



ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING

Kenmerk Z2023-00000719/D2024-00000356

Gemeentehuis | Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
T | (0316) 291 391
I | www.montferland.info
E | gemeente@montferland.info

Ontwerpbesluit

Wij verlenen u op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor het nieuw bouwen van 11 appartementen 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



Vergunde Locatie

Zeddamsesweg 36, 36a, 36b, 38, 38a, 38b, 40, 40a, 42, 42a en 42b, 7041CR te 's-Heerenberg

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Montferland,



Vergunning

Bent u het niet eens met het ontwerpbesluit?

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 14 mei 2024 ter inzage gelegd. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kunnen u en belanghebbenden zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland.

Verzonden: 08-05-2024

Bijlagen behorende bij ontwerp-omgevingsvergunning, kenmerk Z2023-00000719.

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) 2023-5820_Bouwbesluit_BENG_en_MPG_pdf
- b. (V) 123.045r01_Rapportage_Brandoverslag_v2_pdf
- c. (V) 2023-5820_Warmteverliesberekening_pdf
- d. (V) 21-669_Sloop-_en_bouveiligheidsplan_pdf
- e. (V) 23-050_Constructieberekening_pdf
- f. (V) 386601.ROB.Zeddamseweg_34_t_m_42_s-Heerenberg_2024-03-28_pdf
- g. (V) 90773_1-DOCX.pdf - pdf-Nieuwbouw van 11 appartementen aan de Zeddamseweg 34 te 's-Heerenberg
- h. (V) Aanvraagdocument publiceerbaar
- i. (V) AKO_23.166.01_Akoestisch_onderzoek_-_geluidwering_pdf
- j. (V) BA-01_141220203_Zeddamseweg_s-Heerenberg_-_Nieuw_pdf
- k. (V) Bijlage_1__Principebesluit_gemeente_Montferland_pdf
- l. (V) Bijlage_10__Quickscan_flora_en_fauna_pdf
- m. (V) Bijlage_11__Voortoets_stikstof_pdf
- n. (V) Bijlage_12__Brief_informatieavond_pdf
- o. (V) Bijlage_13__Verslag_informatieavond_pdf
- p. (V) Bijlage_2__Kaart_besluitgebied_pdf
- q. (V) Bijlage_3__Situatieoverzicht_toekomstig_woongebouw_pdf
- r. (V) Bijlage_4__Verkendend_aanvullend_bodem-_en_asbestonderzoek_pdf
- s. (V) Bijlage_5__Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaaai_pdf
- t. (V) Bijlage_6__Quickscan_bedrijven_en_milieuzonering_pdf
- u. (V) Bijlage_7__Watertoets_pdf
- v. (V) Bijlage_8__Quickscan_water_pdf
- w. (V) Bijlage_9__Archeologisch_bureauonderzoek_en_verkendend_booronderzoek_pdf
- x. (V) BS-01_15062023_Zeddamseweg_s-Heerenberg_-_Bestaand_pdf
- y. (V) BV-01_15062023_Zeddamseweg_s-Heerenberg_-_Bouwplaatsinrichting_pdf
- z. (V) Checklist_-_Veilig_onderhoud_op_en_aan_gebouwen_2012_pdf
- aa. (V) DT-01_06112023_Zeddamseweg_s-Heerenberg_-_Principe_Details_pdf
- bb. (V) I23235_Rapportage_asbestinventarisatie_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.
 - 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:

 - de controle ondergrond m.b.v. handsondeerapparaat na verwijdering van de bestaande kelder;
 - de tekening van de wapening fundatie;
 - de berekening en tekeningen van de balkons;
 - de berekening en tekening van de begane grondvloer;
 - de berekening en tekeningen van de verdiepingsvloeren;
 - de berekening en tekeningen van de ballustraden inclusief bevestiging;
 - de berekening en tekeningen van het plattedak;
 - de berekening en tekening van de geveldraggers/gevelondersteuning bij spouw > 425 mm.

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

Archeologie

- Door Hamaland is een archeologisch buro- en booronderzoek uitgevoerd (projectnr 234233, d.d. 17-04-2023). Omdat door de voorgenomen sloop- en graafwerkzaamheden het archeologievlak geschaad kan worden, is hierbij een archeologische begeleiding noodzakelijk. De exacte ontgravingsdiepte is nog niet bekend. Wij gaan er van uit dat de ontgravingsdiepte meer dan 50 centimeter is (vorstvrij). Bij graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter kan het potentiële archeologievlak worden geschaad. Daarom is voor de sloopwerkzaamheden van de funderingen archeologische begeleiding nodig. Ook moet het uitgraven van de bouwkuip archeologisch worden begeleid.
- **Nog aan te leveren gegevens:**

Tenminste 14 dagen voor de sloop- en graafwerkzaamheden ontvangen wij graag een Programma van Eisen (PvE) voor de uit te voeren werkzaamheden en archeologische begeleiding. Na toetsing en akkoord van het PvE door de gemeente kan de begeleiding worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologiebedrijf conform het gestelde in het (geaccordeerde) PvE. Ook moet aangegeven worden welk archeologiebedrijf de begeleiding gaat doen. Bij de (graaf)werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de matig met zink verontreinigde spot.

Bodem

- Door Montferland Milieu is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 23016, d.d. 27-03-2023). Ter plaatse is in de bovengrond een spot matig met zink verontreinigde grond aanwezig. Deze spot voldoet niet aan de kwaliteitseisen voor "Wonen". Ook moet voorkomen worden dat deze spot vermengd wordt met (omliggende) schone grond. Daarom moet deze spot voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden separaat ontgraven en afgevoerd worden naar een erkende verwerker. Het gaat hierbij om een ontgravingsvlak van circa 5 bij 5 meter t.p.v. de boringen 101 t/m 104 en tot circa 0,6 meter diep. Na het ontgraven en de afvoer van de spot verontreinigde grond en vóór het uitgraven van de bouwput ontvangen wij graag de bewijsmiddelen als foto's van de ontgraving en afvoerbonnen acceptant grond.

Bouwbesluit

- Bescherming tegen geluid van buiten:
 - De beglazing moet voldoen aan een minimaal vereiste geluidwering (Glas 6-16-4/1/4 gelam, luchtgevuld Rw, Ctr=31.4 dB(A). Thermische beglazing met een geluidwering voor wegverkeer van minimaal 31.4 dB);
 - Het schuine dak aan de zijde van de Zeddamsesweg moet zijn voorzien van een verzwaarde dakplaat.
- Het vuilwater kan worden aangesloten op het gemeentelijk riool in de Zeddamsesweg en hemelwater moet worden verwerkt op eigen terrein middels een (bovengrondse) infiltratievoorziening. Er mag in geen geval hemelwater afgevoerd worden via het vuilwater. Voor de berging van hemelwater 40 mm per m² verhard oppervlak toepassen. Het verhard oppervlak behelst ook de verharding van de parkeerplaatsen en de bergingen op het binnenterrein, niet alleen het dakoppervlak van de appartementen. De parkeervakken zijn van grasbetonsteen, maar deze zullen ook minimaal 40 mm/m² moeten kunnen verwerken, ook die van de verharding van de niet parkeervakken. Uit de ingediende gegevens is niet te achterhalen wat daar de opbouw van is. Als er gebruik gemaakt wordt van het groen dan zal hier naar afgewaterd moeten worden, zonder dat de naastliggende percelen daar hinder van ondervinden. Ook de groene daken van de bergingen zullen 40 mm/m² moeten kunnen bergen, of anders in ieder geval, het overtol tot onder de 40 mm/m² af kunnen wateren op eigen terrein.
- **Nog aan te leveren gegevens:**

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

 - een uitgewerkt hemelwater infiltratieplan;
 - een aangepaste Bijlage_8__Quickscan_water met inachtneming van bovenstaande opmerkingen.

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

Parkeren

- U moet 13 parkeerplaatsen (afmeting van 2,5 x 5 meter) op eigen terrein permanent beschikbaar stellen, voor onbepaalde tijd, om aan de parkeereis van het bestemmingsplan te (blijven) voldoen. Dit conform de situatie tekening weergegeven op document (V) BA-01_141220203_Zeddamsesweg_s-Heerenberg_-_Nieuw_pdf met d.d. 14 december 2023 (zie bijlage j). De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn uitsluitend en vrij toegankelijk voor de bewoners/gebruikers van de onderhavige appartementen. De appartementen en de parkeerplaatsen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

3. Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

Op 15 juni 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het nieuw bouwen van 11 appartementen aan de Zeddamseweg te 's-Heerenberg.

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 en de Bouwverordening Montferland.

- **Bestemmingsplan:**

De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan "Kernen" en "Parapluherziening Wonen en Horeca". De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan "Kernen". Dit omdat er maximaal 1 woning binnen het bouwvlak is toegestaan.

Het (bouw)plan betreft het nieuw bouwen van 11 appartementen. De bestaande bovenwoning parkeert in het openbaar gebied. Voor de 11 appartementen worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Dit conform de situatie tekening weergegeven op document (V) BA-01_141220203_Zeddamseweg_s-Heerenberg_-_Nieuw_pdf met d.d. 14 december 2023 (zie bijlage j). De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn uitsluitend en vrij toegankelijk voor de bewoners/gebruikers van de onderhavige appartementen. De appartementen en de parkeerplaatsen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Om te verzekeren dat gebruik van de parkeerplaatsen in de toekomst mogelijk blijft is een voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

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

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

- **Archeologie:**

Door Hamaland is een archeologisch buro- en booronderzoek uitgevoerd (projectnr 234233, d.d. 17-04-2023). Omdat door de voorgenomen sloop- en graafwerkzaamheden het archeologievlak geschaad kan worden, is hierbij een archeologische begeleiding noodzakelijk. De exacte ontgravingsdiepte is nog niet bekend. Wij gaan er van uit dat de ontgravingsdiepte meer dan 50 centimeter is (vorstvrij). Bij graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter kan het potentiële archeologievlak worden geschaad. Daarom is voor de sloopwerkzaamheden van de funderingen archeologische begeleiding nodig. Ook moet het uitgraven van de bouwkuip archeologisch worden begeleid. Dit is als voorwaarden opgenomen in onderhavige vergunning.

- **Bouwverordening:**

De aanvraag is getoetst en voldoet onder voorwaarden aan de Bouwverordening Montferland.

Door Montferland Milieu is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 23016, d.d. 27-03-2023). Ter plaatse is in de bovengrond een spot matig met zink verontreinigde grond aanwezig. Deze spot voldoet niet aan de kwaliteitseisen voor "Wonen". Ook moet voorkomen worden dat deze spot vermengd wordt met (omliggende) schone grond. Daarom moet deze spot voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden separaat ontgraven en afgevoerd worden naar een erkende verwerker. Dit is als voorwaarden opgenomen in onderhavige vergunning.

- **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.