

ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING

Kenmerk Z2023-00001634/D2024-00008299

Ontwerp-besluit

Wij verlenen u op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor het nieuw bouwen van 6 appartementen aan de onderstaande genoemde locatie.

Dit voor de volgende activiteiten:

- bouwen
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- uitrit aanleggen of veranderen

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

Vergunninghouder

██████████
Schuttersveld 9
7035 DT KILDER

Vergunde Locatie:

Vinkwijkseweg 11, 11a, 11b, 11c, 11d en 11e te Zeddam

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Montferland,

██████████
Teammanager Vergunning

Bent u het niet eens met het ontwerpbesluit?

Deze ontwerp-vergunning ligt met ingang van **13 augustus 2024 tot en met 24 september 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 Z2023-00001634.

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) 2022-0191 - Quicksan Ecologisch Onderzoek
- b. (V) 2022-0191 BO-IVO-Zeddam, Vinkwijkseweg 11_versie 1.1
- c. (V) 2022-0191 Rapport
- d. (V) 2024 07 17 ROB Bouwplan Vinkwijkseweg 11 Zeddam definitief V10
- e. (V) 2023 10 16 Erfinrichtingsplan Vinkwijkseweg Zeddam-A2 L-beplantingsplan
- f. (V) 20V05_ [REDACTED] Zeddam_DO_v6-Blad001
- g. (V) 20V05_ [REDACTED] Zeddam_DO_v6-Blad004
- h. (V) 20V05_ [REDACTED] Zeddam_DO_v6-Blad030-052
- i. (V) 20V05_ [REDACTED] Zeddam_VGM_grondwerk
- j. (V) 20V05-Participatieonderzoek_Vinkwijkseweg
- k. (V) 240314 IK27622 Onderdeel A versie 3 Totaal Bovenbouw en fundering aangepast SIGNED
- l. (V) 240314_IK27622_Onderdeel_A_versie_3_SIGNED
- m. (V) AERIUS_projectberekening_20231214190428_BouwfaseRQJymbEtVjCA
- n. (V) AERIUS_projectberekening_20231214190443_GebruiksfaseRgVaMBpvaEoW
- o. (V) Briefrapport Aeries 23467
- p. (V) Energielabel-app1-08-04-2024-voorlopig
- q. (V) Energielabel-app3-08-04-2024-voorlopig
- r. (V) Energielabel-app4-08-04-2024-voorlopig
- s. (V) Molenbiotoopinventarisatie30_De Volharding Zeddam tbv quickscan
- t. (V) P596-06-09-T01-01R0C0 Grondstromenkaart Vinkwijkseweg 11 Zeddam
- u. (V) Rapport Vinkwijkseweg 11 Zeddam 2022217
- v. (V) S220047_Vinkwijkseweg_11_te_Zeddam_PvE definitief
- w. (V) Vinkwijkseweg 11 ZE - toetsing BBK, rapport Lycens
- x. (V) 20V05_ [REDACTED] Zeddam_20230210-PVE met paraaf
- y. (V) 20V05_ [REDACTED] Zeddam_DO_v6-Blad003
- z. (V) 20V05_ [REDACTED] Zeddam_DO_v7-Blad002
- aa. (V) Berekening_Schuur_020424
- bb. (V) Energielabel-app6-08-04-2024-voorlopig
- cc. (V) U 4001, Rapport onderzoek Zeddam aanvulling def
- dd. (V) Aanvraagdocument publiceerbaar
- ee. (V) AKO 22.068.01 Zeddam, Vinkwijkseweg 11
- ff. (V) Energielabel-app2-08-04-2024-voorlopig
- gg. (V) Energielabel-app5-08-04-2024-voorlopig
- hh. (V) P596-06-09-T01-02R0C0 Grondstromenkaart Vinkwijkseweg 11 Zeddam
- ii. (V) T22069-rapportage-08-04-2024

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).

Constructie

▪ Nog aan te leveren gegevens:

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

- de sonderingen en het funderingsadvies;
- de wapeningstekeningen van de kelder;
- de tekening wapening van de fundatie;
- de berekening en tekening van de begane grondvloer;
- de berekening en tekening van de kelderdek;
- de berekening en tekeningen van de verdiepingsvloeren;
- de berekening en tekeningen van de kapconstructie inclusief bevestigen;
- de berekening en tekeningen van de trap;
- de berekening en tekening van de gevellateien;
- het bouwveiligheidsplan met name met betrekking bestaande bebouwing.

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

Archeologie

- De vergunninghouder dient ten minste 2 weken voor de aanvang van de sloop van de bovengrondse delen van de bebouwing, de start van de werkzaamheden bij de gemeente te melden.
- Het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de gemeente af te wijken van de vergunning.
- Een afschrift van de vergunning (inclusief het PvE "IVO-P, variant archeologische begeleiding") moet op de bouwplaats aanwezig zijn en moet op verzoek aan de toezichthouder kunnen worden getoond.
- De archeologische begeleiding van de ondergrondse delen (funderingen, leidingen etc.) wordt uitgevoerd conform het door de gemeente goedgekeurde PvE "IVO-P, variant archeologische begeleiding" rekening houdend met de verplaatste entree naar de ondergrondse parkeergarage.
- De te ontgraven en af te voeren grond wordt volgens de te onderscheiden kwaliteitsklassen op de grondstromenkaart (bijlage 3 van PvE) ontgraven en afgevoerd naar een erkende grondverwerker.
- De bevindingen van het veldonderzoek dienen binnen acht weken na afronding van het veldwerk in de vorm van een evaluatierapport schriftelijk aan de gemeente ter beoordeling te worden voorgelegd.

- Na goedkeuring van het evaluatierapport wordt het specialistisch onderzoek uitgevoerd conform het evaluatie- en selectierapport. De bevindingen worden uitgewerkt en gerapporteerd in het concept-eindrapport conform het PvE en de KNA-richtlijnen.

Opgemerkt wordt dat eventuele graafwerkzaamheden (elders) op het terrein tijdig afgestemd moeten worden met de gemeente. Dit om ongewenste verstoring van (nog) archeologisch te onderzoeken gebieden te voorkomen.

Bodem

Uit het bodemonderzoek van Lycens blijkt dat de bodem niet geheel geschikt is voor de functie Wonen (namelijk Industrie). De grond met klasse Industrie moet gescheiden van de andere grond en worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Op een grondstromenplan (kaart) staan de vlakken en dieptes aangegeven met kwaliteitsklasse.

Bouwbesluit 2012

- Een gemeenschappelijke verkeersruimte heeft een zodanige geluidsabsorptie, dat geluidhinder door galm wordt beperkt;
- De installatie voor warmte- of koudeopwekking heeft een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB;
- Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

Brandveiligheid

- Indien een leiding, een kabelgoot, een ventilatiekanaal enz. een brandwerende scheiding van 30 en/of 60 minuten doorbreekt, moet ter plaatse van deze doorbraak een voorziening worden aangebracht die ten minste gelijk is aan die van de betreffende scheiding. De uitvoering moet geschieden overeenkomstig de publicatie van ISSO/SBR "Brandveilige Doorvoeringen", met artikelnummer 809.07 uitgave mei 2007. (Bouwbesluit artikel 2.84 lid 1);
- In appartement 1 moet de deur ter plaatse van de hal met ruimtenummer 1.2 welke toegang geeft tot de berging in de kelder met ruimte nummer 0.1 worden voorzien van een valdorpel ter voorkoming van verdere uitbreiding van brand en verspreiding van rook (Bouwbesluit 2012, artikel 2.94);
- **Nog aan te leveren gegevens:**
De volgende gegevens moeten uiterlijk drie weken vóór aanvang van die werkzaamheden worden aangeleverd:
 - van de uitvoering betreffende de toe te passen brandmanchetten, brandkleppen, enz. moeten kwaliteitsverklaringen ter goedkeuring worden overlegd (Bouwbesluit 2012, artikel 1.8);
 - Een tekening met daarop aangegeven de exacte locatie van de warmtepomp buitenunits.
 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 20 december 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het nieuw bouwen van 6 appartementen aan de 11, 11a, 11b, 11c, 11d en 11e te Zeddam. Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: In een bestaand, deels een cultuurhistorisch waardevol pand, na gedeeltelijke sloop en verbouwing, 6 appartementen met parkeerkelder en een vrijstaand bijgebouw te realiseren. Het karakteristieke voorhuis wordt verbouwd en gerenoveerd en het achterhuis gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

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, de Bouwverordening Montferland, de Algemene plaatselijke verordening.

▪ **Bestemmingsplan:**

De aanvraag is getoetst en in strijd met het bestemmingsplan "Kom Zeddam" en "Paraplu herziening Wonen en Horeca". Dit omdat er ter plaatse van de bestemming "Wonen" uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd (artikel 14.2.2 lid c). De aanvraag betreft de bouw van zes appartementen. Verder dienen de voorgevels van de woningen te zijn gesitueerd in of ten hoogste 3 meter achter de bouwgrens, die is gekeerd naar de weg, waaraan het betreffende gebouw is gelegen (artikel 14.2.2 lid a). Er is ook sprake van een strijdigheid ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte binnen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – molenbiotop". In dit gebied is een maximum bouwhoogte van bouwwerken toegestaan van 19,9 meter t.o.v. NAP. Anders gezegd 3,1 meter t.o.v. het bestaande maaiveld. De appartementen en de berging hebben een bouwhoogte van respectievelijk 8,14 meter en 5,285 meter t.o.v. het bestaande maaiveld.

De berging is ook in strijd met het bestemmingsplan. Op het perceel mag de totale oppervlakte van een bijgebouw niet meer dan 100 m² bedragen (artikel 14.2.2 onder m lid a), terwijl de berging een oppervlakte heeft 121 m². Verder dient de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 5 meter te bedragen (artikel 14.2.2 onder m lid b), terwijl de berging een bouwhoogte heeft van 5,285 meter.

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 onder voorwaarden aan de Bouwverordening Montferland.

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

- **Bouwbesluit 2012:**

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.

- **Uitrit aanleggen of veranderen:**

Op basis van de eisen van de Algemene plaatselijke verordening (artikel 2:12), over in- en uitritten, zijn er geen redenen om het maken of veranderen van deze uitwegen/inritten te weigeren.

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.