bestemmingsplannen "Woonwijken Didam", "Paraplulherziening Wonen en Horeca" en "Facetplan parkeren" en in strijd met het bestemmingsplan "woonwijken Didam". Dit omdat u:

- een woongebouw wilt bouwen en volgens het bestemmingsplan uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd (artikel 17.2.2, onder c, onder 3);
- het woongebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wilt bouwen en het bestemmingsplan aangeeft dat bebouwing binnen het bouwvlak moet worden gebouwd (artikel 17.2.2, onder b).

Ruimtelijke ordening

Medewerking is alleen mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo.

Wij willen medewerking verlenen, omdat deze niet in strijd is met een goede 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.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap en de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Uit dit vooroverleg zijn verder geen bezwaren gebleken.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de uitgebreide procedure moet 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.

▪ **Archeologie**

Uit het aangeleverde bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie (Hamaland, projectnr. 223672) blijkt dat de bodem nog grotendeels intact is. Met de tijdens het booronderzoek gevonden archeologische indicatoren, is de verwachting voor archeologie op het perceel Spoorstraat 32 Didam hoog. Ook onder de huidige bebouwing is de bodem nog intact, waardoor ook onder de huidige bebouwing de kans op archeologie hoog is.

Alvorens er bodemingrepen of graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter onder maaiveld uitgevoerd worden moet er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden om de aangetroffen archeologische waarden in kaart te brengen. Dit betekent dat eventuele sloopwerkzaamheden tot maximaal 40 centimeter diep toegestaan zijn. De funderingen dieper dan 40 centimeter moeten onder archeologische toezicht tegelijk met het proefsleuvenonderzoek verwijderd worden.

▪ **Bouwverordening/bodem**

Uit het aangeleverde bodemonderzoek blijkt dat geen tot licht verhoogde gehalten in de bovengrond zijn gemeten. Deze gehalten vormen geen belemmering voor de functie Wonen. Uit (indicatieve) toetsing van Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de bovengrond in klasse Industrie valt.

Voor het uitgraven van de bouwputten komt (boven)grond vrij. Het Besluit bodemkwaliteit regelt onder welke voorwaarden u grond mag (her)gebruiken. Uit indicatieve toetsing aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de bovengrond valt in klasse Industrie. Hergebruik van deze vrijkomende grond op locatie is niet zonder meer toegestaan. Geadviseerd wordt om de vrijkomende bovengrond af te voeren naar een erkende verwerker. Ook kunt u een partijkeuring van de vrijgekomen bovengrond laten uitvoeren. Hieruit moet blijken dat de grond voldoet aan klasse AW (= achtergrondwaarde) of klasse Wonen. Hiervoor verwijzen wij u ook naar het begeleidend schrijven van deze vergunning.

Op basis van de beoordeelde gegevens bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor het voorgenomen gebruik.

▪ **Bouwbesluit**

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

▪ **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.

▪ **Wet natuurbescherming**

De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen of andere belangrijke functies van/voor vleermuizen is niet geconstateerd. Overtredingen van de Wet natuurbescherming kunnen dus uitgesloten worden. Vleermuizen staan de geplande werkzaamheden en de afgifte van een omgevingsvergunning niet in de weg.

Terinzagelegging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 november 2022 ter inzage gelegen. Binnen 6 weken na start van de ter inzage termijn konden belanghebbenden zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland. Naar aanleiding hiervan is een zienswijze ingediend. Hierna wordt ingegaan op deze zienswijze. Naar aanleiding hiervan is een aanvullende voorwaarde en motivering aan deze beschikking toegevoegd.

Reactie zienswijze

ZIENWIJZEN TEGEN ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING BOUW EN STRIJDIG PLANOLOGISCH GEBRUIK t.b.v. WOONCOMPLEX 7 APPARTEMENTEN SPOORSTRAAT 32 TE DIDAM (20220359/D2022-00004701)

De zienswijzen zijn ingediend op 30 december 2022. Hieronder zullen wij ingaan op de zienswijzen:

1. Alleen ontwerp-versie van ruimtelijke onderbouwing bij stukken

Cruciaal bij de beoordeling en besluitvorming ter zake een afwijkingsaanvraag en -vergunning is de vereiste ruimtelijke onderbouwing.

Van dat stuk is echter slechts een ontwerpversie in de stukken aanwezig en aan mij toegestuurd. Het dient er aldus voor te worden gehouden dat de gemeente alleen o.b.v. een ontwerpdocument tot beoordeling en vergunningverlening is overgegaan. In het licht van het zorgvuldigheidsbeginsel zet dit te denken.

Antwoord

Ten tijde van de ter visie legging van de ontwerpbeschikking was de definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing reeds beschikbaar. Per abuis is de conceptversie aan u verstrekt.

2. Geen eigen inzichtelijke afweging, standpunt, argumentatie en onderbouwing voor afwijking

De argumentatie in het besluit om de rigoureuze afwijking van het bestemmingsplan toe te staan ontbreekt volledig dan wel is op zijn zachtst gezegd flinterdun en volstrekt ontoereikend en volledig gebaseerd op een eenzijdig stuk, ingebracht door de initiatiefnemer.

Er wordt enkel verwezen naar het bestaan en gelezen hebben van de door initiatiefnemer opgestelde en ingebrachte "ruimtelijke onderbouwing". Het enige stukje tekst in het ontwerpbesluit hierover luidt: "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".

En ergens anders in het ontwerpbesluit staat de enkele "dooddoener" dat de aanvraag niet in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening, iets dat enkel ontleend is aan de verwijzing naar de ingebrachte ontwerpversie ruimtelijke onderbouwing.

Omdat ondergetekende niet kon geloven dat dit het enige zou zijn, heeft hij nog contact opgenomen met de gemeente in de persoon van de heer Dekkers en die liet weten dat er inderdaad geen nader stuk is waarin de gemeente uitgebreid en inhoudelijk gemotiveerd uiteen zet dat en waarom zij meent van het bestemmingsplan te kunnen en/of zou moeten afwijken.

Op geen enkele wijze wordt in het besluit door de gemeente zelf daar iets over gezegd in de vorm van een eigen mening/standpunt. Bijvoorbeeld dat zij – alles overwegende en ook rekening houdend met alle overige niet in dat stuk genoemde feiten en omstandigheden van het concrete geval, waaronder de impact op de naastgelegen/omliggende percelen – de redenen om af te wijken zwaarder vinden wegen dan het eigen beleid (bestemmingsplanregels) en de belangen van anderen. Dat is niet alleen kwalijk maar maakt ook dat door het ontbreken en onvoldoende zijn van een valide eigen inzichtelijke en toetsbare onderbouwing dat stukje tekst het bestreden besluit niet kan dragen. Ook om deze redenen is het ontwerpbesluit in strijd met zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, nog los van het feit dat cliënten ook inhoudelijk van mening zijn dat een afwijking hier niet in goede moede en gerechtvaardigd kan worden verleend.

Bij de bespreking en beoordeling van de aspecten "geluid" en "goed woon- en leefklimaat" en "verkeer en parkeren" wordt alleen eenzijdig gekeken vanuit het perspectief van de nieuwbouw en bewoning daarvan, niet andersom. En zo komt men dan tot de onterechte en verkeerd te interpreteren stelling "geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief". Een voorbeeld is dat bij het punt verkeer alleen is gekeken naar een parkeernorm maar niet naar een goede ontsluiting en bereikbaarheid door de aanwezige relatief nauwe doorgang voor al de bewoners in de 7 appartementen met daarbij het op goede en onbelemmerde wijze moeten kunnen blijven komen en gaan door diezelfde doorgang van de voertuigen behorend tot het perceel van cliënten.

In de ruimtelijke onderbouwing komen allerlei aandachtspunten voorbij. Maar de relatie/situatie m.b.t. en de impact/gevolgen voor de (belangen, rechten e.d.) de naburige erven, blijft echter volledig onbesproken. Sterker nog, op de tekeningen wordt de feitelijke situatie zelfs anders voorgesteld dan die in feite is.

En waar – hoewel onzorgvuldig en onterecht – dat nog wel te begrijpen is vanuit de aanvrager die wellicht negatieve/nadelige zaken wat onderbelicht wil laten, is het aan de gemeente om zich actief en doortastend op te stellen en een aanvraag goed en zorgvuldig te onderzoeken en een daarop te nemen besluit goed voor te bereiden en weloverwogen en op de hoogte van alle feiten en omstandigheden op inzichtelijke en toetsbare wijze te nemen.

In het te nemen besluit dient de gemeente ook rekenschap te geven van het feit dat zij alle belangen heeft betrokken en afgewogen en dient zij te onderbouwen waarom zij meent dat in dit geval de financiële belangen van een ontwikkelaar dienen te prevaleren boven de rechten en belangen van de aangrenzende burens.

En in volle omvang en met uitstralende werking te bezien, juist omdat zij gevraagd wordt af te wijken van haar beleid en in te stemmen met planologisch strijdig gebruik.

Antwoord

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in januari 2022 een positief principestandpunt ingenomen met betrekking tot dit initiatief. Aan dit standpunt is een belangenafweging vooraf gegaan waarbij ruimtelijke en omgevingsaspecten zijn betrokken. Indien een bouwplan strijdig blijkt met het geldende bestemmingsplan kan hier in bepaalde en bijzondere gevallen toch gemotiveerd van afgeweken worden. Dit betreft dan altijd maatwerk.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft overwogen dat met dit initiatief een ruimtelijke opwaardering wordt beoogd in het stationsgebied van Didam doordat het nieuwe woongebouw met verbeterde uitstraling, in tegenstelling tot de huidige situatie, strak in de voorgevelrooilijn wordt voorzien en daarnaast een bijdrage wordt geleverd aan de maatschappelijke opgave om tegemoet te komen aan de urgente woningbehoefte aan betaalbare woningen voor senioren.

Gezien het feit dat het parkeren op eigen terrein kan worden afgewikkeld, er extra maatregelen getroffen zijn om privacy van buurpercelen te borgen en er op deze locatie sowieso al sprake is van een gebied met gemengde functies met verhoogde geluidsbelasting, waaronder het nabijgelegen spoor, een beklinkerde woonstraat en het gezoneerde industrieterrein, zal de eventuele hinder door de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie voor de buurpercelen hiermee naar verwachting aanvaardbaar blijven. Van belang bij deze afweging is dat is aangetoond dat de impact op de omgeving acceptabel blijft doordat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige structuur en dat de bouw- en gebruiksregels van de betreffende bestemming in het vigerende bestemmingsplan zoveel mogelijk gerespecteerd worden.

3. Woningbehoefte

De ruimtelijke onderbouwing verwijst naar de verschillende provinciale en gemeentelijke beleidsstukken zoals de Liemerse Woonagenda 2020-2025 (GS Provincie), Structuurvisie Montferland 2009, Woonvisie Montferland 2016-2020 en de Notitie Woningbouwbehoefte 2019-2030. Daaruit blijkt dat vanaf 2030 het aantal inwoners en huishoudens in Montferland en meer concreet Didam gaat dalen. Daarbij komt dat de tijdslijn en reikwijdte van dit beleid inmiddels, zeker als we uitgaan van het moment waarop de bouw pas gereeds zal zijn, bijna is bereikt. En nu die tijdslijn in dat beleid niet verder doorloopt zou als dat wel was gedaan daarin ook zijn vermeld dat die afname alleen maar verder gaat. Het gebruik van en onderbouwing met de "actuele woningbehoefte" achten cliënten te "dun".

Cliënten zetten dan ook vraagtekens bij de vraag of nu, c.q. ten tijde van gereedkomen van de bouw maar vooral ook nog over niet al te lange tijd wel voldoende behoefte zal zijn en resteren aan dergelijke appartementen. Daarmee zet cliënten ook om die redenen kritische kanttekeningen bij de vermeende/gestelde noodzaak en planologische rechtvaardiging om op zo'n relatief klein perceel zo'n 6 omvangrijk woongebouw voor zo'n relatief groot aantal personen te realiseren en met een afwijking van het bestemmingsplan te gaan toestaan.

Antwoord

Uit de betreffende beleidsdocumenten blijkt juist wel dat er zeker tot 2040 sprake zal zijn van een groei van het aantal huishoudens in de regio. Daar zullen we als gemeente op moeten anticiperen met het oog op vitale kernen en onze maatschappelijk taakstelling. Hier is sprake van een algemener belang. Dit is dan ook een van de argumenten om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

4. Oprit, pad, doorgang, erfdienstbaarheid, recht van overpad, toename verkeer

Tussen de woning van cliënten en het thans nog naastgelegen te slopen pand van initiatiefnemer ligt een oprit dat ligt op grond van initiatiefnemer. Die oprit is voor gezamenlijk gebruik en wordt door cliënten gebruikt om met o.a. de auto, de fiets en te voet te komen en te gaan naar hun achtertuin welke alleen via dat pad is te bereiken. Direct achter de woning ligt ook een bestraat parkeerterrein waar cliënten auto's kunnen parkeren. Aan de openbare weg is het parkeren lastig en vaak onmogelijk.

De oprit is echter voor het grootste deel vrij smal, zodanig dat er net een auto door past.

In het verleden heeft dat al geregeld tot problemen geleid met de toenmalige burens doordat/wanneer bij het tegelijk willen in- en uitrijden de doorgang geblokkeerd raakt. Zolang het slechts één woning met één huishouden is met één, hooguit 2 auto's is dat behalve af en toe lastig nog wel te overzien.

Maar initiatiefnemer wil een appartementencomplex bouwen voor 7 appartementen die geschikt zijn voor meerdere personen per appartement. En dat niet alleen, initiatiefnemer wil zo blijkt uit de stukken op het achterterrein ook maar liefst 10 parkeerplaatsen realiseren.

Het is volstrekt evident dat een dergelijke intensivering van gemotoriseerd verkeer met tot factor 10 over dat smalle pad tot grote opstoppingen, problemen en wellicht erger (ongevallen en/of letsel, daar het pad ook door cliënten te voet en met de fiets gebruikt wordt) zal leiden.

En daar wordt in de ruimtelijke onderbouwing geen gewag van gemaakt en geen aandacht aan geschonken en de gemeente heeft deze onevenredige nadelige effecten bij de voorbereiding tot nu toe helemaal niet op het vizier gehad en is naar de mening van cliënten een reden te meer om zeer kritisch en zelfs afwijzend tegenover het plan te staan en medewerking te weigeren.

De druk in buurt zal onevenredig zwaar toenemen.

Het recht om van dat pad gebruik te maken en daarover te komen en te gaan is ook civielrechtelijk verankerd in een al op 4 september 1961 bij notariële akte daarvoor gevestigde erfdienstbaarheid inhoudende een recht van overpad.

De artikel 5:71 en 72 van het Burgerlijk Wetboek (BW) bepalen dat een erfdienstbaarheid op het dienend erf een last legt die daarmee en daardoor is bezwaard en dat die last bestaat in een verplichting om o.a. op of boven dat erf iets te dulden of niet te doen. Artikel 5:73 BW geeft aan dat de inhoud van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening worden bepaald door de akte van vestiging en de plaatselijke gewoonte en is de wijze waarop een erfdienstbaarheid geruime tijd is uitgeoefend beslissend.

Dit is relevant om aanvullend op te merken vanwege de reeds lang bestaande feitelijke situatie ter hoogte en tegenover het verharde parkeerterrein van cliënten op het perceel van initiatiefnemer. Want daar is door de wijze waarop het achterste gedeelte is gebouwd, namelijk inspringend naar recht, een breder stuk grond vrij en onbebouwd dat direct aansluit op het pad. Met andere woorden, dat wat breder stuk grond van initiatiefnemer maakt het in- en uitparkeren en rijden van auto's naar het perceel van cliënten mogelijk en maakt dat de erfdienstbaarheid en recht van overpad betekenis is. Cliënten beschikken over video-opname waarop te zien is hoe zij vanuit hun parkeerterrein over het pad en het bredere stuk grond naar voren rijden. Dat deel van de erfdienstbaarheid dient te worden gerespecteerd hetgeen betekent dat dat breder stuk dient te worden gehandhaafd.

En voor zover dit al niet al van oorsprong tot de notariële erfdienstbaarheid behoort, quod non, dan geldt dat cliënten door verjaring verdere rechten hebben verkregen die verband houden met de wijze waarop het achterste deel van het pand van initiatiefnemer ooit is gebouwd en die verder weg van het pad inspringt en daar nog wat meer ruimte laat dan de breedte van het pad aan de voorzijde. Met andere woorden, doordat de ruimte op het perceel van initiatiefnemer tegenover het verharde parkeergedeelte op het perceel van cliënten breder is en niet is afgebakend, is die grond van initiatiefnemer daar steeds gebruikt om daar te kunnen draaien, insteken en de in en uitdraai naar het parkeergedeelte gemakkelijker te maken. Daardoor is door (ten laste van het perceel van initiatiefnemer: bevrijdende en ten gunste van het perceel van cliënten: verkrijgende) verjaring in de vorm van een erfdienstbaarheid het recht verkregen om die breedte daar gehandhaafd te laten en te mogen blijven gebruiken en heeft de eigenaar van het dienend erf de verplichting om dit te dulden en het verbod om dat niet te frustreren.

Dit alles lijkt bestuursrechtelijk niet relevant. Ware het niet dat dit wel degelijk in het omgevingsrecht doorwerkt, met name bij de vraag of een gemeente in goede moede over kan/mag gaan tot toestaan van een planologische afwijkingsvergunning. Want in de jurisprudentie is voor wat betreft niet-gebonden beschikkingen bepaald dat als zo'n vergunning leidt tot evidente civielrechtelijke belemmeringen/strijdigheden dat per definitie een weigeringsgrond vormt om via een afwijkingsvergunning vrijstelling te kunnen verlenen van (de bepalingen uit) het bestemmingsplan.

En dat is wat hier dreigt te gebeuren. Want bij bestudering van de plantekeningen hebben cliënten gezien dat het inspringende deel verdwijnt omdat het appartementencomplex in een rechte lijn van voor naar achteren gebouwd en doorgetrokken zal worden. Dit zal het in- en uitparkeren en rijden onmogelijk maken (c.q. ernstig, onevenredig belemmeren).

Dat zal een inbreuk op hun rechten behelzen en daarmee een onrechtmatige situatie doen ontstaan die zij niet hoeven te laten ontstaan en/of gedogen. Cliënten beroepen zich te dien aanzien dan ook op hun erfdienstbaarheid, recht van overpad en zo nodig nog op hun door verjaring ontstane extra rechten en verzoeken u de aanvraag wegens evident civielrechtelijk strijdigheden/onrechtmatigheden te weigeren.

Antwoord

Het recht van overpad heeft betrekking op de drie meter brede strook vanaf de openbare weg naar het perceeldeel achter de woning aan de Spoorstraat 34 te Didam. Ook in de nieuw beoogde situatie is geborgd dat het hier betreffende perceeldeel via betreffende strook per auto te bereiken is. Het onafgebroken gebruik van het ander deel van het perceel aan de Spoorstraat 32 te Didam waar aan gerefereerd wordt ten behoeve van het parkeren en/of manoeuvreren door bewoners aan de Spoorstraat 34 te Didam, is verder niet voldoende aangetoond. Hier kan ons inziens dan ook geen rekening mee worden gehouden. Van het verkrijgen van verdere rechten voor dit stuk grond is daardoor ons inziens geen sprake.

5. Slaapkamer grenst aan pad waar straks t.b.v. 10 parkeerplaatsen verkeer zal komen/gaan

Daarnaast zullen cliënten door de verzwaring en intensivering van het gebruik van het achtererf van het plangebied t.b.v. o.a. 10 parkeerplaatsen ook de daaraan inherente (geluids) overlast ondervinden. Van belang en saillant detail is dat de slaapkamer met badkamer is gesitueerd op de begane grond in het bijgebouw van de woning en grenst direct aan de buitenzijde aan het pad. Ook dit zal dus een verslechtering en onevenredige aantasting van het rustig woongenot en goed woon- en leefklimaat opleveren.

Antwoord

Er is op deze locatie al sprake van een woonbestemming en daarmee is er dus al sprake van een soortgelijke geluidsbelasting (rijden en slaan met portieren). Dit geluid is niet nieuw.

Er zullen per etmaal 29 auto's passeren die stapvoets rijden vlak langs de woning. Daartegenover staat dat het pand grenst aan een drukke omgeving met gemengde functies. De Spoorstraat (met klinkerbestrating) heeft een belasting met ruim 3.800 voertuigen in 2020 tot geprognostiseerd ruim 4.200 in 2029 (RVMK 2023 regio Arnhem), het pand ligt op ongeveer 85 meter van een voor geluid gezonde industrieterrein, een café met feestzaal en een dierenpeciaalzaak aan de overkant van de weg, een spoorwegoverweg op 40 m die 8x per uur sluit voor passerende treinen en waar dan bellen afgaan. Kortom, er is altijd geluid in de omgeving en de verwachte 29 vervoers- en parkeerbewegingen voegen daar niet iets significant aan toe qua geluidsbelasting.

6. Doelgroep nieuwe bewoners/huurders

Hoewel men nu stelt dat doelgroep ouderen zouden zijn, is niet uit te sluiten dat er straks (door onvoorziene omstandigheden of marktontwikkelingen) toch aan jongeren verhuurd zal gaan worden. Jongeren zitten in een hele andere levensfase en houden er ook een ander ritme en levensstijl op na, waarvan genoegzaam gezegd kan worden dat die (verdeeld over 11 meerdere en wellicht alle 7 appartementen) nog meer geluiduitstralende werking zal hebben dan bij de nu al geplande algemene verzwaring/toename van bewonersaantal al zal hebben.

Antwoord

We verwachten van initiatiefnemer wel een inspanning om ook daadwerkelijk senioren te huisvesten zoals benoemd in de ruimtelijke onderbouwing zoals bijgevoegd bij deze omgevingsvergunning, maar we kunnen dit niet afdwingen. Dat er veel overlast ontstaat als er ook jongeren worden gehuisvest betreft een ongefundeerde aanname en is ook niet onze verwachting.

7. (geluids)overlast vanuit aangrenzend tuin

De tuinen behorend bij woning van cliënten als die van het naastgelegen projectgebied liggen letterlijk naast elkaar met daartussen slechts een houten schutting. Tot op heden is de privacy er toch altijd optimaal geweest o.a. door de situering van de omliggende gebouw en ramen en wijze van gebruik van de tuin van de naburige te slopen woning.

Maar nu heeft de initiatiefnemer het plan om in de tuin parkeerplaatsen en bergingen. Dit zal de privacy en het rustig woongenot ernstig verslechteren. Daarbij komt dat er na de vergroting van het bouwoppervlak door het nieuw te bouwen appartementencomplex en de daarbij te bouwen bergingen en parkeerplaatsen weinig ruimte voor tuin overblijft en die dan direct aan de tuin van cliënten zal grenzen. Die tuin zal door de enorme toename van het aantal appartementen en bewoners bij goed weer veel vaker en drukker bezocht/bezet zijn, ongeacht wat de leeftijd van die mensen is. Verblijf van bewoners van 10 appartementen en hun eventuele visite in die tuin zal evident leiden tot een enorme verzwaring van het gebruik van het perceel en de tuin en zal evident leiden tot het veroorzaken en ondervinden van de daarmee gemoeide (geluids)overlast.

En daarmee zal een van de pluspunten van het perceel van cliënten met nauwelijks inkijk, veel privacy en weinig omgevingsgeluid volledig teniet worden gedaan. De tuin van cliënten is een aantrekkelijk verblijfsgebied. Het heeft een zwembad en in de plannen bij de geplande bewoning is een zwembad met bijgebouw/poolhouse opgenomen.

Antwoord

Zie antwoord onder nummers 5 en 8. Aanvullend zal aan initiatiefnemer opgelegd worden om te zorgen voor een scherm op de terreinscheiding ter bevordering van privacy en afscherming geluid. Dit is opgenomen op de situatietekening van tekening en hebben wij als voorwaarde in de vergunning opgenomen.

8. Ramen en dakterrassen zal vrije ligging en privacy in achtertuin compleet teniet doen

Aan de hand van de illustraties en tekeningen is een aardig beeld te krijgen van de enorme negatieve impact van het appartementencomplex ter zake de privacy in met name de tuin van cliënten. In de naar cliënten gerichte wanden alsook haakse wanden komen op verschillende woonlagen ramen van verschillende vertrekken. Die bieden allen uitkijk op de tuin met zwembad en woning van cliënten. En misschien nog wel erger in termen van verlies van privacy en veroorzaken van (geluids)overlast is het door initiatiefnemer geplande dakterrassen aan de achterzijde. Daarmee wordt de nu nog vrije ligging met nauwelijks inkijk en veel privacy een goed zichtbaar en rechtstreeks in het zich gelegen ruimte die gespeend zal zijn van elke privacy.

Ook om deze negatieve wijzigingen en inbreuken zijn cliënten fel gekant tegen de gevraagde, benodigde en aanstaande vergunningverlening.

Antwoord

Qua bebouwingmogelijkheden sluit dit initiatief grotendeels aan op de bouw- en gebruiksregels behorende die de huidige bestemming "Wonen" van het bestemmingsplan Woonwijken Didam biedt en/of wordt voor de bouwhoogte en woningdiepte gebruik gemaakt van de wettelijke vergunningsvrije afwijkingmogelijkheden zoals opgenomen in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, de zogenaamde kruimelgevallenregeling, alsook de mogelijkheden voor het binnenplans afwijken middels de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die de gemeenteraad voor het college in het bestemmingsplan heeft opgenomen. Er wordt enkel afgeweken voor een beperkte overschrijding van een incurante hoek van het bouwvlak van circa 8 m² aan de noordzijde en het toestaan van gestapelde bouw vanwege de eerder gemotiveerde redenen.

Binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan is een nieuwe woning met vergelijkbaar volume en beoogde gevelopeningen nu dus ook al mogelijk. Bovendien heeft initiatiefnemer in 2021 met omwonenden geparticipeerd in het kader van deze beoogde ontwikkeling en na opmerkingen zijn plannen waar mogelijk aangepast. Zo is vanwege zorgen over privacy het ontwerp voorzien van ondoorzichtig glas daar waar dat doeltreffend kan worden toegepast, waaronder in de schermen ter afscheiding van het dakterras. Bezwaarmaker was op beide avonden niet aanwezig.

9. Verkeerd beeld, onjuiste weergave werkelijkheid op illustraties/tekeningen

Overigens staat op die tekening rechts een zwart vlak/zwarte schutting/muur te zien. Cliënten merken op dat die in werkelijkheid niet bestaat en dat daarmee een verkeerd beeld wordt geschetst. Ter hoogte van dat vlak is het namelijk open en ligt op het perceel van cliënten namelijk hun parkeerterrein die open en bereikbaar moet blijven. Ook de oprit lijkt veel breder dan hij daadwerkelijk is.

Antwoord

De functie van het beeldmateriaal is om een zo getrouw mogelijke weergave te bieden van deze ontwikkeling. Het blijft echter ter referentie en kan dus enigszins afwijken van de uiteindelijke realisatie. Het belangrijkste in dit kader is dat er een doorgang blijft bestaan van drie meter breed zodat er achter de woningen op beide percelen geparkeerd kan worden. In de tekeningen zoals bijgevoegd bij de omgevingsvergunning is dit zo opgenomen.

10. Waardevermindering

Cliënten vrezen op reële gronden dat realisering van het bouwplan van initiatiefnemer voor hen zal leiden tot een aanzienlijke waardevermindering van hun perceel/woning. Als de gemeente meent te kunnen overgaan tot het verlenen van toestemming en vergunning van een afwijking van het bestemmingsplan, dan zijn cliënten niet bereid die voor eigen rekening te laten komen en behouden zij zich hierbij jegens de gemeente dan ook alle rechten en aanspraken uitdrukkelijk voor. In dat licht en op het vlak van een voldoende financiële inbedding wordt nog opgemerkt dat uit de stukken niet blijkt dat de initiatiefnemer al daadwerkelijk via een getekende planschadeovereenkomst die schade op zich heeft willen nemen en genomen, maar enkel dat dit wel de bedoeling is.

Antwoord

Hiertoe kan binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek worden ingediend bij de gemeente. De door de gemeente gemaakte kosten voor eventueel toegekende vergoeding voor planschade zal vervolgens worden verhaald op initiatiefnemer middels een met initiatiefnemer overeengekomen planschadeovereenkomst.

11. (kans op en vrees voor) schade door/bij sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden

Cliënten maken zich ernstige zorgen om de gevolgen voor en mogelijke schade aan hun eigendommen die kan worden veroorzaakt bij al de uit te voeren bouwwerkzaamheden. De woningen staan op enkele meters van elkaar en worden gescheiden door de gezamenlijke oprit. Zij vragen zich af hoe de sloper en aannemer (o.a. bij sloop, (uit)graven, heien, trillen, boren en bouwen) te werk zal gaan en welke werkwijze wordt gehanteerd en maatregelen worden genomen om vooraf de bouwkundige staat van cliënten goed en gedetailleerd vast te leggen en hoe hinder, overlast en schade wordt en kan worden voorkomen. En hoe bij de voorbereiding op en uitvoering van de sloop en bouw en gebruik van materiaal en voertuigen hun doorgang over het pad en toegang tot de achterzijde van hun perceel gedurende dat gehele traject wordt c.q. kan worden gegarandeerd. Ook wensen zij tijdig inzage in een zo exact en gedetailleerd mogelijke tijdsplanning.

Antwoord

Het is aan initiatiefnemer om de werkzaamheden en bereikbaarheid van uw perceel in goed overleg met u af te stemmen. Wij gaan er vanuit dat dit als goede buur ook zal gebeuren.

Bovenstaande zienswijzen hebben niet geleid tot een weigering van de gevraagde omgevingsvergunning. Gezien vorenstaande wordt besloten om de onderhavige omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.